



Plan Local d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 16 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le



Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil



SOMMAIRE

Note liminaire	4
I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources	5
I.1. Préserver les continuités écologiques : trame bleue associée au réseau hydrographique	5
I.2. Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier	5
I.3. Porter attention aux zones humides	5
I.4. Préserver la ressource en eau	6
I.5. Prendre en compte le risque feu de forêt	6
II. Respecter l'identité paysagère et le patrimoine	8
II.1. Préserver le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/ forêt	8
II.2. Préserver la trame verte au cœur du bourg	8
II.3. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine	8
III. Définir le projet d'accueil communal : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat	9
III.1. Anticiper les évolutions démographiques	9
III.2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU	11
III.3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat	13
IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie	14
IV.1. Articuler le développement urbain autour du bourg	14
IV.2. Encadrer strictement la construction en zone forestière	16
V. Soutenir les activités économiques	16
V.1. Favoriser une gestion pérenne du massif forestier	16
V.2. Soutenir l'accueil d'activités artisanales	17
V.3. Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité	17
V.4. Une consommation foncière à fin d'activités économique maîtrisée	17
VI. Sécuriser les déplacements	17
VI.1. Apaiser la traversée de bourg et garantir la sécurité	18
VI.2. Compléter le maillage des déplacements doux à l'échelle du bourg	18
Carte de synthèse : Une politique urbaine confortée sur le bourg	19

Note liminaire

Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée.

C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est ainsi la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

[...]

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] ».

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. Préserver les espaces naturels sensibles, les ressources et et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques

I.1. Préserver les continuités écologiques : trame bleue associée au réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Saumos est formé d'un maillage complexe d'une vingtaine de crastes associées à de petits ruisseaux.

Ce réseau, accompagné de zones humides associées, assure un rôle de réservoir de biodiversité et de corridor biologique favorisant le déplacement des espèces.

Il 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).

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

I.2. Assurer une gestion durable du « réservoir biologique » formé par le massif forestier

Le massif forestier des Landes de Gascogne compose l'essentiel du territoire de la commune. Il est identifié au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) au titre de réservoir biologique (« boisements de conifères et milieux associés »).

Outre qu'il constitue une zone de refuge pour la faune et un puits de carbone (lutte contre le réchauffement climatique), le massif forestier est un massif de production.

➡ **Il fera de ce fait au PLU l'objet d'un classement en zone naturelle permettant une gestion optimale et durable du massif.**

I.3. Porter attention aux zones humides

De nombreuses zones humides et lagunes sont présentes sur la commune de Saumos, dont la très grande majorité associée au massif forestier. Elles constituent des réservoirs de biodiversité d'importance indéniable à l'échelle communale en accueillant une faune et une flore spécifique diversifiée et souvent en danger.

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

- Une expertise spécifique sera alors engagée.
- L'élaboration du PLU visera à prendre en compte les zones humides, réservoirs de biodiversité particulièrement riches, en ayant une action particulière sur la préservation des lagunes et en privilégiant le « principe d'évitement » des zones humides dans le cadre de projets d'aménagement.

I.4. Préserver la ressource en eau

Le maintien de bonnes conditions d'accès des populations à une eau en quantité suffisante et de qualité satisfaisante est un des enjeux qui se dessine pour les années futures.

