



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **Commune de Saumos**

Projet de **PLAN LOCAL D'URBANISME**

arrêté par délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2025

## **AVIS DE L'ÉTAT**

**Septembre 2025**



# Sommaire

Contexte.....	2
1. Projet de développement et production de logements dans le respect de la mixité sociale.....	2
1.1 Accueil de population et production de logements.....	2
1.2 Projet de développement économique.....	5
2. Respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.....	6
2.1. Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020.....	6
2.2. Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031.....	6
3. Prise en compte des risques naturels et technologiques et nuisances.....	8
3.1 Risques naturels.....	8
3.2 Risques technologiques.....	10
3.3 Nuisances et pollutions.....	10
4. Prise en compte de la préservation de l'environnement.....	10
4.1 Patrimoine naturel.....	10
4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».....	11
5. Salubrité publique.....	12
5.1 Alimentation en eau potable.....	12
5.2 Assainissement.....	12
6. Mobilités.....	12
7. Transition énergétique, pollutions et qualité de l'air.....	13
8. Paysages, Cadre de vie.....	13
8.1 Paysages.....	13
8.2 Patrimoine architectural.....	13
9. Agriculture.....	13
10. Observations sur le contenu du dossier.....	14
10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs.....	14
10.2 Analyse des documents.....	14

## **Contexte**

La commune de Saumos se situe dans le Médoc, à mi-chemin entre le littoral et la métropole bordelaise. Cette commune rurale n'est pas desservie par des axes de circulation majeurs, et sa population est restée relativement stable au cours des dernières années.

La commune de Saumos est soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis 2016, date à laquelle son Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc.

La commune fait partie de la Communauté de communes Médulienne, qui ne dispose pas de PLH. La commune n'est pas soumise à la loi SRU.

La commune est située sur le territoire du SCOT Médoc 2033, approuvé par délibération du 19 novembre 2021. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé. La commune a adhéré au Parc naturel régional du Médoc.

Le conseil municipal a souhaité s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 27 décembre 2015.

Le projet communal est traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 30 septembre 2024. Celui-ci développe les points suivants :

- La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources
- Le respect de l'identité paysagère et du patrimoine
- Les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Un soutien aux activités économiques
- Des déplacements sécurisés

Le projet de PLU a finalement été arrêté par le conseil municipal le 16 juillet 2025.

## **1. Projet de développement et production de logements dans le respect de la mixité sociale**

La commune vise à relancer la dynamique démographique de façon modérée, en favorisant l'accueil de familles.

La commune offre peu d'emplois et de commerces, ce qui crée une forte dépendance vis-à-vis d'autres communes du Médoc et de la métropole bordelaise. Le projet traduit dans le PLU vise à encourager la création de commerces en centre-bourg et à planter une petite zone pour les activités artisanales.

### **1.1 Accueil de population et production de logements**

#### **➔ Développement démographique**

La population de Saumos a connu une augmentation importante de sa population de l'ordre de 4 % par an entre 1999 et 2011. En 2022, la commune comptait 549 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen égal à 0,3 % au cours des 6 dernières années (INSEE 2016-2022).

Le SCOT Médoc 2033 affiche l'objectif de « réguler la croissance démographique sur les villages forestiers et viticoles de la Médulienne ». Cet objectif se traduit par la prescription d'un taux de croissance annuel moyen de 2,7 % entre 2020 et 2028, puis de 1,5 % entre 2028 et 2036 pour les « villages forestiers » correspondant à Saumos, Le Temple et Brach. Le SCOT précise que ces gains démographiques constituent des plafonds conditionnant les équilibres du projet. Chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune a examiné trois scénarios démographiques :

- Une hypothèse basée sur le SCOT (rapportée à l'horizon 2035) équivalente à +1,85 % par an pour atteindre une population de 660 habitants en 2035, soit 110 habitants supplémentaires ;
- Une hypothèse basée sur une dynamique plus faible que celle du SCOT, équivalente à +1,5 % par an pour atteindre une population de 640 habitants en 2035, soit 88 habitants supplémentaires ;
- Une hypothèse basée sur une dynamique plus faible, mais plus proche de la tendance des dernières années, équivalente à +1 % par an pour atteindre une population de 610 habitants en 2035, soit 58 habitants supplémentaires.

**Afin d'amorcer un renouveau progressif de la dynamique démographique, la commune a choisi de baser son projet sur l'hypothèse médiane, qui correspond à un rythme de +1,5 % par an.**

**Le projet communal est donc compatible avec la prescription du SCOT Médoc 2033.**

➔ Objectifs de réalisation de logements

Le PADD expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé.

L'objectif fixé est de 50 logements à horizon 2035, dont 39 destinés à l'accueil de nouveaux habitants, et 11 pour maintenir le point d'équilibre. Cela représente environ 5 nouveaux logements par an.

Les calculs des besoins en logements se basent sur une hypothèse de 2,25 personnes / logements, conformément aux prescriptions du SCOT et en cohérence avec la forte proportion de familles présente sur le territoire.

Sur la commune de Saumos, 3 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

À l'échelle des trois communes de Saumos, Le Temple et Brach, le SCOT Médoc 2033 prescrit un objectif de production de 26 logements par an entre 2020 et 2028 puis 19 logements par an entre 2028 et 2036.

