



Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLU arrêté en conseil municipal le

Juin 2025



Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil



SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix 5

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD	7
I.1.2. Les orientations du PADD	9
I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	18
I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	18
I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage	21
I.2.3. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justifications des dispositions réglementaires	28
I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires	35
I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage	41
I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD	50
I.3.1. L'élaboration des OAP	50
I.3.2. Le contenu des OAP	50
I.3.3. La cohérence avec le PADD –	55
I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU	56
I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	56
I.4.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU	59
I.4.3. La consommation foncière globale dans le projet de PLU	62
I.4.4. La consommation foncière des espaces NAF	62
I.4.5. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	67

3

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur 69

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés	70
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	70
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme	70
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc 2033	70
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET des CdC Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île	75

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 77

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU	78
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie	79
III.2.1. Les incidences du PLU	79
III.2.2. Les réponses du PLU	80

III.3. Sur les ressources en eau souterraine	81
III.3.1. Les incidences du PLU	81
III.3.2. Les réponses du PLU	82
III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	82
III.4.1. Les incidences du PLU	82
III.4.2. Les réponses du PLU	84
III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers	86
III.5.1. Les incidences du PLU	86
III.5.2. Les réponses du PLU	87
III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité	88
III.6.1. Les incidences du PLU	89
III.6.2. Les réponses du PLU	95
III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques	98
III.7.1. Le bruit	98
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	99
III.8. Sur le paysage et le patrimoine	101
III.8.1. Les incidences du PLU	101
III.8.2. Les réponses du PLU	101
III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation	103
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	103
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées, définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée	104

Chapitre IV Indicateurs de suivi 107

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU 110

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU	111
V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées	112
V.2.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités	113
V.2.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités	113
V.2.3. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués	114

Chapitre VI Annexes 118

VI.1. Fiches de synthèse des observation terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée	119
---	------------

Chapitre I Justification des choix

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à atteindre les objectifs suivants (article L.101.2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques :

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT

Le PLU de Saumos s'appuie sur les grands principes d'organisation du territoire et les orientations générales développés dans le cadre du SCOT « Médoc 2033 ».

Le SCOT distingue quatre territoires habités dans le Médoc :

- Le Médoc Forestier

Situé au sud du territoire, il est constitué de villages, disséminés dans la forêt, distants de plusieurs kilomètres et organisés à l'origine selon le modèle de l'airial ou du village prairial.

- Le Médoc Littoral

Ancré sur Lacanau, il s'appuie sur l'interface forêt, lacs et littoral. Il se caractérise par des organisations de communes bicéphales constituées d'une double polarité : le village habité et la station touristique.

Le Porge, proche de Saumos, constitue un pôle d'appui du SMERSCoT de dimension modérée, placé en situation charnière entre le « rétro-littoral » et l'espace forestier.

- Le Médoc viticole

Il s'agit de la partie la plus riche historiquement, ce qui lui confère une forte dimension patrimoniale ; La viticulture prestigieuse est l'emblème de ce Médoc.

- Le Médoc des Marais

Il est constitué de la partie « finistère nord » du territoire, ancrée sur la ville de Lesparre-Médoc.

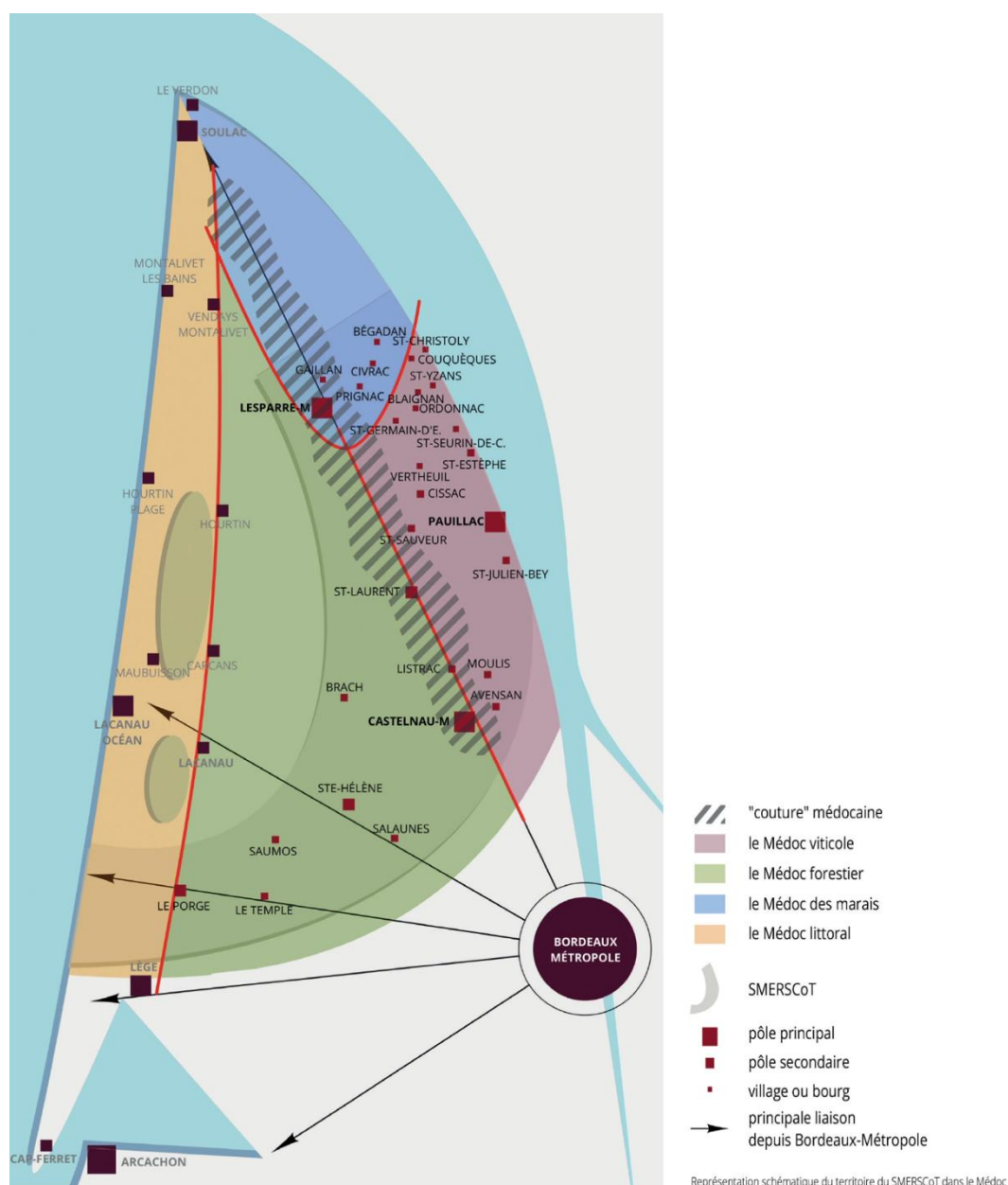
Les orientations territoriales sont exprimées en deux volets complémentaires :

- Renforcer les identités et les spécificités des quatre MÉDOC
- Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents « Médoc » autour de valeurs communes : la reconnaissance des richesses paysagères du territoire, la préservation des ressources environnementales, un développement urbain rééquilibré, et un projet d'accueil de populations nouvelles comme levier de transformation.

La commune de Saumos appartient au secteur du Médoc Forestier

Les orientations relatives au Médoc forestier s'articulent selon trois grands axes :

- Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement
- Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité
- Penser urbanité plutôt qu'urbanisation, et renforcer les cœurs de villages et les centres-bourg



1.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre de réunions de travail avec les élus en plusieurs étapes (les réflexions conduites après lancement de l'élaboration du PLU et stoppées au moment des élections municipales ont repris en 2023 avec la nouvelle équipe municipale : et d'un échange avec les habitants.

- Réflexions avec les élus sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Septembre 2023).
- Réunion d'échange avec les PPA sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Octobre 2023).
- Nouveau débat en conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Septembre 2024).

I.1.2. Les orientations du PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU se déclinent en 6 axes principaux :

- Axe 1 : La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources
- Axe 2 : Le respect de l'identité paysagère et du patrimoine
- Axe 3 : Les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Axe 4 : Un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 5 : Un soutien aux activités économiques
- Axe 6 : Des déplacements sécurisés.

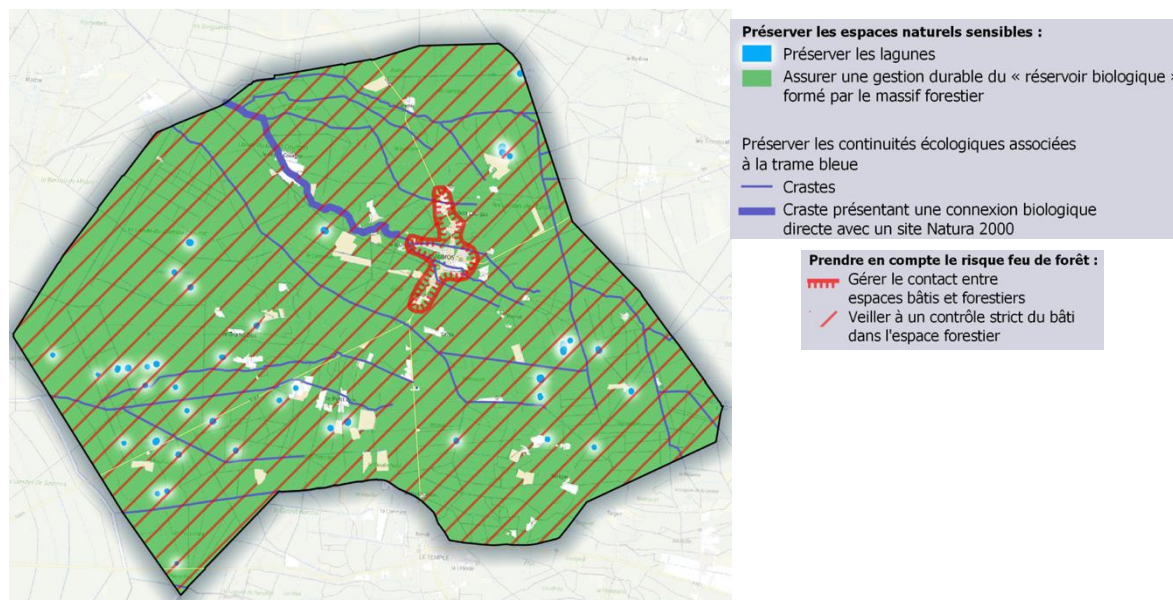
I.1.2.1. La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources

I.1.2.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Un réseau hydrographique dense, accompagné de zones humides associées. Une occupation du territoire largement dominée par la pinède, qui constitue un réservoir de biodiversité et un atout économique pour la commune. Un ensemble de lagunes réparties sur le territoire forestier qui abrite une faune et une flore très particulières. La présence de zones humides, localisées au bourg et sur certains quartiers, qui exige une attention particulière en termes de projets urbains. Une ressource en eau de qualité avec la présence de l'aquifère captif de l'oligocène et une sensibilité de l'aquifère plio-quaternaire menacé par une pression de prélèvement significative. Une activité agricole qui ne présente plus qu'un caractère marginal. Le risque naturel feux de forêt à prendre en compte dans les aménagements.	AXE I Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources 1. Préserver les continuités écologiques : trame bleue associée au réseau hydrographique 2. Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier 3. Porter attention aux zones humides 4. Préserver la ressource en eau 5. Prendre en compte le risque feu de forêt
Enjeux identifiés - La préservation de la ressource en eau souterraine (nappe phréatique). - La protection de la qualité des eaux superficielles et de l'aquifère du mio-plio-quaternaire. - Une attention à porter à l'intégrité du réservoir de biodiversité que constitue la forêt de pins et à la non fragmentation des continuités écologiques. - Un développement urbain qui respecte les zones sensibles au plan environnemental. - La conciliation du développement urbain avec la prise en compte des risques naturels.	

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources



La commune s'inscrit au cœur de l'identité du massif forestier des Landes de Gascogne, qui constitue, outre un massif de production, un milieu riche au plan écosystémique, du fait de ses nombreuses zones humides et lagunes ; et qui présente un réseau hydrographique complexe de crastes associées à de petits ruisseaux, en relation avec les territoires voisins.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent à maintenir les qualités fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique (maîtrise de la pression anthropique et préservation de la ressource en eau, préservation du risque feu de forêt).

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de **concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale.**

Le développement porté par le PLU vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau.

Les choix du PLU visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées.

Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante.

Le PADD fixe de **préserver les milieux humides et les lagunes ainsi que les continuités écologiques associées aux crastes**. Dans le cadre du PLU seront ainsi prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera la **préservation des zones humides, et humides et le respect du réseau hydrographique ; de même que l'intégration du risque feu de forêt.**

I.1.2.2. L'identité paysagère et le patrimoine

I.1.2.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une inscription au cœur de « la grande pinède », le cœur identitaire de la commune.</p> <p>Un bourg caractérisé par un tissu aéré, avec de vastes espaces ouverts, des effets de clairière et une souplesse d'implantation des constructions.</p> <p>La commune dispose d'éléments de patrimoine identitaires intéressants (bâtisses qui présentent les caractéristiques traditionnelles spécifiques des airials, petit patrimoine rural, patrimoine végétal...).</p> <p>Enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none">- Un développement bâti qui intègre la question des lisières urbaines (interfaces forêt/bâti) et des zones sensibles au plan environnemental.- La préservation du patrimoine et plus largement de l'identité paysagère, architecturale, et culturelle du territoire.- La préservation du paysage ouvert et végétal du bourg.	<p>AXE II</p> <p>Respecter l'identité paysagère et le patrimoine</p> <ol style="list-style-type: none">1. Préserver le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/ forêt.2. Préserver la trame verte au cœur du bourg.3. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

11

I.1.2.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.**

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires partagées.

Le PLU s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels et forestiers**.

Une attention sera portée aux interfaces bâti/espaces naturels et de forêt, en prévoyant au besoin des zones tampons.

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées.

Le maintien de coupures paysagères sera pris en compte dans les choix de développement.

Le tissu aéré du bourg et les effets de clairière seront respectés.

La banalisation des paysages constitue un enjeu particulier.

Le PADD précise les réponses à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme l'identité Médoc.

I.1.2.3. Les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

I.1.2.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une croissance très soutenue dans les années 2000-2010 (augmentation de près de 40% de la population), qui stagne sur la période la plus récente</p> <p>Un solde naturel qui ne compense pas la faible dynamique d'accueil de la population.</p> <p>Une population néanmoins majoritairement composée de ménages des classes d'âges actives (30-59 ans) avec enfant(s) ; avec un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages qui restent élevés.</p> <p>Une reprise de la construction sur la période récente.</p> <p>Un parc de logements globalement jeune, très majoritairement composé de maisons individuelles, de grande taille, en propriété.</p> <p>Une faiblesse de représentation du parc locatif, et une typologie de l'offre assez peu diversifiée.</p> <p>Un faible nombre de logements vacants</p> <p>Un cadre de vie de qualité.</p> <p>Une commune de petite taille présentant de ce fait un niveau de service limité.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none">- Répondre à une nouvelle dynamique démographique- Favoriser l'accueil de ménages jeunes et actifs- Diversifier l'offre en logements (typologie)- Prendre en compte les besoins de ménages spécifiques, en particulier les personnes âgées.- Etablir un bilan du foncier disponible à la construction permettant une meilleure adéquation de l'offre et de la demande.	<p>AXE III</p> <p>Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat</p> <ol style="list-style-type: none">1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

12

I.1.2.3.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de proposer un **projet de développement respectueux du cadre quantitatif fixé par le SCOT**, tout en appréciant, le plus objectivement possible, les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de la commune.

Les projections démographiques et retenues dans le cadre du SCOT Médoc 2033 se sont inscrites dans un scénario dit de « recentrage », avec des rééquilibrages des dynamiques démographiques variables selon les secteurs, au regard de leurs évolutions passées.

Concernant les villages forestiers (les 3 communes de Saumos, Brach, Le Temple), le SCOT a prévu une régularisation de la croissance démographique et un rééquilibrage en 2 temps : taux d'évolution de 2,7%/an entre 2020 et 2028, puis à 1,5%/an entre 2029 et 2036.

La commune de Saumos a **examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés**. Elle a fait le choix d'une hypothèse intermédiaire, en-deçà de celle envisagée au SCOT, et en relation avec une période de faible croissance, mais avec pour objectif une dynamique démographique renouvelée pour maintenir la présence de classes d'âge actives avec enfants.

Cette hypothèse, établie sur un taux d'augmentation annuel moyen de la population de 1,5 %/an, conduit à une population nouvelle attendue de 640 habitants à horizon 2035.

Dans le cadre du projet de PLU, le besoin global en logements est ainsi estimé à **50 logements**, besoin global qui couvre le besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi que celui nécessaire au maintien de la population actuelle.

Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la diversité des besoins en logements, pour partie en encourageant les propriétaires à valoriser le bâti existant.

Concernant la limitation de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, il est à noter que, compte tenu du fait que la commune souhaite renouer avec une évolution favorable de sa population, et au regard du nombre de constructions assez limité sur la période 2011-2021, une réduction des espaces Naturels Agricoles et Forestiers pourra être atteint en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions en zone à urbaniser (zone de projet d'ensemble), avec un objectif de densité tel que celui préconisé au SCOT.

I.1.2.4. Le développement urbain

I.1.2.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Des ensembles bâtis constitués par le bourg et divers quartiers, disséminés dans l'espace forestier.</p> <p>Une organisation urbaine propre au contexte local : tissu aéré, espaces ouverts et effets de clairière (peu en relation avec une densité attendue dans le cadre réglementaire récent).</p> <p>Une évolution de la construction qui s'est faite exclusivement au niveau du bourg ; avec des extensions en lotissements qui respectent l'identité du bourg, l'intégration des crastes et les protections vis à vis de la forêt.</p> <p>Un bon niveau d'équipements au niveau sportif et culturel (salle des fêtes, bibliothèque) complété par une offre à l'échelle de la communauté.</p> <p>Une consommation foncière modeste sur la période 2011-2021, de l'ordre de 3 ha (soit une taille moyenne de 1220 m2 pour 24 maisons), dont 2,15 ha d'ENAF.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les efforts engagés dans les opérations urbaines récentes, en direction d'une urbanisation de qualité, présentant une bonne intégration au milieu environnant. - S'attacher à concilier les impératifs d'économie d'espace et de respect de l'identité des lieux. - Préserver les identités d'airial. - Examiner les besoins en équipements complémentaires 	<p>AXE IV</p> <p>Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Articuler le développement urbain autour du bourg <ul style="list-style-type: none"> • Définir une organisation urbaine propre au contexte local • Identifier les secteurs de développements urbains • Favoriser une bonne organisation des développements futurs • Mobiliser et valoriser des bâtiments vacants ou sans affectation • Conforter les équipements et valoriser les espaces publics 2. Encadrer strictement la construction en zone forestière 3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de **concilier développement urbain, préservation des espaces naturels et forestiers, et préservation de la qualité du cadre de vie.**

Il vise un développement structuré, respectueux de la qualité des paysages et du cadre de vie.

Il s'inscrit dans l'esprit développé au SCOT dans le cadre de son PADD : en complément aux pôles structurants et aux pôles d'appui, Saumos participe de la trame maillée fine du territoire que constituent les petits bourgs.

Afin de préserver tout à la fois les espaces forestiers, les trames vertes et bleues et les réservoirs de biodiversité, mais également de réduire les risques au titre des feux de forêt, les zones urbaines et à urbaniser sont strictement cantonnées au bourg et à sa périphérie immédiate.

La construction en zone forestière est strictement encadrée. Le PADD préconise que seuls soient ainsi admis les changements de destination d'anciens bâtis agricoles, afin de maintenir des quartiers d'airiaux vivants et de préserver un patrimoine bâti traditionnel de qualité.

Compte tenu du peu de disponibilités foncières au sein du bourg, la commune souhaite définir dans le cadre de son développement des zones à urbaniser complémentaires. Une bonne organisation des développements futurs sera proposée. Elle visera à la fois une optimisation foncière au titre de la réduction de la consommation foncière ; dans le respect toutefois d'une organisation urbaine propre au contexte local.

Enfin, en relation avec une étude conduite par la commune sur le centre-bourg, la réaffectation de bâtiments anciens vétustes au cœur même du bourg (anciennes granges, scierie, sera examinée.

I.1.2.5. Les activités économiques

I.1.2.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une forte proportion d'actifs sur la commune de Saumos, accompagnée d'une progression du taux d'activité.</p> <p>Mais également une commune résidentielle, qui enregistre d'importants mouvements pendulaires domicile-travail avec l'agglomération bordelaise et le Médoc ; et un nombre d'emplois sur la commune limité.</p> <p>Un relatif équilibre des secteurs d'activités, avec une bonne représentation des secteurs primaires et secondaires même si le secteur tertiaire reste dominant.</p> <p>Une activité sylvicole, qui constitue le principal pourvoyeur d'emplois sur la commune.</p> <p>Une activité agricole qui a fortement décliné depuis 20 ans et n'est plus présente que de manière résiduelle.</p> <p>Un tissu artisanal qui participe de la dynamique communale.</p> <p>La commune n'est pas dotée de commerces permanents, et dépend au plan commercial d'une zone de chalandise plus large (Sainte-Hélène, Lacanau, Le Porge).</p> <p>Enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver le massif forestier et les conditions d'exploitation au service d'une sylviculture durable.- Veiller à l'aménagement des interfaces forêt-bâti et préserver le maintien d'accès fonctionnels au massif forestier.- Envisager la création d'une zone artisanale- Favoriser au PLU les conditions d'installation de petits commerces/ services de proximité.	<p>AXE V</p> <p>Soutenir les activités économiques</p> <ol style="list-style-type: none">1. Favoriser une gestion pérenne du massif forestier2. Soutenir l'accueil d'activités artisanales3. Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité4. Une consommation foncière à fin d'activités économique maîtrisée

I.1.2.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Dans le cadre de son PADD, la commune de Saumos retient des **orientations économiques qui s'articulent avec les orientations du SCOT** : préserver le foncier sylvicole et les activités liées au massif forestier, qui constituent un élément fondamental de la richesse économique du territoire.

La commune a fait également le choix de porter un zonage spécifique pour assurer la pérennité des espaces agricoles encore utilisés.

La commune souhaite conforter les fonctions de proximité du bourg, en examinant les possibilités pour la création de nouveaux équipements, ainsi que des lieux potentiels d'accueil de locaux susceptibles d'accueillir un/des commerces de proximité (dépannage épicerie, petite restauration) et/ou activités de service à l'habitant. La réutilisation de bâtiments existants est une piste privilégiée

I.1.2.6. Les déplacements

I.1.2.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une bonne liaison de la commune à la métropole bordelaise et à la façade océane par deux axes, Nord (Bordeaux-Lacanau) et Sud (Bordeaux-Le Porge). Des voies départementales de liaison Nord-Sud/ Est-Ouest, qui à partir de ces axes rejoignent le bourg de Saumos.</p> <p>Une activité forestière qui génère un trafic poids lourds important, avec de gros tonnages qui empruntent ces axes et traversent le bourg.</p> <p>Un lacis important de voies, chemins communaux et pistes forestières.</p> <p>Une majorité des déplacements réalisés en véhicules motorisés (96 % des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail)</p> <p>Une absence de desserte communale par les transports en commun (avec toutefois un passage à proximité, au Temple, du réseau Trans Gironde).</p> <p>L'ancienne voie ferrée a fait place à une piste cyclable aménagée qui passe au bourg.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none">- Porter attention à la traversée du bourg par les poids lourds- Apaiser la circulation sur le bourg et améliorer la sécurité.	<p>AXE VI</p> <p>Sécuriser les déplacements</p> <ol style="list-style-type: none">1. Apaiser la traversée de bourg et garantir la sécurité Mettre en place un plateau routier apaisé au niveau du carrefour d'intersection des différentes voies départementales qui traversent le bourg.2. Compléter le maillage des déplacements doux à l'échelle du bourg

16

I.1.2.6.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune de Saumos est dépendante sur les questions de mobilité de choix supra communaux à l'échelle plus large du territoire Médoc.

A l'échelle de Saumos, la commune a travaillé à une réflexion sur le devenir du centre-bourg, une amélioration des espaces publics, des équipements et services et un bourg agréable à vivre pour ses habitants.

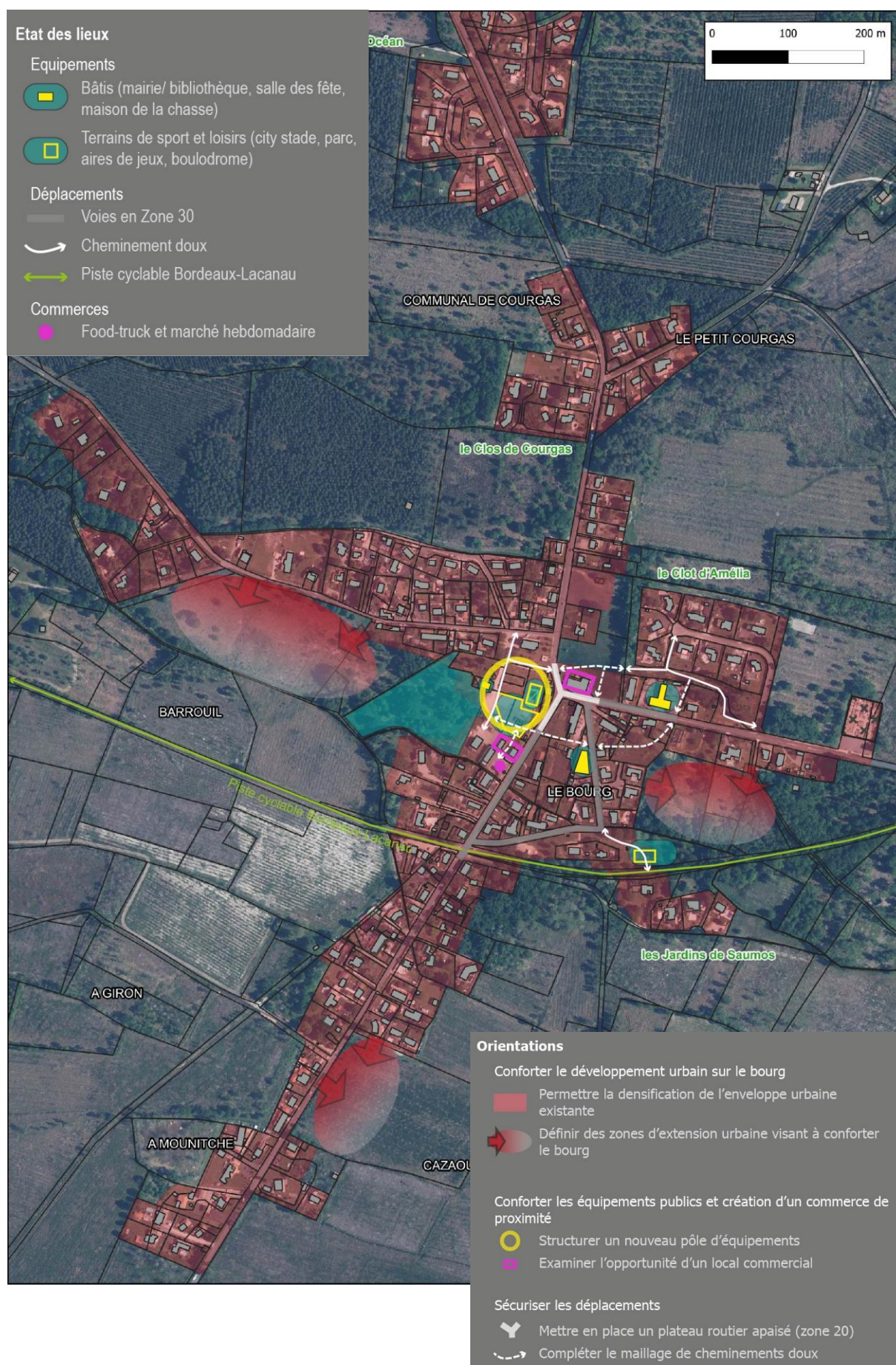
Le passage de très nombreux poids lourds a conduit à réfléchir à l'aménagement du carrefour à l'articulation des voies départementales.

