



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



P.A.D.D.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Cabinet COURTEY-NOËL
Urbanisme



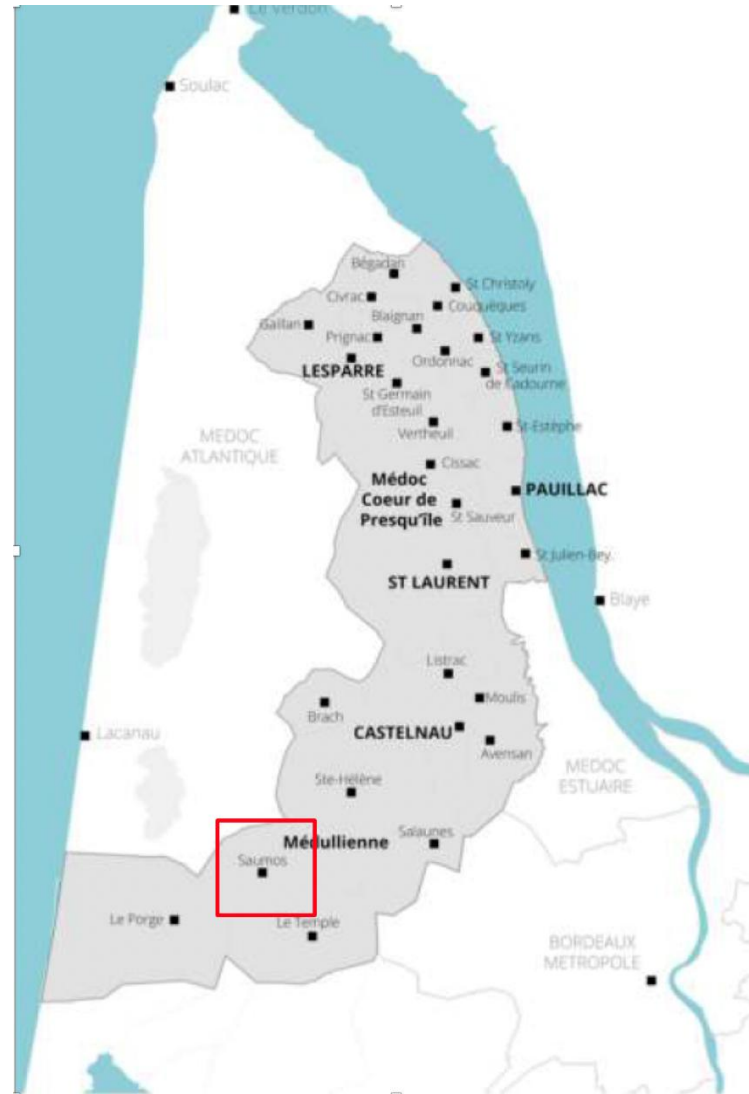
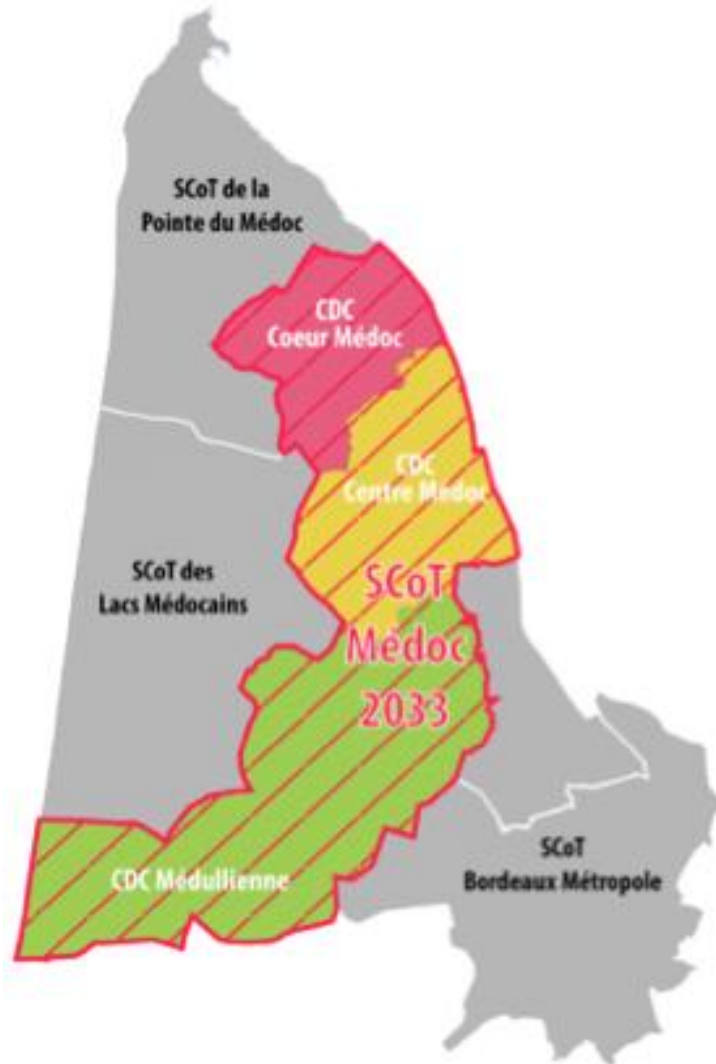
GÉRÉA
ingénieurs écologues