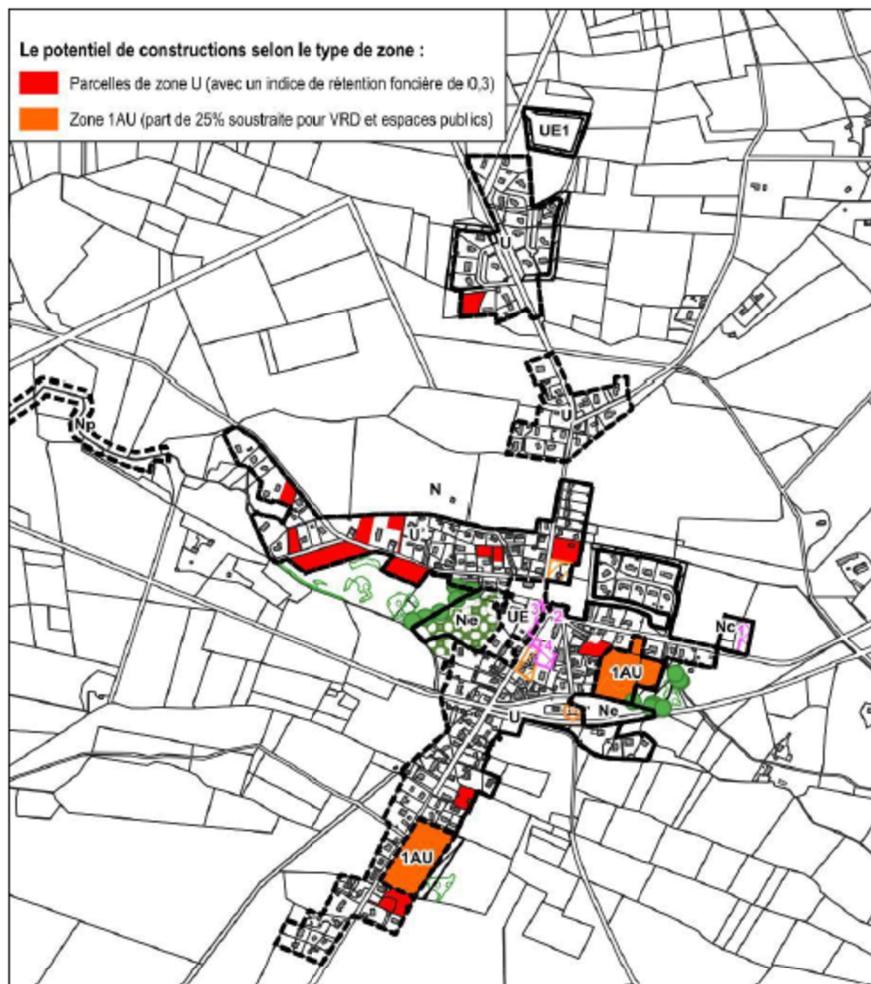
**L'objectif de production du PLU est cohérent avec le SCOT et les dynamiques observées sur la commune.**

➔ Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat

Le rapport de présentation comprend une analyse des capacités foncières à vocation d'habitat, en différenciant le potentiel en densification et en extension. La commune a fait le choix de conserver un parc en cœur de bourg, correspondant à la zone Ne, et de classer en zone N les terrains à l'ouest du parc, qui correspondent à une zone humide.

Le diagnostic foncier fait état d'un potentiel brut de 5,5 hectares dédiés aux projets d'habitat. En zones U, un indice de rétention foncière de 30 % est retenu, sur la base de l'observation de la construction passée et de la nature des parcelles disponibles. En zone 1AU, 25 % des surfaces destinées aux voies et réseaux divers (VRD), aux espaces publics et aux zones d'interfaces sont déduites du volume total.

**En appliquant ces coefficients, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 4 hectares.**



Bilan des capacités foncières pour l'accueil de logement (RP tome 2, p.61)

Zones	Surface disponible à la construction (ha)	Surface réelle* (ha)	Potentiel de logements**	Densité moyenne
U du bourg	2,6	1,9	21	11 logements/ha
U Courgas (x2 Nord bourg)	0,2	0,1	2	
Total zones U	2,8	2,0	22	
1AU Est la Gare	1,3	1,0	14	14 logements/ha
1AU Sud Mounitche	1,4	1,0	14	
<b>Total AU</b>	<b>2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>29</b>	
<b>Total zones U et AU</b>	<b>5,5</b>	<b>4,0</b>	<b>51</b>	<b>13 logements/ha</b>

Bilan des capacités foncières pour l'habitat (RP tome 2, p.61)

Le tableau ci-dessus présente des erreurs dans les sous-totaux (total zones U et total AU). Le total zones U et AU en dernière ligne est correct. 51 logements pourront être réalisées dans les zones U et AU.

Le projet de PLU retient les densités suivantes :

- Pour les zones U : 11 logements à l'hectare (soit une moyenne de 900 m<sup>2</sup> par unité foncière) ;
- Pour les zones 1AU : 14 logements à l'hectare (soit une moyenne de 700 m<sup>2</sup> par unité foncière).

Ainsi, 43 % des logements seront réalisés en densification de l'enveloppe urbaine et 57 % en extension.

Le SCOT Médoc 2033 ne précise pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat sur la seule commune de Saumos. L'enveloppe est définie pour les trois communes classées « villages forestiers » de la CdC Médulienne, à hauteur de 45 hectares sur la période 2020-2036. Ces surfaces couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.

Le SCOT Médoc 2033 ne fixe pas d'objectif de densité moyenne en densification, mais affiche la volonté de maintenir la compacité des bourgs en favorisant la densité des logements, grâce, lorsque cela est possible, à la surélévation des habitations en centre des villages.

Le règlement n'autorise toutefois que des constructions en R+1 dans l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat.