La mise en place d'une zone 20 vise à permettre de mieux gérer la convergence des flux et d'apaiser la circulation au bénéfice des usagers des équipements publics (sportifs, culturels, de loisirs).

En outre la structuration d'un maillage des cheminements doux à l'échelle du bourg doit permettre une amélioration des déplacements piétons et de liaison entre les différents ensembles bâtis entre eux et avec les équipements en toute sécurité à distance des flux routiers.

Ces mesures vont largement dans le sens des préconisations du SCOT.

I.1.2.7. Carte de synthèse : Une politique urbaine centrée sur le bourg



I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communal s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU.

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique),
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) peuvent être superposées aux quatre types de zones afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, Espaces boisés classés, éléments patrimoniaux bâti ou végétal à préserver ; éléments à préserver au titre du maintien des continuités écologiques ...).

Le zonage a aussi identifié des bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

I.2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont ces pièces qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.

Le règlement du PLU est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :

- **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLU
- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones
- **Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :**
 - **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
 - **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement
- **III - Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).

L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisées de manière concomitante.

En complément des dispositions réglementaires, certains secteurs, sont identifiés sur les documents graphiques comme étant concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, etc.) doivent être compatibles avec ce document de référence (Cf. Chapitre I.3).










Ainsi la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP se traduit dans le règlement par l'apport de précisions notamment sur :

- ⇒ La diversité des fonctions urbaines en exprimant quels types de destinations sont autorisés sur les différentes zones urbaines ou à urbaniser ;
- ⇒ La forme urbaine, en précisant les règles d'implantation, d'emprises bâties, de hauteurs. Elles sont complétées dans les OAP, par des principes en matière de typologie d'habitat (individuel groupé, mitoyen, collectif, ...), de précisions sur les hauteurs, les densités.
- ⇒ La qualité du cadre de vie en exposant les ambitions en matière de qualité architecturale et d'aménagement des espaces libres : notamment la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces non imperméabilisées) ; ces dispositions apportent un complément aux orientations des OAP qui prévoient certains aménagements paysagers (espaces tampons non bâtis, plantations à créer ou à préserver) ...

20

I.2.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLU définissent les zones et secteurs de zones suivants :

Zones urbaines (U)	Zones agricoles (A)
 U - zone urbaine à vocation principale d'habitat	 A - zone agricole
 UE - zone urbaine à vocation d'équipements et de commerces	
 UE1 - zone urbaine à vocation d'entrepôts et d'artisanat	
Zones à urbaniser (AU)	Zones naturelles (N)
 1AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	 Np - zone de stricte protection
	 N - à dominante naturelle et secteurs :
	 Ne - équipements publics légers
	 Nc - cimetière

I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage

→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

La déclinaison réglementaire du projet de PLU a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- La trame générale des espaces agricoles et naturels :
 - Délimitation des espaces naturels sensibles et des ressources à préserver
 - Définition des zones agricoles
- Les structures paysagères à préserver
- La délimitation de l'enveloppe urbaine

21

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (photos satellite, sources cartographiques sous SIG, terrain) :

• Délimitation des espaces naturels sensibles

Une zone N de protection (Np) recouvre la craste de Berle, affluent du site Natura 2000, au Nord-Ouest du territoire.

• Délimitation des espaces à dominante naturelle

La zone N concerne l'ensemble du massif forestier qui couvre la quasi-totalité de la commune. Il englobe la pinède plantée, les coupes rases et les secteurs déboisés suite à l'incendie de septembre 2022.

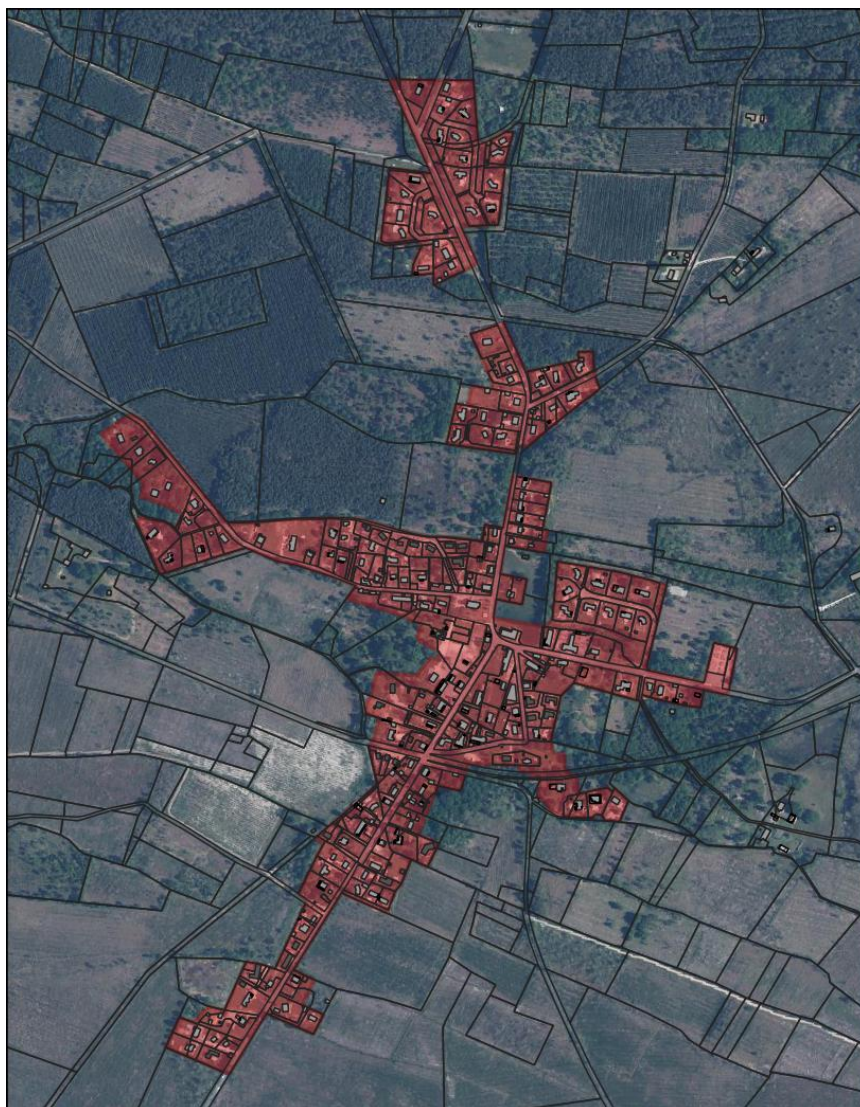
• Délimitation des zones agricoles

La zone A concerne deux secteurs isolés où sont présents des exploitations agricoles encore en activité, au sein du massif boisé.

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine

Comme précisé au RP I (Chapitre V.4.1.6), l'enveloppe urbaine a été définie sur la base des critères suivants :

- Minimum de 15 constructions (ce choix permet de ne pas prendre en compte les aïrials ou fermes isolées composés de multiples bâtiments) ;
- Bâtiments de moins de 40 m² non comptabilisés ;
- Distance minimale entre 2 constructions de 50 m (zone tampon de 25 m autour des bâtis) ;
- Prise en compte des limites parcellaires et intégrations des équipements publics (dont cimetière, stationnements, aire de jeux) ;
- Les surfaces non bâties égales ou supérieures à 1 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont été retirées de l'enveloppe.



Délimitation de l'enveloppe urbaine

Les écarts ne sont pas constitutifs de l'enveloppe urbaine.

I.2.2.3. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser du PLU

I.2.2.3.1. Enveloppe urbaine et besoin en foncier

La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU constitue la déclinaison réglementaire des principaux axes suivants du PADD :

- Articuler le développement urbain autour du bourg
- Optimiser la consommation foncière pour l'habitat
- Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

Le bureau d'étude a décliné le PADD et a établi un projet de zonage sur la base :

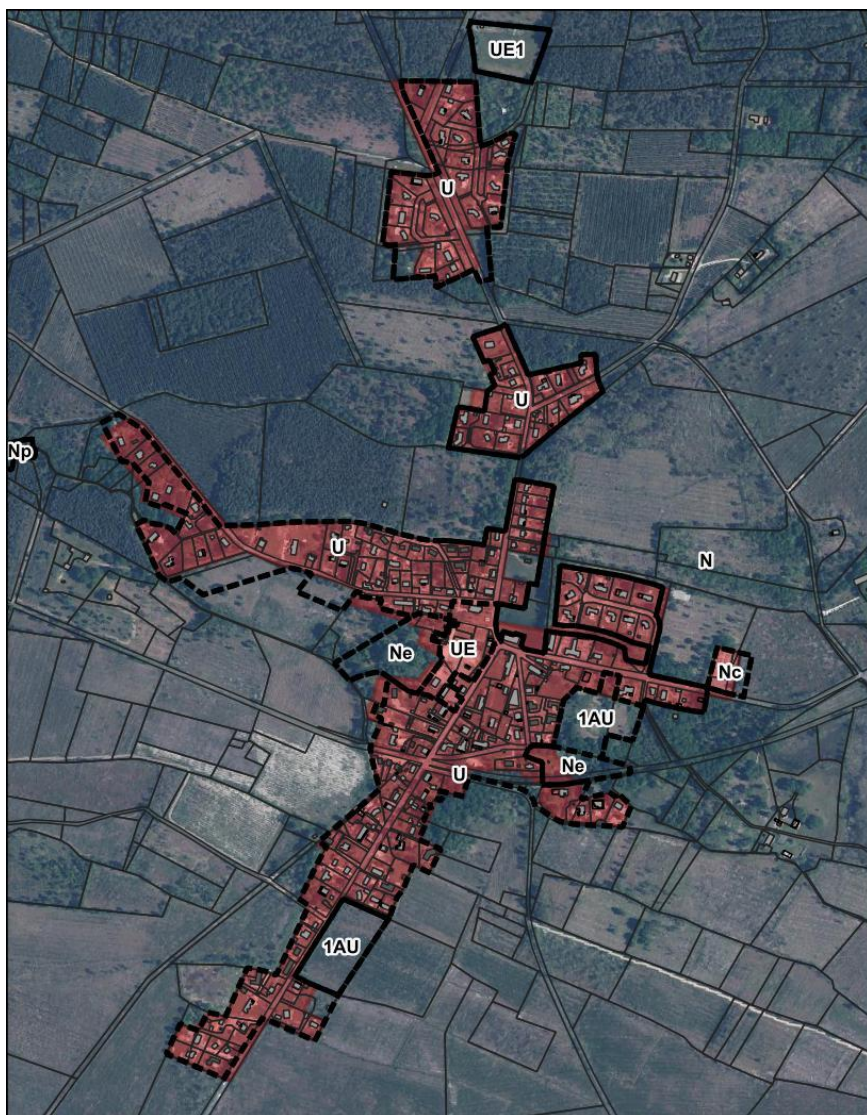
- de l'enveloppe urbaine,
- de la défense incendie,
- de la prise en compte du diagnostic dans toutes ses composantes, intégrant l'état initial de l'environnement et diverses expertises sur site (telles que les zones humides).

Les **disponibilités foncières** ont été approchées dans le cadre du projet de zonage.

Elles ont permis une première **évaluation des capacités logements**, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière établi dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

Il a aussi été recherché un équilibre entre des parcelles libres, constructibles « à l'unité » (zones U) et de vastes parcelles, ou ensemble de parcelles, pouvant accueillir un plus grand nombre de logements mais nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble (zones 1AU).

En complément, des zones spécifiques (équipements, activités) ont été définies autour du foncier communal (zones UE, Ne et Nc).



Les capacités résiduelles de l'enveloppe urbaine se sont avérées trop réduites pour accueillir le projet de développement du PADD en termes de population et de logements.

Le zonage s'est attaché à étendre, de façon mesurée, les possibilités de construire, en s'appuyant sur différents paramètres et en veillant à une cohérence d'ensemble : intégration des dents creuses, urbanisation en épaisseur, maintien en espace non constructible de l'espace paysager au cœur du bourg, etc.

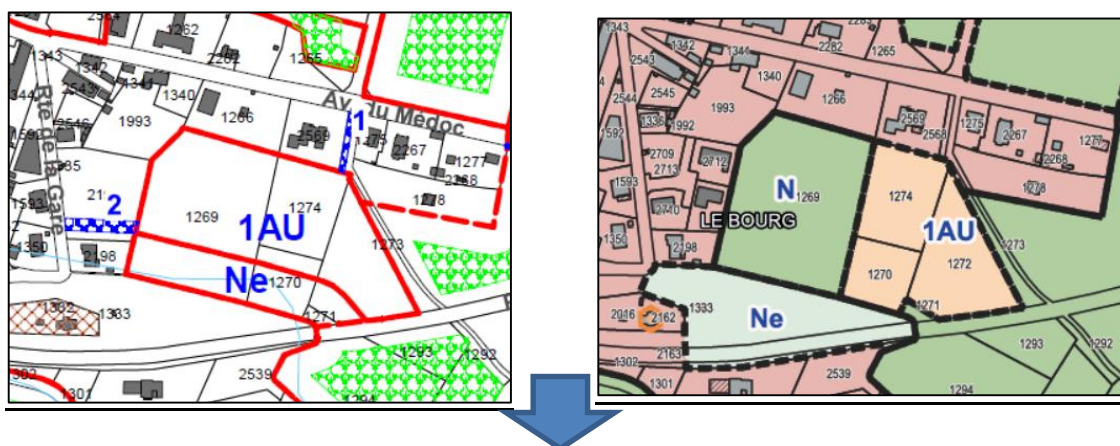
La délimitation du zonage en zones U et AU a été opérée dans le respect de l'évitement de secteurs d'enjeux environnementaux.

• Le secteur Est Gare/ Avenue du Médoc

Là encore, le secteur considéré faisait l'objet d'un classement en zone INA au POS.

Plusieurs hypothèses de zonage ont été examinées :

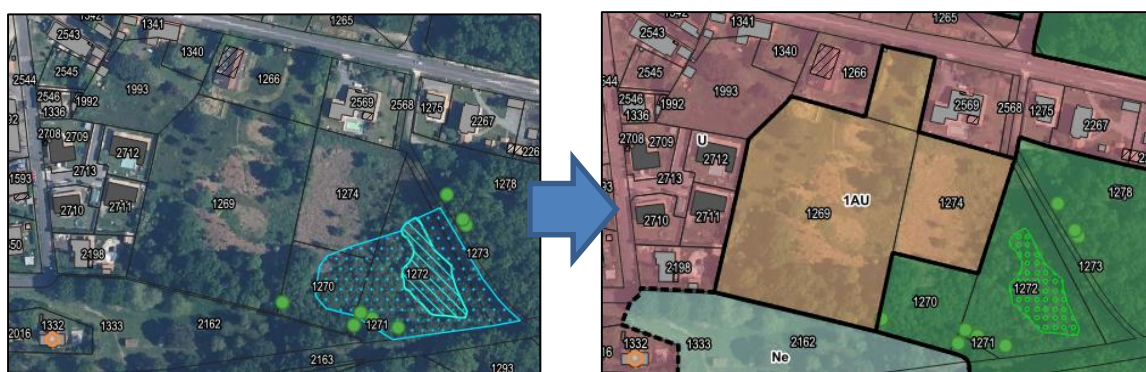
- Reconfiguration d'une aire de jeux, avec extension du périmètre au Sud ;
- Prise en compte d'une situation de rétention foncière concernant la parcelle 1269.
- Délimitation d'une zone à urbaniser 1AU.



L'analyse de la zone à urbaniser projetée 1AU a été soumise, dans le cadre d'une démarche itérative d'évaluation environnementale, à différentes investigations naturalistes. Ces investigations ont conduit à identifier une zone humide et des arbres méritant protection.

L'évitement des zones humides a de ce fait conduit à une réduction importante de la zone 1AU initialement projetée.

A contrario, la volonté du propriétaire de la parcelle 1269 étant susceptible d'évoluer et son insertion dans l'enveloppe constructible apparaissant pertinente au regard de son positionnement, il a été retenu in fine la délimitation ci-dessous d'une zone 1AU reconfigurée.



La zone 1AU dans sa nouvelle délimitation exclut en quasi-totalité la zone humide de son périmètre (la petite portion intégrée à la zone 1AU -logique parcellaire- est prise en compte, en terme de protection, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP-établie pour la zone).

I.2.2.3.3. Cohérence avec le PADD

Comme le laisse apparaître la confrontation des cartographies ci-dessous, le zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du PLU relatif aux zones urbaines et à urbaniser apparaît en totale cohérence avec les orientations spatiales du PADD.



I.2.3. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justifications des dispositions règlementaires

I.2.3.1. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services

I.2.3.1.1. La zone U : zone du bourg

Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- Délimitation de la zone U

La zone urbaine U à vocation d'habitat recouvre le bourg et ses extensions autour d'un axe nord/ sud (RD 5^E3 – avenue de l'Océan puis RD 5 – avenue des Landes) et ouest/est (route de l'Eglise/ RD 5 – avenue du Médoc).



- Règlement de la zone U – Justification des dispositions édictées

- **I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone U les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

29

Occupations et utilisations du sol interdites

Les bâtiments agricoles et forestiers ne sont pas autorisés en zone U.

Il en est de même pour les bâtiments à usage industriels et d'entrepôts

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Les Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Le règlement de la zone urbaine U vise à respecter les caractéristiques d'implantation du bâti du bourg qui se caractérise par un tissu aéré, des espaces ouverts, des effets de clairière et une souplesse d'implantation des constructions.

Les principales caractéristiques du règlement sont précisées ci-dessous :

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (<i>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte urbain</i>) <ul style="list-style-type: none"> - La règle retenue prend en compte les caractéristiques d'implantation des constructions (la rue ne constitue pas un élément structurant pour le bâti) Implantation : <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement, à condition que le linéaire de façade bâtie, sur voies et emprises publiques, ne dépasse pas 50% de la largeur de la parcelle. - à une distance minimum de 4 mètres de la limite du domaine public ; portée à 6 mètres dans le cas d'une route départementale. Des implantations autres possibles (poursuite d'un alignement dans la continuité de façades existantes, extension d'une construction déjà existante, meilleure adaptation au plan de masse pour une opération d'ensemble, terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, annexes, ...). - Un recul du portail de 5 m peut être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi). - Par rapport aux limites séparatives, Principe d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu : pour favoriser la diversité des formes urbaines. Le caractère semi-continu permet en outre de conserver des ouvertures visuelles et maintenir un équilibre des « vides et des pleins » <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales (si retrait, distance au moins égale à 4m). A noter une règle spécifique pour les piscines prises au bassin (2,50 minimum) et les annexes (annexes non accolées à la construction principale implantées dans le dernier tiers du terrain). - Afin de préserver les interfaces avec les crastes, une bande de recul doit être respectée. « Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m du bord de la craste ». <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol : Afin de conserver un caractère aéré des implantations bâties, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette. En outre, l'emprise au sol est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre. Les espaces libres de construction devront respecter une emprise non bitumée de 60%, aménagée et entretenue en espaces verts de pleine terre (incluant toutefois les dispositifs d'assainissement individuel). ▪ Des règles de hauteur : Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion au sein du tissu urbain. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9m au faitage. ⇒ Règle spécifique pour les annexes (à 3,50 mètres à l'égout du toit).
--	--

<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</i></p> <p>Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions générales (aspect général, insertion, prise en compte des énergies renouvelables ...) - Des caractéristiques architecturales (<i>règles relatives aux toitures, aux ouvertures et percements, aux matériaux de façade</i>), en lien avec certaines caractéristiques bâties traditionnelles - Des règles particulières concernant les clôtures : les clôtures seront, le plus possible, transparentes. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale vive constituée d'essences locales. Elles pourront être remplacées par des traitements type fossés ou clôtures dites champêtres <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté aux besoins de la population.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de conserver le caractère végétalisé du bourg (<i>volet II.2 « Préserver la trame verte au cœur du bourg »</i>) des dispositions particulières sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La végétation existante, sauf contraintes majeures, sera conservée. Le traitement environnemental et paysager s'attachera à respecter l'esprit de « l'airial traditionnel ». → Les marges de recul des constructions par rapport aux voies et espaces publics seront impérativement traitées en pleine terre et végétalisées.

31

• III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements soient également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.1.2. Les zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat

Les zones 1AU recouvrent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité sont présents à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des OAP.

- Délimitation des zones 1AU

Il a été retenu le principe d'extensions urbaines organisées sous la forme de zones 1AU, afin d'optimiser des secteurs constructibles d'une certaine dimension.

Le projet de zonage délimite **2 zones 1AU** à vocation principale d'habitat :



✚ **La zone 1AU de la Gare**, de 1,34 ha à l'Est du centre-bourg, est implantée à proximité des principaux équipements de la commune : mairie/salle des fêtes, aire de jeux et terrains de sport. Elle est occupée par une prairie, un pré-bois et un reliquat de bois de feuillus au Sud.

Elle se situe en second rang de constructions au cœur du bourg, non loin de l'ancienne gare de Saumos.

- ✚ **La zone 1AU A Mounistche**, de 1,35 ha, est située au Sud du bourg.
La zone 1AU « A Mounistche » forme un espace interstitiel au sein de la zone bâtie, qui l'encadre.
La zone 1AU complète et ferme l'urbanisation de ce secteur bâti, qui s'est implanté en continuité sud du bourg, en bordure de RD.5 - Av. des Landes.
Les dernières constructions au Sud ferment la zone urbaine, qui fait place ensuite à un espace non construit.
La zone 1AU, en terme d'occupation des sols, est occupée par des repousses d'ourlets à fougère aigle (le site correspond en effet à une ancienne pinède, détruite par l'incendie de 2022).

Comme notifié précédemment **d'autres hypothèses d'extension de l'urbanisation ont été examinées** lors de la déclinaison des orientations du PADD ; un réajustement des zones a été opéré au regard des expertises environnementales, et de la prise en compte des zones humides et des sensibilités faune, flore et habitats naturels.

Les zones 1AU proposées répondent aux **besoins tels qu'identifiés au PADD** du projet de PLU visant un projet de développement mesuré, dans le respect du SCOT ; et une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population (Axe III du PADD).

Les 2 zones 1AU retenues, font l'objet dans le cadre du projet de PLU **d'une orientation d'aménagement**, permettant une bonne organisation des développements futurs (se référer au chapitre 1.3 sur les OAP ; ainsi qu'à la pièce 3 du PLU, qui présente les OAP de l'ensemble des zones 1AU).

Les OAP précisent :

- Les orientations programmatiques : densité, typologie d'habitat.
- L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones : chaque zone est divisée en secteurs qui seront ouverts selon différentes temporalités
- Les conditions de desserte, les principes de maillage de voirie, de liaisons douces
- Les principes d'organisation urbaine, de création / préservation d'éléments de paysage
- La gestion des interfaces avec les espaces non bâtis (boisements existants ou future pinède).

- **Règlement de la zone 1AU – Justification des dispositions édictées**

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

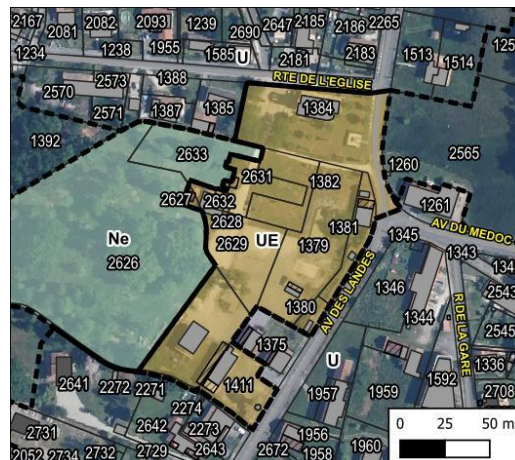
Les caractéristiques du règlement des zones 1AU en matière d'implantation, de densité et de hauteur, sont similaires à la zone U.

I.2.3.2. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements

I.2.3.2.1. La zone UE

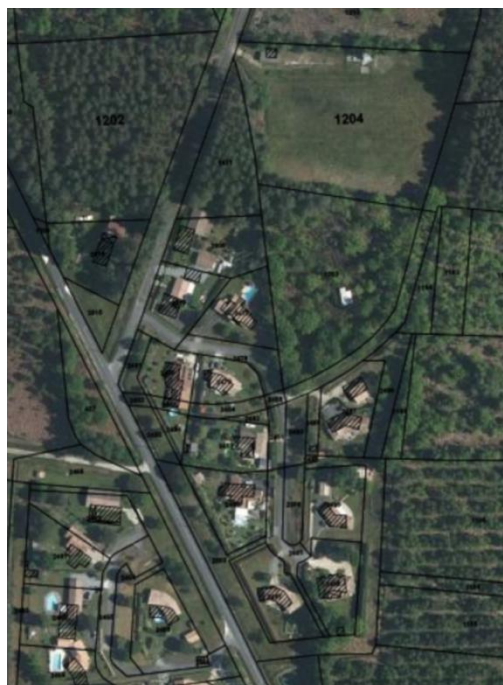
- **Délimitation de la zone UE**

La zone urbaine N englobe une zone UE (1,4 ha).



La zone UE correspond à un ensemble central constitué par un pôle d'équipements sportifs (city-stade, boulodrome, table de ping-pong) et techniques (services techniques, bâtiments municipaux) de la commune, à côté de l'église, et au cœur du bourg.

La commune dispose par ailleurs d'un ensemble foncier situé au Nord du bourg, en continuité avec le secteur bâti de la clairière de Courgas. Le secteur est encadré par des boisements. Le PLU prévoit à ce titre la délimitation d'une bande d'interface et de passage pour la DFCI.



Ce foncier d'une superficie de 1,1 ha était occupé par un terrain de football. Aujourd'hui il accueille une antenne 5G et un local.

La commune a retenu pour cette unité foncière un classement en secteur de zone UE, UE1, n'autorisant que des équipements spécifiques.

• Caractéristiques du règlement de la zone UE

La zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements de la zone.

La zone admet les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien à destination d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Pour précision, dans le secteur UE1,

Sont autorisées, sous conditions, **de manière limitative**

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt des services techniques de collectivité, ou de stockage.
- Les dépôts de matériaux de chantier
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils respectent une bonne intégration du projet dans le milieu environnant.