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

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

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

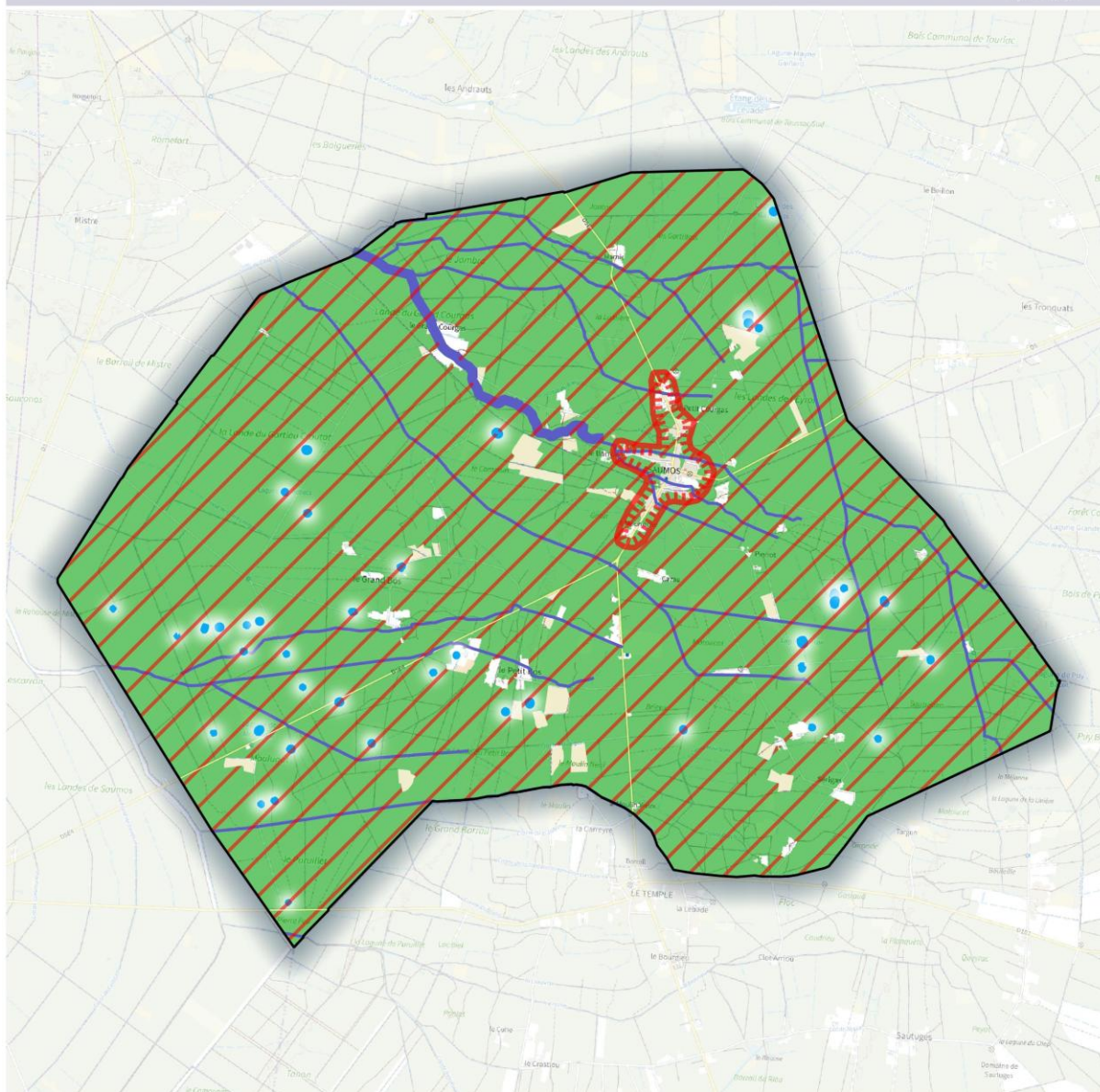
- Par la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation (limiter l'imperméabilisation) et des zones à risques ;
- En s'assurant que les choix de développement retenus n'aient pas d'incidences sur la qualité des eaux (notamment pour ce qui concerne les rejets d'effluents)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

I.5. Prendre en compte le risque feu de forêt

Commune sylvicole, Saumos est particulièrement exposée au risque feu de forêt comme l'ont montré les événements de septembre 2022. Il est donc nécessaire d'adopter une gestion stricte du risque sur l'ensemble de la commune et de limiter l'exposition des biens et des personnes. Afin de lutter contre celui-ci, il importe plus que jamais d'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.