pierre lascabettes
architecte dplg - urbaniste opqu

La commune et le contexte territorial – Les documents cadre

La commune appartient à la Communauté de communes Médullienne. Les deux intercommunalités Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île (*intercommunalité Médoc Cœur de Presqu'île issue en 2016 de la fusion des CdC Cœur Médoc et centre Médoc*) ont **approuvé leur SCOT le 19 novembre 2021**.

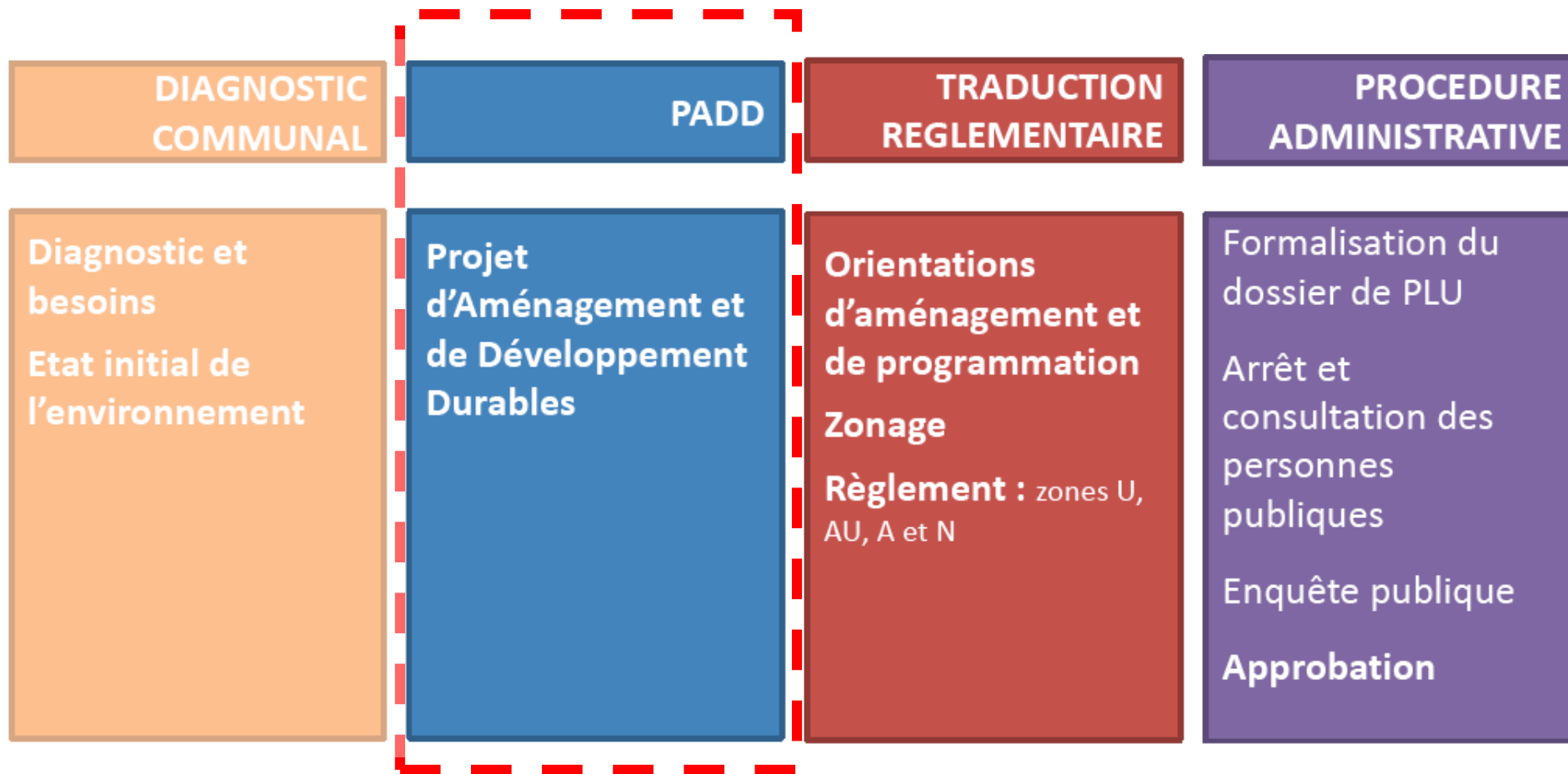


Le projet établi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune, devra s'appuyer sur les orientations du PADD et du DOO développées dans le SCOT Médoc 2033 porté par le SMERSCOT.



La place du PADD dans le processus d'élaboration du PLU

Le PADD, au centre du processus d'élaboration du PLU

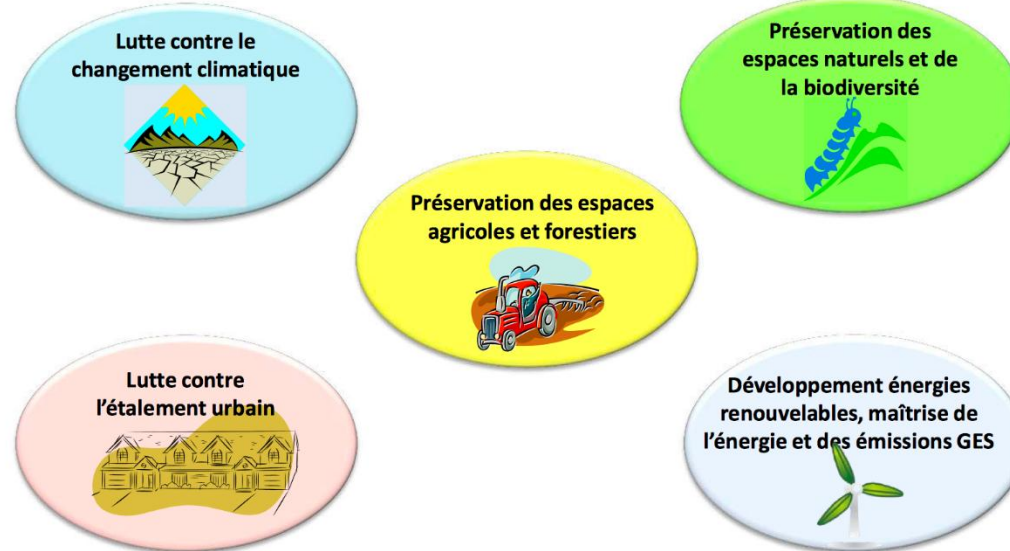


Le PADD... un document politique qui définit les objectifs stratégiques de développement du territoire

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Divers grands enjeux nationaux sont à prendre en compte



- **Point important : Le PADD doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les orientations du PADD

6 axes

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources
- Axe 2 : Respecter l'identité paysagère et le patrimoine
- Axe 3 : Définir le projet d'accueil communal : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 5 : Soutenir les activités économiques
- Axe 6 : Sécuriser les déplacements



**Les orientations en matière de préservation
des espaces naturels sensibles et des ressources**

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

1.1 - Préserver les continuités écologiques : trame bleue du réseau hydrographique

Saumos : présente un maillage complexe de crastes associées à de petits ruisseaux, accompagné de zones humides associées, qui assure un rôle de réservoir de biodiversité et de corridor biologique, et s'inscrit en relation avec les territoires voisins (dont site Natura 2000).



➤ **Le réseau hydrographique en relation directe avec le site Natura 2000 sera classé en zone naturelle de stricte protection.**

1.2 - Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier

Saumos : Le massif forestier des Landes de Gascogne est identifié au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) au titre de réservoir biologique (« boisements de conifères et milieux associés »).

➤ **Le massif forestier fera au PLU l'objet d'un classement en zone naturelle permettant une gestion optimale et durable du massif.**

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

1.3 – Porter attention aux zones humides

Saumos : De nombreuses **zones humides et lagunes** présentes sur la commune, dont la très grande majorité associée au massif forestier.