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires

I.2.4.1. Préserver le potentiel agricole : zone A

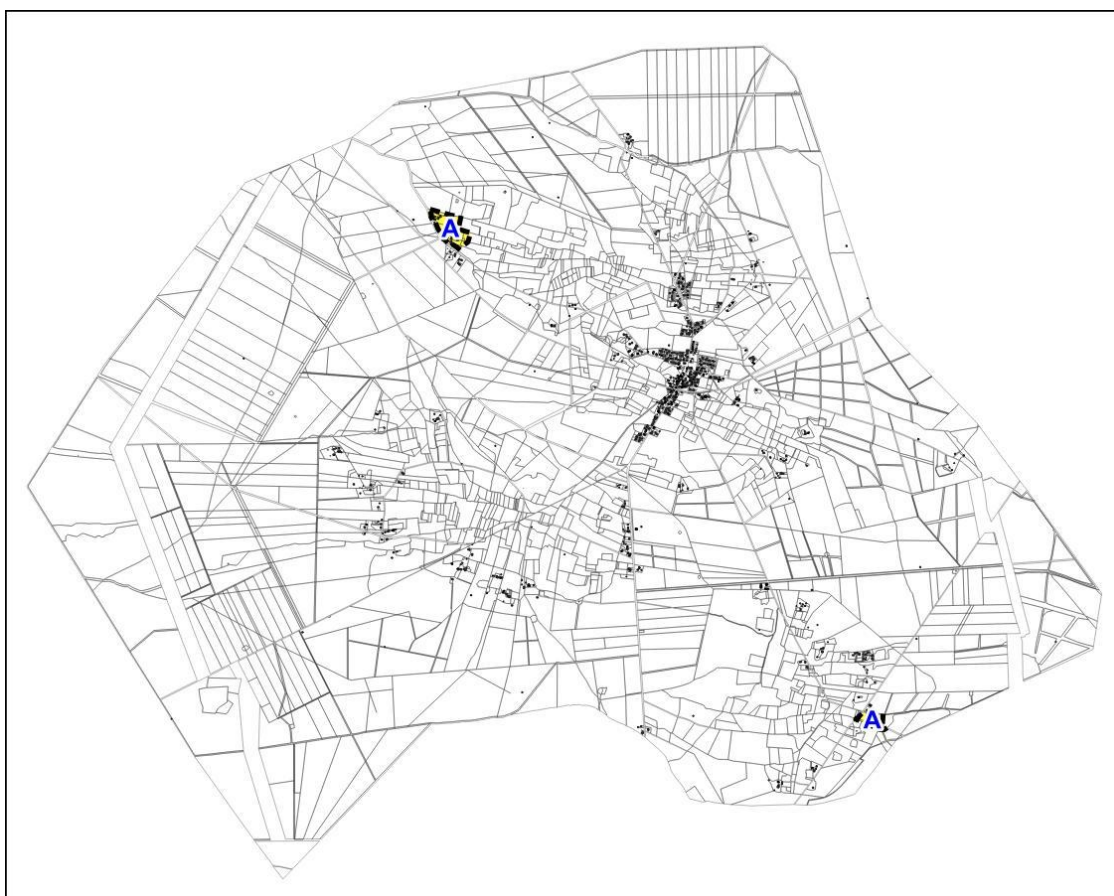
La commune ne dispose que d'une activité agricole résiduelle (élevage de moutons).

Le PLU retient, en termes d'orientations, de garantir la pérennité des activités agricoles en place.

L'orientation se traduit par un classement en zone A, zone agricole de protection.

La zone A concerne les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zone agricoles du PLU



I.2.4.1.1. Délimitation de la zone A

La zone A recouvre 2 secteurs pour une surface totale de 11,4 ha.

Selon les données du RGA, la SAU des sièges d'exploitation situés sur la commune est estimée à 36 ha en 2020. La commune identifie une seule exploitation.

Aucune surface n'est déclarée à la PAC.

Outre le secteur de Sérigas, en activité (élevage), l'autre secteur pourrait à court ou moyen terme accueillir de nouveaux exploitants. L'objectif du PLU est de faciliter l'installation et la reprise d'exploitations.



Grand Courgas



Sérigas

I.2.4.1.2. Caractéristiques règlementaires de la zone A

• I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

La zone agricole autorise, dans le respect de la préservation et de la valorisation des paysages (PADD, chapitre II.1) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** (si elles constituent le prolongement de l'acte de production, ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte aux espaces naturels et paysages).

Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions :

- **La réfection des bâtiments d'habitation existants**
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension sera limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU), ou 50 m² dans la limite d'un doublement de la surface initiale ; sans que puisse être dépassée une surface de plancher totale maximale totale (initiale + extension) de 250 m². L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- La **construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; conditions de surface : dans la limite de 3 annexes par habitation et 80 m² d'emprise au sol totale (hors piscine) ; et de distance maximale des bâtiments d'habitation existants (distance maximale de 20 mètres, portée à 25 mètres pour les piscines, 30 m dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver).

- **Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Afin de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction mais participant du patrimoine paysager du territoire et « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions :

- **Le changement de destination des bâtiments identifiés** dans les documents graphiques du règlement ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

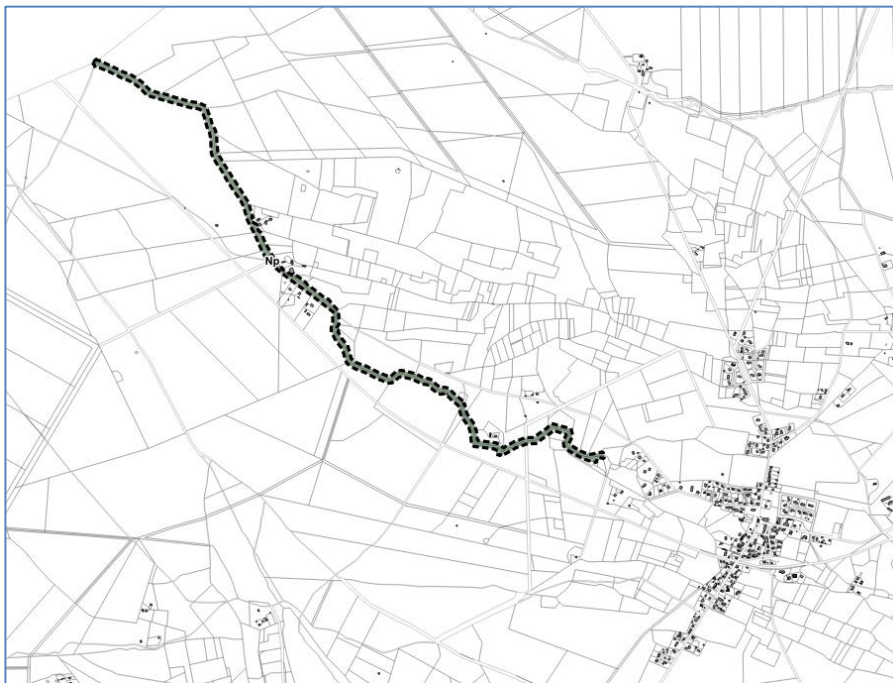
• III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

I.2.4.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone Np

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (chapitre I.1. Préserver les continuités écologiques : trame bleue associée au réseau hydrographique), le PLU définit une zone naturelle Np de stricte protection.



38

- **Le classement concerne**

La craste de la Berle et ses abords (photo ci-contre), qui s'inscrit en relation avec les territoires voisins et particulièrement le site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin » (qui intègre, outre les lacs de Lacanau et de Carcans-Hourtin et l'étang du Porge, un linéaire hydrographique important). La zone Np, linéaire, représente une superficie de 12,3 ha.



- **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

La règle générale est celle de l'inconstructibilité.

- Dans le secteur de zone Np, les constructions de toute nature sont interdites.

I.2.4.3. Préserver les espaces naturels : zone N et secteurs de zone N

I.2.4.3.1. Délimitation de la zone N

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Sur la commune de Saumos, la zone N concerne le massif forestier des Landes de Gascogne qui compose l'essentiel du territoire de la commune.

Le massif est composé de parcelles de pinède en futaies, de secteurs ouverts de parcelles exploitées (coupes rases, replantées après exploitation) ; mais également de secteurs d'airiaux, structures agro-pastorales formant de vastes clairières, et regroupant quelques quartiers d'habitat.

Depuis l'incendie de septembre 2022, un vaste ensemble Est de la commune a brûlé et a laissé apparaître d'importants secteurs de plantations de pins calcinés, qui ont fait l'objet au fur et à mesure de coupes et nettoyage.



Habitat isolé (peu dense)

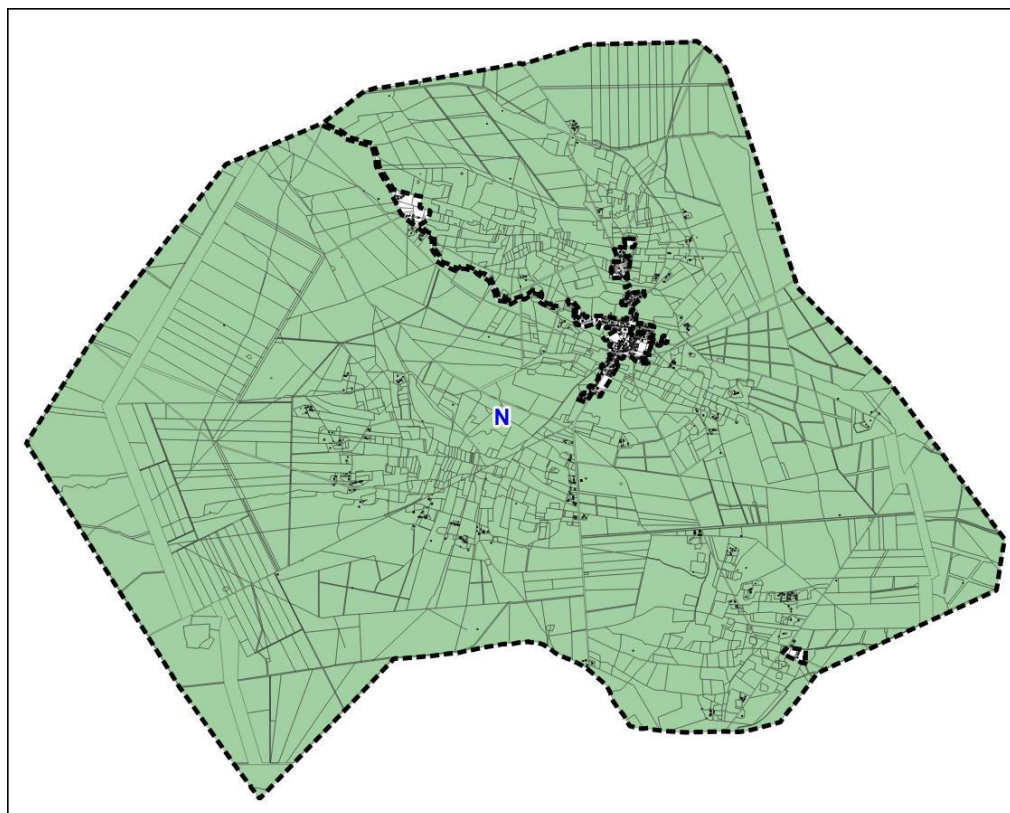


Lande et pinède



Activité liée à l'exploitation de la forêt

La zone naturelle (N) délimitée au projet de PLU recouvre ainsi plus de 99% du territoire.



I.2.4.3.2. Règlement de la zone N – Justification des dispositions édictées

Le règlement de la zone N est adapté aux caractéristiques de cet espace à dominante forestière.

Le règlement vise en premier lieu à préserver le caractère naturel de la zone.

• I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone N est adaptée à l'activité forestière.

Ainsi, conformément au PADD (volet 5.1 Favoriser une gestion pérenne du massif forestier), elle autorise :

- ➡ Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière.

Par ailleurs, conformément au PADD (volet 4.2, encadrer strictement la construction en zone forestière,

Il n'est pas autorisé de constructions nouvelles, pour ne pas favoriser une diffusion bâtie en secteurs isolés.

Seules sont autorisées, comme en zone A, la réfection et l'extension de constructions d'habitations existantes ; de même que les annexes de ces constructions sous conditions.

En outre, est également autorisé le changement de destination de bâtis existants, situés en espace ouverts de clairière (*valorisation du patrimoine bâti existant*).

Enfin, l'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine est possible concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan (*Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire*).

40

I.2.4.3.3. Deux secteurs de zone N

La zone comprend deux secteurs de zones particuliers :

- **Un secteur Nc**, qui correspond au cimetière (et pour lequel il est retenu au PLU une petite extension).
 - ➡ Le secteur autorise uniquement les constructions et installations liées au cimetière.
- **Un secteur Ne**, qui englobe :
 - Un ensemble boisé situé au bourg, dans le prolongement de la zone centrale faisant l'objet d'un classement en zone d'équipement UE (city-stade, boulodrome, table de ping-pong). Cet ensemble constitue le bois de la Cure. Il lui est superposé un Espace Boisé Classé.
 - Un secteur d'équipements publics légers (aire de jeux/ halte vélos), en bordure de la piste cyclable.
- ➡ Le secteur autorise uniquement les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs.











Secteurs Nc et Ne du bourg

I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage

Les prescriptions graphiques sont identifiées de la façon suivante sur le plan de zonage :

41

-  Emplacement réservé (ER)
-  Bâtiment identifié pour changement de destination
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Patrimoine bâti et paysager à protéger
-  Espace boisé classé (EBC)
- Éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique :
 -  - lagunes et zones humides avérées
 -  - arbres abritant des espèces protégées
-  Bande inconstructible de protection pour la défense incendie (DFCI)

I.2.5.1. Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés, au nombre de 4, concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs
<ul style="list-style-type: none"> La sécurisation d'un carrefour/ virage La sécurisation d'un virage et d'un cheminement piéton 	<ul style="list-style-type: none"> L'extension du cimetière La création d'un parking pour la salle des fêtes



L'ER n°1 concerne l'extension du cimetière sur une surface de 1500 m².

Les ER n°2 et 3 concernent la sécurisation du carrefour entre l'avenue des Landes et l'avenue du Médoc en plein cœur du bourg. L'objectif est de pacifier les espaces publics en les élargissant (pour les cheminements doux) et d'offrir une meilleure visibilité.



42

L'ER n°4 a pour objet de créer un parking pour la salle des fêtes avec un accès depuis l'avenue des Landes.



Les emplacements réservés sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

La liste des emplacements réservés est présentée dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

1.2.5.2. Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**; **en zone naturelle**, il est soumis à l'avis conforme de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) *Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*
- 2) *Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».*
- 3) *Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.*
- 4) *La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.*

43

L'ensemble des bâtis est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

Il y a 18 bâtiments identifiés sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit pour la plupart d'anciennes granges, on notera aussi la présence d'anciennes bergeries.





Les bâtiments identifiés à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sont listés dans le document 5-règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

La commune a souhaité identifier des éléments de patrimoine à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

- **Éléments de patrimoine bâti identifiés :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

- **Secteurs patrimoniaux identifiés (airials, secteur bourg) :**

Dans le secteur patrimonial identifié, tout projet de travaux devra répondre aux conditions suivantes :

- Conserver le volume, la composition et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti.
- Conserver les matériaux de constructions traditionnels pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ancien.
- L'abattage des arbres est interdit sauf en cas de mauvais état phytosanitaire avéré, de risques pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches ; ou la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.
- Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.
- Les perspectives visuelles depuis la voie publique vers les principaux éléments (bâti ou végétal) patrimoniaux seront préservées.

La liste contient des éléments ponctuels (bâtiment type grange, gare ou cabane forestière) et des éléments surfaciques (airial, maison et jardin)



Bâtisse remarquable (type soulacaise) et son jardin

Architecture typique du littoral médocain, bâtisse et son jardin d'agrément (notamment un pin parasol). L'ensemble est bien préservé et visible depuis les principales voies du bourg.



Ensemble de granges en briques et bois

Ensemble très représentatif du patrimoine rural médocain, situé en plein cœur du bourg. Patrimoine qui pourrait être mis en valeur et réhabilité.



Ancienne gare de Saumos

Aujourd'hui transformée en maison d'habitation, seule trace de l'ancienne voie ferrée (devenue piste cyclable) qui traversait la commune.



Airial du Petit Bos

Airial isolé qui a préservé ses principales caractéristiques (voir RP I sur le patrimoine).



Cabane forestière

Témoin d'une activité forestière d'un autre temps.



Airial de l'Esquirot

Airial isolé qui a préservé ses principales caractéristiques (hormis la maison d'habitation principale).



Exemple de patrimoine rural bien préservé sur le secteur du Grand Courgas.



Les bâtiments identifiés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés dans le document 5-règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

1.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.* »

Il a été fait le choix de délimiter un EBC sur le bois de la Cure, qui constitue un parc naturel public au cœur du bourg.



A noter qu'il n'a pas été délimité d'Espace Boisé Classé sur le massif forestier exploité, dont une vaste partie a été touchée par l'incendie de septembre 2022, afin d'éviter tout problème lié à son exploitation, à sa replantation ou non, à la mise en place d'espaces tampon, etc.

1.2.5.5. Les éléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques

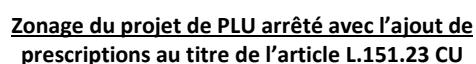
L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

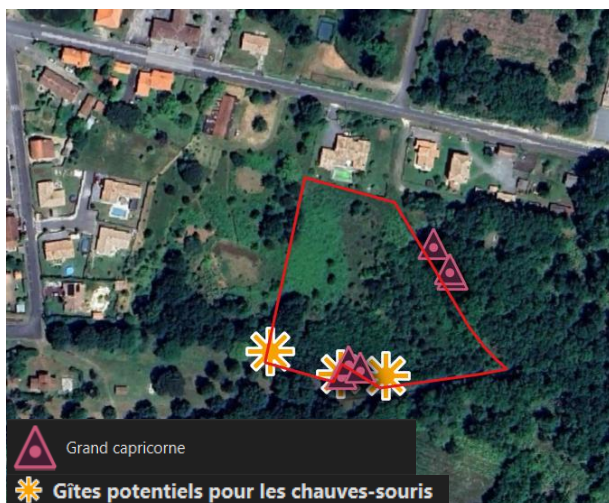
« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

→ La totalité des lagunes identifiées par le PNR Médoc sur le territoire communal (voir carte de localisation ci-après)

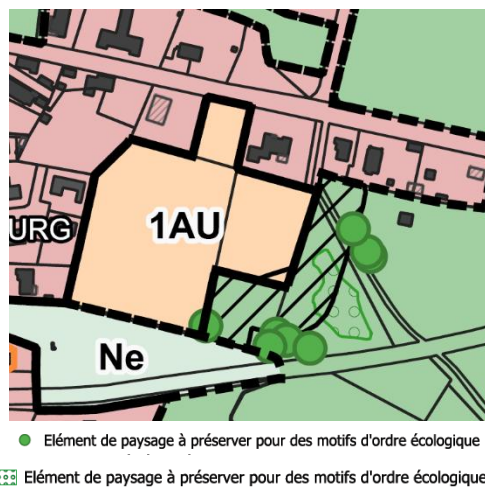


An aerial photograph of a greenfield site. A red line outlines the site's boundary. Inside the boundary, there are three distinct areas marked with blue checkered patterns. Along the right-hand boundary of the site, there are four yellow starburst markers. The surrounding area includes residential housing, roads, and other green spaces.





Sensibilités faunistiques relevées à l'est du bourg



Zonage du projet de PLU arrêté avec l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151.23 CU

L'identification ces éléments au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation.

- **Prescriptions particulières au règlement**

Les structures végétales existantes, telles que lagunes, zones humides botaniques identifiées et arbres d'intérêt constituant des habitats d'espèces d'intérêt patrimonial avérés et potentiels, doivent être préservées. »

1.2.5.6. Les bandes d'interface et de passage pour la DFCI

Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, l'ensemble du massif forestier est considéré comme secteur soumis à une sensibilité au danger élevé ou très élevée. Dans ce contexte, les services de l'Etat notifient que le traitement des interfaces forêts/urbanisation devra comporter une bande de sécurisation de 30 mètres à minima.

Les services de l'Etat précisent que ces bandes de sécurisation peuvent être valorisées (ex. potagers), à l'exclusion des vergers par exemple, pour éviter des sur-risques incendie liés à la proximité des habitations avec la forêt.

Dans le cadre du projet d'élaboration du PLU, il est proposé de définir ces bandes de sécurisation par le biais de secteurs où s'appliquent l'article R.151-31 du code de l'urbanisme « 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, ..., de l'existence de risques naturels, ... ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

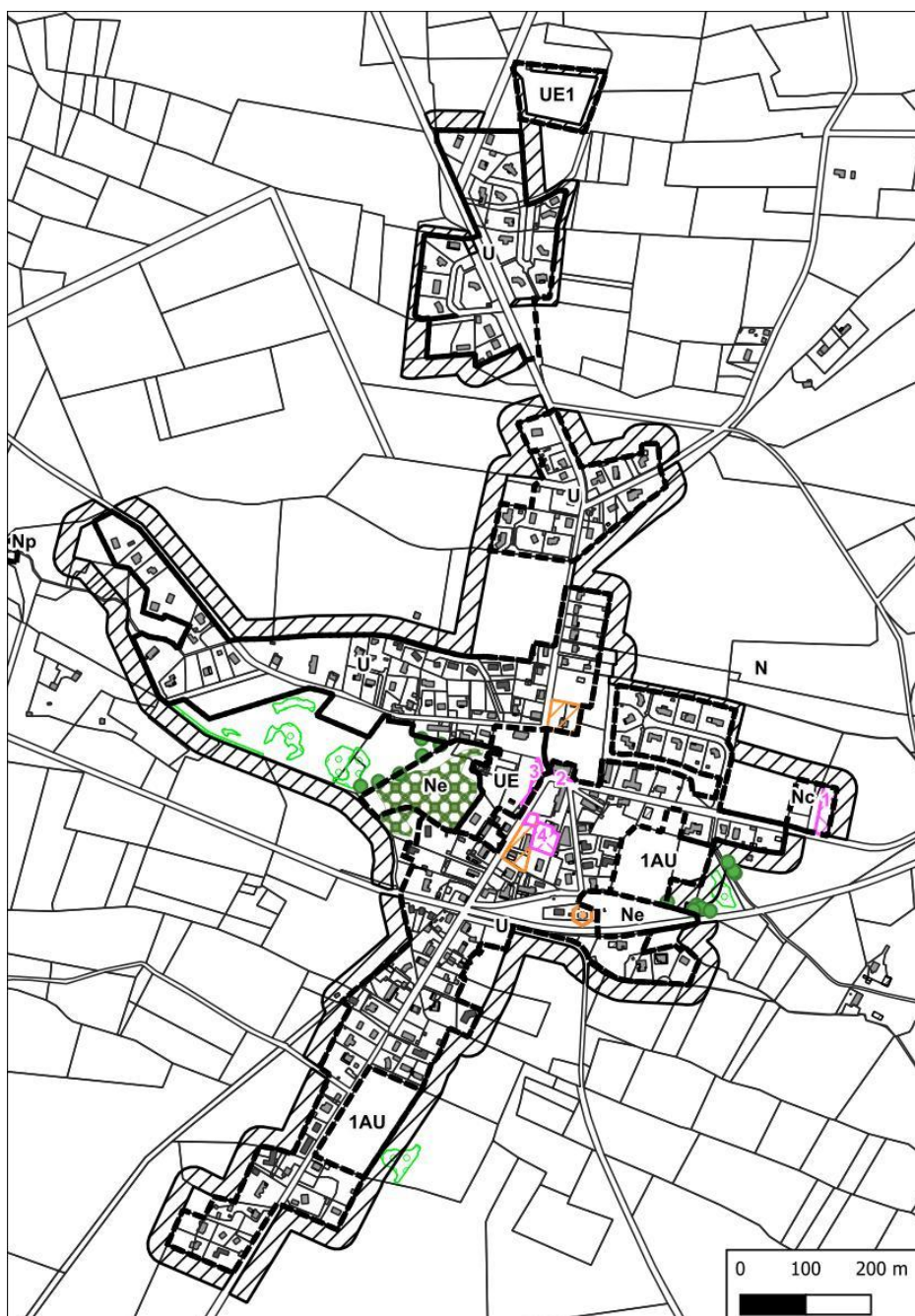
Ces interfaces ainsi créées d'une largeur d'environ 30 mètres permettent une distanciation du massif boisé et le passage des véhicules du SDIS.

A noter que le POS aujourd'hui caduc avait retenu dans le cadre des OAP des zones à urbaniser des bandes DFCI de 10 mètres, qui se sont avérées très efficaces au moment de l'incendie de septembre 2022.



Exemple de bande DFCI allée des Galips

I.2.5.7. Carte des prescriptions identifiées autour du bourg :



I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD

I.3.1. L'élaboration des OAP

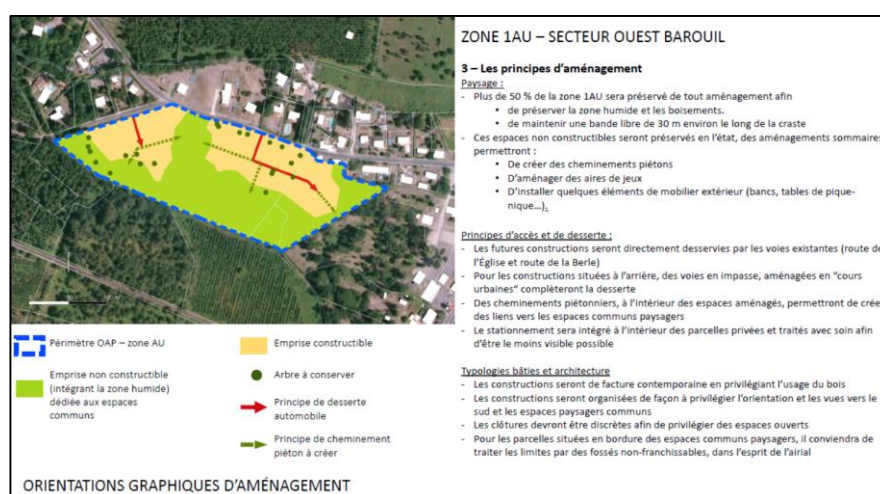
La méthodologie de définition des secteurs de projets et des OAP a été établie en plusieurs temps :

Temps 1 : Réunion de présentation globale de la déclinaison réglementaire du PADD (zonage-règlement-OAP)

Temps 2 : Réflexion sur les sites pour lesquels la mise en œuvre d'une OAP apparaissait intéressante.

Démarche d'évaluation environnementale avec l'investigation naturaliste des sites envisagés (zones 1AU).

Temps 3 : Elaboration de premières esquisses et envoi à la commune pour échanges.



→ Secteur de zone dans un 1er temps classé en 1AU, ayant fait l'objet d'une esquisse d'OAP finalement non retenu en raison de la présence de zones humides sur une grande partie de la zone.

Temps 4 : Choix définitif des zones 1AU au regard des enjeux environnementaux et finalisation des OAP.

I.3.2. Le contenu des OAP

Les OAP sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU, comporte une OAP sectorielle.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.