Mais il convient également d'être irréprochable dans la gestion du contact entre espaces bâtis et forestiers. Outre le strict respect des règles de débroussaillage le PLU veillera à la reconstitution de lisières favorisant la plantation d'essences locales diversifiées pour lutter contre le risque d'incendie.

- Dans le cadre du PLU, il sera accordé une attention particulière à la présence et à l'état du réseau de protection incendie.
- Une dispersion du bâti en zone boisée sera prohibée.



Préserver les espaces naturels sensibles :

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

Préserver les continuités écologiques associées à la trame bleue

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

Prendre en compte le risque feu de forêt :

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

Limites communales de Saumos



0 1 2 km

Fond et sources : IGN
GÉREA 2023 - N° 22099

II. Respecter l'identité paysagère et le patrimoine

II.1. Préserver le paysage global à dominante forestière et les interfaces bâti/forêt

Le paysage de la grande pinède, forme le cœur identitaire de la commune.

Caractérisé par l'étendue forestière, mais aussi la présence d'espaces ouverts et de lieux habités, la gestion des interfaces forêt/bâti constitue un enjeu important du paysage communal.

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

II.2. Préserver la trame verte au cœur du bourg

Le bourg se caractérise par un tissu aéré, avec de vastes espaces ouverts, des effets de clairière et une souplesse d'implantation des constructions.

Les entrées et traverses de bourg laissent apparaître l'alternance des « vides » et des « pleins » et le caractère végétalisé du bourg.

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

8

II.3. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine

La commune dispose d'éléments de patrimoine intéressants et de bâtisses qui présentent les caractéristiques traditionnelles spécifiques des airials.

Sur la base d'une **identification des éléments identitaires** que la commune souhaite préserver, les éléments retenus (bâtiments, petit patrimoine rural, patrimoine végétal...) seront signalés au PLU.

Les éléments identifiés bénéficieront des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme - éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) permettant leur protection (déclaration préalable avant travaux), et au besoin la définition de prescriptions pour leur rénovation.

- ➡ Proposer au PLU une protection des éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés.

III. Définir le projet d'accueil communal : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

La commune de Saumos a connu, sur les années 2000-2010, une évolution similaire aux communes situées sur l'axe « agglomération bordelaise – Le Porge ».

Elle a ainsi enregistré sur la période 2000-2010 un taux de progression moyenne annuel de +4,6%/an.

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

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

	Evolution de la population entre 1999 et 2021				Taux d'évolution annuel		
	1999	2010	2015	2021	1999-2010	2009-2015	2015-2021
Saumos	339	556	544	548	+4,6%	-0,4%	+0,1%
Total CC Médullienne	13064	17660	20191	22252	+2,8%	+2,7%	+1,6%

III.1. Anticiper les évolutions démographiques

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

Le SCoT retient de rééquilibrer les dynamiques démographiques entre la Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île ; de prioriser la dynamique démographique sur les pôles structurants (Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc et Pauillac), de canaliser la croissance démographique sur certains pôles d'appui (Saint-Laurent-Médoc, Sainte-Hélène/Salaunes, Le Porge), de réguler la croissance démographique des villages forestiers et viticoles de la Médullienne.

9

LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES DU PROJET D'ACCUEIL A L'HORIZON 2036 (SCOT approuvé – Novembre 2021)