Attention particulière sera accordée aux zones humides susceptibles d'être présentes dans le centre-bourg et hameaux du Grand Bos et du Barrouil, dans l'hypothèse où elles seraient impactées par une zone constructible.

➡ Une expertise spécifique sera alors engagée.

➡ Prendre en compte les zones humides, réservoirs de biodiversité particulièrement riches, en ayant une action particulière sur la préservation des lagunes et en privilégiant le « principe d'évitement » des zones humides dans le cadre de projets d'aménagement.



Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

1.4 - Préserver la ressource en eau

Saumos : une ressource en eau de qualité avec la présence de l'aquifère captif de l'oligocène. Elle est desservie en eau potable par un captage sur cet aquifère autour duquel un périmètre de protection du forage a été délimité.

Projet de champ captant à l'étude pour identifier de nouvelles ressources en eau potable pour un territoire élargi à l'agglomération bordelaise.

Plus largement, la commune de Saumos entend à travers son projet renforcer la politique de bonne gestion des eaux de surface et souterraines :

- **Par la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation (limiter l'imperméabilisation) et des zones à risques ;**
- **En s'assurant que les choix de développement retenus n'aient pas d'incidences sur la qualité des eaux (notamment pour ce qui concerne les rejets d'effluents) ;**
- **En s'assurant de l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et le développement envisagé.**

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

1.5 – Prise en compte du risque feux de forêt

Saumos : commune fortement concernée par le risque « feu de forêt » comme l'ont montré les événements de septembre 2022.

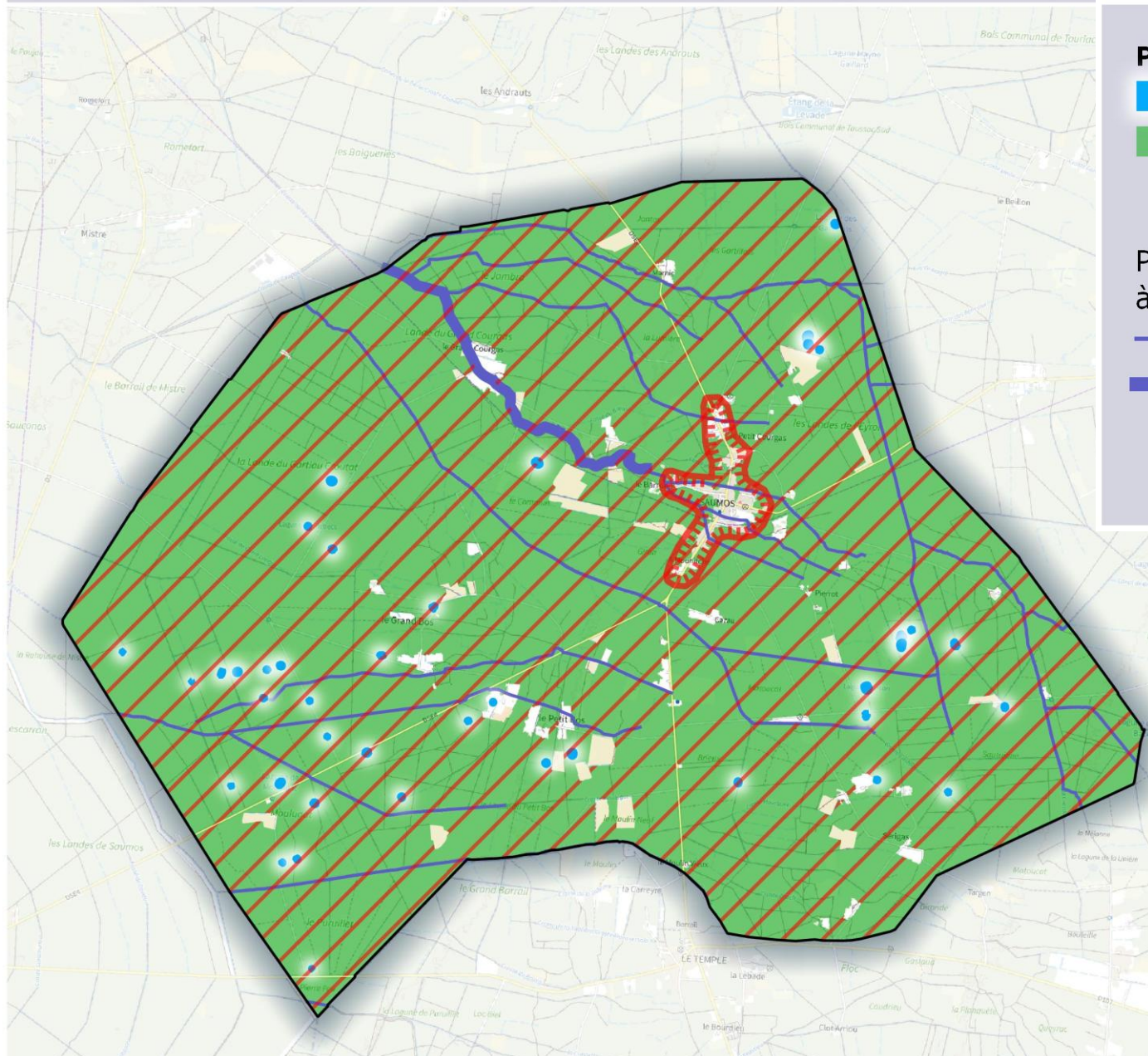
Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, mis en place en Juillet 2023 à l'échelle de l'ensemble du massif des Landes de Gascogne, s'applique à la commune.