**Le projet de PLU est donc compatible avec les prescriptions du SCOT en termes de consommation d'espaces et de production de logements.**

#### ➔ Diversification de l'offre

Le diagnostic (RP tome 1 p. 87) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 87 % des résidences principales de la commune sont de types T4 et T5 (INSEE 2022). L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (82,7 % en 2022).

**Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence (peu d'offre locative et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées), les OAP ne fixent pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements. Elles pourraient être complétées en indiquant des typologies de logements voir en imposant un pourcentage de logements à vocation sociale.**

### **1.2 Projet de développement économique**

Le projet de développement économique défini dans le PADD s'appuie sur quatre axes :

- favoriser une gestion pérenne du massif forestier
- soutenir l'accueil d'activités artisanales
- favoriser l'implantation de commerces et services de proximité
- une consommation foncière à fin d'activités économique maîtrisée

Le projet de PLU dédie 0,85 ha d'espaces NAF à la création d'une petite zone artisanale (0,7 ha) et d'un équipement supplémentaire qui permettra d'accueillir des associations et d agrandir la bibliothèque (0,15 ha).

Le SCOT n'identifie aucun projet économique structurant sur la commune, et définit une enveloppe de 3,6 ha pour les activités économiques sur les trois « villages forestiers » (Saumos, Le Temple, Brach) sur la période 2020-2036, soit une moyenne de 1,2 ha par commune.

**Eu égard aux besoins exprimés sur ces trois communes, la consommation foncière projetée pour le développement économique est donc cohérente avec les prescriptions du SCOT.**

### **2. Respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers**

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'urbanisme, avec un objectif de zéro artificialisation nette de sols d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). En raison de l'absence, dans

l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi retient pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2030, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus (article 194). À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2030 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

## 2.1. Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020

La méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces NAF à Saumos sur la période de référence est clairement exposée dans le rapport de présentation (tome 1 p.130) :

- comparaison de photographies aériennes de 2009, 2010, 2011, 2012 et 2021 pour identifier les parcelles construites entre 2011 et 2021
- utilisation des données OCS 2009 pour différencier les parcelles relevant de la consommation d'ENAF et celles relevant de la densification urbaine

Le résultat de cette analyse est présenté sous la forme d'une cartographie et d'un tableau (RP tome 1 p.132) :

Nature de la parcelle consommée*	Surface
Territoires agricoles	0,28 ha
Forêts et milieux semi-naturels	1,87 ha
<b>Total ENAF</b>	<b>2,15 ha</b>
Territoires artificialisés	0,77 ha
<b>Total</b>	<b>2,93 ha</b>