EPCI / Armature territoriale sources : Insee populations municipales	Evolutions rétrospectives				Projet d'accueil à l'horizon 2036				
	1999	2014	TCAM	Répartition des gains	Répartition des gains	Gains 2014-2036	Gains annuels 2014-2036	TCAM induits 2014-2036	Gains induits 2020-2036
CC Médullienne	13064	19516	2,7%	70%	52%	9103	414	1,8%	6624
Castelnau-de-Médoc / Avensan	4918	7120	2,5%	24%	22%	3818	174	2,0%	2777
Le Porge	1507	2721	4,0%	13%	6%	997	45	1,4%	728
Sainte-Hélène / Salaunes	2347	3533	2,8%	13%	9%	1551	71	1,7%	1128
Villages forestiers	1072	1706	3,1%	7%	6%	1057	48	2,2%	769
Villages viticoles	3220	4436	2,2%	13%	10%	1680	76	1,5%	1222
CC Médoc Cœur de Presqu'île	26746	29499	0,7%	30%	48%	8382	381	1,1%	6096
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	6770	7815	1,0%	11%	19%	3388	154	1,7%	2464
Pauillac	5175	4924	-0,3%	-3%	11%	1859	85	1,5%	1352
Saint-Laurent-Médoc	3366	4517	2,0%	12%	8%	1334	61	1,2%	970
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	11435	12243	0,5%	9%	10%	1801	82	0,6%	1310
TOTAL SMERSCOT	39810	49015	1,40%	100%	100%	17485	795	1,40%	12720

Les projections démographiques et les perspectives d'accueil retenues dans le cadre du SCOT Médoc 2033 s'inscrivent dans un scénario dit de « recentrage », qui s'appuie à l'échelle du SCOT sur un rythme de croissance similaire à la période 1999-2014 (+ 1,40 % par an), 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.

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

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

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

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

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

	2025	2030	2035
Population	550	614	661

Nota : La valeur de population 2025 est issue de la valeur Insee 2024 (établie à 2021) à laquelle on a projeté la croissance annuelle actuelle jusqu'à 2025 (+0,1%) et non la projection du SCOT (basée sur la population 2014, obsolète).

Selon ces prévisions, la commune devrait ainsi compter environ 614 habitants en 2030 (à 5 ans), et 661 en 2035 (à 10 ans). A horizon 2035, cela correspond à un taux d'augmentation annuel moyen de 1,85%/an.

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

La commune de Saumos a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés.

Ainsi plusieurs hypothèses ont été examinées en relation avec des évolutions démographiques récentes laissant apparaître des taux inférieurs à ceux retenus dans le SCOT.

- 1) Hypothèse SCOT, taux d'augmentation annuel moyen de la population de 1,85%/an.
Population 2035 = environ 660 habitants (gain de population de 110 personnes)
- 2) Hypothèse correspondant à une dynamique infléchie au regard des projections du SCOT, taux d'augmentation annuel moyen de la population de 1,5 %/an (valeur enregistrée à l'échelle de la CdC sur la dernière période).

Population 2035 = environ 640 habitants (gain de population de 88 personnes)

- 3) Hypothèse de redynamisation progressive, correspondant à taux d'augmentation annuel moyen de la population de 1 %/an.

Population 2035 = environ 610 habitants (gain de population de 58 personnes)

✚ **Après analyses, la commune a retenu le scénario n°2, de développement démographique intermédiaire, permettant d'aller vers un renouveau progressif de la dynamique démographique.**

Population de la commune à horizon 10 ans (2025-2035) :

→ Croissance de +1,5%/an, soit 640 habitants à 10 ans **(+ 88 habitants)**

III.2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

Le besoin en logements intègre le besoin lié au maintien de la population actuelle et celui lié à l'accueil de nouveaux ménages.

- **Le besoin en logements lié à l'accueil de nouveaux ménages**

Sur la base de la population de la commune à horizon 10 ans (2025-2035), le besoin en logements induit est à approcher au vu de la taille des ménages attendue.

Le scénario retenu est basé sur le maintien d'une population familiale, avec le maintien d'une taille des ménages proche de l'actuelle (taille moyenne des ménages en 2021 de 2,37 personnes/ménage et valeur retenue de 2,25 personnes par ménage en 2035).