Les OAP indiquent des principes d'accès, de desserte, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

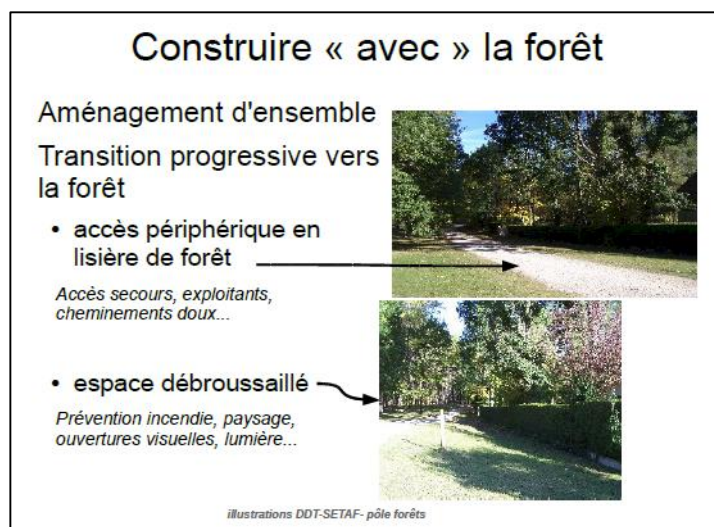
Les principes généraux d'aménagement des OAP prennent en compte les prescriptions et orientations issues du SMESCOT.

Le document relatif aux OAP comporte 2 volets :

I.3.2.1. Les principes généraux

Ces principes généraux déclinent un certain nombre de principes relatifs :

- A la prise en compte du contexte paysager environnant et du contexte d'implantation (traitement des limites, prise en compte du tissu urbain existant ; enjeux de préservation de la trame arborée existante, fossés, ...).
- Au développement de continuité des espaces publics et des liaisons douces (piéton, vélo...) ; à la création de voies qui favorisent les modes doux
- A la gestion des interfaces avec les espaces forestiers (dont gestion du risque incendie)



- A la gestion des eaux pluviales (en favorisant une réduction de l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs de gestion des EP), ...

- création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Les objectifs de programmation et de densité attendue
- L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

La 1^{ère} page décrit le contexte, la localisation, les accès et la présence des réseaux. La seconde page précise les orientations d'aménagement (texte et schéma) et la programmation :

I.3.2.2.1. La zone 1AU de la Gare (à l'Est du bourg)

Zone 1AU de la Gare (Est) – 1,24 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

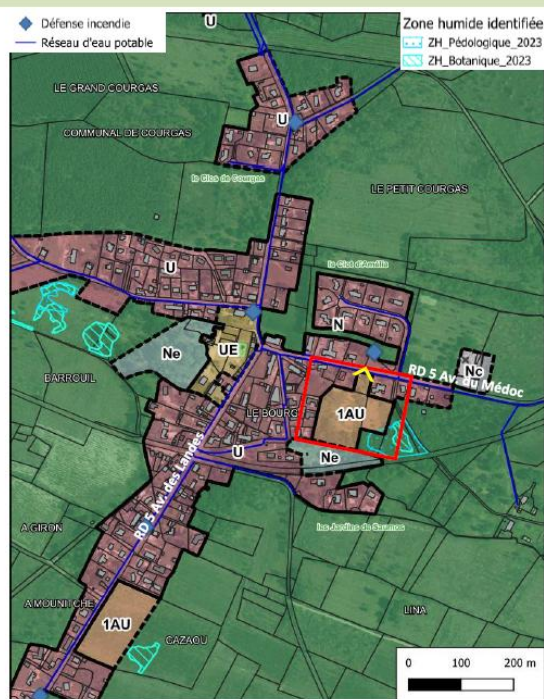
- La zone 1AU est située dans le prolongement Est du bourg
- Laisser en libre évolution, elle est occupée par une prairie, un prébois et un reliquat de bois de feuillus au Sud
- La zone ne présente pas de dénivelé
- Une investigation zone humide a révélé au Sud-Ouest des sols caractéristiques de zone humide ainsi qu'une lande fraîche à humide à Molinie bleue

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 5- avenue du Médoc du Nord.
(il n'y a plus de possibilité d'accès depuis la route de la Gare à l'Ouest).
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de la RD 5 et de la route de la Gare
 - La zone est en secteur d'assainissement non collectif
- > une bache incendie est implantée à proximité de la RD 5 à moins de 30 mètres de la zone.



Vue de la zone depuis l'av. du Médoc



Localisation de la zone 1AU dans le secteur du bourg avec le zonage du PLU et le réseau d'eau potable et les DFCI

Principes d'aménagement

Phasage

- La zone pourra être urbanisée en 2 phases distinctes

Desserte

- Créer des voies de desserte depuis l'avenue du Médoc au Nord.
- Si la zone est aménagée en une seule opération, les 2 voies de desserte devront être connectées.
- Permettre un accès piéton sécurisé vers les espaces publics environnants

Gestion des interfaces – risque incendie (cf. principes généraux)

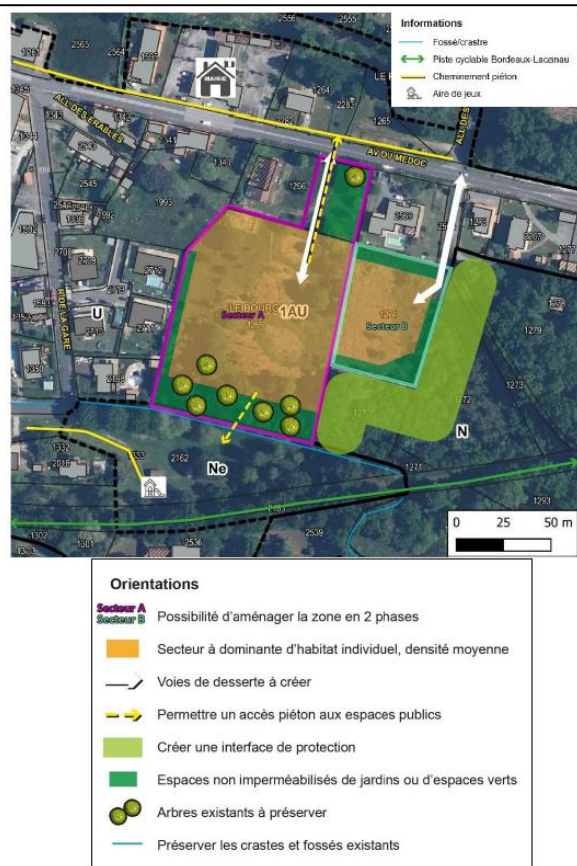
- Une bande de protection incendie non bâtie de 30 mètres de large, permettant le passage des véhicules du SDIS, sera mise en place en lisière sud-est. La zone humide identifiée au sein de cet espace sera également préservée.
- Les arbres isolés existants seront préservés (hormis nécessité liée à la protection incendie).
- Les interfaces avec les habitations existantes seront étudiées de façon à ne générer aucun vis-à-vis.

Réseaux

- Le fossé au Sud sera préservé
- Une étude des sols sera faite et la filière d'assainissement non collectif sera validée par le SPANC

Programmation

- **Typologie : habitat individuel ou individuel groupé**
 - **Objectif de densité : 14 à 15 logements/ ha**
- La surface constructible de la zone (hors VRD) est d'environ 9300 m²
- **Ouverture à l'urbanisation à moyen terme**



A noter :

- La mise en place de 2 secteurs distincts (A et B) avec 2 possibilités d'accès, afin de tenir compte de la réalité foncière (différents propriétaires) et de permettre 2 phases de constructions.
- La connexion aux équipements publics : avec des accès vers le parc à jeux au Sud et vers les cheminements doux qui longent l'avenue du Médoc au Nord.
- La préservation des arbres existants (hormis si nécessité liée à la protection incendie ou contrainte technique).
- La gestion des potentiels vis-à-vis.
- Une densité moyenne de 700 m² par construction (14 à 15 logements/ ha), afin d'optimiser la consommation d'espaces et de respecter les prescriptions du SCOT concernant les extensions urbaines.

I.3.2.2.2. La zone 1AU A Mounitche (Sud du bourg)

Zone 1AU A Mounitche (Sud) – 1,35 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

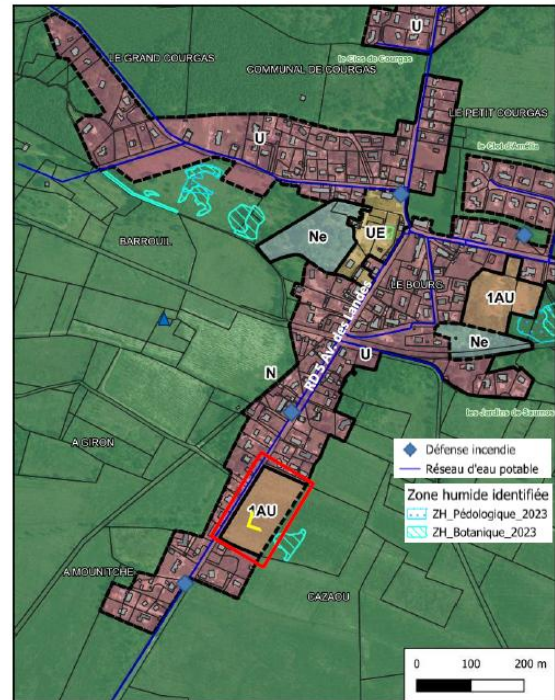
- La zone 1AU est située dans une vaste dent creuse au Sud de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Elle est occupée par des repousses d'ourlets à Fougère aigle.
- La pinède d'âge moyen qui la recouvrait a entièrement disparu suite aux incendies de septembre 2022.
- La zone ne présente pas de dénivelé
- En raison de fortes remontées de nappe constatées post-incendie, une vigilance particulière devra être de mise afin de surélever le bâti et utiliser des matériaux perméables
- Une investigation zone humide a révélé la présence d'une lande fraîche à Molinie bleue dans la partie sud-est (hors zone 1AU).

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 5 - avenue des Landes à l'Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie.
 - La zone est en secteur d'assainissement non collectif
- > Deux bornes incendie sont présentes sur la RD 5 à environ 100 mètres de la zone.



Vue sur la partie centrale du site
(prise de vue effectuée en mai 2023)



Localisation de la zone 1AU au Sud du bourg avec le zonage du PLU et le réseau d'eau potable et les DFCI

Principes d'aménagement

Risque de remontées de nappe

- Prévoir une surélévation des planchers en rez-de-chaussée et interdire les sous-sols

Desserte

- Créer une voie de desserte principale continue
- Cette voirie sera partagée entre les usages voiture, vélo et piéton.
- Un accès sera créé vers la bande de protection incendie.

Gestion des interfaces – risque incendie (cf. principes généraux)

- Une bande de protection incendie non bâtie d'au moins 30 mètres de large, permettant le passage des véhicules du SDIS, sera mise en place en lisière sud-est. La zone humide identifiée au sein de cet espace sera également préservée.
- Au contact de la lisière créée, ne seront autorisées que des espaces de jardins (ou d'espaces verts) sur une largeur d'au moins 10 mètres.

Gestion des eaux pluviales et usées

- Réduire au maximum l'imperméabilisation de la zone et privilégier une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...).
- Une micro-station d'épuration sera installée à l'échelle du projet.

Programmation

- **Typologie** : habitat individuel ou individuel groupé
- **Objectif de densité** : 14 à 15 logements/ ha

La surface constructible de la zone (hors VRD) est d'environ 1 ha.



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Voie de desserte à créer
- Créer une interface de protection
- Préserver un accès vers la bande protection
- Espaces de jardins ou d'espaces verts
- Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer
- Micro-station d'épuration (emplacement indicatif)

A noter :

→ Suite à l'incendie de septembre 2022 qui a entraîné le défrichement du secteur, le niveau de la nappe en eau souterraine a observé des variations. Le porteur de projet devra veiller à fixer un niveau de plancher surélevé et interdire les sous-sols.

→ La nécessité d'une bonne gestion des eaux pluviales (part importante de surfaces non imperméabilisées et dispositifs de captage des eaux adaptés).

→ La création d'une micro station d'épuration à l'échelle du projet.

→ Une densité moyenne de 700 m² par construction (14 à 15 logements/ ha), afin d'optimiser la consommation d'espaces et de respecter les prescriptions du SCOT concernant les extensions urbaines.

I.3.3. La cohérence avec le PADD

Les OAP répondent aux orientations du PADD, en particulier :

- **Volet II.1 du PADD : Préserver le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/ forêt**

Traitement des lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers.

- **Volet III.2 du PADD : Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU**

- **Volet III.3 du PADD : Optimiser la consommation foncière pour l'habitat**

La densité prescrite dans les zones 1AU est plus de 40% supérieure à celle observée sur la période passée.

- **Volet IV.1 du PADD : Articuler le développement urbain autour du bourg**

Concevoir des orientations d'aménagement bien articulées au tissu urbain environnant (desserte, paysage, liaison aux équipements).

- **Volet VI.2 du PADD : Compléter le maillage des déplacements doux à l'échelle du bourg**

Les OAP proposent des principes de cheminements doux (liaisons douces, cheminements piétons), articulés sur des cheminements existants ou permettant de rejoindre les équipements de centre bourg (mairie, école, équipements sportifs ou de loisirs, ...).

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

I.4.1.1. Bilan général des zones

Le bilan général des zones met en exergue les déclinaisons suivantes :

- **Zones N du PLU :**

Les zones N recouvrent la quasi-totalité du vaste territoire communal (99%), constitué en très grande majorité par la pinède (dont un parcellaire forestier touché par le grand incendie de septembre 2022).

- **Zones A du PLU :**

Au sein du massif boisé, deux exploitations agricoles sont présentes. Elles ont été classées en zone A pour une superficie totale avoisinant les 11 ha, représentant 0,2% de la superficie globale.

- **Zones U du PLU :**

Les zones urbaines ne représentent que 0,7% de la superficie de la commune. Elles correspondent à l'ensemble constitutif du bourg de Saumos.

- **Zones AU du PLU :**

Elles concernent une superficie de 2,7 ha, représentant à peine 0,05% de la superficie communale.

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
U	35,9	0,6%
UE	1,4	0,02%
UE1	1,1	0,02%
Total zones U	38,3	0,7%
Zones à urbaniser		
1AU Gare	1,4	0,02%
1AU Mounitche	1,4	0,02%
Total zones 1AU	2,7	0,05%
Zones naturelles		
Np	12,3	0,21%
N	5 713,8	98,8%
Ne	2,3	0,04%
Nc	0,5	0,01%
Total N	5 728,8	99,1%
Zone agricole		
A	11,4	0,2%
Total A	11,4	0,2%
Total PLU	5 781,2	

I.4.1.2. Les zones du PLU à vocation d'habitat et d'équipements

I.4.1.2.1. Les zones à vocation principale d'habitat

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat, commerces et services associés, représentent la quasi-intégralité des zones urbaines et à urbaniser.

La part des zones à urbaniser, qui constituent des zones d'extension urbaine, est limitée en superficie et représente 6,6% des surfaces des zones U et AU.

I.4.1.2.2. Les zones à vocation d'équipements

La zone UE recouvre deux secteurs d'équipements et n'a pas vocation à accueillir des constructions.

Elle correspond (secteur UE) aux équipements communaux (secteur pouvant aussi accueillir des services et commerces). Le secteur UE1, correspondant à un foncier communal où sont autorisés le stockage et la construction d'entrepôts, recouvre 1,1 ha (dont une part, 3500 m², est concernée par une bande inconstructible liée à la protection incendie).

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface U et AU
Zones urbaines		
U	35,9	87,4%
UE	1,4	3,3%
UE1	1,1	2,7%
Total zones U	38,3	93,4%
Zones à urbaniser		
1AU Gare	1,4	3,3%
1AU Mounitche	1,4	3,3%
Total zones 1AU	2,7	6,6%
Total zones U et AU	41,0	

I.4.1.3. Les zones du PLU à vocation naturelles et agricoles

I.4.1.3.1. Les zones naturelles

Outre la zone N qui s'étend sur un peu plus de 5700 ha et recouvre la quasi-totalité du territoire, à noter la délimitation d'un secteur de zone, Np, qui recouvre la craste de la Berle et ses abords en relation avec le site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin d'un site Natura 2000) sur 12,3 ha.

- **Les secteurs constituants des STECAL**

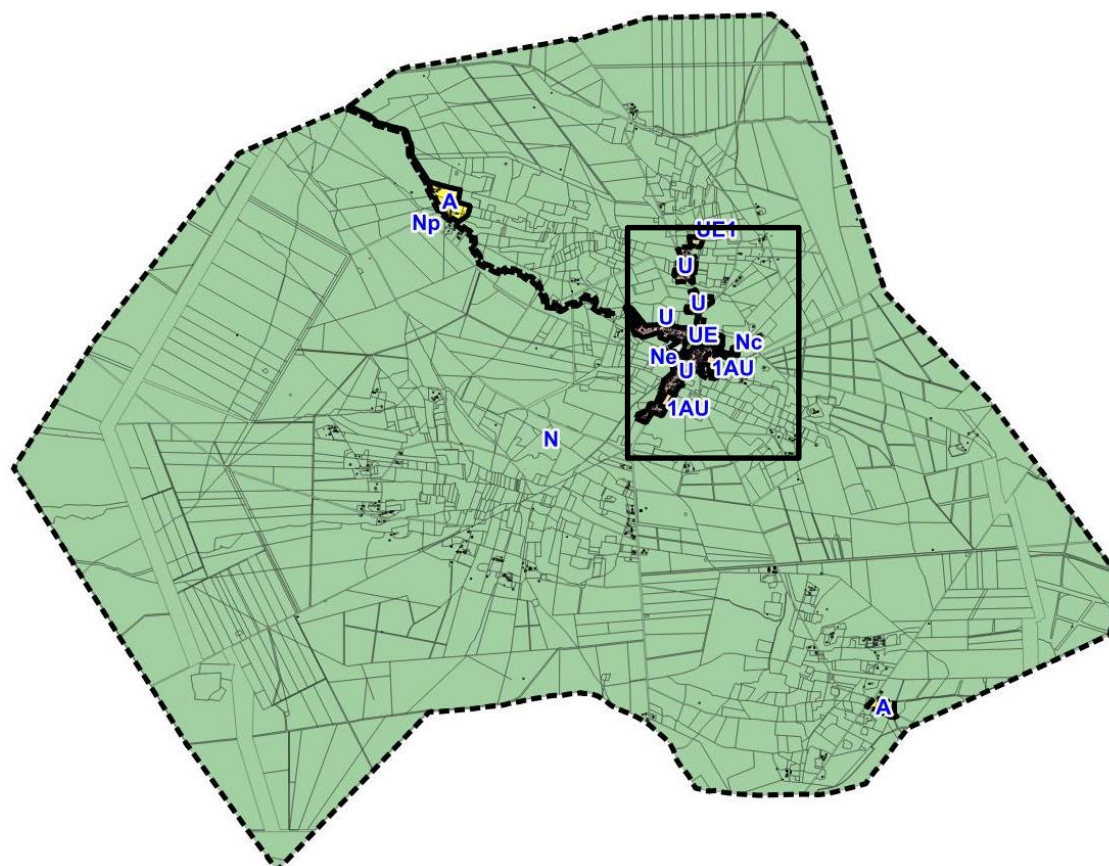
Les secteurs Ne : équipements publics légers (parc et aire de jeux) et le secteur Nc : cimetière (et son projet d'extension, qui fait l'objet d'un ER) constituent des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Ils représentent 2,8 ha.

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface N et A
Zones naturelles		
Np	12,3	0,21%
N	5 713,8	99,54%
Ne	2,3	0,04%
Nc	0,5	0,01%
Total N	5 728,8	99,8%
Zone agricole		
A	11,4	0,20%
Total A	11,4	0,2%
Total zones N et A	5 740,2	

I.4.1.3.2. Les zones agricoles









Les surfaces liées aux exploitations agricoles encore en activité représentent 0,5% de la superficie des zones A et N.

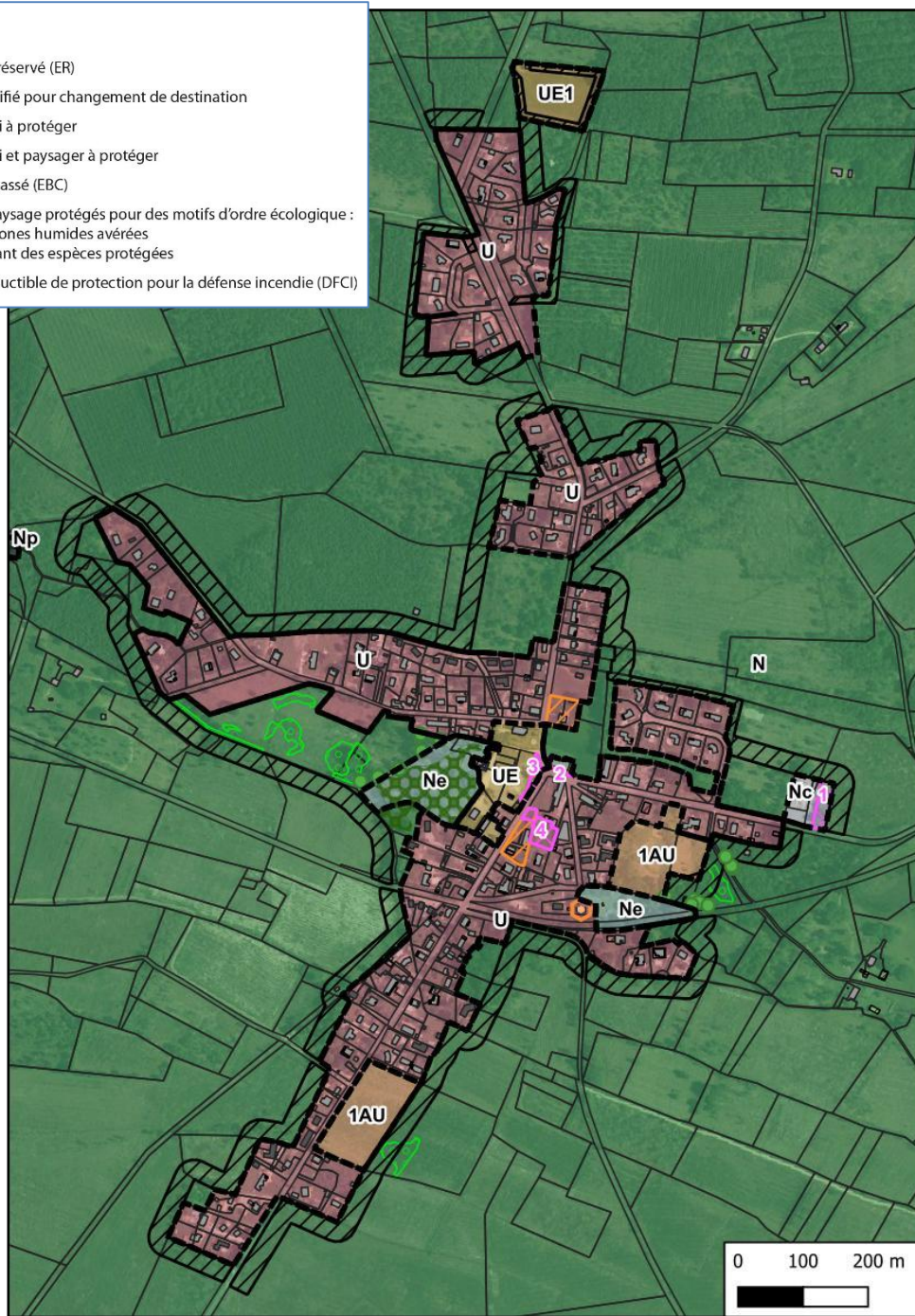
- **Le zonage complet du PLU**



Zonage sur l'ensemble du territoire communal




Prescriptions

-  Emplacement réservé (ER)
-  Bâtiment identifié pour changement de destination
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Patrimoine bâti et paysager à protéger
-  Espace boisé classé (EBC)
- Eléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique :
 -  - lagunes et zones humides avérées
 -  - arbres abritant des espèces protégées
-  Bande inconstructible de protection pour la défense incendie (DFCI)



Zonage centré sur le bourg de Saumos

Zones urbaines (U)

-  U - zone urbaine à vocation principale d'habitat
-  UE - zone urbaine à vocation d'équipements et de commerces
-  UE1 - zone urbaine à vocation d'entrepôts et d'artisanat





Zones à urbaniser (AU)

-  1AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zones agricoles (A)

-  A - zone agricole

Zones naturelles (N)

-  Np - zone de stricte protection
-  N - à dominante naturelle et secteurs :
 -  Ne - équipements publics légers
 -  Nc - cimetière

I.4.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU

I.4.2.1. L'approche des disponibilités foncières

Le travail d'examen des disponibilités foncières et du potentiel de densification et de mutation au sein des zones constructibles a été opéré de la manière suivante :

Sur les extraits de plans ci-contre, le potentiel foncier considéré disponible est figuré en strié jaune.



59

Hormis les 2 zones 1AU, la majorité des parcelles identifiées sont soit en second rang de construction, soit nécessitent une division parcellaire.

N'ont pas été retenues :

- Les fonds de parcelles inaccessibles,
- Les parcs et jardins d'agrément composés d'une végétation dense et qualitative,
- Les espaces publics type parking, bâche incendie, etc.

- Les emplacements réservés.

I.4.2.2. Les capacités en logements du projet de PLU

I.4.2.2.1. Les densités attendues

Un objectif de densité a été posé dans le SCOT. **Dans les villages forestiers**, l'objectif est de 10 à 15 logements par hectare.

Dans le cadre du projet de PLU, il est retenu les densités suivantes :

Pour les zones U : 11 logements/ ha (soit 900 m² par construction)

→ Assainissement non collectif, 60% d'espaces de pleine-terre

Pour les zones 1AU : 14 logements/ ha (soit 700 m² par construction)

→ Respect des prescriptions du SCOT.

→ Possibilité d'implanter une micro-station d'épuration à l'échelle des projets.

Pour rappel, la densité observée à Saumos, sur la dernière décennie, était de 8 logements/ha (environ 1200 m² par construction).

Le massif landais est traditionnellement composé d'espaces ouverts avec une densité faible.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ambitionne un changement de paradigme en optimisant l'utilisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

60

I.4.2.2.2. La rétention foncière et la prise en compte des VRD

En zones U, il a été retenu un indice de rétention foncière de 30%, sur la base de l'observation de la construction passée et de la nature des parcelles disponibles.

En effet, la majorité des espaces potentiellement constructibles sont composées, soit de parcelles qui nécessitent une division parcellaire, soit de parcelles en second rang. Ces configurations sont plus sujettes à la rétention foncière.

Pour les **zones 1AU**, 25 % des surfaces destinées aux voies et réseaux divers (VRD), aux espaces publics et aux zones d'interfaces sont déduites de la superficie totale de la zone afin de préciser le potentiel de logements.