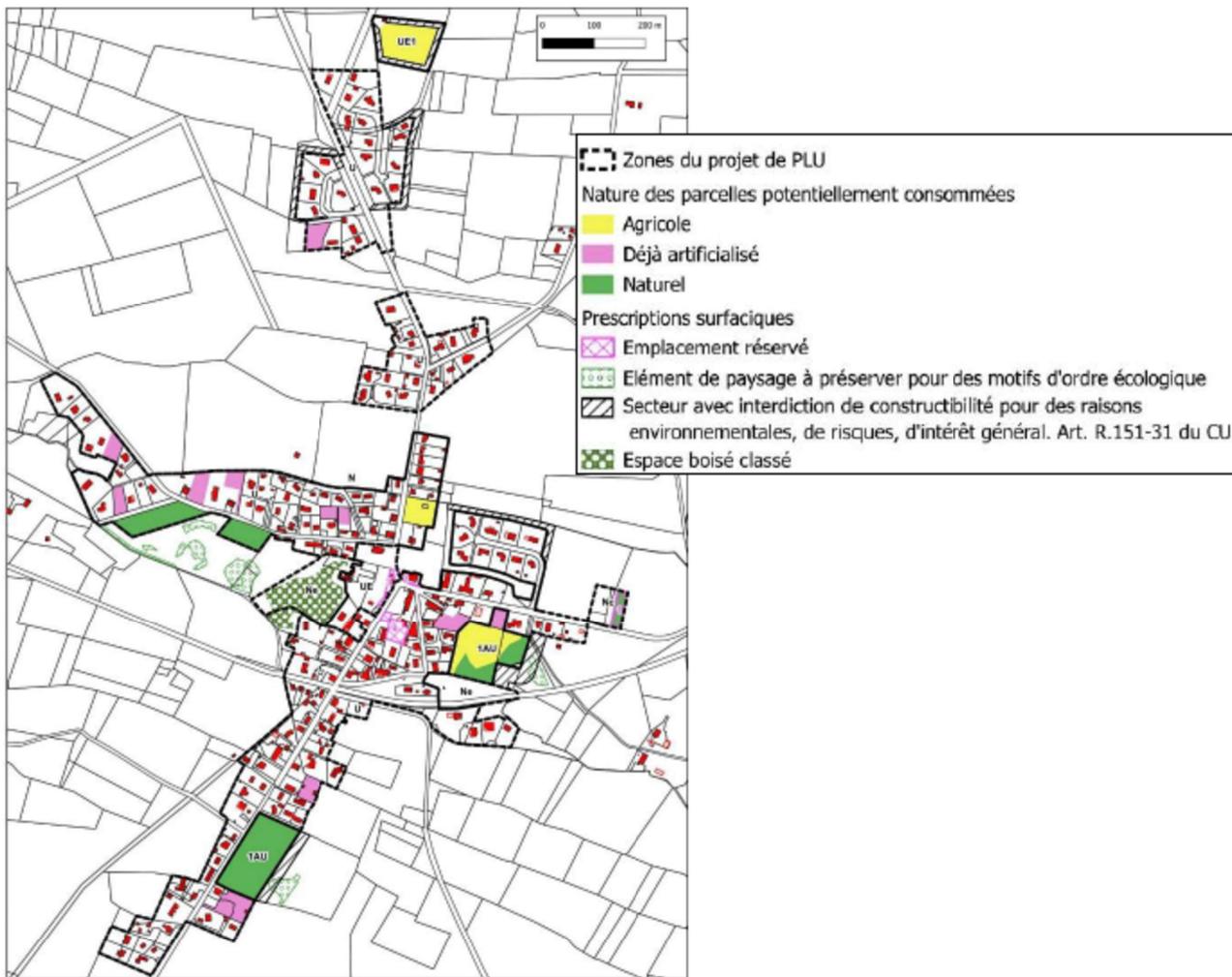
\*terminologie OCS

*Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 (RP tome 1 p.132)*

**Au total, 2,15 ha d'espaces NAF ont été consommés sur la période 2011-2020.**

## 2.2. Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PLU présente une étude des capacités de densification sur la commune (RP tome 2 p.63). Le rapport de présentation expose la méthodologie utilisée : identification des parcelles ou morceaux de parcelles pouvant faire l'objet d'une construction, puis juxtaposition de la couche OCS GE 2021 qui distingue les occupations du sol (caractère artificialisé, agricole ou naturel). Il en résulte une cartographie du potentiel foncier disponible dans le bourg de la commune, sur laquelle on distingue clairement parcelles en densification et consommation d'espaces NAF.



Bilan du potentiel foncier mobilisable dans le projet de PLU (RP p.65)

Le rapport de présentation contient un tableau récapitulant l'ensemble des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU en fonction des zones :

Zones du PLU	Surface des	Surface	Dont conso NAF	
	zones	disponible		
en ha				
<b>Zones à vocation principale d'habitat</b>				
U	35,9	2,6	1,45	
1AU	2,7	2,7	2,58	
<b>Total</b>	<b>38,6</b>	<b>5,3</b>	<b>4,03</b>	
<b>Zones à vocation d'équipement ou d'activités</b>				
UE et UE1	2,5	0,7	0,70	
Nc	0,5	-	0,15	
<b>Total</b>	<b>3,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,85</b>	
<b>Total PLU</b>	<b>41,5</b>	<b>6,0</b>	<b>4,88</b>	

Bilan de la consommation d'espaces NAF du projet de PLU (RP Tome 0 p.32)

**Au total, le PLU prévoit une consommation d'espaces NAF à hauteur de 4,88 ha sur la période 2026-2036**, en complément des 1,22 ha potentiels en densification.

Le SCOT Médoc 2033 ne précise pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur la seule commune de

Saumos. L'enveloppe est définie pour les trois communes classées « villages forestiers » (Saumos, Le Temple, Brach) de la CdC Médulienne, à hauteur de 45 hectares pour l'habitat et 3,6 ha pour les activités économiques, sur la période 2020-2036. Ces surfaces couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.

La loi Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif de diviser de moitié la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, puis à nouveau de moitié sur la période 2031-2040.

Le SCOT Médoc 2033 ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, il n'intègre pas les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces NAF introduits par celle-ci.

**La commune de Saumos ayant consommé 2,15 ha d'espaces NAF sur la période 2011-2020, le plafond de consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 est théoriquement de 1,07 ha, et de 0,54 ha sur la période 2031-2040.**

Par ailleurs, d'après les données de la plateforme Mon Diagnostic Artificialisation, 0,86 ha d'espaces NAF étant d'ores et déjà consommés depuis 2021. L'enveloppe d'espaces NAF consommables sur la période 2021-2030 serait ainsi réduite à 0,21 ha.

**Ainsi, le projet de PLU est compatible avec le SCOT en termes de consommation d'espaces. Conformément à la loi Climat et Résilience, le PLU devra intégrer les objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF au plus tard en février 2028.**

### **3. Prise en compte des risques naturels et technologiques et nuisances**

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 8 mars 2021 de la Gironde, la commune est concernée par les risques suivants :

- Feux de forêt

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.1 Risques naturels**

##### **➔ Risque d'inondations par remontée de nappes**

La totalité du territoire communal est concerné par le risque d'inondations par remontées de nappes. **Par conséquent, le règlement devra comprendre des prescriptions visant à surélever les rez-de-chaussée et interdire les caves. Si ces mesures sont mentionnées dans les OAP, elles devront également être ajoutées dans le règlement écrit afin de s'appliquer dans l'ensemble des secteurs, et pas seulement les zones 1AU.** Il est généralement préconisé de fixer la hauteur du réhaussement du plancher des bâtiments à 0,8 mètres afin de pouvoir accéder à cet espace en cas de besoin (opérations de pompage ou entretien des canalisations notamment). Cependant, une hauteur supérieure peut être préconisée en fonction du contexte.

##### **➔ Risque de feux de forêts**

- Contexte et recommandations générales

Saumos présente une vulnérabilité particulière au risque feux de forêts, puisque 98 % de son territoire est boisé. La commune n'est pas soumise à un PPRIF, et aucune élaboration n'est envisagée pour le moment. En 2022, des feux de forêt ont détruit 3400 hectares entre Saumos et Sainte-Hélène, et ont conduit à évacuer 1840 personnes. Ce contexte implique des exigences de protection renforcées notamment lors de l'extension des zones urbaines.

Les incendies majeurs de l'été 2022 qui ont touché fortement le Massif des Landes de Gascogne ont démontré à nouveau la nécessité de prendre en compte le risque incendie de forêt dans l'urbanisation en confirmant que la présence d'enjeux isolés, difficiles à défendre, et de zones d'urbanisation en limite de massif forestier constituent un risque majeur pour les biens comme pour les personnes, augmentent la mobilisation des forces de secours et dispersent les moyens de lutte.

La loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie introduit un nouveau chapitre « prévention des incendies de forêt et de végétation » dans le Code de l'Environnement qui renforce les moyens d'action en matière de prise en compte du risque dans l'urbanisme.

En Gironde, l'élaboration d'une carte départementale de caractérisation de l'aléa feu de forêt, sur l'ensemble des communes du département est à l'étude pour caractériser finement l'aléa sur le territoire. Dans l'attente, la totalité du massif forestier est considéré comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée. Il est à noter qu'à l'issue du travail de caractérisation de l'aléa feu de forêt en cours, d'autres communes que celles actuellement identifiées comme communes à dominante forestière pourront être concernées par un aléa fort en raison de la présence sur son territoire d'un massif à risque.

Un projet de Porter à connaissance « Risques feu de forêt » proposant les recommandations à appliquer aux projets nouveaux a été transmis aux communes à dominante forestière au cours de l'été 2024.

Même si le PAC n'a pas encore fait l'objet d'une transmission officielle à date, les éléments préparatoires transmis aux communes à dominante forestière peuvent dès à présent guider les réflexions en matière de prise en compte du risque feu de forêt par rapport à l'urbanisation.

En particulier, le PLU doit tirer toutes les conséquences des incendies de 2022 en préconisant d'interdire l'implantation de nouveaux enjeux isolés dans les zones les plus exposées, soit au coeur du massif ou en contact rapproché avec celui-ci.

De même, le PLU doit inciter à limiter l'implantation de nouveaux enjeux au contact de la forêt et prévoir un aménagement pertinent des lisières propre à réduire la vulnérabilité des enjeux déjà existants : développement des projets nouveaux en continuité d'urbanisation existante, avec réduction du linéaire d'interface et aménagement au contact de la forêt d'une bande de sécurisation suffisamment large (à minima les largeurs préconisées dans le guide « *pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne* » de décembre 2011, toute opportunité devant être saisie pour que la largeur de cette bande soit la plus conséquente possible afin d'améliorer son pouvoir coupe-feu et isolante (c'est-à-dire déboisée) mettant le massif à distance des projets.

- *Prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU*

Au vu du risque feux de forêt sur la commune, le PADD indique qu'une attention particulière sera accordée à la présence et à l'état du réseau de protection incendie, et qu'une dispersion du bâti en zone boisée sera prohibée.

Toutes les habitations situées hors du bourg sont en effet classées en zone N, de manière à encadrer strictement les possibilités de constructions en secteur d'urbanisation diffuse. Cependant, de nombreux bâtis situés en zone boisée sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. **Le changement de destination de ces constructions en habitation aboutira à créer de nouveaux enjeux isolés, ce qui est contraire aux principes de gestion du risque feu de forêt. Le document relatif aux changements de destination devra donc être modifié.**

Afin de sécuriser l'interface forêt/urbanisation, une « bande inconstructible de protection pour la défense incendie » est identifiée au règlement graphique tout autour de l'enveloppe urbaine. Cependant, les caractéristiques de cette bande ne sont pas définies dans le règlement écrit. **Il est**

donc nécessaire d'ajouter ces précisions (largeur, etc) afin de faciliter la mise en place de cette bande, d'autant qu'elle est matérialisée à l'extérieur des parcelles cadastrales sur lesquelles figurent les constructions sur les plans de zonage, ce qui compliquera la mise en œuvre des mesures prescrites. Il serait préférable que ces bandes soient comprises au sein de l'assiette foncière.

Les OAP prévoient quant à elles la mise en place d'une « bande de protection incendie non bâtie de 30 mètres de large, permettant le passage des véhicules du SDIS » et dans laquelle « les arbres isolés existants seront préservés (hormis nécessité liée à la protection incendie) ». **Afin de garantir l'efficacité de cette bande tampon dans l'OAP de la Gare, ses caractéristiques devront être précisées dans l'OAP afin que celle-ci soit débroussaillée, inconstructible et déboisée.** L'OAP Mounitche n'étant pas en contact avec le massif forestier, cette bande tampon n'est pas nécessaire.

Concernant l'analyse de la défense incendie, l'ensemble du bourg est bien couvert, à l'exception du lieu-dit de Barrouil à l'ouest (classé en zone U). Les habitats dispersés en zone N sont plus vulnérables, avec 18 secteurs identifiés comme ne disposant pas d'une défense incendie à moins de 200m ou défendus par des Points d'Eau Incendie (PEI) présentant un débit insuffisant.

### **3.2 Risques technologiques**

Il n'existe pas de risques technologiques sur la commune.

### **3.3 Nuisances et pollutions**

Aucune ICPE en cours d'exploitation n'est signalée sur la commune.

La base de données BASOL (Base des sols pollués) identifie deux sites pollués, correspondant à deux anciennes scieries avec traitement du bois. Il existe également une ancienne décharge en cours de réhabilitation. Tous ces sites sont situés en zone N.

## **4. Prise en compte de la préservation de l'environnement**

### **4.1 Patrimoine naturel**

La quasi-totalité du territoire est potentiellement en zone humide. On y trouve également de nombreuses lagunes, qui sont identifiées au règlement graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La commune ne compte aucune ZNIEFF ni site Natura 2000 sur son territoire. Toutefois, elle est située en amont d'un site Natura 2000 lié au réseau hydrographique, et localisé à 200 mètres des limites communales (zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin). De la même manière, elle est située à trois kilomètres de deux ZNIEFF de type 1 et 2 dépendant du réseau hydrographique. Par ailleurs, le SCOT souligne l'importance de préserver la fonctionnalité des crastes et milieux humides dans les communes en tête de bassin versant et les secteurs abritant des lagunes, dont fait partie Saumos. **Une attention particulière devra donc être portée afin de limiter les impacts du PLU sur le fonctionnement de ces sites, en particulier les impacts de l'assainissement et des eaux pluviales.** Dans cette perspective, la craste de la Berle affluent du site Natura 2000 est identifiée en zone naturelle protégée Np, dont le règlement encadre strictement l'urbanisation.