- **Le besoin en logements nécessaire au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre »)**

Le point d'équilibre prend en compte, outre le desserrement des ménages :

Le renouvellement du parc

Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions (logements démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage). Il est établi sur la base d'un taux de renouvellement de 0,05%/an (valeur retenue au SCOT),

La variation du parc de logements vacants

L'Insee donne une valeur de 14 logements vacants en 2021 (Insee 2024) soit 5,2% du parc. Le SCOT table sur une remise sur le marché de 1 logement vacant par an pour les 3 villages forestiers. A horizon 2035, cela correspond à entre 3 et 4 logements pour la commune de Saumos.

Le parc de résidences secondaires

Le parc des résidences secondaires ne représente que 7,2% du parc total de logements en 2021. Ce segment n'est pas pris en compte dans la production de logements.

- **Approcher le besoin global en logements**

Compte tenu du besoin lié au maintien de la population actuelle et de celui lié à l'accueil de nouveaux ménages, et selon le scénario retenu, le besoin en logements s'établirait comme précisé ci-dessous.

Prospective 2025-2035	
Scénario 2	Croissance de +1,5%/an
Desserrement des ménages (2,25 personnes / ménage)	13
+	
Renouvellement du parc (taux de +0,05%/an)	1
+	
Variation du parc de logements vacants Résidences secondaires	-3
=	
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	11
+	
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	39
=	
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	50

III.3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

Selon l'analyse de la construction établie sur la période 2011-2021, **24 constructions** ont été réalisées, pour une consommation foncière globale d'environ **2,8 hectares sur la période 2011-2021 (0,28 ha/an)**.

La consommation moyenne par construction s'établit ainsi à environ 1220 m²/logement, avec des constructions allant de 500 m² à 3000 m².

- **Les approches établies dans le cadre du SCOT**

Un objectif de densité a été posé dans le SCOT. **Dans les villages forestiers**, l'objectif est de 10 à 15 logements par hectare, soit une consommation moyenne d'espaces comprise entre 667 m² et 1000 m² par construction.

Pour les villages forestiers, sur la période du SCOT, 2020-2036, soit 16 ans, le SCOT fixe un plafond de 45 ha de surface foncière pour la production de logements neufs logement, dont 31 ha à horizon 2020-2028.

Ramenée à l'habitant, **la surface consommée par habitant supplémentaire est approchée** à 416 m² (période 2020-2036) et à 478 m² (période 2020-2028). Soit, au regard de la surface consommée par habitant supplémentaire sur la période 2006-2015, **une réduction de 45 %**.

- **Modération de la consommation foncière au regard de la période 2011-2021 sur la commune de Saumos**

Compte tenu du fait que la commune s'inscrit dans un objectif de renouveau progressif de la dynamique démographique, et compte tenu du nombre de constructions assez limité sur la période 2011-2021, la consommation foncière globale au titre de la construction sur la période du PLU pourra difficilement enregistrer une réduction significative.

Le SCOT a établi une approche des besoins en foncier différenciée selon les différentes composantes de l'armature territoriale et ainsi un besoin à l'échelle des 3 communes composant les villages forestiers.

Le PLU sera établi dans le respect des orientations du SCOT, tant en matière de consommation foncière globale que de consommation d'Espaces Naturels agricoles et Forestiers.

Pour ce faire, il s'appuiera sur une plus grande densité de constructions en zone à urbaniser (zone de projet d'ensemble).

De même les zones à urbaniser seront limitées dans leurs dimensions aux besoins du projet d'accueil tel que défini précédemment.

- ➡ **S'attacher à une optimisation foncière en proposant pour les opérations d'ensemble en zone 1AU une densité de l'ordre de 14 à 15 logements par hectare (700 m² environ).**
- ➡ **Respecter dans le cadre du PLU l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation porté au SCOT, par une attention portée à la définition des zones d'extension de l'urbanisation.**

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

Le bâti sur la commune de Saumos est essentiellement localisé sur le bourg.