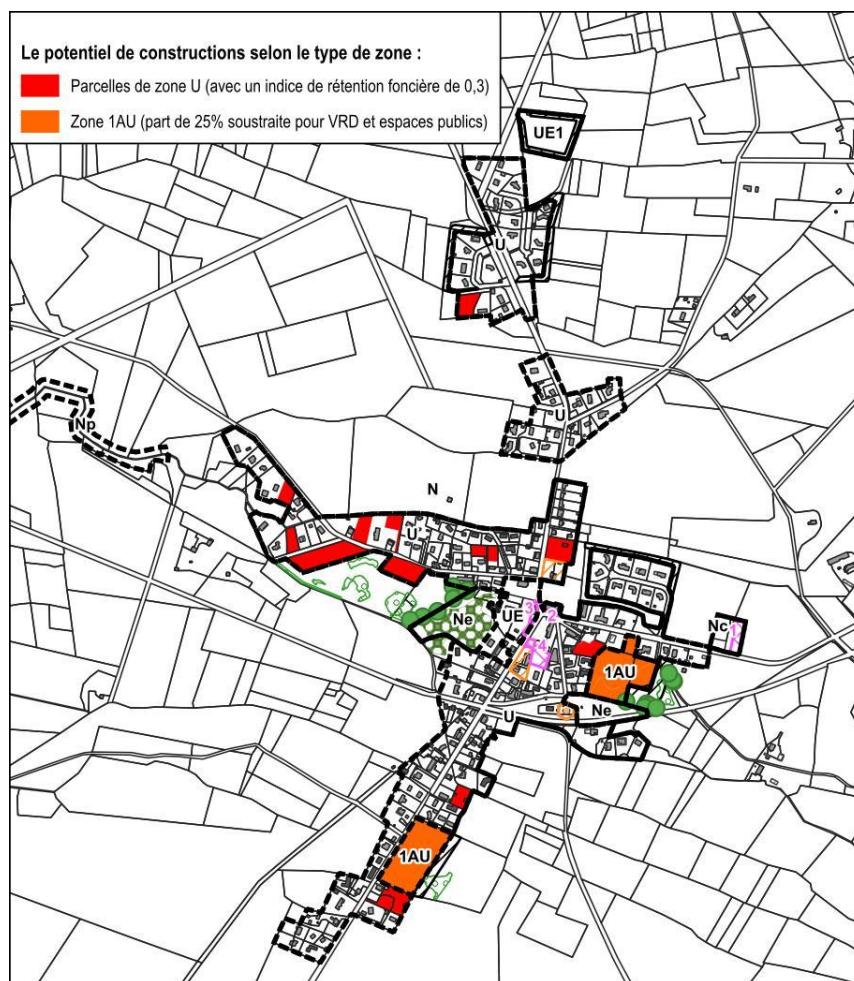
I.4.2.2.3. La remise sur le marché de logements vacants

L'objectif de 3 logements vacants à remettre sur le marché est déduit du besoin en foncier nécessaire à la création des nouveaux logements.

I.4.2.3. Bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements

I.4.2.3.1. Le potentiel foncier au projet de PLU

Le projet de PLU correspond à un potentiel disponible à la construction de 5,5 ha, ramené à 4 ha si l'on prend en compte la rétention foncière et la part de VRD/ espaces publics dans les zones 1AU.



I.4.2.3.2. Les capacités en logements

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	
Total AU	2,7	2,0	29	
Total zones U et AU	5,5	4,0	51	13 logements/ha

* Intégration d'un indice de rétention foncière de 0,3 pour les parcelles en zones U.

Pour les zones 1AU, calcul sur la base de 25% de surfaces nécessaires pour les VRD et espaces publics

** Nombre de logements issus de la surface réelle divisée par la densité moyenne prescrite

Comme le laisse apparaître le tableau, la part de logements produits en zone 1AU, zone d'extension urbaine, s'établit à une trentaine de logements, pour une part globale de logements de 51 logements, soit une part de 57%.

La densité globale avoisine les 13 logements/ha (autour de 790 m² par construction pour être précis), ce qui constitue une nette amélioration en comparaison de la densité observée sur la période antérieure.

AU BILAN

- Le besoin en logements, tel qu'approché dans les orientations du PADD, s'établit à 50 logements.
- Le potentiel offert dans le cadre du projet de révision du PLU, de 51 logements, correspond parfaitement à l'objectif.

I.4.3. La consommation foncière globale dans le projet de PLU

I.4.3.1. Les attendus du SCOT

Le SCOT a établi une approche des besoins en foncier différenciée selon les différentes composantes de l'armature territoriale.

Ainsi est préconisée pour les 3 communes composant les villages forestiers (SCOT-page 61 du DOO) une surface de 45 ha à destination des nouveaux logements (période 2020-2036), plus une valeur de 3,6 ha à destination des activités.

Le RP du SCOT (vol.4 « justification des choix, page 31) ramène cette valeur à 31 ha à l'horizon 2020-2028 (soit 14 ha à horizon 2028-2036).

Ramené à la période d'application du PLU de Saumos (2025-2035), les besoins en foncier s'établiraient ainsi à environ 25 ha pour les 3 communes forestières (soit environ 8 ha par commune).

I.4.3.2. La consommation foncière au projet de PLU

Comme notifié précédemment, le **potentiel foncier en zone U et AU à vocation d'habitat au projet de PLU est évalué à 5,5 ha.**

Il est ainsi très en deçà des valeurs retenues dans le cadre du SCOT (-31%).

I.4.4. La consommation foncière des espaces NAF

I.4.4.1. La loi climat et résilience

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Elle a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les deux principaux objectifs du ZAN sont :

- Une diminution de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031
- Une absence de consommation des espaces à l'horizon 2050

L'objectif ZAN s'articule à l'échelle des trois documents clés de la planification territoriale : le SRADDET, le SCOT et le PLU.

Le SRADDET fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'échelle de la région sous la forme d'un objectif chiffré par territoire, qui doit être pris en compte par les SCOT.

Le SCOT doit fixer par tranches de 10 années l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET.
Ces objectifs peuvent être déclinés par secteurs géographiques et le SCOT peut identifier des zones préférentielles pour la renaturation.

Le SMERSCOT approuvé en novembre 2021 a été réalisé antérieurement à la loi Climat Résilience (SMERSCOT approuvé en novembre 2021).

I.4.4.2. Les objectifs retenus au SCOT

Dans le cadre du DDO, seule une approche globale de la consommation foncière est évoquée.

Néanmoins, dans le cadre du RP du SCOT (vol.4 « justification des choix, page 32), il est précisé un objectif de réduction du rythme d'artificialisation.

Cet objectif de réduction est important concernant les villages forestiers, avec une valeur attendue de consommation d'espace annuelle (logements et activités) de 2,6 ha par an sur la période 2020-2028 et 1,9 ha par an sur la période 2028-2036 (contre 11,6 ha/an sur la période 2006-2015 !).

Ramené à la période d'application du PLU de Saumos (2025-2035), la consommation maximale d'espaces NAF (non artificialisés) serait ainsi d'environ 22 ha pour les 3 communes ; (soit environ 7 ha par commune).

I.4.4.3. L'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU

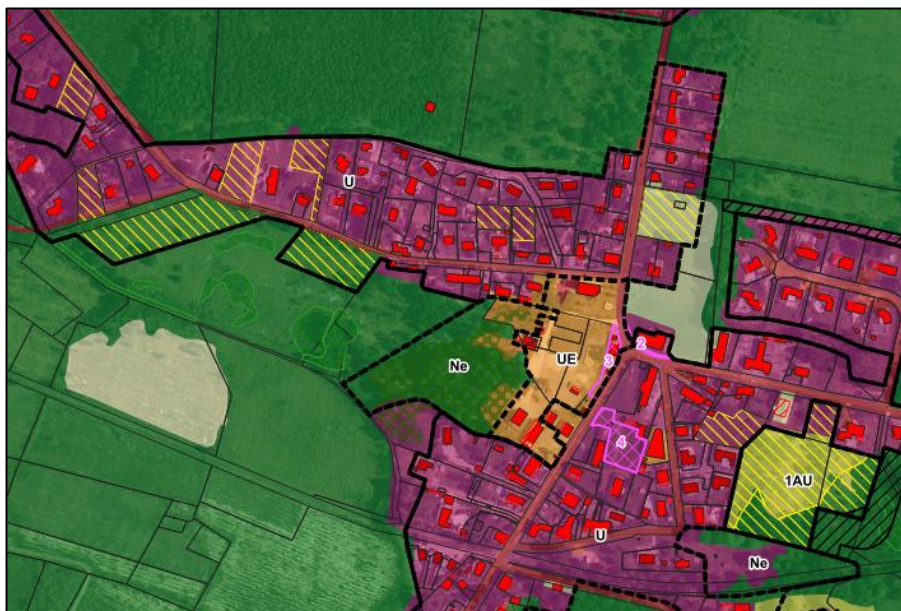
I.4.4.3.1. La méthode

Le travail d'examen des disponibilités foncières et du potentiel de densification et de mutation au sein des zones a été opéré de la manière suivante :

Dans un 1er temps, identification des parcelles ou morceaux de parcelles pouvant faire l'objet de construction (striés jaunes) – voir chapitre 1.4.2.1



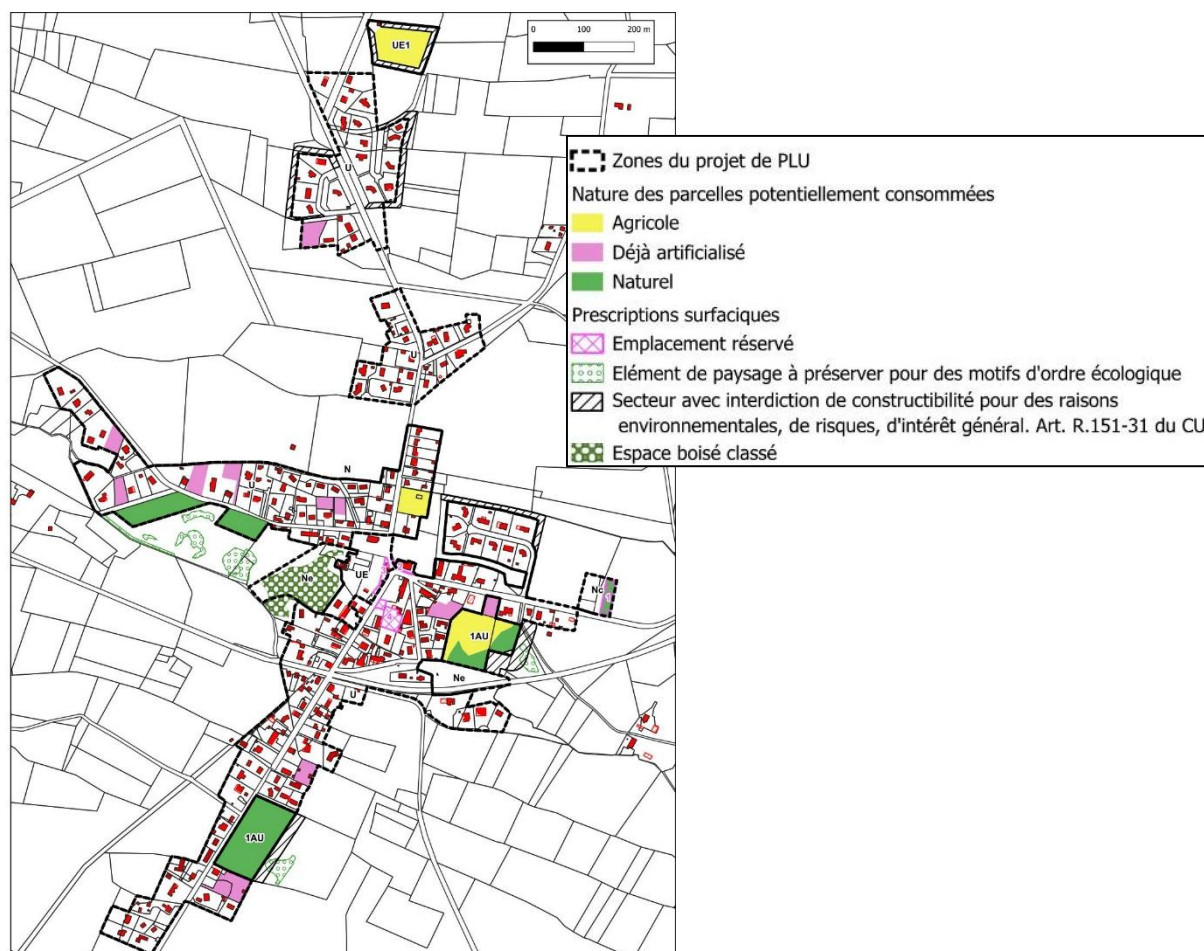
Dans un 2nd temps : juxtaposition de la couche OCS GE 2021 qui distingue les occupations du sol : artificialisé (en rose pour le résidentiel, orange pour les équipements), agricole (en jaune), naturelle (en vert).



Dans un troisième temps, la couche des espaces disponibles est renseignée selon l'OCS (mêmes couleurs que précédemment).



I.4.4.3.2. Bilan du potentiel de consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU



65

- La consommation foncière à destination principale d'habitat**

Les parcelles constructibles consomment un potentiel de 1,45 ha d'ENAF en zones U, et de 2,58 en zones 1AU ;

Soit 4,03 ha de consommation potentielle d'ENAF pour l'habitat.

- La consommation foncière à destination d'équipements et d'activités**



Le foncier communal (ancien terrain de football)
classé en UE1



L'extension du cimetière (secteur Nc + ER)

L'extension du cimetière, à moyen terme, consommera 1500 m² d'espace naturel.

La zone UE1, qui peut accueillir des constructions à usage d'artisanat ou des entrepôts, consomme potentiellement 7000 m² d'espace agricole (selon le référentiel OCS, car la parcelle n'a pas d'usage agricole, c'est l'ancien terrain de football de la commune).

Soit 0,85 ha consommation potentielle d'ENAF pour les équipements et les activités.

Cette consommation correspond au 7500 m² dédiés aux activités par le SCOT pour chaque village forestier.

• Bilan global

- Le foncier disponible à vocation principale d'habitat correspondant à des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers s'établit à 4 ha.
- Il est de 0,85 ha concernant le foncier disponible pour les activités et les équipements.
- Il s'établit ainsi à un total global de 4,88 ha.

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

Au regard de la période d'application du PLU de Saumos (2025-2035), les **disponibilités foncières en ENAF au PLU s'établissent à 4,88 ha** ; soit une valeur inférieure à la consommation maximale **d'espaces NAF (non artificialisés) de 7 ha retenue au SCOT** (environ 22 ha pour les 3 communes forestières).

66

L'objectif de réduction du rythme d'artificialisation, tel que porté au SCOT de 2,6 ha par an sur la période 2020-2028 et 1,9 ha par an sur la période 2028-2036 pour les communes forestières répondait à une consommation importante enregistrée au SCOT sur la période 2006-2015 de 11,6 ha/an (soit 120 ha sur 10 ans).

Ces valeurs, même si elles se sont réduites sur la période 2015-2021, n'ont rien à voir avec celles qui ont pu être enregistrées sur la commune de Saumos, **puisque la consommation 2011-2021 d'ENAF sur le territoire de Saumos n'a été que de 2,15 ha.**

✚ Ainsi, si la consommation des Espaces NAF du projet de PLU est tout à fait conforme au SCOT, elle ne peut respecter, dans un objectif de renouveau progressif de la dynamique démographique, les objectifs de la loi climat et résilience.

✚ Une intégration ultérieure des objectifs de cette loi au SCOT se traduira dans un second temps par une mise en compatibilité du PLU.

I.4.5. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

I.4.5.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

I.4.5.1.1. Le choix du PADD et du zonage

La commune a retenu d'articuler le développement urbain autour du bourg et de ne pas permettre une urbanisation diffuse sur l'espace forestier.

La zone urbaine concerne ainsi uniquement le bourg.

Les zones U et AU ne concernent que 0,7% du territoire communal.

La consommation d'espaces naturels induite par la délimitation de zones 1AU est largement inférieure aux préconisations du SCOT.

Une attention particulière a été portée à la délimitation des zones d'extension urbaine, au regard des besoins fonciers identifiés et des contraintes urbaines ou naturelles (dont zones humides).

I.4.5.1.2. Le choix du règlement

Dans la zone A et la zone N, les extensions de bâtiments d'habitation existants sont permises, mais limitées.

Le changement de destination de bâtiments existants permet de valoriser un patrimoine bâti déjà présent. Il concerne essentiellement d'anciennes granges, qui présentent pour la plupart des qualités patrimoniales.

Le PLU définit en outre des zones Np de stricte protection.

Ainsi le classement des espaces en zones A et N permet de les pérenniser, en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation, leur grignotage par de l'habitat ou des activités.

I.4.5.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

1 – Le règlement de la zone urbaine U permet au tissu bâti d'évoluer dans le respect de l'existant, en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions à l'alignement, les maisons accolées ou en bande).

Une certaine souplesse est par ailleurs introduite permettant d'avoir des règles différentes dans le cadre d'opérations d'ensemble ou pour permettre de prendre en compte les constructions existantes.

2- La zone urbaine permet la mixité des usages (commerces, services ...). Une attention a été portée à la qualité de vie, et au renforcement de la sécurité au sein d'un même quartier, en favorisant les déplacements de proximité (cheminements doux et traversée de bourg plus sécurisés).

3- Au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés. La règle d'emprise au sol a été couplée avec la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces non bitumés et aménagés et entretenus en espaces verts de pleine terre.

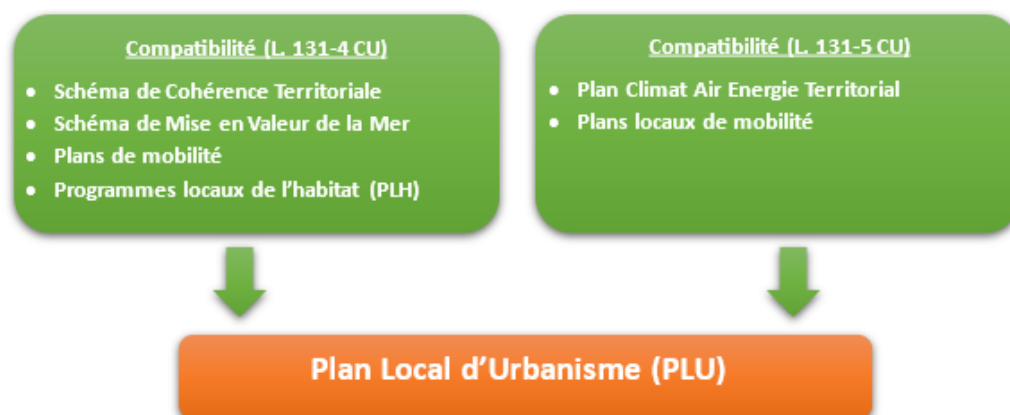
4 - Avec la mise en place de secteurs d'OAP spatialisées, les zones concernées font l'objet d'un outil facilitant l'émergence de projets de densification mieux maîtrisés. Elles disposent en effet d'orientations générales, au service d'une urbanisation de qualité, et pour chacune d'elle, d'orientations textuelles, d'un schéma, d'une programmation précisant la typologie et l'objectif de densité attendus.

Ces OAP spatialisées, concourent à faciliter l'optimisation du foncier dans le respect du contexte dans lequel elles s'insèrent (contexte paysager, environnemental, formes urbaines existantes, interfaces, etc.) et le projet attendu par la collectivité dans ce secteur.

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité¹ du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme.



II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT Médoc 2033 a été approuvé le 19 novembre 2021.
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	PLU non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC Médullienne ne dispose pas de PLH.
Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Plan Climat Air Energie Territorial	Le PCAET des CC Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île est en cours d'élaboration
Les plans locaux de mobilité	La CC Médullienne n'est pas autorité organisatrice des transports urbains.

II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc 2033

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par le Syndicat mixte pour l'élaboration, la gestion et la révision du SCoT Médoc 2033 (SMERSCoT) définit à l'échelle des intercommunalités de la CC Médullienne et de la CC Médoc Cœur de Presqu'île, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2036 dans une perspective de développement durable.

¹ Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.

Le SCoT Médoc 2033 a été approuvé en date du 19 novembre 2021.

Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :



😊	😐	😞	/
Compatible	Partiellement compatible	Non compatible	Non concerné

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
Axe #1 « Grandeur nature »	
<p>Orientation 1 - Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1.1 : Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre • Objectif 1.2 : Renforcer la diversité des paysages forestiers du massif landais • Objectif 1.3 : Protéger les milieux naturels littoraux océaniques • Objectif 1.4 : Maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles • Objectif 1.5 : Conforter l'unité des paysages du littoral estuarien • Objectif 1.6 : Composer le territoire spécifique de la couture médocaine à partir de la trame paysagère – autour de l'axe de la RD1215 	<p>Le PLU de Saumos assure la protection des espaces agricoles et naturels du territoire qui font l'identité du territoire (99,2 % de la commune faisant l'objet d'une zone agricole ou naturelle hors zones Ne et Nc). La définition des zones constructibles du PLU, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels, la protection des espaces agricoles et naturels, la préservation des points de vue, le maintien de coupures paysagères, mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain. Enfin, le règlement s'attache à la préservation des éléments végétaux en place (arbres remarquables via l'ajout de prescriptions spécifiques sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du CU) et préconise la plantation d'essences locales et diversifiées. Le PLU a également identifié divers éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage : granges, ancienne gare, cabanes forestières, ... Des prescriptions particulières ont été fixées (art. L.151-19 du CU).</p> <p style="text-align: center;">😊</p>
<p>Orientation 2 - Organiser un avenir écologiquement soutenable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 2.1 : Concilier le développement du territoire avec la préservation des grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité) et la sauvegarde ou la création des corridors écologiques (TRAMES VERTES ET BLEUES) • Objectif 2.2 : Respecter l'eau comme l'élément identitaire fondamental du territoire en la plaçant au cœur de l'aménagement du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 : Identifier et sauvegarder la trame bleue ○ 2 : Connaître et préserver les multiples fonctions des milieux humides ○ 3 : Protéger et gérer durablement les ressources en eau potable • Objectif 2.3 : Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets de développement 	<p>Le PLU de Saumos s'est attaché à assurer la meilleure prise en compte possible des espaces agricoles et naturels du territoire, en inscrivant 99,2 % de la surface communale en zone N et A – hors zones Nc et Ne. Dans une logique d'étude de sites alternatifs, les hypothèses de développement urbain ont conduit à la réalisation d'une véritable démarche de recherche de site de moindre impact (démarche ERC), de manière à rechercher les secteurs les plus propices pour accueillir le développement urbain envisagé tout en respectant au mieux les enjeux écologiques mis en exergue.</p> <p>Les orientations du PLU s'inscrivent parfaitement dans un objectif de préservation de la ressource en eau : préservation du réseau hydrographique (crastes/fossés) et maîtrise des eaux</p> <p style="text-align: center;">😊</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
<ul style="list-style-type: none"> Objectif 2.4 : Prendre en compte les ressources en matériaux (carrières) 	<p>pluviales, aptitude des sols à l'accueil des dispositifs d'assainissement individuel pour les nouvelles constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, protection des espaces naturels sensibles. Le projet de PLU s'attache également à une gestion raisonnée de la ressource en eau, en veillant à ce que le projet envisagé soit en adéquation avec la ressource en eau potable disponible tout en veillant à rechercher une plus grande « compacité » du développement dans une logique de limitation des pertes en ligne.</p> <p>Enfin, le PLU, dans la définition de son PADD, puis sa déclinaison réglementaire, s'est attaché à la prise en compte des points suivants : prise en compte des risques d'inondation par aléa de remontée de nappe dans les OAP via l'ajout de prescriptions spécifiques dans les secteurs concernés, prise en compte du risque feu de forêt via le respect scrupuleux des obligations en la matière aux abords du massif et l'ajout de prescriptions au titre de l'article R151-31 du CU.</p>
Axe #2 Habiter, travailler	
<p>Orientation 3 - Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Objectif 3.1 : Répondre aux besoins en logements liés au maintien et à l'accueil de population Objectif 3.2 : Recentrer la croissance démographique et la production de logements sur les pôles structurants et les pôles d'appui Objectif 3.3 : Mettre en œuvre une politique offensive de reconquête du parc vacant et dégradé Objectif 3.4 : Développer une offre résidentielle accessible et diversifiée Objectif 3.5 : Conforter l'attractivité et la qualité résidentielle des pôles et des centres-bourgs en développant les équipements et services Objectif 3.6 : Développer l'offre d'habitat et d'hébergement pour répondre aux besoins des publics spécifiques Objectif 3.7 : Réduire la consommation d'espaces au regard des capacités du territoire et des besoins avérés dans un objectif d'économie des sols 	<p>Le PLU a été établi dans le respect des orientations du SCOT, la commune de Saumos étant reconnue comme village forestier à l'échelle intercommunale. Il organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci, renforçant la centralité du bourg et la promotion des déplacements doux. Il s'agit plus largement de promouvoir une politique de requalification du centre-bourg, en développant son offre commerciale et diversifiant l'offre de logements et d'équipements et services disponibles.</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
<p>Orientation 4 - Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 4.1 : Structurer l'accueil d'activités • Objectif 4.2 : Se doter d'infrastructures d'accueil d'activités commerciales adaptées • Objectif 4.3 : Conforter les centres-bourgs et les centres-villes • Objectif 4.4 : Conforter les filières emblématiques du territoire : l'agriculture, la viticulture et la sylviculture • Objectif 4.5 : Valoriser les filières économiques prometteuses • Objectif 4.6 : Relancer le « tourisme intérieur » et l'économie de loisirs, un gisement encore peu exploité • Objectif 4.7 : Définir le projet énergétique du territoire et la place des énergies renouvelables – CF. Charte PNR Médoc • Objectif 4.8 : Déployer des opérations de réhabilitation énergétique dans le bâtiment • Objectif 4.9 : Vivre et travailler autrement avec les ressources du numérique : haut débit (HD), très haut débit (THD) et internet mobile 	<p>Tel que développé plus haut, la requalification du centre-bourg de Saumos constitue un axe fort du projet communal, visant à structurer le territoire et développer l'offre de commerces et services de proximité du territoire. Il s'agit également de permettre, dans le projet arrêté, la poursuite du tissu de petites activités artisanales qui participent à la dynamique communale sans pour autant développer une zone spécifique dans le respect des orientations du SCOT (aucune zone à vocation économique pouvant permettre l'implantation d'activités artisanales délimitée sur la commune).</p> <p>Le PLU élaboré s'inscrit également pleinement dans un objectif de développement des énergies renouvelables en incitant à la construction de bâtiments économes en énergie dans le règlement écrit.</p>
<p>Axe #3 Un maillage des pôles urbains complémentaires</p>	
<p>Orientation 5 - Penser “urbanités” au lieu “d’urbanisation” :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 5.1 : Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager • Objectif 5.2 : Structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants • Objectif 5.3 : Développer une gestion urbaine durable • Objectif 5.4 : Redonner vie aux centres anciens par le réinvestissement et le renouvellement de l'existant • Objectif 5.5 : Miser sur la qualité des ambiances urbaines pour promouvoir l'attractivité des centralités urbaines • Objectif 5.6 : Promouvoir des architectures et des formes urbaines contemporaines, inscrites dans leur contexte et dans leur époque • Objectif 5.7 : Contenir le développement des quartiers pavillonnaires, ainsi que des écarts et des hameaux • Objectif 5.8 : Gérer les modalités de densification des quartiers 	<p>Il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg et une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles. Dans une logique d'urbanisme durable, le règlement écrit vise à assurer une meilleure prise en compte des enjeux liés à l'imperméabilisation, aux risques naturels ou encore à la préservation des îlots de fraîcheur en cœur de ville. Les règles architecturales établies pour chaque zone veillent à s'inscrire au mieux dans un esprit de qualité, respectueux du cadre existant tout en permettant des formes urbaines contemporaines.</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires		
Orientation 6 - Un médoc accessible par tous les moyens : <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 6.1 : Optimiser les infrastructures existantes : repenser les caractéristiques et les fonctions du réseau routier • Orientation 6.2 : Améliorer les transports collectifs par l'optimisation du chemin de fer, axe essentiel • Orientation 6.3 : Améliorer les transports collectifs par la route et le fleuve • Orientation 6.4 : Promouvoir les déplacements doux et propres 	<p>Il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés. Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.</p> <p>Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air.</p> <p>La mise en place d'emplacements réservés visant la sécurisation de virages dans le bourg et la création d'un cheminement piéton s'inscrit pleinement dans cette volonté.</p>	😊
Axe #4 Protéger et mettre en valeur le littoral médocain		
Orientation 7 - Mettre en place les prescriptions spécifiques de la Loi Littoral <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 7.1 : Déterminer les critères sur lesquels les documents d'urbanisme pourront s'appuyer pour identifier, cartographier et justifier les espaces constitutifs de la Loi Littoral • Orientation 7.2 : Conditionner l'urbanisation, les extensions limitées à l'urbanisation, le principe d'inconstructibilité dans les espaces constitutifs de la Loi Littoral 	Sans objet, commune non soumise à la Loi Littoral.	/

II.2.3. La compatibilité avec le PCAET des CdC Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) des Communautés de communes Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île vise à mettre en œuvre le SCoT de ces intercommunalités sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. Le PCAET, porté par le SMERSCoT est toujours en cours

d'élaboration à l'heure de la rédaction de ce document (début 2025), les différentes orientations stratégiques définies par ce dernier ne sont pas connues à ce stade.