La commune a fait le choix de délimiter un Espace Boisé Classé sur le bois de la Cure, qui constitue un parc naturel dans le centre bourg. Cela représente environ 1,2 ha.

### **4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »**

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation de l'incidence du PLU sur l'environnement, sous-tendue par la démarche « éviter-réduire-

compenser » (ERC). Le rapport de présentation expose la manière dont la démarche Eviter-Réduire-Compenser a été mise en œuvre (tome 2 p.103).

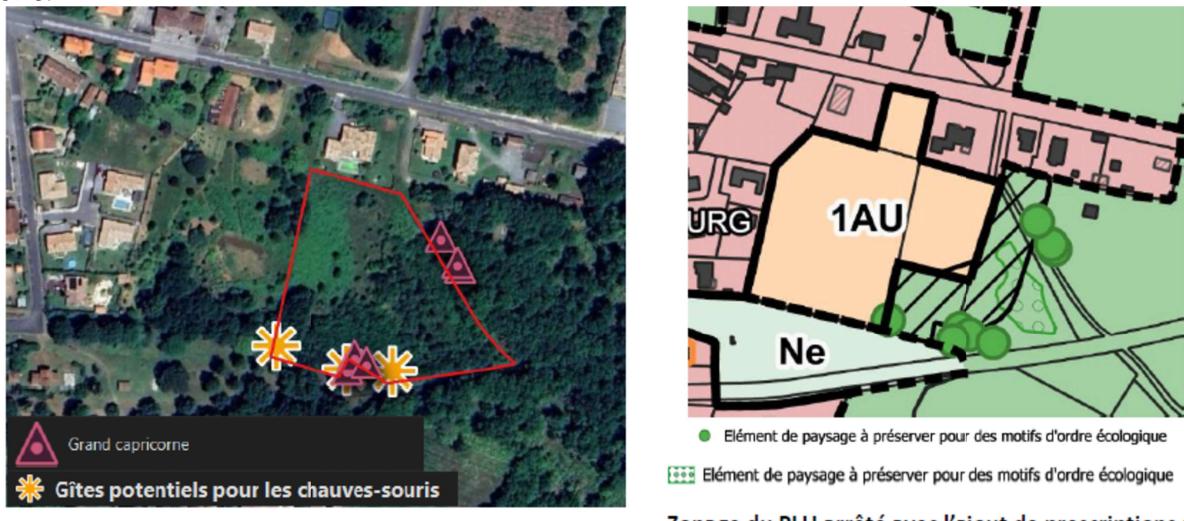
#### → Inventaires faunistiques et floristiques

Les visites de terrain pour la réalisation des inventaires ont été réalisées aux mois de mai et juin 2023, en période favorable pour l'observation des espèces.

Le rapport de présentation détaille la méthodologie utilisée et la synthèse des observations réalisées sur chaque zone de développement envisagée est présentée en annexe (RP tome 2 p.112).

#### → Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser

Une cartographie compare les zones de développement envisagées et celles finalement retenues. **Cependant, on remarque qu'une partie de la zone concernée par la zone 1AU à l'est du bourg n'a pas fait l'objet d'investigations naturalistes, ce qui ne permet pas d'évaluer l'incidence du PLU sur la zone.**



*Extrait du rapport de présentation (Tome 2, p.105)*

Sur les zones étudiées, les investigations naturalistes ont montré la présence de diverses espèces protégées et/ou leurs habitats (grand capricorne, cistude d'Europe, crapaud calamite, chauves-souris). Le choix a été fait d'éviter ces habitats dans les secteurs finalement retenus et d'ajouter des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les arbres et crastes à enjeu.

L'ensemble des zones humides identifiées ont été évitées dans les secteurs finalement retenus.

Ainsi, la mise en œuvre de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » a été mise en œuvre de façon satisfaisante sur les secteurs étudiés. Toutefois, une partie de la zone 1AU à l'Est du bourg n'a pas fait l'objet de ces investigations, ce qui ne permet pas de conclure sur la mise en œuvre globale de la séquence ERC à l'échelle du PLU.

Par ailleurs, ces dispositions ainsi que les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLU ne dispenseront pas les pétitionnaires de leurs obligations vis-à-vis des réglementations environnementales au moment de la mise en œuvre du projet. Ainsi, si le projet est susceptible de porter atteinte aux espèces relevant de l'article L.411-1 du Code de l'environnement interdisant la destruction, l'altération, la dégradation des espèces protégées et de leurs habitats, il conviendra que le pétitionnaire formule une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées conformément à l'arrêté du 19 février 2007. Il devra justifier à minima :

- la raison impérative d'intérêt public majeur du projet
- l'absence de solution alternatives
- que les opérations ne portent pas atteinte à l'état de conservation de l'espèce concernée

## **5. Salubrité publique**

### **5.1 Alimentation en eau potable**

L'approvisionnement provient de la nappe de l'oligocène, évaluée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE mais qui subit une pression de prélèvement significative. Pour répondre à cette forte pression, de nouveaux projets sont à l'étude, notamment le projet de champ captant de Sainte-Hélène/Saumos. Le rapport de présentation synthétise les conclusions de différentes études qui estiment que l'impact du projet sur les forages proches sera modéré et n'influencera pas leur régime d'exploitation de manière significative.