Hors du bourg, la commune ne présente pas d'ensembles bâtis d'importance et les quartiers d'habitat traditionnels (le Petit et le Grand Courgas, Le Petit et le Grand Bos, Sérigas, Marmic, Le Moulin de l'Eyron ...) n'ont pas connu d'évolutions significatives

L'évolution de la construction s'est ainsi faite pour l'essentiel à l'échelle du bourg.

Depuis 2000, le bourg s'est étoffé avec l'implantation de plusieurs lotissements récents.

IV.1. Articuler le développement urbain autour du bourg

- **Définir une organisation urbaine propre au contexte local**

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

Le développement doit par ailleurs prendre en compte les caractéristiques identitaires du bourg et l'organisation urbaine propre au contexte local.

Le bourg présente en effet un tissu aéré, avec en son sein un espace naturel (bois de la Cure, équipements de loisirs) et des ouvertures visuelles sur la forêt, intéressantes.

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

- **Identifier les secteurs de développements urbains**

Outre les secteurs aujourd'hui construits, deux secteurs d'urbanisation organisée, sous la forme de zones NA avaient été définies dans le cadre du POS de la commune (le POS est devenu caduc au 31 décembre 2020).

- Une vaste zone ouest, dite « du Barrouil » (environ 3 hectares). Elle occupe une situation intermédiaire entre les pavillons marquant l'entrée ouest du bourg et l'église.
- Une zone Est, dite « de la Gare » (environ 1,4 hectare), située entre la RD.5 et la piste cyclable, à proximité de la mairie et de l'ancienne gare.

La commune envisage de retenir tout ou partie de ces secteurs en zone constructible.

Elle envisage en outre de conforter en épaisseur le secteur bâti en partie Sud du bourg, afin d'en conforter le caractère bâti et de porter une limite franche à la zone urbaine.

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

- **Favoriser une bonne organisation des développements futurs**

Il sera veillé dans le cadre des développements futurs à une bonne intégration à la trame urbaine existante : intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine (formes urbaines renouvelées), de traitement des franges entre espaces bâtis et non bâtis.

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

- **Mobiliser et valoriser des bâtiments vacants ou sans affectation**

La commune dispose d'un parc de logement vacants relativement limité (13 logements vacants en 2020, 5,2% du parc), qui nécessite néanmoins attention.

Un objectif de remise sur le marché correspondant aux objectifs du SCOT est préconisé.

La commune dispose par ailleurs de plusieurs bâtiments anciens vétustes au cœur même du bourg (anciennes granges, en face de la salle des fêtes, scierie et usine à balais, à proximité de l'ensemble précédent). Dans le cadre d'une étude conduite avec le département de la Gironde, une réflexion a été menée sur certains d'entre eux.

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

15

- **Conforter les équipements et les espaces publics**

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

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

- **Le PLU intégrera les besoins en équipements complémentaires.**

IV.2. Encadrer strictement la construction en zone forestière

Hors du bourg, la commune ne présente pas d'ensembles bâtis d'importance et les quartiers d'habitat traditionnels n'ont pas connu d'évolutions significatives.

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

Cependant, une attention pourra être accordée à certains bâtis existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit en particulier d'anciens bâtis agricoles (situés en espace ouverts de clairière) pouvant être transformés en construction à usage d'habitations. Les critères de choix seront liés à la qualité du bâti, à son environnement (isolé ou intégré à un environnement bâti, au contact d'un espace forestier, ...), la desserte par la voirie et les réseaux (il ne devra pas y avoir de renforcement de réseau particulier), à la présence ou non d'une protection incendie.

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

V. Soutenir les activités économiques

La commune compte une forte proportion d'actifs, accompagnée d'une progression du taux d'activité.

Mais il s'agit aussi d'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.

Elle présente un relatif équilibre des secteurs d'activités, avec une bonne représentation des secteurs primaires et secondaires même si le secteur tertiaire reste dominant.