- Assurer une gestion stricte du risque sur l'ensemble de la commune et de limiter l'exposition des biens et des personnes.



➤ **Dans le cadre du PLU, accorder une attention particulière à la présence et à l'état du réseau de protection incendie.**

➤ **Une dispersion du bâti en zone boisée sera prohibée.**









Préserver les espaces naturels sensibles :


-  Préserver les lagunes
-  Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier

Préserver les continuités écologiques associées à la trame bleue

-  Crastes
-  Craste présentant une connexion biologique directe avec un site Natura 2000

Prendre en compte le risque feu de forêt :

-  Gérer le contact entre espaces bâtis et forestiers
-  Veiller à un contrôle strict du bâti dans l'espace forestier

 Limites communales de Saumos





Les orientations en matière de paysage et patrimoine

AXE 2 – Respecter l'identité paysagère et le patrimoine

2.1 - Préserver le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/ forêt

La grande pinède, cœur identitaire de la commune ..
Etendue forestière, présence d'espaces ouverts et de lieux habités, gestion des interfaces forêt/bâti: enjeu important du paysage communal



➡ **Il sera proposé un traitement qualitatif, au niveau du bourg, des lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers.**



AXE 2 – Respecter l'identité paysagère et le patrimoine

2.2 - Préserver la trame verte au cœur du bourg

Saumos : tissu aéré, vastes espaces ouverts, effets de clairière, souplesse d'implantation des constructions.

➔ **Le PLU veillera à ce que les impératifs d'économie d'espace soient conciliés avec ceux de respect de l'identité des lieux.**



2.3 - Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine

La commune dispose d'éléments de patrimoine intéressants (bâti ou végétal).



➔ **Proposer au PLUI une protection des éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés.**

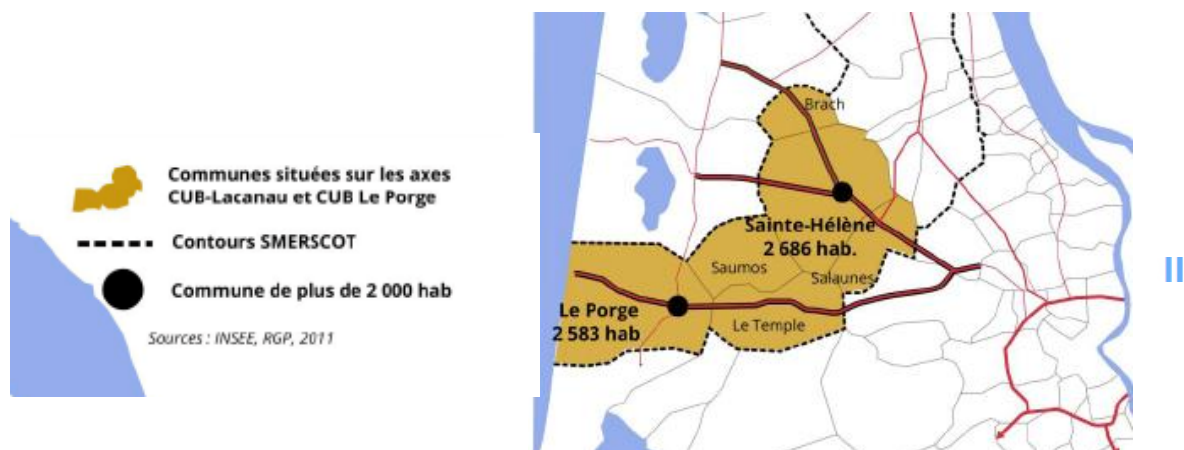


**Les orientations en matière de développement urbain :
Les scénarios de développement et le projet d'accueil
de la commune**

Axe 3 : Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

Rappel du contexte démographique

La commune de Saumos à l'intérieur de la communauté a connu, sur les années 1990-2010, une évolution similaire aux communes situées sur l'axe agglomération bordelaise – Le Porge.