La gestion de l'alimentation en eau potable sur la commune de Saumos est mutualisée avec la commune du Temple et est déléguée à Suez. Le rendement du réseau s'établit à 91,4 % en 2022, ce qui peut être qualifié de bon.

Le SCOT indique que « le développement urbain (habitat, sites d'activités) est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et aux autres usages » et que l'approvisionnement du territoire ne doit pas entraver la possibilité d'atteindre les objectifs du SAGE Nappes Profondes.

Dans la mesure où le volume prélevé (66 435 m<sup>3</sup>/an) sur la commune est inférieur aux autorisations (75 000 m<sup>3</sup>/an), la ressource en eau n'apparaît pas comme un facteur limitant pour le développement de la commune.

### **5.2 Assainissement**

La gestion de l'assainissement relève de la CdC Médulienne. La commune s'est dotée d'un schéma communal d'assainissement en 1999 et a conclu que l'assainissement autonome est la solution la plus adaptée. Par conséquent, l'ensemble de la commune est en zone d'assainissement non-collectif.

Le rapport de présentation indique que 126 diagnostics ont été réalisés à l'échelle de la communauté de communes sur 1574 installations en 2024, ce qui n'offre pas d'informations suffisantes pour s'assurer du faible impact de l'assainissement sur l'environnement. De plus, parmi les installations contrôlées, seules 52 % sont conformes. **Il est donc indispensable de renforcer les contrôles et la mise à niveau des installations pour limiter l'impact de l'assainissement non-collectif sur l'environnement.**

L'OAP Munitche prévoit la création d'une micro-station d'épuration mais pas l'OAP de la Gare. Afin de limiter l'impact de l'assainissement sur l'environnement, il serait pertinent que le règlement d'urbanisme impose des micro-stations d'épuration pour les opérations d'aménagement groupées.

## **6. Mobilités**

La commune de Saumos est située entre deux axes de circulation majeurs (Bordeaux-Lacanau et Bordeaux-Le Porge) mais n'est pas traversée par ces axes. Le bourg est toutefois traversé par des voies départementales qui connaissent un trafic poids lourd importants (en raison de l'exploitation sylvicole notamment), ce qui pose des problèmes de sécurité. La commune n'est pas desservie par le train ni par les bus régionaux. En conséquent, les déplacements sont très largement dominés par l'utilisation de la voiture. La commune est traversée par la piste cyclable Bordeaux-Lacanau.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le PADD définit une stratégie en termes de mobilités :

- Apaiser la traversée de bourg via l'aménagement d'une zone de rencontre (zone 20 km/h) au principal carrefour

- Compléter le maillage des déplacements doux à l'échelle du bourg.

Deux emplacements réservés visent à réaliser le réaménagement du carrefour. En revanche aucun outil n'est mobilisé dans le PLU pour mettre en œuvre l'ambition affichée sur les déplacements doux. L'OAP Mounitche notamment ne prévoit pas d'accès particulier pour les modes doux.

## **7. Transition énergétique, pollutions et qualité de l'air**

Le PADD ne comporte pas d'orientations concernant l'énergie, la pollution ou la qualité de l'air.

Le règlement écrit recommande le recours à des dispositifs de production des énergies renouvelables et à la conception de constructions de qualité environnementale : bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction bioclimatique, utilisation de matériaux biosourcés, etc.

Les OAP ne comportent pas de préconisations spécifiques en ce sens et pourraient utilement être complétées.

## **8. Paysages, Cadre de vie**

### **8.1 Paysages**

Le PADD comporte les ambitions suivantes en matière de paysages :

- proposer un traitement qualitatif, au niveau du bourg, des lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers
- veiller à ce que les impératifs d'économie d'espace soient conciliés avec ceux du respect de l'identité des lieux, à savoir que « le bourg se caractérise par un tissu aéré, avec de vastes espaces ouverts, des effets de clairière et une souplesse d'implantation des constructions »
- protéger des éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés

Le PLU permettra en effet d'éviter la dispersion de l'habitat et de concentrer les nouvelles constructions au sein du bourg, ce qui permettra de mieux définir les lisières urbaines. Toutefois, il ne propose aucune mesure pour améliorer leur traitement.

En l'état, le projet de PLU n'aura pas d'impact notable sur la qualité paysagère et le cadre de vie.

### **8.2 Patrimoine architectural**

La commune ne compte aucun monument ou site protégé.

Le rapport de présentation (tome 1 p.59) indique que l'église St-Amand est associée à une zone de protection archéologique, mais que les zones de développement urbain prévues par le PLU sont situées en dehors de son périmètre.

## **9. Agriculture**

Les activités sylvicoles constituent le principal secteur d'emplois sur la commune. Le PADD indique que le PLU veillera à favoriser une gestion pérenne du massif, ainsi que le maintien et développement des entreprises d'exploitation et de transformation, par un règlement adapté (PADD p.16).

L'activité agricole est marginale sur la commune avec seulement deux exploitations et une surface agricole utile de 36 ha (données RGA 2020). Le PADD ne porte pas d'ambition particulière concernant les activités agricoles autres que sylvicoles.

## **10. Observations sur le contenu du dossier**

### **10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs**

Conformément à la loi ALUR de 2014, le SCOT intègre les documents de planification supérieurs, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. Le PLU de Saumos doit donc être compatible avec les orientations du SCOT.