L'activité sylvicole constitue le principal pourvoyeur d'emplois sur la commune.

L'activité agricole a fortement décliné depuis 20 ans et n'est plus présente que de manière résiduelle.

V.1. Favoriser une gestion pérenne du massif forestier

Avec une couverture forestière qui représente les deux tiers du territoire, la commune compte un grand nombre de petites entreprises indépendantes intervenant dans le champ de la sylviculture et des activités forestières.

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

V.2. Soutenir l'accueil d'activités artisanales

La commune présente un tissu de petites activités artisanales qui participent de la dynamique communale.

Les élus auraient souhaité la création d'une petite zone artisanale, mais il n'a pas été retenu au SCOT de zone à vocation d'activités sur la commune de Saumos.

- **Permettre, au sein du tissu bâti existant, l'accueil d'entreprises artisanales, compatibles avec le caractère général de la zone, et ne créant pas de nuisances.**

V.3. Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité

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).

L'étude conduite dans le cadre de l'aménagement du bourg a examiné l'opportunité de développer à proximité de l'église une nouvelle centralité, s'appuyant sur un réaménagement de l'espace public, la réutilisation de locaux et un potentiel accueil commercial, la création d'équipements complémentaires.

- **Le PLU intégrera en tant que de besoin les projets identifiés, favorable au développement d'un bourg vivant et actif.**

V.4. Une consommation foncière à fin d'activités économique maîtrisée

Il n'apparaît pas de consommation à fin d'activités économique sur la commune de Saumos sur la période 2011-2021.

Sur la période du SCOT (2020-2036), un plafond pour l'accueil d'activités économiques, de 3,6 ha de surface foncière, a été retenu à l'échelle des villages forestiers ; soit une valeur d'environ 4000 m² pour Saumos à l'échelle du PLU (10 ans).

- **Le PLU respectera les orientations du SCOT en matière de consommation foncière à fin d'activités économique.**

VI. Sécuriser les déplacements

La commune de Saumos est bien reliée à la métropole bordelaise et à la façade océane par deux axes, Nord (Bordeaux-Lacanau) et Sud (Bordeaux-Le Porge). A partir de Lacanau, Saint-Hélène et le Temple, Le Porge, respectivement 3 axes D.5^E3, RD.5, RD.5^E4 rejoignent le bourg de Saumos.

Le bourg se situe ainsi à la croisée de ces voies départementales.

L'activité forestière génère un trafic poids lourds important, avec de gros tonnages qui empruntent ces axes et traversent le bourg.

VI.1. Apaiser la traversée de bourg et garantir la sécurité

La commune dispose actuellement d'une zone 30 dans la zone centrale, mais elle semble insuffisamment dissuasive pour apaiser la traversée de bourg et garantir la sécurité des piétons.

L'étude conduite dans le cadre de l'aménagement du bourg préconise, au niveau du principal carrefour, de conforter l'apaisement de la circulation par une zone de rencontre (zone 20) permettant de mieux gérer la convergence des flux.

- ➡ **Mettre en place un plateau routier apaisé au niveau du carrefour d'intersection des différentes voies départementales qui traversent le bourg.**

VI.2. Compléter le maillage des déplacements doux à l'échelle du bourg

Concernant les déplacements doux, la commune est concernée par la piste cyclable Bordeaux-Lacanau (ancienne voir ferrée) qui passe dans le bourg.

Quelques cheminements piétons sont par ailleurs identifiés au bourg, mais ils ne forment pas un maillage complet.

L'étude conduite dans le cadre de l'aménagement du bourg préconise en outre, plutôt que d'investir fortement sur des aménagements d'espaces publics sur des voies très circulées, la mise en place de cheminements doux en site propre.

- ➡ **Compléter le maillage des cheminements doux, dont liaison avec la piste cyclable, pour une meilleure structuration des déplacements piétons à l'échelle du bourg.**

Carte de synthèse : Une politique urbaine confortée sur le bourg