Elle a connu sa plus forte croissance dans les années 2000 (+4,6%/an).

L'évolution démographique a marqué le pas sur la période 2010-2015.

Elle est redevenue très légèrement positive sur la dernière période 2015-2021.

Insee 2024	Evolution de la population entre 1990 et 2021					Taux d'évolution annuel		
	1990	1999	2010	2015	2021	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Saumos	346	339	556	544	548	+4,6%	-0,4%	+0,1%

3.1 - Anticiper les évolutions démographiques et construire le projet de développement

3.1.1 - Le projet d'accueil établi dans le cadre du SCOT

PLAFONDS D'ACCUEIL DE POPULATION PAR PERIODES* (SCOT approuvé – Novembre 2021)

EPCI / Armature territoriale sources : insee populations municipales	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036		
	Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs
CC Méduillienne	19516	22192	25756	446	2,0%	28619	358	1,3%
Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	9578	176	2,1%	10938	170	1,7%
Le Porge	2721	3093	3593	62	2,0%	3718	16	0,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	3533	4019	4671	81	2,0%	5084	52	1,1%
Villages forestiers	1706	2030	2462	54	2,7%	2763	38	1,5%
Villages viticoles	4436	4874	5452	73	1,5%	6116	83	1,4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	29499	31635	34480	356	1,1%	37881	425	1,2%
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	9924	151	1,7%	11203	160	1,5%
Pauillac	4924	5350	5918	71	1,3%	6783	108	1,7%
Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	5316	57	1,2%	5851	67	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	13322	77	0,6%	14044	90	0,7%
TOTAL SMERSCOT	49015	53827	60236	802	1,48%	66500	783	1,24%

Les gains démographiques constituent des plafonds ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

Villages forestiers (Saumos, Brach, Le Temple)- **Orientation préconisée au SCOT : réguler à terme la croissance démographique.**

Le SCOT s'est appuyé sur des projections prenant en compte les **évolutions démographiques fortes entre 1999 et 2014 (Taux de variation annuel estimé à + 3,1%/an)**. Il a ainsi prévu un rééquilibrage en 2 temps : Taux d'évolution de 2,7%/an entre 2020 et 2028, puis à 1,5%/an entre 2028 et 2036.

La projection du cadrage établi au SCOT sur la commune de Saumos

Sur la base du cadrage proposé dans le cadre du SCOT, les projections seraient ainsi les suivantes :

	2021	2025	2030	2035
Population	548	610	646	733

Nota : La valeur de population 2021 (Insee 2024) est la dernière valeur Insee et non la projection du SCOT.

A horizon 2035 cela correspond à un taux d'augmentation annuel moyen de **2,1%/an.**

3.1.2 Le projet d'accueil de la commune de Saumos : examen de plusieurs hypothèses

- Scénario 1 - Hypothèse SCOT, taux d'augmentation annuel moyen de la population de **2,1%/an.**
Population 2035 = environ 730 habitants (gain de population de 138 personnes)
- Scénario 2 - Hypothèse correspondant à une dynamique infléchie au regard des projections du SCOT, taux d'augmentation annuel moyen de la population de **1,5%/an.**
Population 2035 = environ 675 habitants (gain de population de 93 personnes)
- Scénario 3 - Hypothèse de redynamisation progressive, taux d'augmentation annuel moyen de la population **de 1%/an.**
Population 2035 = environ 630 habitants (gain de population de 60 personnes)

▣ Scénario 1 du SCOT proposé au PLU.

3.2 Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

• Besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages

Approche des besoins en logements : Base retenue : **2,3 personnes/ménage en 2035** (en 2020 de 2,39 personnes/ménage ; population de familles avec enfants. Il est tablé sur le maintien d'une population familiale),

. Besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (« point d'équilibre »)

Desserrement des ménages (réduction taille des ménages en lien avec décohabitation, vieillissement de la population ...), renouvellement du parc (remplacement des logements désaffectés), remise sur le marché de logements vacants.