Dans son premier axe « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources », le PADD du PLU élaboré met en avant le patrimoine forestier du territoire communal qu'il convient de protéger et de valoriser de façon à suivre une logique de réduction de la consommation d'énergie et des ressources naturelles. De la même manière, la préservation du patrimoine végétal couplé à la favorisation des constructions économes en énergie, vise à répondre aux enjeux du dérèglement climatique (création d'îlots de fraîcheur, diminution de la consommation d'énergies).

De même, l'axe VI « Sécuriser les déplacements » vise à poursuivre les réflexions en matière de confortement de l'apaisement de la traversée du bourg et conforter les déplacements doux de façon à faire, à son échelle, de la politique de transports « durables » un axe majeur du projet communal. Enfin, la volonté de la commune de redynamiser le centre-bourg à travers la mise en place de commerces de proximité vise une réduction de l'emprise des transports carbonés pour les déplacements du quotidien.

Le PLU de la commune de Saumos s'inscrit donc parfaitement dans l'esprit des actions en faveur du climat et de la transition énergétique qui seront développées dans le futur PCAET des CC Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île.

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLU au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrit et graphique) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau ...) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque l'élaboration ou la révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

78

S'agissant d'une élaboration, le présent document est de fait, soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « **Eviter-Réduire-Compenser (ERC)** » et a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet selon une **démarche itérative**.



En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal, en particulier relatifs à de potentielles zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone Np des réservoirs de biodiversité par exemple). Dans l'éventualité où l'impact du projet communal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin,

en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient su prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.

III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

III.2.1. Les incidences du PLU

III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour du bourg, de préférence dans les secteurs desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLU doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

79

III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour

être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLU doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.2.2. Les réponses du PLU

III.2.2.1. La promotion des modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la voiture reste le moyen de transport largement privilégié sur le territoire communal compte tenu de son positionnement géographique, la part des déplacements en transport en commun n'étant que de 0,9 %. Bien que l'enclavement du territoire concourt fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacements alternatifs (la commune n'est pas desservie par le réseau TransGironde mais est encadrée par plusieurs liaisons de cars régionaux), les élus sont favorables aux orientations en direction du développement de l'offre de transports collectifs existante.

Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLU.

Il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés.

Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.

Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air.

III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Pour rappel, le parc de logements est globalement jeune puisque seulement 19% du parc a été construit avant 1946.

Il n'existe pas de dispositif type PIG (Programme d'Intérêt Général) à l'échelle de la CdC. La commune peut bénéficier cependant de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) de la Communauté de Communes Médullienne. Ainsi les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les propriétaires de logements vacants peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'aides de l'Anah et de Soliha Gironde pour réaliser des travaux d'économie d'énergie, de mise aux normes, de rénovation de façades, etc.

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLU élaboré prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est recommandé.*
Les constructions devront privilégier des matériaux de construction bio-sourcés et locaux afin de renforcer les filières vertes, dans un objectif de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

III.3. Sur les ressources en eau souterraine

Pour rappel, le PADD projette une croissance de population d'environ 90 habitants pour atteindre une **population communale de l'ordre de 640 habitants à l'horizon 2035** (sur la base des données INSEE 2024, comptabilisant une population de 548 habitants sur la commune).

III.3.1. Les incidences du PLU

La commune de Saumos est alimentée en eau potable par l'intermédiaire d'un forage profond, dit « Château d'eau/F2 » implanté aux abords de la RD5 captant la nappe de l'Oligocène. Il dispose d'un périmètre de protection immédiate et alimente également la commune limitrophe du Temple.

L'élaboration du PLU de Saumos est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

Globalement (voir tableau ci-dessous), le forage alimentant le territoire par ses prélèvements n'est pas sous tension. **Le volume global prélevé dans la nappe de l'Oligocène (non déficitaire) reste en deçà du volume global autorisé à l'échelle du syndicat.**

NOM collectivité	Commune	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2021	Autorisation annuelle	% Prélèvement
SIAEP Saumos-Le Temple	Saumos	« Château d'eau/F2 »	66 435 m³	75 000 m³	88,6%

SOURCE : RPQS 2021 SIAEP SAUMOS-LE TEMPLE

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre un **rendement de 86,6 % en 2021 à l'échelle du syndicat.**

Sur cette ressource en eau, une politique de sa gestion doit prendre en compte une gestion optimisée en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, ...).

Les incidences du PLU en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLU s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2035 qui sera de l'ordre de + 90 habitants permanents supplémentaires par rapport à la population de 2024 (548 habitants estimés en 2021). Ainsi, sur la base d'une consommation moyenne d'eau potable journalière d'une personne en France de 150 litres tous usages confondus, **ce sont environ 4 930 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés à l'horizon 2035.**

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps.

III.3.2. Les réponses du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. Les dispositions prises par la Commune sont la poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux à l'échelle du syndicat et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable.

Ainsi, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. **C'est pourquoi la totalité des lagunes identifiées par le PNR Médoc sur le territoire communal, ont été identifiées à l'aide d'une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** dans le règlement graphique du PLU ainsi qu'au droit de zones humides délimitées au contact de certains secteurs de développement urbain envisagés au regard de leur rôle écologique particulier. De plus, le PLU de Saumos a inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble du territoire communal en dehors du bourg ainsi qu'en zone naturelle de **protection Np la Craste de la Berle**. A noter également l'imposition d'un recul de 10 m du bâti en zone naturelle ou agricole à proximité des éléments du réseau hydrographique.

82

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

III.4.1. Les incidences du PLU

III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques

La commune dispose d'un Schéma communal d'Assainissement élaboré en 1999. Celui-ci a permis d'établir que l'assainissement non collectif est la solution la mieux adaptée sur la commune compte-tenu de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, des faibles contraintes d'habitat et du coût financier qu'engendrerait la mise en place d'un système d'assainissement collectif.

Les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la CC Médullienne qui assure cette compétence font état des résultats suivants : en 2024,

sur les 126 diagnostics réalisés, **le taux de conformité des installations atteint 52 % (soit 65 installations conformes et satisfaisantes)**. La prochaine campagne de contrôles doit être menée en 2025 sur le territoire communal.

Il est important de noter les actions engagées par le SPANC en matière de réhabilitation des installations individuelles non conformes, avec la vive promotion des aides financières dédiées engagées par le Département de la Gironde.

Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBO5 (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif**.

83

III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le

ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

III.4.2. Les réponses du PLU

L'aptitude des sols des zones urbaines et à urbaniser permet d'accueillir sans difficulté des dispositifs d'assainissement autonome.



CLASSE COULEUR	APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
I	SITE SATISFAISANT
II	SITE GLOBALEMENT SATISFAISANT
III	SITE PRESENTANT DES CONTRAINTES IMPORTANTES
IV	SITE INAPTE PRESENTANT DES CONTRAINTES MAJEURES
	NAPPE TEMPORAIRE

Extrait de la cartographie d'aptitude des sols à l'assainissement au niveau du bourg (Source : SESAER, 1999)

Vis-à-vis des eaux pluviales, un important travail de prise en compte a été engagé dans le cadre de l'élaboration du document ayant abouti en la mise en œuvre de différentes mesures.

La principale mesure de réduction des incidences liées à l'ajout de construction nouvelles en zone urbaine réside en l'ajout de règles spécifiques au règlement écrit associant obligation en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre imposés : les espaces libres de construction en zones U et 1AU devront respecter une emprise non bitumée de 60%, aménagée et entretenue en espaces verts de pleine terre.

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe également des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements

ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages :

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ainsi, au regard de la situation pré-existante, l'élaboration du PLU de Saumos est l'occasion d'avoir une action positive sur la prise en compte de ces problématiques.

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

III.5.1. Les incidences du PLU

L'analyse de la nature de la consommation foncière observée entre 2011 et 2011 a mis en exergue le fait que ce sont principalement des parcelles déjà artificialisée (finalisation de lotissements, constructions de 2nd rang) et des espaces naturels (principalement boisés) qui ont été bâtis (90% de la surface consommée). Moins de 3000 m² de surfaces agricoles (une partie de prairie en dent creuse située au cœur du bourg) ont été consommés. Il peut être constaté que la consommation foncière est restée au contact des constructions existantes sans entamer de véritables espaces agricoles ou naturels.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), *entre les 1ers janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35 % au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus*

vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées.

III.5.2. Les réponses du PLU

III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLU a pris des dispositions :

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture ;
- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle Np de la craste de la Berle affluent du site Natura 2000 et ajouts de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU au droit des lagunes ou zones humides positionnées aux abords de l'enveloppe urbaine) ;
- Inscrire préférentiellement les boisements en zone N, et les protéger via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou l'ajout d'EBC lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière (Bois de la Cure) ;
- Protéger les boisements et milieux naturels identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite.

87

Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations de la Loi Climat et Résilience, les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :

- Un développement urbain priorisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et une densification contrôlée du noyau urbain central ;
- Un engagement vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions en zone urbaine : 14 à 15 logements/ha en zone 1AU ;
- Une urbanisation des espaces déjà artificialisés favorisée, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Une limitation des développements en extension urbaine, afin de répondre à des objectifs de moindre consommation des espaces.

→ La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du PADD :

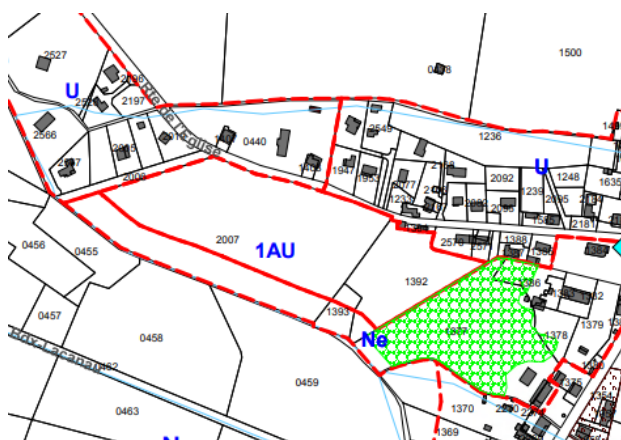
L'examen des évolutions du PLU au regard du POS laisse apparaître que le bilan global des zones urbaines et à urbaniser conduit à une diminution des surfaces de 59,5 ha au POS à 41 ha au PLU ; 5,5 ha (dont 2,7 ha en zones 1AU) étant disponibles à la construction.

Si l'on prend en compte l'ensemble des zones constructibles du POS, les superficies des potentiels constructibles passent de 11,5 hectares au POS à 5,5 ha au PLU. Cela représente une réduction du potentiel constructible de plus de 52%.

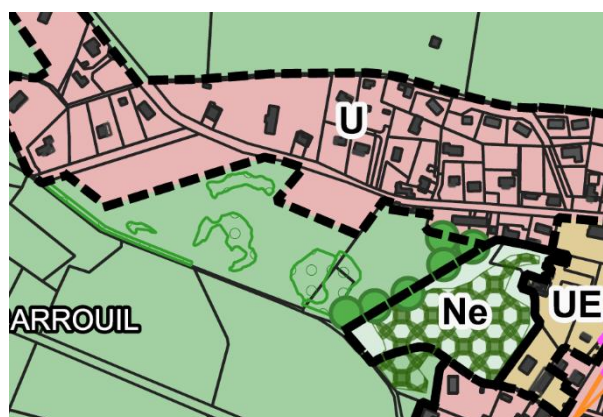
Le potentiel de constructions établi par le projet de PLU atteignant 51 logements, avec 5,5 ha disponibles à la construction (sur lesquels il convient d'appliquer un coefficient de rétention de 30% en zone U, et soustraire 25% de la surface pour les VRD et espaces publics en zones 1AU), cela représente une densité moyenne ramenée à environ 790 m² / logement, contre une moyenne de 1 220 m² sur la période 2011-2021. Cela représente une réduction de plus de 35 % de la surface par construction.

Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et ruraux.

De plus, les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation d'ajustements du projet de zonage. Ainsi, la vaste zone 1AU délimitée à l'ouest du bourg a été largement réduite à une portion de zonage U.



Zonage du projet de PLU en juillet 2017



Zonage du PLU arrêté

88

III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Point saillant du territoire, les espaces agricoles et naturels, A et N (dont Np et hors secteurs Ne et Nc), représentent 5 537 ha, soit près de 99,2% du territoire communal.

Les zones du projet de PLU faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 11,4 ha.

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la préservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD »).

Dans le cadre du PLU ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

III.6.1. Les incidences du PLU

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs ...). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

Aucun site Natura 2000 n'est référencé sur la commune de Saumos.

Toutefois, la commune de Saumos est positionnée en amont d'un site Natura 2000 indirectement associé au réseau hydrographique : FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ».

III.6.1.1. Sur le site Natura 2000 FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin »

III.6.1.1.1. Description du site

Le site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin » (site FR7200681) est une Zone Spéciale de Conservation désignée au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore. Il s'étend sur une superficie de 11 103 hectares, à cheval sur les 5 communes de Carcans, Lacanau, Lège-Cap-Ferret, Le Porge et Hourtin.

89

Le site intègre dans son périmètre les lacs de Lacanau et de Carcans-Hourtin ainsi que les étangs du Porge, tous étant de vastes étendues d'eau.

A cela s'ajoutent 50 kms de réseau hydrographique ainsi que des marais, landes humides et linéaires de ripisylve.

L'intérêt du site réside en la présence de vastes étendues de roselières et de landes humides propices au développement de nombreuses espèces patrimoniales telles que le Vison d'Europe ou le Flûteau nageant.

Le DOCOB, élaboré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Eaux du Bassin Versant des Etangs du Littoral Girondin (SIAEBVELG) a été approuvé par le Comité de Pilotage le 6 juillet 2012. Le SIAEBVELG est par ailleurs l'opérateur du site.

III.6.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

24 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés sur le site. Il s'agit de milieux aquatiques, palustres et boisés ainsi que des pelouses, prairies et ourlets. Parmi eux, deux sont considérés comme des habitats prioritaires. Tous ces habitats sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés	Code européen Natura 2000	Pourcentage de recouvrement par rapport au site
Herbiers des eaux méso-eutrophes à grande utriculaire	3150-2	< 1%
Herbier aquatique à Millepertuis des marais et Potamot à feuilles de renouée	3110-1	< 1%
Herbier subaquatique des eaux stagnantes peu profondes à Hottonie des marais	2190-1	< 1%
Herbier des eaux peu profondes à petites utriculaires	3160-1	< 1%
Communautés à characées	3140-2	< 1%
Roselière à Marisque (Habitat prioritaire)	7210-1	5,7 %
Gazon amphibie des niveaux inférieurs à Scirpe flottant et Jonc bulbeux	3110-1	< 1%
Gazon amphibie des niveaux inférieurs à Scirpe à nombreuses tiges		
Gazon amphibie des rives des étangs à Scirpe piquant et Lobélie de Dortmann		
Gazon amphibie des niveaux inférieurs à Littorelle uniflore et Faux cresson de Thore		
Gazon des niveaux supérieurs à Agrostide des chiens et Lobélie brûlante	6410-7	< 1%
Gazon amphibie des niveaux supérieurs à Faux cresson de Thore et Agrostide des chiens	6410-8	< 1%
Groupe pionnier des sols tourbeux ou sableux à Rossolis et Rhynchosporos	7150-1	0,14%
Communautés à Mouron nain et Radiole faux-lin	3130-5	< 1%
Prairies à Molinie bleue	6410-10	2 %
Prairies littorales marécageuses thermo-atlantiques	6420-2	< 1%
Lande hygrophile à Bruyère à quatre angles et Brande (Habitat prioritaire)	4020-1	5%
Lande à Bruyère cendrée à Ciste à feuilles de sauge	4030-4	< 1%
Boisement acidiphile xérophile à Chêne tauzin et Pin maritime	9230-3	< 1%
Boisement acidiphile mésohygrophile à Chêne pédonculé et Molinie	9190-1	2,4%
Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne vert	2180-2	< 1%
Arrières dunes boisées à Chêne pédonculé	2180-4	< 1%
Aulnaies, saulaies, bétulaies et chênaies pédonculées marécageuses arrière-dunaires	2180-5	4%
Aulnaies-(frênaies) à hautes herbes, des sols engorgés	91E0	0,3%

Source des données : S.I.A.E.B.V.E.L.G, DOCOB du site FR200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin »

Les inventaires réalisés dans le cadre de l'élaboration du DOCOB ont permis de répertorier 14 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats-Faune-Flore. Celles-ci sont répertoriées dans le tableau qui suit.

Espèces d'intérêt communautaire identifiées	Estimation de la population	Niveau d'enjeu de l'espèce sur le site
<i>Caropsis verticillatundata</i> Faux cresson de Thore	> 100 000 pieds	1
<i>Luronium natans</i> Flûteau nageant	1 station	2

Espèces d'intérêt communautaire identifiées	Estimation de la population	Niveau d'enjeu de l'espèce sur le site
<i>Isoetes boryana</i> Isoète de Bory	Présence potentielle	1
<i>Coenagrion mercuriale</i> Agrion de Mercure	inconnue	4
<i>Emys orbicularis</i> Cistude d'Europe	inconnue	2
<i>Oxygastra curtisii</i> Cordulie à corps fin	inconnue	3
<i>Euphydryas aurinia</i> Damier de la Succise	inconnue	2
<i>Callimorpha quadripunctaria</i> Ecaille chinée *	inconnue	4
<i>Coenonympha oedippus</i> Fadet des laïches	Espèce abondante	2
<i>Cerambyx cerdos</i> Grand capricorne	inconnue	4
<i>Lampetra fluviatilis</i> Lamproie de rivière	inconnue	3
<i>Petromyzon marinus</i> Lamproie marine	inconnue	3
<i>Lutra lutra</i> Loutre d'Europe	inconnue	1
<i>Mustela lutreola</i> Vison d'Europe *	inconnue	1

* Espèce prioritaire

Source des données : S.I.A.E.B.V.E.L.G, DOCOB du site FR200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin »

III.6.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

91

L'objectif final de la démarche Natura 2000 est la préservation de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Partant de ce principe, la détermination des objectifs généraux permet de définir les problématiques communes qui prédominent sur le site afin de ne pas se focaliser sur des actions accessoires.

Les objectifs de conservation listés ci-dessous déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire les objectifs généraux suivants :

- Objectif A - Assurer la conservation des milieux ouverts de rives d'étangs :
 - restaurer les secteurs de Landes humides en voie de fermeture ;
 - assurer la pérennité de l'entretien des secteurs restaurés ;
 - sensibiliser les usagers au caractère sensible de ces habitats.
- Objectif B - Améliorer la fonctionnalité des habitats forestiers d'intérêt communautaire :
 - favoriser la conservation d'arbres ou d'îlots de sénescence ;
 - conserver des arbres âgés pour les rapaces ;
 - améliorer le réseau de mares en milieu forestier.
- Objectif C - Améliorer les conditions hydrauliques de maintien de la biodiversité :
 - aménager les ponts accidentogènes pour les mustélidés amphibiens ;
 - restaurer ou aménager des ouvrages de régulation des niveaux d'eau ;
 - assurer une gestion optimale des niveaux d'eau ;
 - reconnecter et restaurer les zones humides et les annexes hydrauliques ;

- éviter la diffusion de certaines espèces invasives.
- Objectif D - Améliorer les connaissances sur la biodiversité :
 - améliorer les connaissances sur la faune ;
 - améliorer les connaissances sur la flore.

- Objectif E - S'assurer de la réalisation des actions du DOCOB et de leur suivi.

III.6.1.1.4. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

• Incidences directes

La commune de Saumos n'est pas couverte par le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière dune du littoral girondin.

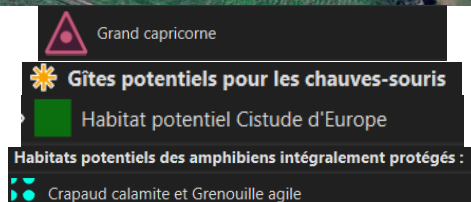
Les seules relations qu'entretient le territoire communal avec les habitats, habitats d'espèces et espèces de ces deux sites Natura 2000 passent par le réseau hydrographique. Le projet de PLU de Saumos n'aura donc aucune incidence directe sur les habitats d'intérêt communautaire inclus dans les périmètres de ces deux zones Natura 2000.

Le projet de PLU ne pourra donc avoir que des incidences indirectes et uniquement sur les habitats d'espèces et espèces directement liées à l'eau et aux milieux aquatiques.

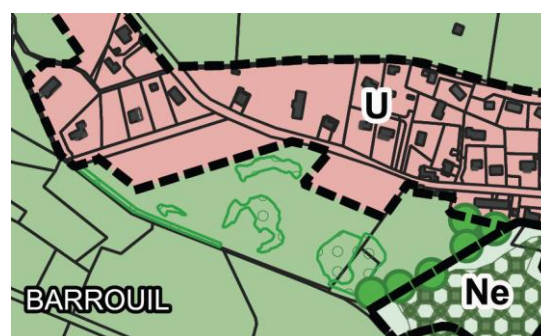
Plus largement, les investigations naturalistes conduites dans le cadre de l'élaboration générale du PLU au droit des secteurs de développement urbain ont mis en exergue la présence avérée ou potentielle de divers espèces et habitats d'espèces inscrits à l'annexe II de la Directive Habitats, en particulier le Grand capricorne du chêne ou la présence potentielle de la Cistude d'Europe ou encore du Crapaud calamite.

92

Eu égard à la patrimonialité de ces habitats naturels et espèces, un évitement de ces habitats a été privilégié dans le cadre de l'élaboration du document, conjugué à l'ajout de prescriptions ou orientations spécifiques visant à préserver ces habitats sensibles.

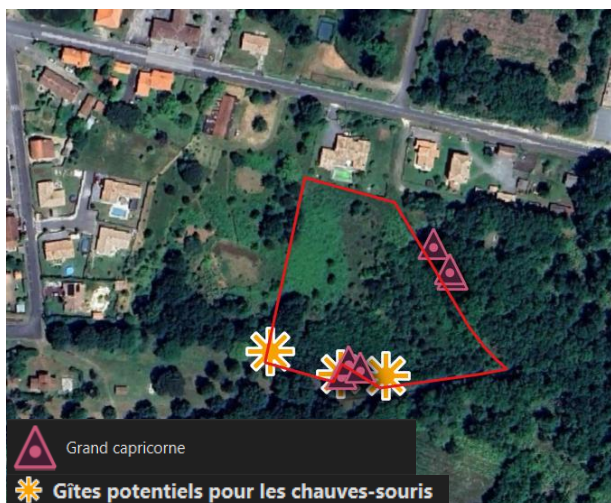


Sensibilités faunistiques relevées à l'ouest du bourg

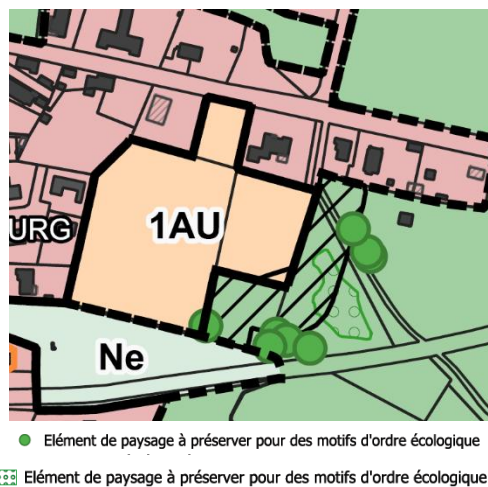


- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Zonage du PLU arrêté avec l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151.23 CU (point



Sensibilités faunistiques relevées à l'est du bourg



Zonage du PLU arrêté avec l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151.23 CU

• Incidences indirectes

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Saumos résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

• Dégradation de la qualité des eaux superficielles

Consciente des enjeux en matière de gestion des eaux de ruissellement en provenance des secteurs urbains, la municipalité de Saumos a notamment, au travers du règlement écrit, édicté des règles adaptées dans les futurs secteurs urbains, de manière à avoir des incidences limitées voire positives au regard de la situation hydraulique actuelle. De plus, en matière d'assainissement, l'analyse des incidences conduites précédemment a démontré l'absence d'incidence négative attendue sur ce volet tout en anticipant les besoins futurs et en s'adaptant aux perspectives d'évolution démographique induites par l'élaboration du PLU (cf. chapitre relatif aux incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques).

Dans la mesure où l'extension des réseaux est limitée, où la conformité des dispositifs d'assainissement individuel est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mises en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces du site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin » (FR7200681).

• Dégradation des corridors écologiques

Les corridors biologiques sont constitués d'habitats d'espèces, agencés de telle manière qu'ils permettent le déplacement des espèces dans l'espace rural. Ces corridors biologiques peuvent être rompus ou tout du moins la capacité des espèces à se déplacer dans ces corridors peut être gênée par la modification de l'occupation des sols (lorsqu'un boisement est mis en culture par exemple) la construction d'une infrastructure infranchissable (autoroute par exemple) ou plus insidieusement par un mitage du territoire par le tissu urbain.

Assurer la pérennité de la fonctionnalité de ces corridors passe donc notamment par une limitation de l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de limiter

l'artificialisation des sols, le dérangement et les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors.

Concernant le maintien des conditions de circulation des espèces le long des corridors biologiques, le PLU de Saumos a inscrit en zone agricole et naturelle (hors zones Ne et Nc) près de 99,2 % du territoire communal, les lagunes, habitat naturel remarquable au cœur de la forêt de production font quant à elles l'objet d'une identification particulière via l'ajout d'une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme au regard de ses sensibilités écologiques. La craste de la Berle, affluent directement associée au site Natura 2000 fait quant à elle l'objet d'une zone naturelle de protection Np.

Enfin, la circulation automobile induite par le développement urbain de Saumos est faible et contenue. L'afflux supplémentaire de véhicules sera faible au regard du trafic déjà existant et compte tenu qu'il sera majoritairement diurne (les animaux se déplaçant essentiellement la nuit). On notera par ailleurs que la politique de transparence biologique des infrastructures routières ne dépend pas de la municipalité mais en grande partie du Conseil Départemental.

• Conclusion

En conclusion, le développement urbain de Saumos, au regard des choix de zonage effectués n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces du site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin » (FR7200681) ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables. Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise :

« I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (repris dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine) identifie sur le territoire communal un vaste réservoir de biodiversité d'échelle régionale, à savoir celui associé aux **boisements de conifères et milieux associés**. **L'élaboration générale du PLU a été l'occasion d'engager une analyse fine, à l'échelle locale, communale, des continuités écologiques présentes à cette échelle. Elle a permis de préciser les limites de ce réservoir et souligner l'importance des formations en mosaïque associant milieux ouverts et formations boisées dans le déplacement des espèces. Il convient par ailleurs de souligner l'importance des zones humides et lagunes sur le territoire communal.**

De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides, le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager...

Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur les réservoirs biologiques identifiés tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame naturelle et agricole. Ce mitage de l'espace agricole et forestier et des milieux ouverts engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée pour les espèces. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité. Il s'agit également de veiller à préserver la continuité écologique existante aux abords du réseau hydrographique.

95

III.6.2. Les réponses du PLU

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit commune ou menacée, la commune de Saumos a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet communal défini (PADD) :

Orientation I. « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » :

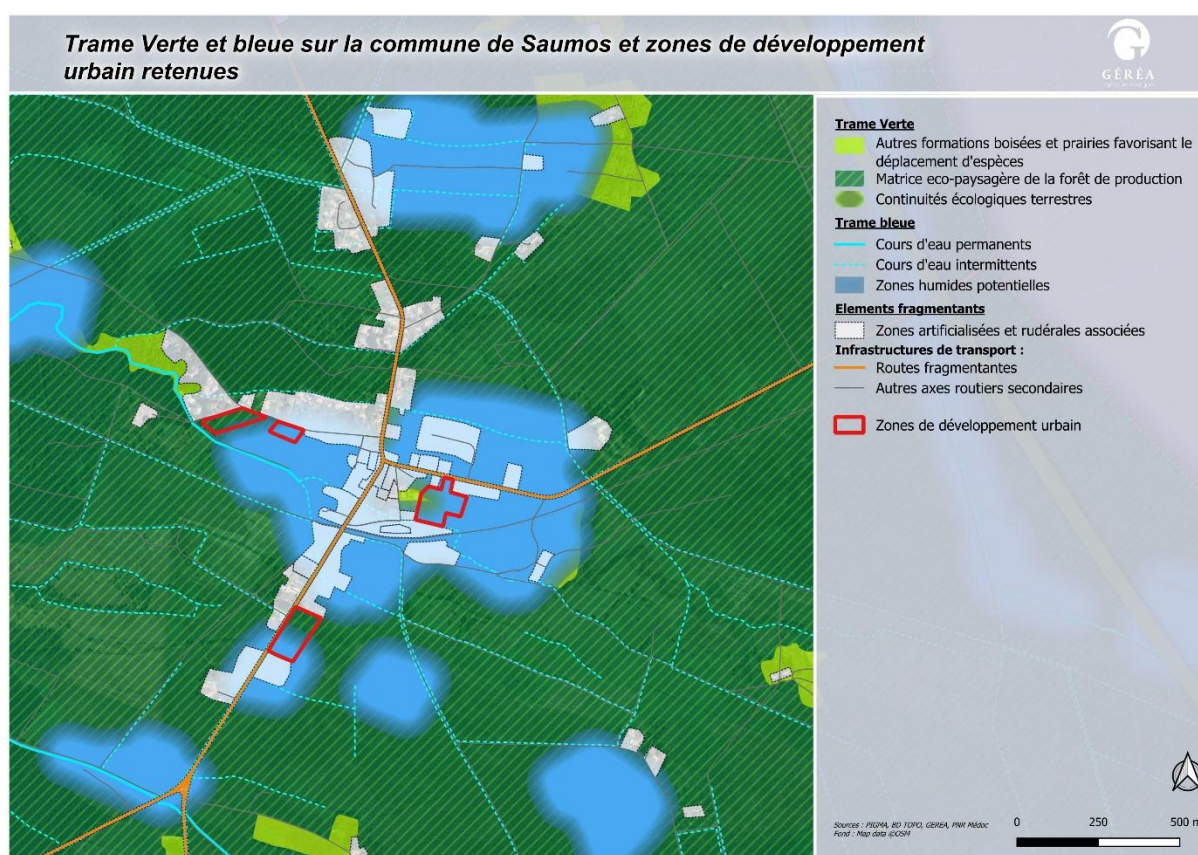
- Préserver les continuités écologiques : trame bleue associée au réseau hydrographique
- Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier
- Porter attention aux zones humides.

Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :

- Inscription en zone naturelle Np de la crête de la Berle affluent du site Natura 2000
- Identification des espaces constituant les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale en zone N ;

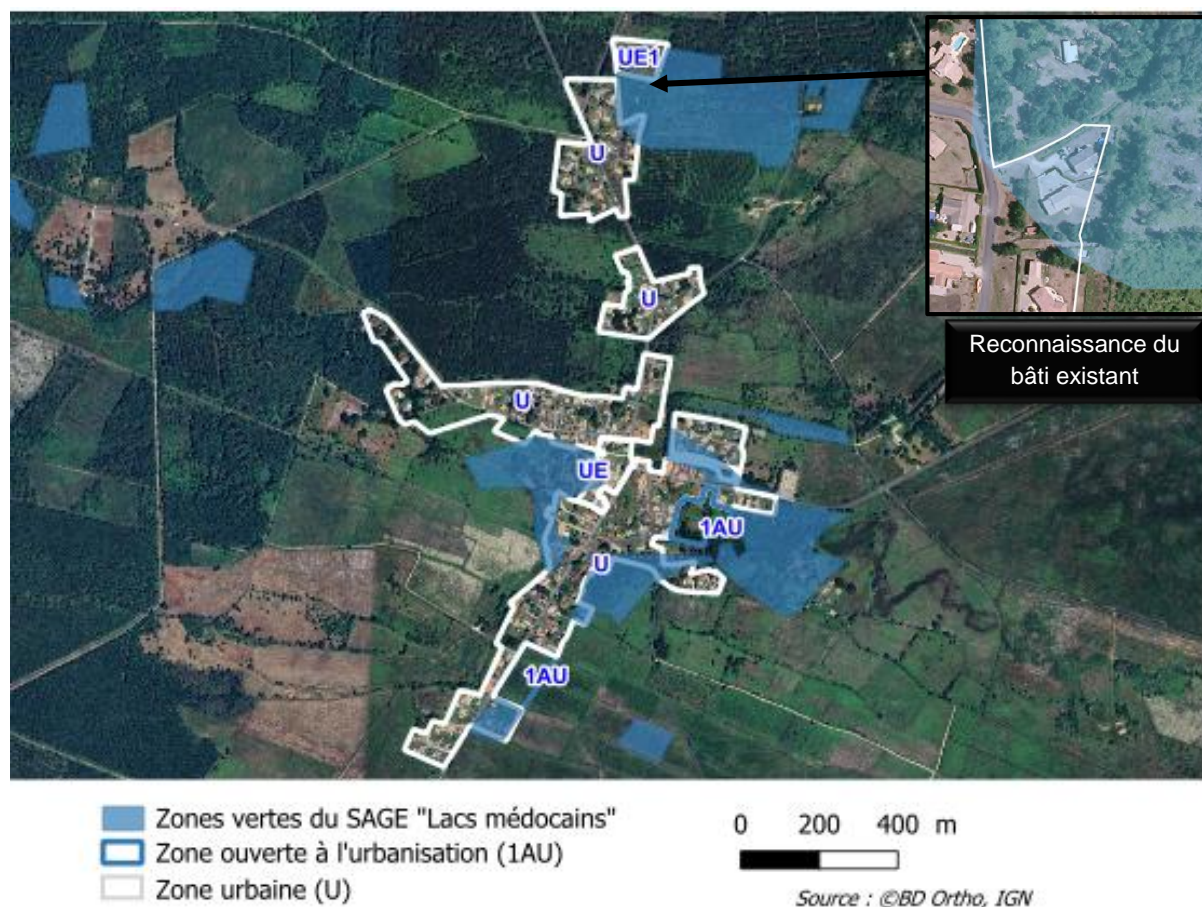
- Réalisation d'investigations faune-flore spécifiques au droit des zones à urbaniser envisagées démontrant l'absence d'enjeu naturaliste spécifique ou leur prise en compte (cf. fiches terrain disponibles en annexe du document) ;
- Préservation de l'ensemble des lagunes via la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Réalisation d'un travail fin d'identification des espaces boisés d'intérêt au cœur de l'enveloppe urbaine et préservation en tant qu'Espace Boisé Classé ;
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées (cf. fiches terrain de retranscription des résultats disponibles en annexe du document) ;
- Le cas échéant, ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 au droit d'arbres à enjeu (Grand Capricorne, gîte potentiel à chauves-souris) identifiés au sein ou aux abords des zones urbaines et à urbaniser délimitées ;
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, en zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales : afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

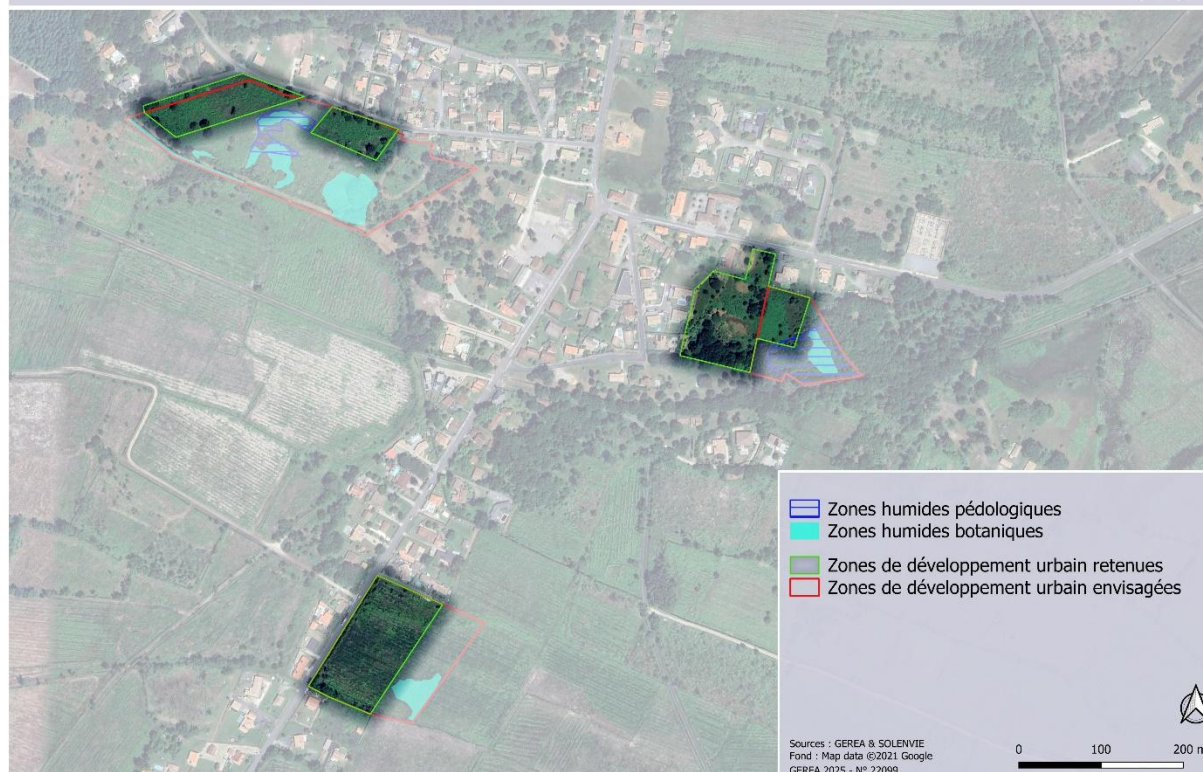


• Focus relatif aux zones humides

Comme l'atteste la cartographie ci-dessous, les zones urbaines du projet de PLU ont été délimitées de façon à éviter au maximum les zones vertes du SAGE « Lacs médocains » constituant une enveloppe zone humide potentielle sur le territoire communal tout en reconnaissant le bâti existant.



Complémentairement, une expertise zone humide (selon les doubles critères) a systématiquement été engagée au droit de chaque secteur de développement urbain, que ce soit par la Commune dans le cadre de l'élaboration du document ou par le porteur de projet concerné (zone 1AU sud). Les résultats des investigations réalisées ont conduit en la mise en œuvre de diverses mesures d'évitement et de réduction visant à limiter au maximum les incidences directes et indirectes sur les zones humides identifiées.



III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

98

III.7.1. Le bruit

III.7.1.1. Les incidences du PLU

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures

routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années, au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

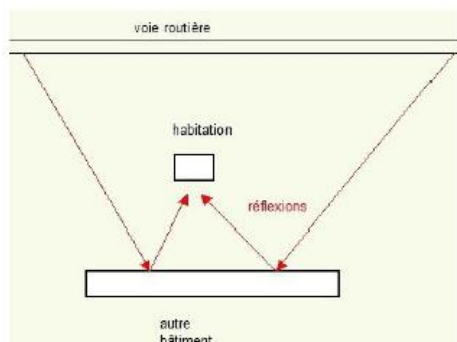
La commune de Saumos est traversée par plusieurs routes départementales, dont une d'envergure mentionnée dans l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la RD 5 présentant des trafics routiers importants.

III.7.1.2. Les réponses du PLU

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.



Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.



Le PLU a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des principaux axes de desserte est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis. Toutes les zones U et 1AU délimitées sont situées à toute proximité du bourg, à une distance qu'il est possible de parcourir à pied ou en vélo. Ainsi, l'ensemble des services publics sont accessibles en vélo depuis n'importe quel point des zones U et AU.

Le PLU privilégie aussi les déplacements en vélo ou à pied pour la découverte du territoire communal avec un réseau de pistes cyclables structuré.

III.7.2. Les risques naturels et technologiques

III.7.2.1. Les incidences du PLU

La commune de Saumos est soumise à des risques naturels de différentes natures : risque feu de forêt, risque inondation par remontées de nappe, mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Adopter une gestion stricte du risque feu de forêt sur l'ensemble du territoire ;
- Avoir une approche globale de la gestion forestière : une DFCI efficace, un maillage irréprochable des parcelles, des sous-bois entretenus, des obligations de débroussaillage et des interdictions de circuler respectées ;
- Gérer le contact entre espaces bâtis et forestiers en veillant à la reconstitution de lisières urbaines dans le respect des orientations du SOCT Médoc 2033 tout en respectant les obligations de débroussaillage ;
- Favoriser la plantation d'essences locales diversifiées pour lutter contre le risque d'incendie et respecter des obligations de recul.

D'un point de vue risques technologiques, les habitats de Saumos sont relativement peu confrontés aux risques industriels (absence d'ICPE type SEVESO, absence de canalisation de transport de matières dangereuses), seule la présence d'installations classées non SEVESO ou d'un site pollué en cours de réhabilitation positionné en dehors de toute zone urbaine délimitée est à mentionner.

III.7.2.2. Les réponses du PLU

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLU de :

- Mise en place d'une vigilance particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors de la délimitation de chaque zone urbaine ;
- Instauration d'une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Ajout de prescriptions au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme en lien avec la problématique de gestion du risque d'incendie de forêt.

Aléa inondation remontées de nappe et secteurs de développement urbain retenus



III.8. Sur le paysage et le patrimoine

101

III.8.1. Les incidences du PLU

Faisant partie du vaste ensemble paysager des « landes girondines », la commune de Saumos présente un relief très peu marqué constitué d'une mosaïque de boisements où les forêts de feuillus s'immiscent entre les futaies de pins maritimes qui dominent largement le paysage à différents stades de croissance.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

III.8.2. Les réponses du PLU

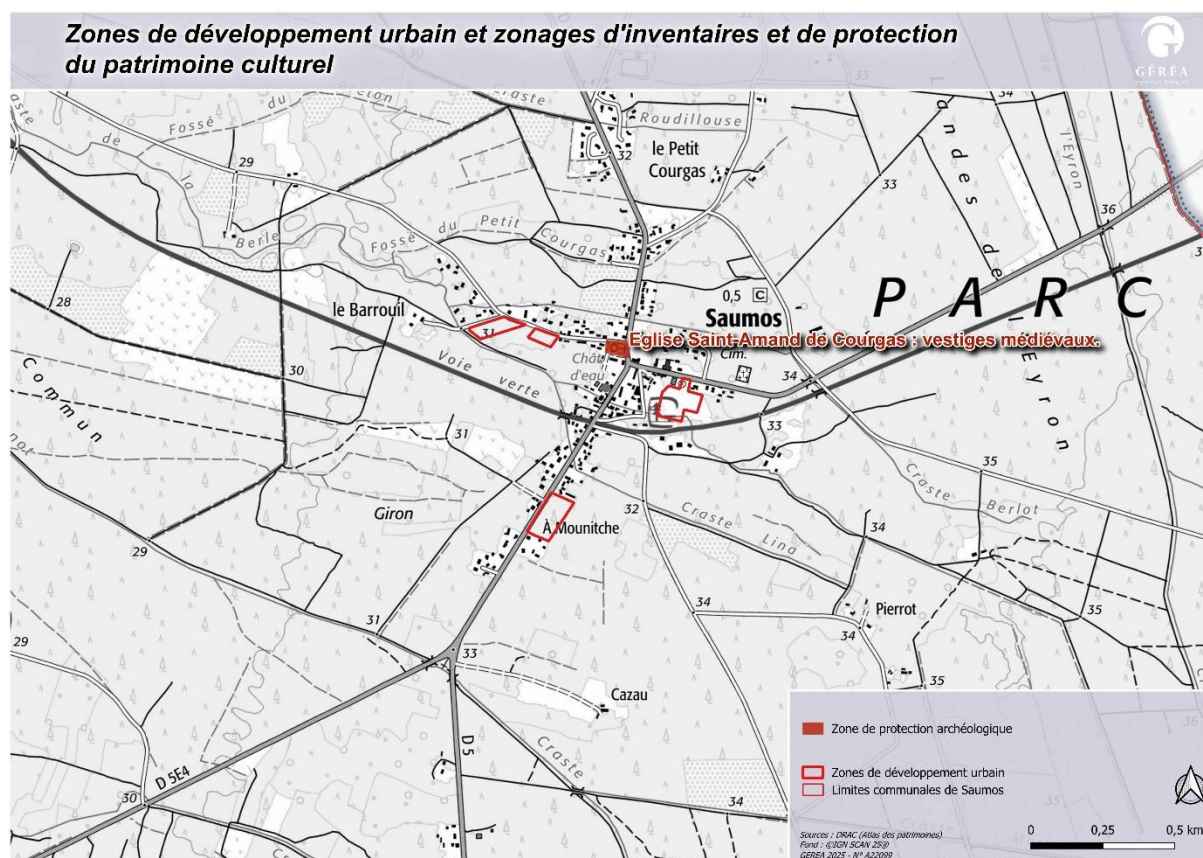
La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Respecter l'identité paysagère et le patrimoine » du projet d'aménagement affirme trois axes de réflexion que sont :

- Préserve le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/forêt
- Préserver la trame verte au cœur du bourg
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

Le projet de PLU s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante, tout en respectant les caractéristiques identitaires de l'organisation bâtie propre au territoire (tissu aéré, vastes espaces ouverts, effets de clairière).

Les structures paysagères associées aux lagunes sont préservées durablement via une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

D'un point de vue zonages d'inventaire et de protection du patrimoine culturel, architectural et archéologique, la commune ne dispose pas de monument historique, site classé ou inscrit sur son territoire. Seule la présence d'une zone de protection archéologique limitée aux abords de l'église est à mentionner. Le projet urbain développé par la commune n'aura aucune incidence sur ce dernier au regard de son périmètre circonscrit à l'église.



102

Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (ancienne gare, cabanes forestières, aïral, arbres remarquables, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (éléments bâtis) et au titre de l'article L151-23 du CU pour les éléments non bâtis.

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article II.2 du

règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (incite à privilégier l'utilisation de techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux de pluie) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU élaboré par la commune de Saumos, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du paysage et du cadre de vie.

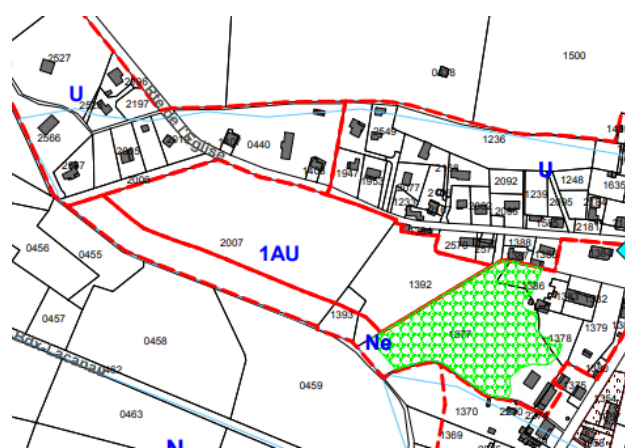
III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

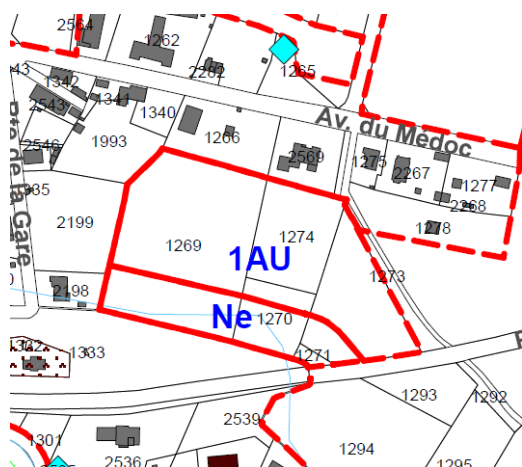
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage du PLU élaboré en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines ou encore réduction de superficies de zone à urbaniser (AU).

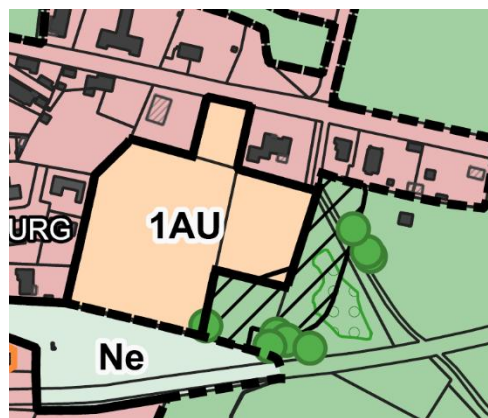
La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification. L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, certains secteurs, initialement envisagés comme zones à urbaniser.





Zone d'extension urbaine envisagée à l'est du bourg



● Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
 [---] Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
Zonage retenu dans le PLU arrêté

III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées, définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone de développement urbain envisagée, les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site. **Dans une logique d'étude de sites alternatifs, cette démarche a abouti en la définition des zones de moindre impact.**

Site	Type de zone	Surface initiale étudiée	Enjeux écologiques ¹	TVB	Zonages inventaire biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	Niveau d'enjeu
1	AU	3,93 ha	Zones humides, gîtes potentiels à Chauves-souris, Grand Capricorne, Bouvreuil pivoine et Tarier pâtre, Cistude d'Europe potentielle aux abords du fossé sud	Matrice écopaysagère de la forêt de production, zones humides	-	Risque feu de forêt et inondation de cave	Assez fort
2	AU	0,98 ha	Zones humides, gîtes potentiels à Chauves-souris, habitat potentiel amphibiens aux abords du fossé, Lotier hispide	Autres formations boisées et prairies favorisant le déplacement des espèces, zones humides	-	Risque feu de forêt et inondation de cave	Modéré
3	AU	2,14 ha	Zone humide	Matrice écopaysagère de la forêt de production	-	Risque feu de forêt et inondation de cave	Faible

1 : sensibilités naturalistes définies sur la base des prospections faune-flore-habitats-zones humides réalisées sur chaque zone, cf. fiches terrain fournies en annexe

L'ensemble des mesures ayant trait aux enjeux paysagers et liés aux risques naturels sont développées dans les chapitres dédiés précédents.

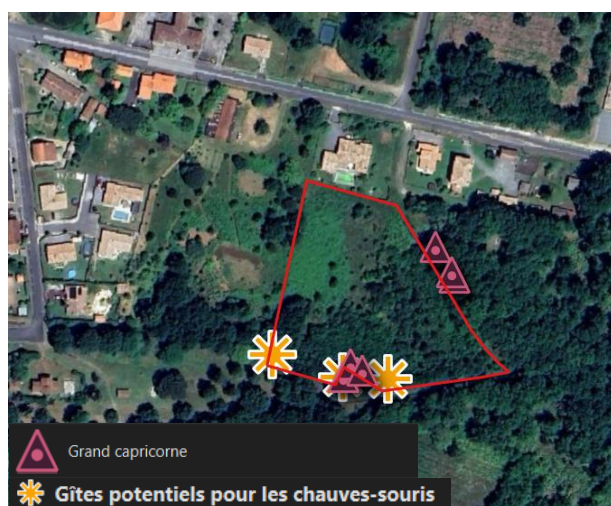
Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux au sens large mis en exergue au sein de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu.

Pour aller plus loin dans l'application de la démarche ERC, les sensibilités naturalistes ponctuelles identifiées au sein ou aux abords de chaque zone à urbaniser retenue ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique et de l'application de mesures d'évitement et de réduction dédiées via l'ajout de prescriptions dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU, en témoignent les exemples ci-après.



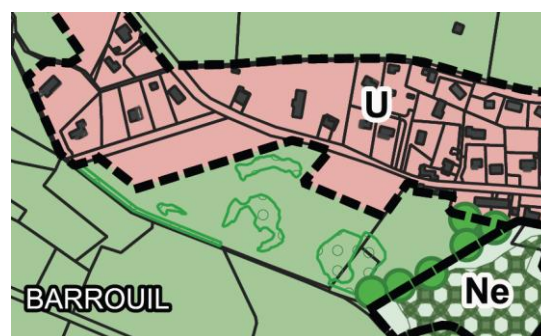
- Grand capricorne
- Gîtes potentiels pour les chauves-souris
- Habitat potentiel Cistude d'Europe
- Habitats potentiels des amphibiens intégralement protégés :
 - Crapaud calamite et Grenouille agile

Sensibilités faunistiques relevées à l'ouest du bourg



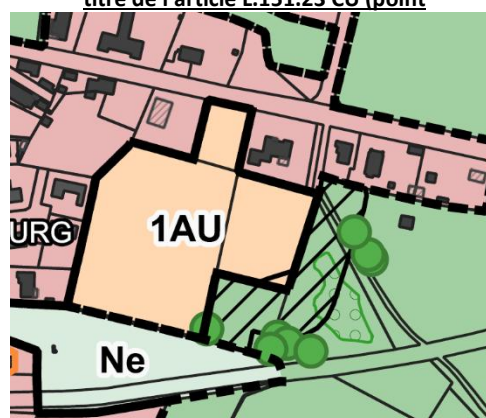
- Grand capricorne
- Gîtes potentiels pour les chauves-souris

Sensibilités faunistiques relevées à l'est du bourg



- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Zonage du PLU arrêté avec l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151.23 CU (point



- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Zonage du PLU arrêté avec l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151.23 CU

Ainsi la définition des zones à vocation urbaine, qu'elles soient d'habitat ou d'équipement, permettant la mise en œuvre du parti d'aménagement du PLU élaboré, s'est accompagnée de la mise en œuvre de mesures dans le cadre du règlement graphique permettant de préserver les espaces où les espèces ayant pu être identifiées lors des passages ou suspectées.