La compatibilité du PLU avec ce document est analysée et justifiée dans le rapport de présentation (tome 2, p. 70 à 75).

**Le projet de PLU est compatible avec le SCOT Médoc 2033.**

### **10.2 Analyse des documents**

#### **→ Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme)**

Le rapport de présentation est conforme aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, il présente un diagnostic communal qui s'appuie sur des données démographiques, économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services. Ces données sont globalement actualisées. Le rapport de présentation justifie les choix retenus par la commune pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement d'urbanisme. Il évalue également les incidences du projet sur l'environnement.

#### **→ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)**

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. La trame du document permet de comprendre globalement le projet.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

Le PADD indique que « ramenée à l'habitant, la surface consommée par habitant supplémentaire est approchée à 416 m<sup>2</sup> (période 2020-2036) et à 478m<sup>2</sup> (période 2020-2028). Soit une réduction de 45 % au regard de la surface consommée par habitant supplémentaire sur la période 2006-2015, ».

**Ces chiffres, qui ne font l'objet d'aucune explication dans la justification des choix, semblent insuffisants pour répondre aux attendus du Code de l'urbanisme. En effet, le choix de cet indicateur et les calculs ne sont pas expliqués, et la période de comparaison 2006-2015 ne semble pas pertinent pour un PLU arrêté en 2025. Pour une bonne compréhension, des précisions sur ce mode de calcul sont à préciser dans le rapport de présentation.**

#### **→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-20 du code de l'urbanisme)**

L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme indique que les OAP « définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ainsi que « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Les OAP présentées dans le PLU prévoient l'ouverture à l'urbanisation, avec l'ouverture à court terme de la zone 1AU Mounitche au sud, puis à moyen terme la zone 1AU de la Gare à l'est.

L'OAP de la Gare indique en page 8 qu'une zone humide est présente au sud-ouest de la zone. Or, celle-ci est située au sud-est, comme indiqué sur la cartographie en page suivante, et

conformément aux résultats des investigations naturalistes. L'OAP ne comporte pas de dispositions pour créer une micro-station d'assainissement collectif contrairement à l'OAP Mounitche.

L'OAP Mounitche est située dans un secteur sujet à remontée de nappe, et il est indiqué que le bâti devra être surélevé. Des précisions complémentaires notamment en termes de hauteur de surélévation sont opportunes. Sur la frange sud-est il semble compliqué de concilier la création d'une piste permettant le passage des véhicules de secours contre les incendies et préservation de la lande à molinie bleue.

Les continuités écologiques ne sont quant à elles pas explicitement mentionnées dans les principes d'aménagement, toutefois elles identifient des arbres à préserver et des espaces non imperméabilisés.

Les OAP mériraient d'être affinées sur les points précités et sur la typologie de logements ainsi que sur la forme urbaine attendue.

#### → Le règlement écrit et graphique

*Remarque concernant l'ensemble des zones :*

On relève des incohérences dans les articles « I.1 et I.2 – autorisations, interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». En particulier, on retrouve des destinations autorisées sous conditions d'après le tableau, mais ces conditions ne sont pas explicitées.

Comme mentionné précédemment, des prescriptions devront être ajoutées au règlement afin d'interdire les caves et d'introduire une obligation de rehaussement du rez-de-chaussée, en raison du risque d'inondations par remontée de nappes.

*Zones A et N :*

Concernant les extensions autorisées, il semble plus cohérent d'apprécier l'extension des bâtiments d'habitation à la date du permis initial plutôt qu'à la date d'approbation du PLU afin d'éviter la multiplicité des extensions.

Il serait préférable d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m<sup>2</sup> est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

Il serait préférable également de modifier les règles concernant la construction d'annexes, et de limiter la surface de chaque annexe plutôt que l'emprise au sol totale. En l'état, le règlement autorise par exemple la construction d'une annexe de 80m<sup>2</sup>, qui permettrait en réalité de construire un logement supplémentaire .

*Zone N :*

Afin de permettre la bonne exploitation des ouvrages de RTE (Réseau de Transport d'Électricité) qui traversent cette zone, le règlement devra être modifié.

Si la commune veut restreindre les possibilités aux seuls besoins de RTE, la rédaction suivante semble plus opportune :

"Sont autorisés :

1. Les ouvrages et les installations techniques propres au réseau de transport d'énergie électrique (RTE) ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de renforcement de ces ouvrages rendus nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les exhaussements et affouillements de sol directement liés à la réalisation, à la maintenance ou à la modification de ces ouvrages de transport d'énergie électrique."

Si la commune veut ouvrir des possibilités un peu plus larges, elle pourra ajouter : "Sont autorisées les constructions, installations, exhaussements et affouillements nécessaires à

l'établissement, au fonctionnement, à l'entretien ou à la modification des ouvrages affectés aux services publics ou d'intérêt collectif situés dans la zone."

➔ Annexes au dossier de PLU

En l'état, le dossier de PLU transmis ne comporte aucune annexe, bien que celles-ci soient listées dans le document « 0-Pièces du dossier ». **Les articles R.151-51 et suivants du Code de l'urbanisme énumèrent les éléments devant figurer en annexe du PLU. Ces éléments seront donc à ajouter.**

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, il existe un Portail national de l'urbanisme au sein duquel sont insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol. Ce portail est accessible via ce lien : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>. Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

➔ Erreurs matérielles

- Rapport de présentation, tome 2 p.33 : le rapport indique « la zone urbaine N » au lieu de « la zone urbaine U »
- Règlement tome 1 p.51 : Dans le tableau de l'article N.1.1, à la ligne « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la zone Np est mentionnée à la fois dans la colonne « interdit » et « autorisé sous conditions »