☛ Besoin global en logements

☛ Dans le cadre du projet de PLU, la commune retient l'option correspondant au SCOT, scénario 1, soit un taux d'augmentation annuel moyen de la population de 2,1%/an.

Prospective 2025-2035			
	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Desserrement des ménages (2,3 personnes / ménage)	7	7	7
	+	+	+
Renouvellement du parc (taux de +0,05%/an)	1	1	1
	+	+	+
Variation du parc de logements vacants Résidences secondaires	-3	-3	-3
	=	=	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	5	5	5
	+	+	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	60	40	26
	=	=	=
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	65	45	31

3.3 - Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

3.3.1 - Approches établies dans le cadre du SCOT

Un objectif de densité est établi dans le SCOT : de 10 à 15 logements par hectare dans les villages forestiers, (667 m² à 1000 m² par construction).

Soit un **plafond de 45 ha** de surface foncière pour la production de logements neufs logement horizon SCOT, 2020-2036.

3.3.2 - Objectif de modération de la consommation foncière sur Saumos au regard de la période 2011-2021

➡ **S'engager vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat.**

- Une optimisation foncière peut être obtenue en proposant pour les opération d'ensemble en zone 1AU (soit la plus grande partie du foncier qui sera disponible à bâtir), une densité de l'ordre de 14 à 15 logements par hectare (700 m² environ).
- Sur la base du scénario retenu (65 logements à produire), besoin en logements situé entre 4 et 5 ha.
- Soit, ramené à l'habitant, une consommation à 10 ans au PLU de 320 m²/ habitant, contre 483 m²/ habitant sur la période 2011-2021, soit une **diminution de 34% de la consommation d'espace par habitant.**



Les orientations spatiales en matière de développement urbain

Axe 4 - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

4.1 – Articuler le développement urbain autour du bourg

4.1.1 - Définir une organisation urbaine propre au contexte local

Compte tenu de la nécessité de ne pas favoriser une urbanisation diffuse sur l'espace forestier, poursuivre un développement organisé au niveau du bourg.

Prendre en compte les caractéristiques identitaires du bourg et l'organisation urbaine propre au contexte local (tissu aéré, ouvertures visuelles, espace naturel du bois de la Cure)

➤ **Les développements urbains futurs seront localisés sur le bourg (enveloppe urbaine et extensions immédiates) et devront être respectueux de l'identité urbaine et paysagère de la commune.**

4.1.2 - Identifier les secteurs de développements urbains

➤ **Dans le cadre du PLU, une attention particulière sera portée à la délimitation des zones d'extension urbaine, au regard des besoins fonciers identifiés et de contraintes urbaines ou naturelles (dont zones humides).**



4.1.3 - Favoriser une bonne organisation des développements futurs

- **L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs se fera dans le respect d'orientations d'aménagement qui prendront en compte une optimisation foncière au titre de la réduction de la consommation foncière.**

4.1.4 - Mobiliser et valoriser des bâtiments vacants ou sans affectation

Saumos : un parc de logement vacants relativement limité (13 logements vacants en 2020, 5,2% du parc), qui nécessite néanmoins attention. Un objectif retenu de remise sur le marché correspondant aux objectifs du SCOT .

Plusieurs bâtiments anciens vétustes au cœur même du bourg (anciennes granges, scierie et usine à balais). Réflexion menée dans le cadre d'une étude conduite avec le département de la Gironde.



- **La prise en compte des réflexions concernant ces bâtiments sera intégrée au PLU, en tant que de besoin.**

4.1.5 - Conforter les équipements et les espaces publics

En relation avec le département de la Gironde, **réflexion sur un réaménagement des espaces et équipements publics** qui accompagnera les projets de constructions et permettra une offre d'équipements et services, renouvelée.

Un **nouvel équipement mis à l'étude**, en complément / appui aux équipements déjà existants (bibliothèque dans un local obsolète et sous-dimensionné par rapport aux besoins, déficit de locaux associatifs, besoins de travaux sur la salle des fêtes, demande de terrains de jeux complémentaires)



👉 **Le PLU intégrera les besoins en équipements complémentaires**

4.2 - Encadrer strictement la construction en zone forestière

Hors du bourg, les quartiers d'habitat traditionnels n'ont pas connu d'évolutions significatives .