Les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de PLU de Saumos, auront des incidences limitées sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

- La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité et éléments de la trame verte favorisant les déplacements des espèces locales via l'identification en zone agricole et naturelle (A et N) ;
- L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU des lagunes représentant un enjeu particulier de préservation dans les Landes de Gascogne en raison de la pression s'exerçant sur ces dernières ;
- L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU y compris au droit de zones urbaines délimitées ;
- La conservation de nombreux espaces boisés y compris en zone urbaine via les outils EBC et article L.151-23 du CU ;
- La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,
- La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.

Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [...] le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

108

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : réseaux et pollutions	- Nombre de constructions contrôlées par le SPANC	- Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023/2024 Date approbation PLU
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable - Surfaces consommées pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	- Défrichements (surface) - Poursuite inventaires zones humides	- Commune, service instructeur - Partenariat PNR Médoc, SMIDDEST et SIAEBVELG	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLU

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction - Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles 	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (commune)	INSEE	Bilan annuel	Date approbation PLU
Production de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché 	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones U, UE et 1AU)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés 	SITADEL Partenariat DDTM- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : développement économique et touristique				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture et sylviculture, artisanat)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture et sylviculture, artisanat)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des hébergements touristiques par type - Nombre de résidences secondaires 	Commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : déplacements				
Déplacements	- Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2021
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes, commune et PNR Médoc	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

111

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation**

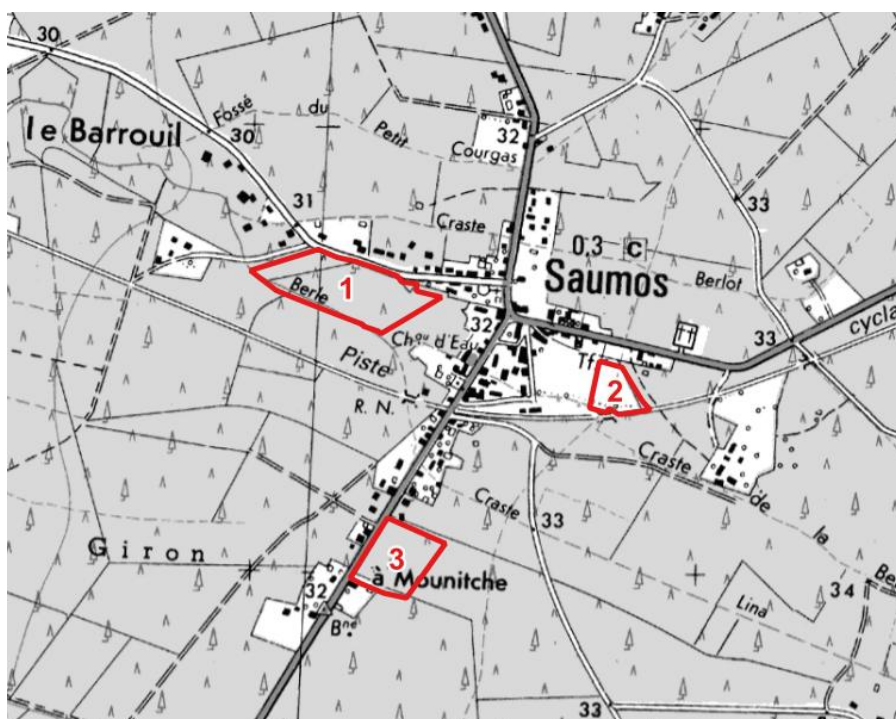
environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental. Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées

Les zones AU ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides entre le 24 mai et le 23 juin 2023 réalisée par Simon LEDUC, ingénieur écologue spécialiste en zones humides pédologiques, Stephen LEROY, ingénieur écologue spécialiste flore-habitats-zones humides, Gérald DUPUY chargé d'études faune et Julie DESMIST assistante chargée d'affaires spécialiste entomofaune, tous quatre salariés permanents au GERE. Ces expertises sont venues compléter les premières investigations conduites en 2017-2018 sur la commune, notamment l'expertise pédologique zones humides réalisée par le bureau d'études pédologue SOLENVIE (sondages réalisés le 19 janvier 2018) conjuguée à l'expertise botanique menée conjointement par le GERE en période favorable d'observation.

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Stephen LEROY	24/05/2023	Flore et zones humides botaniques
Simon LEDUC	24/05/2023	Zones humides pédologiques
Gérald DUPUY	29/05/2023	Faune
Julie DESMIST	23/06/2023	

112



Localisation des sites investigués sur la commune de Saumos.

Les méthodologies d'inventaires utilisées à ces occasions sont détaillées ci-après.

V.2.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

- Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;
- De faire de premières observations générales de la flore présente ;
- D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

V.2.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale seront aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement. Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GERE A dans cette phase.

113

V.2.2.1.1. Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crotties, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (le cas échéant). Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.2.1.2. Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.

Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules les **potentialités d'accueil** du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

V.2.2.1.3. Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.

Les observations sont réalisées **via la technique d'écoutes passive et active**. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges

d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. **Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées)** est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.2.1.4. Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées** (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.2.1.5. Amphibiens

Un parcours minutieux des milieux favorables pour les amphibiens (mares, fossés, ...) est effectué. Les contacts sont localisés au GPS. Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des amphibiens) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Cet inventaire fait l'objet d'un protocole d'hygiène spécifique : le filet troubleau et les bottes sont systématiquement désinfectées avant l'échantillonnage d'une nouvelle pièce d'eau afin de ne pas disséminer la chytridiomycose, maladie provoquée par un champignon et mortelle pour les amphibiens.

V.2.2.1.6. Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS.

Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.3. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués

La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires et techniques, suivants :

- **L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)**, modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- **La circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ;
- **La note technique du 26 juin 2017** relative à la caractérisation des zones humides ;
- **La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides.

Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de **deux critères** :

- L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ;
- La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. **Avec la promulgation de cette loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement est devenue :**

« La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Et ainsi, le recours aux critères redevient **alternatif** : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque : la nouvelle définition législative s'impose depuis juillet 2019.

115

V.2.3.1. Critère botanique

Les zones humides définies selon le critère relatif à la végétation, conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010), sont mises en évidence à travers les relevés de végétation réalisés lors de la description de l'occupation du sol du site d'étude. Selon le critère botanique, les zones humides sont ainsi mises en évidence soit par le type d'habitat, soit par les espèces végétales dominantes. Si des végétations humides sont identifiées lors des prospections, elles font l'objet d'une cartographie dédiée.

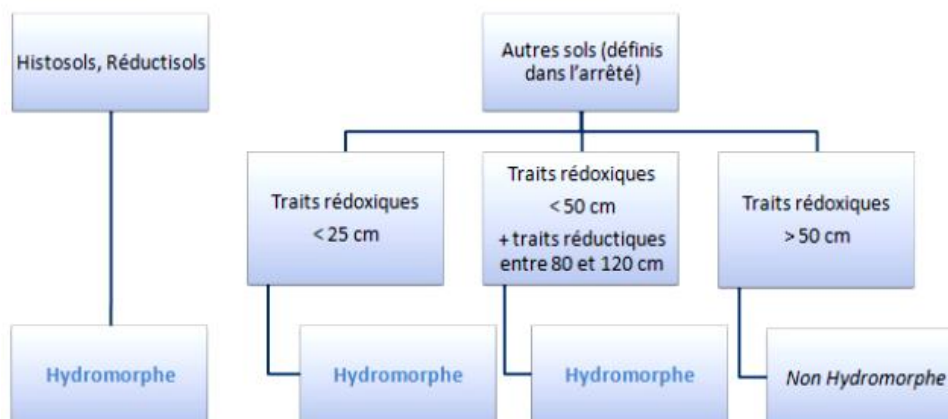
V.2.3.2. Critère pédologique

L'orientation de l'échantillonnage s'appuie sur les relevés de végétation et sur la (micro-)topographie pour la répartition des sondages. Les sondages pédologiques sont réalisés à la tarière à main, selon une méthodologie précise, conforme à l'arrêté « Zones Humides » du 1er octobre 2009 et à la circulaire du 18 janvier 2010 :

- Vérification jusqu'à la profondeur de 120 cm si possible ;
- Observation d'horizons histiques ou tourbeux de plus de 50 cm d'épaisseur débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ;
- Relevé de la profondeur de la nappe, si elle apparaît.

Concernant les règles de décision pour déterminer le caractère hydromorphe ou non d'un sol, elles peuvent se résumer avec le diagramme de la figure ci-après.



Principe de détermination d'un sol hydromorphe de zone humide selon la réglementation.

Il est à noter que des cas particuliers existent, notamment dans le cas de sols très sableux ou très riches en matière organique (dits humiques), lorsque les caractères hydromorphes des sols sont masqués par ces particularités. Il est alors nécessaire d'estimer les niveaux et durées de battement de nappe pour trancher sur le caractère humide ou non du sondage pédologique. Chaque sondage pédologique réalisé lors de la campagne donne lieu à une observation et est localisé précisément par GPS.

116

LISTE DU MATÉRIEL NÉCESSAIRE

- 1 tarière manuelle précisément graduée tous les 20 cm au minimum,
- 1 gouttière en plastique précisément graduée,
- 1 mètre,
- 1 couteau,
- des fiches de synthèse des observations (pages 44-45),
- 1 charte des couleurs des sols (charte Munsell),
- des cartes de la zone à analyser (avec les points de sondages renseignés),
- 1 GPS (facultatif),
- des marqueurs colorés (bâtonnets par exemple) (facultatif).



Tarière manuelle

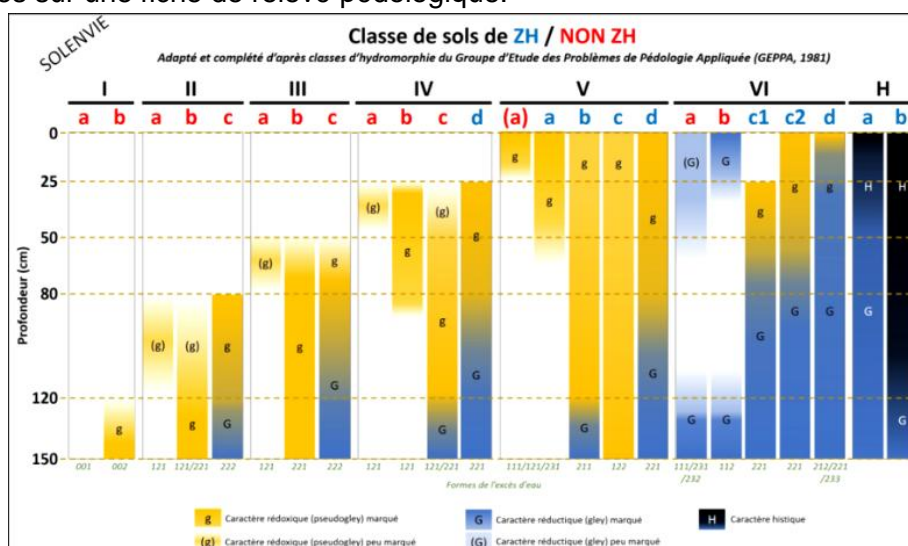


Gouttière, tarière pédologique et marqueurs



Charte Munsell


Les caractéristiques essentielles à la dénomination des sols (selon le Référentiel Pédologique 2008), au classement GEPPA (cf. figure suivante) et au fonctionnement hydrologique du sol sont décrites sur une fiche de relevé pédologique.



Morphologie des sols correspondant aux différentes classes GEPPA (adapté et complété par le cabinet SOLENVIE, pédologues certifiés, d'après GEPPA, 1981 modifié et l'arrêté du 1er octobre 2009).

Chapitre VI Annexes

VI.1. Fiches de synthèse des observation terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée

Site n°1	
	
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à une zone récemment coupée, majoritairement dominée par la Fougère aigle. Des végétations humides sont présentes çà et là.	
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	Les mammifères : <ul style="list-style-type: none"> - Présence de trois vieux arbres (en lisière Est) avec des caractéristiques favorables au repos de chiroptères. - Aucun mammifère terrestre n'a été observé.
	L'avifaune : <ul style="list-style-type: none"> - Une espèce d'intérêt communautaire a été observé en vol : le Milan noir. Le site ne joue pas de rôle particulier dans le bon accomplissement du cycle biologique de l'espèce. - Deux espèces protégées et menacées ont été observées : le Bouvreuil pivoine et le Tarier pâtre. Le bouvreuil utilise le reliquat boisé tandis que le Tarier pâtre se retrouve dans la lande. Ces deux espèces semblent utiliser le site pour l'accomplissement de leur cycle biologique. - Onze espèces communes, non menacées mais en majorité protégées ont été observées. Les secteurs de feuillus restants jouent un rôle dans l'accomplissement des cycles biologiques des espèces.
	L'herpétofaune : <ul style="list-style-type: none"> - Deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale ont été observées : le Lézard à deux raies (= Lézard vert) et le Lézard des murailles. Elles utilisent le site pour la reproduction et le repos. - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. On note par ailleurs la présence de dépressions pouvant être en eau temporairement. L'incendie à certainement eu un effet néfaste pour les espèces les moins mobiles.
	Les odonates :

Site n°1	
	<p>- Aucune espèce n'a été observée. L'incendie a certainement eu un effet néfaste sur les communautés d'invertébrés.</p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. L'incendie a certainement eu un effet néfaste sur les communautés d'invertébrés.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : le Grand capricorne du chêne. On note la présence quatre arbres (lisière Est) comportant des indices d'activité de cet insecte.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Végétations	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, menacée ou quasi menacée) recensée lors des prospections printanières. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes et prairies fraîches à humides, ainsi qu'aux végétations forestières.</p> <p>- Trois espèces exotiques envahissantes avérées répertoriées dans la partie sud du site : principalement le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>), plus localement le Bident à fruits noirs (<i>Bidens frondosa</i>) et le Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>). Le développement de ces espèces est fréquent après coupe. Bien qu'ayant un impact majeur sur les végétations en Nouvelle-Aquitaine, elles y sont déjà largement répandues. La gestion de ces espèces concerne prioritairement des sites sensibles d'un point de vue écologique, ce qui pourrait être le cas au niveau des végétations humides présentes ou en voie de recolonisation post-coupe.</p> <p>- Végétations principales présentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Majoritairement un ourlet à Fougère aigle se développant après coupe ; • Plus localement, des recolonisations de végétations humides sont présentes, avec la Molinie bleue (<i>Molinia caerulea</i>) et/ou l'Osmonde royale (<i>Osmunda regalis</i>) ; • Quelques bois ont été conservés dans la partie sud-est/est du site, une chênaie acidiphile classique à Fougère aigle mais aussi une bétulaie humide à molinies et osmondes. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Plusieurs habitats à enjeu assez fort (aulnaie-bétulaie riveraine, bétulaie humide, prairies ou ourlets humides) sont présents dans le site d'étude, de par leur sensibilité écologique et potentialités biologiques supérieures.</p>
Zone humide : critère pédologique	Etudes antérieures ayant mis en évidence une vaste zone humide dans la moitié sud du site, globalement.
Zone humide : critère botanique	<p>Plusieurs types de végétations caractéristiques de zone humide selon l'arrêté ont été identifiés sur le site d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>des repousses de végétations humides dominées par la Molinie bleue (par endroit accompagnée par l'Osmonde royale) ;</u>

Site n°1

- un reliquat d'aulnaie-bétulaie en bordure du cours d'eau à l'extrémité sud-ouest du site avec la molinie et l'osmonde ;
- une bétulaie humide conservée, là aussi avec la molinie et l'osmonde.

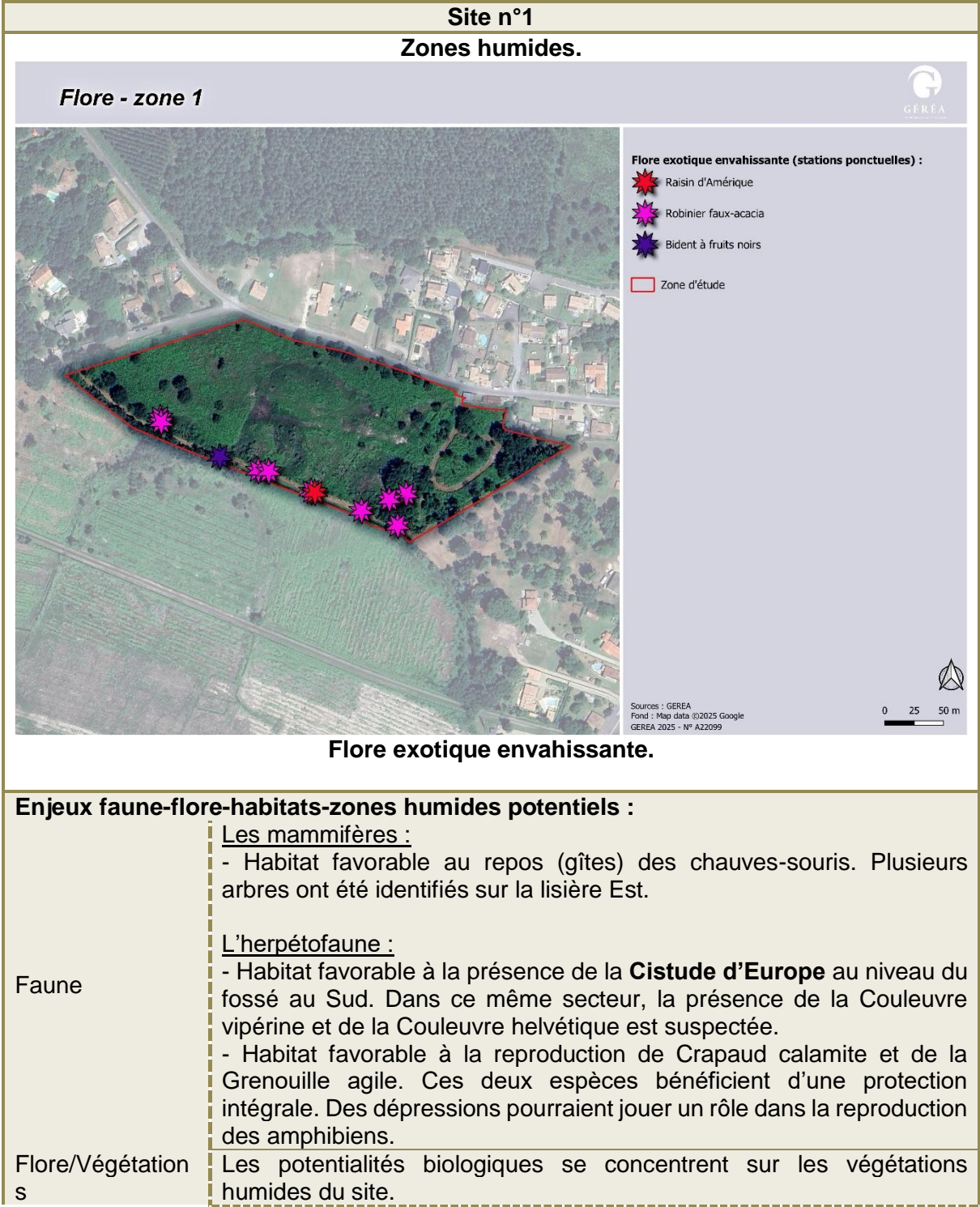
Occupation du sol - zone 1



Occupation du sol.

Zones humides avérées - zone 1





Site n°1

Faune - zone 1



- Gîtes potentiels pour les chauves-souris
 - Insectes saproxylophages intégralement protégés (individus + habitats) :**
 - Grand capricorne
 - Oiseaux protégés d'Intérêt Communautaire :**
 - Milan noir
 - Habitats potentiels de l'avifaune protégée :**
 - Engoulevent d'Europe
 - Oiseaux menacés ou quasi menacés :**
 - Bouvreuil pivoine
 - Tarier pâle
 - Habitats potentiels de l'avifaune menacée ou quasi-menacée :**
 - Bouvreuil pivoine
 - Tarier pâle
 - Reptiles intégralement protégés (individus + habitats) :**
 - Lézard des murailles
 - Lézard à deux raies
 - Habitats potentiels des reptiles intégralement protégés :**
 - Lézard des murailles et Lézard à deux raies
 - Lézard des murailles, Lézard à deux raies et Cistude d'Europe
 - Habitats potentiels des amphibiens intégralement protégés :**
 - Crapaud calamite et Grenouille agile
 - Zone d'étude
- Sources : GERE
Fond : Map data ©2025 Google
GEREA 2025 - N° A22099
- 0 40 80 m

Faune patrimoniale.

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible

Modéré

Forte

Site n°2



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une parcelle laissée globalement en libre évolution, où se mêlent végétations prairiales, d'ourlets, de prébois et plus localement un reliquat de bois de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Trois arbres présentant des caractéristiques favorables à l'accueil des chauves-souris ont été observés au niveau de la lisière au Sud du site d'étude.
- Deux espèces communes et non protégées ni menacées ont été observées.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Une espèce protégée et menacée a été observée en dehors du site d'étude : le **Verdier d'Europe**. Ce passereau semble plutôt fréquenter les fonds de jardins riverains que l'aire d'étude.
- Onze espèces communes, non menacées et dont certaines sont protégées ont été observées sur le site. Ces oiseaux sont surtout présents au niveau des lisières Sud et Est du site.

L'herpétofaune :

- Aucun reptile n'a été observé sur le site.
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

L'incendie a pu avoir des effets néfastes sur ces communautés animales.

Les odonates :

- Aucune espèce observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée.

Site n°2	
	<p>- Trois espèces communes, ni protégées ni menacées ont été observées sur le site. L'incendie a pu avoir des effets néfastes sur les communautés d'invertébrés terrestres.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : le Grand capricorne du chêne. Cet insecte a été contacté au niveau de vieux arbres présent en lisière.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Végétations	<p>- Une espèce végétale protégée en Aquitaine recensée à l'extrémité nord du site : le Lotier hispidus (<i>Lotus hispidus</i>). Bien que protégé, il est non menacé et assez commun en Aquitaine, d'où un enjeu faible (mais réglementaire) de préservation. Le reste de la flore observée est commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux pelouses et prairies mésophiles.</p> <p>- Aucune espèce exotique envahissante recensée, le site semble faire preuve d'une bonne naturalité.</p> <p>- Végétations principalement présentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>la partie centrale du site est à dominante prairiale, pelousaire et prébois de feuillus ;</u> • <u>la partie ouest est surtout occupée par un ourlet à Fougère aigle ;</u> • <u>l'extrémité sud/sud-ouest est en chênaie « classique » acidiphile ;</u> • <u>les parties sud et est sont dominées par des prébois denses de jeunes chênes ;</u> • <u>vers le sud-est se développe ou persiste une lande fraîche à humide à Molinie bleue (<i>Molinia caerulea</i>).</u> <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Deux habitats à enjeu modéré sont présents dans le site d'étude : la lande fraîche à humide à Molinie bleue et la chênaie acidiphile, de par leurs rôles et leurs potentialités écologiques supérieures.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Ce site correspond à une zone humide pédologique pour ses parties sud et sud-est.</p> <p>Deux sondages ont été réalisés dans ce secteur. Le premier (sud-est), est un Podzosol humique, humide dès 10 cm à fin mai et noyé à partir de 60 cm (la nappe a été relevée à 50 cm à cette période). Le deuxième (sud-ouest), est un Luvisol sableux, humide autour de 40 cm à fin mai et noyé à partir de 90 cm (la nappe a été relevée à 67 cm à cette période, remontant entre 40 et 50 cm). Ce sondage correspond à une limite intérieure de la zone humide.</p> <p>Enfin, un troisième sondage a été réalisé dans la partie nord du site et n'est pas caractéristique de zone humide. Il s'agit d'un Luvisol sableux, humide autour de 50 cm à fin mai et noyé à partir de 90 cm (la nappe a été relevée à 63 cm à cette période, ne remontant toutefois pas au-dessus de 50 cm ou de manière fugace).</p>
Zone humide : critère botanique	<p>Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié sur le site d'étude : une lande fraîche à humide dominée par la Molinie bleue, plante indicatrice de zone humide.</p>

Site n°2

Occupation du sol - zone 2



Occupation du sol.

Zones humides avérées - zone 2




Zones humides.


Site n°2

Flore - zone 2



Flore patrimoniale protégée (stations ponctuelles) :

 Lotier hispide

 Zone d'étude

Sources : GÉREA
Fond : Map data ©2025 Google
GÉREA 2025 - N° A22099

0 25 50 m



Flore protégée.







Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable au repos (gîtes) de chauves-souris en au niveau des lisières dans certains arbres (vieux arbres). <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable à reproduction et le repos du Lézard des murailles, espèces bénéficiant d'une protection intégrale. Il s'agit d'un reptile très répandu dans en France et localement. - Habitat favorable pour le repos et la reproduction de la Grenouille agile (protection intégrale) au niveau du fossé et de ses abords présents au Sud de l'aire d'étude. Ce même secteur pourrait accueillir de la Salamandre tachetée (protection partielle).
Flore/Habitats	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.</p>

Site n°2

Faune - zone 2



-  Gîtes potentiels pour les chauves-souris
- Insectes saproxylophages intégralement protégés (individus + habitats) :**
-  Grand capricorne
- Oiseaux menacés ou quasi menacés :**
-  Verdier d'Europe
- Habitats potentiels des reptiles intégralement protégés :**
-  Lézard des murailles
- Habitats potentiels des amphibiens intégralement protégés :**
-  Grenouille agile
-  Zone d'étude

Sources : GÉREA
Fond : Map data ©2025 Google
GÉREA 2025 - N° A22099

0 10 20 m



Faune patrimoniale.

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible

Modéré

Forte

128

Site n°3



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une zone incendiée en 2022. La pinède dense d'âge moyen a disparu.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une espèce commune, non protégée ni menacée a été observée : le Lièvre commun. <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ; - Aucune espèce menacée n'a été contactée ; - Trois espèces communes, non menacées mais protégées ont été observées en limite extérieure du site (jardins riverains). <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun reptile n'a été observé sur le site - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <p><u>Les odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil des espèces à enjeu de conservation. <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, menacée ou quasi menacée) recensée lors des prospections. Flore commune et non menacée, largement répandue, clairement appauvrie. De rares espèces de landes et de friches repoussent.

Site n°3	
	<p>- Trois espèces exotiques envahissantes en Nouvelle-Aquitaine ont été répertoriées dans le site : la Vergerette de Sumatra (<i>Erigeron sumatrensis</i>) surtout, plus localement le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et la Vergerette de Buenos Aires (<i>Erigeron bonariensis</i>).</p> <p>- Le site, incendié, voit principalement des repousses d'ourlets à Fougère aigle se développer en son sein. Localement dans la partie sud-est, un reliquat de lande fraîche à Molinie bleue (<i>Molinia caerulea</i>) et Fougère aigle (<i>Pteridium aquilinum</i>) est présent.</p> <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</p>
Zone humide : critère pédologique	Expertise zone humide conduite par le maître d'ouvrage ATOL avant les incendies n'ayant pas démontré la présence de zones humides selon le critère sol
Zone humide : critère botanique	- Une végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté : la lande fraîche dominée par la Molinie bleue.

Occupation du sol - zone 3



Occupation du sol.

Site n°3

Zones humides avérées - zone 3



Zone humide botanique.

Flore - zone 3



Flore exotique envahissante.

Site n°3			
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :			
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
	<u>L'avifaune :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
	<u>L'herpétofaune :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
	<u>Les odonates :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
	<u>Les papillons de jour :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
Flore/Habitats	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucun enjeu potentiel à signaler.		
	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	Pédologique (sud-est à confirmer)	Botanique	
Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>