Compte tenu de la nécessité de prendre en compte le risque « feu de forêt » lié au massif forestier, il est important de ne pas favoriser une diffusion bâtie en secteurs isolés, par ailleurs peu accessibles.

Cependant, certains bâtis existants (anciens bâtis agricoles situés en espace ouverts de clairière) peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** .

Les critères de choix :

- Qualité du bâti,
- Environnement (isolé ou intégré à un environnement bâti, au contact d'un espace forestier, ...),
- Desserte par la voirie et les réseaux (pas de renforcement de réseau)

➡ La construction de nouveaux bâtiments destinés à l'habitat sera proscrite en zone forestière, et seul le bâti existant répondant à certains critères pourra faire l'objet d'un changement de destination.



V - Soutenir les activités économiques

- ❑ **L'économie communale est pour l'essentiel représentée par l'activité forestière** (exploitation forestière, scieries. Plusieurs entreprises de transformation du bois (Transmédoc, Pelco, Sud-Ouest travaux forestiers).
- ❑ L'activité agricole est très peu présente (1 seul agriculteur identifié au RGA).



➔ **Le PLU veillera à favoriser une gestion pérenne du massif ainsi que le maintien et, au besoin, le développement des entreprises (exploitation et transformation locale), par un règlement adapté.**

- ❑ La commune présente également **un tissu de petites activités artisanales qui participent de la dynamique communale**

Il n'a pas été répertorié au SCOT de zone à vocation économique, pouvant permettre l'implantation d'activités artisanales.

➔ **L'accueil de quelques artisans supplémentaires ne pourrait se faire que sur des bâtiments existants.**



❑ Au plan commercial, la commune de Saumos dispose d'un marché hebdomadaire et d'un « food truck »).

Elle ne présente pas de commerce permanent (un dépôt de pain) .

L'étude centre bourg a examiné 2 sites pour un potentiel accueil commercial.

➡ **Le PLU intégrera en tant que de besoin les projets à vocation économique.**

A noter qu'il n'y a pas eu de consommation foncière à fin d'activités économique sur la commune de Saumos sur la période 2011-2021.

- Sur la période du SCOT (2020-2036), un plafond pour l'accueil d'activités économiques, de 3,6 ha de surface foncière, a été retenu à l'échelle des villages forestiers.
- Ramené à l'échelle temporelle du SCOT (10 ans) et compte tenu des autres communes, la note de cadrage du SCOT fixe un plafond maximum théorique pour la commune de Saumos de 0,66 ha sur 16 ans, **soit sur 10 ans, un plafond maximum théorique de surfaces foncières économiques de 4000 m².**



Les orientations en matière de déplacements

AXE 6 - Sécuriser les déplacements








Saumos : à la croisée de voies départementales. L'activité forestière génère un trafic poids lourds important, avec de gros tonnages qui traversent le bourg.

La zone 30 aux abords du croisement des routes, n'apparaît pas suffisamment dissuasive pour garantir la sécurité piétonne.

Concernant les déplacements doux, la commune est concernée par la piste cyclable Bordeaux-Lacanau. Quelques cheminements piétons identifiés au bourg, mais ils ne forment pas un maillage complet.



Plutôt que d'investir fortement sur des aménagements d'espaces publics sur des voies très circulées, l'étude conduite propose de conforter l'apaisement de la circulation par une **zone de rencontre (zone 20)**.

-  Zone de rencontre
-  Cheminement existant
-  Cheminement à créer
-  Circulation automobile
-  Zone 30
-  Foncier communal
-  Foncier en cours d'acquisition par la commune

➡ **La commune souhaite poursuivre les réflexions conduites et portera au besoin au PLU, sous la forme d'emplacements réservés, les cheminements à créer pour la structuration d'un maillage complet et la création d'un carrefour sécurisé.**

Conforter le développement urbain sur le bourg



Orientations

Conforter le développement urbain sur le bourg

■ Permettre la densification de l'enveloppe urbaine existante

➔ Définir des zones d'extension urbaine visant à conforter le bourg

Conforter les équipements publics et création d'un commerce de proximité

○ Structurer un nouveau pôle d'équipements

■ Examiner l'opportunité d'un local commercial

Sécuriser les déplacements

Y Mettre en place un plateau routier apaisé (zone 20)

→ Compléter le maillage de cheminements doux

⚠ Attention, la délimitation des zones d'extensions prendra en compte les études environnementales qui y seront effectuées.