



COMMUNE de SAUMOS

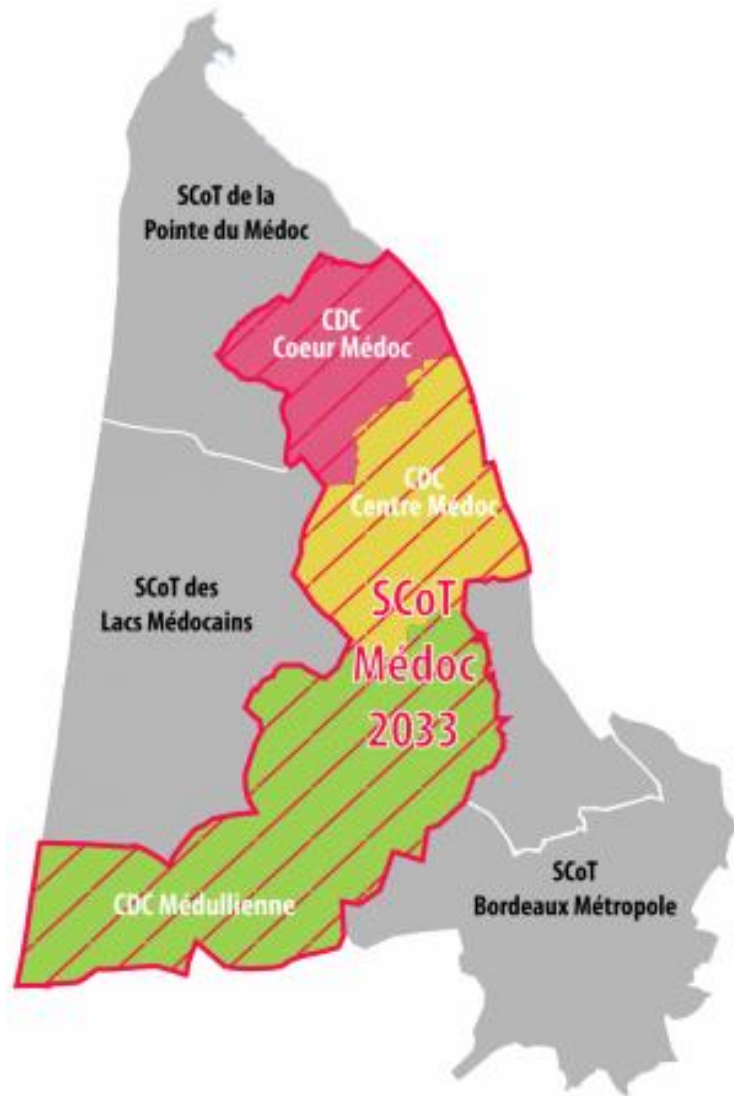
Révision du Plan d'Occupation des Sols Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion avec les Personnes Publiques Associées Diagnostic et P.A.D.D

Avril 2017

UN PLU ETABLI EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT EN COURS D'ELABORATION



Les 3 communautés de communes, Médullienne (à laquelle appartient la commune de Saumos), Centre Médoc et Cœur du Médoc ont engagé dans le cadre du SMERSCOT en Médoc, l'élaboration du SCOT «Médoc 2033 ».

Le projet établi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune, doit naturellement s'appuyer sur les orientations du PADD développé dans le SCOT Médoc .

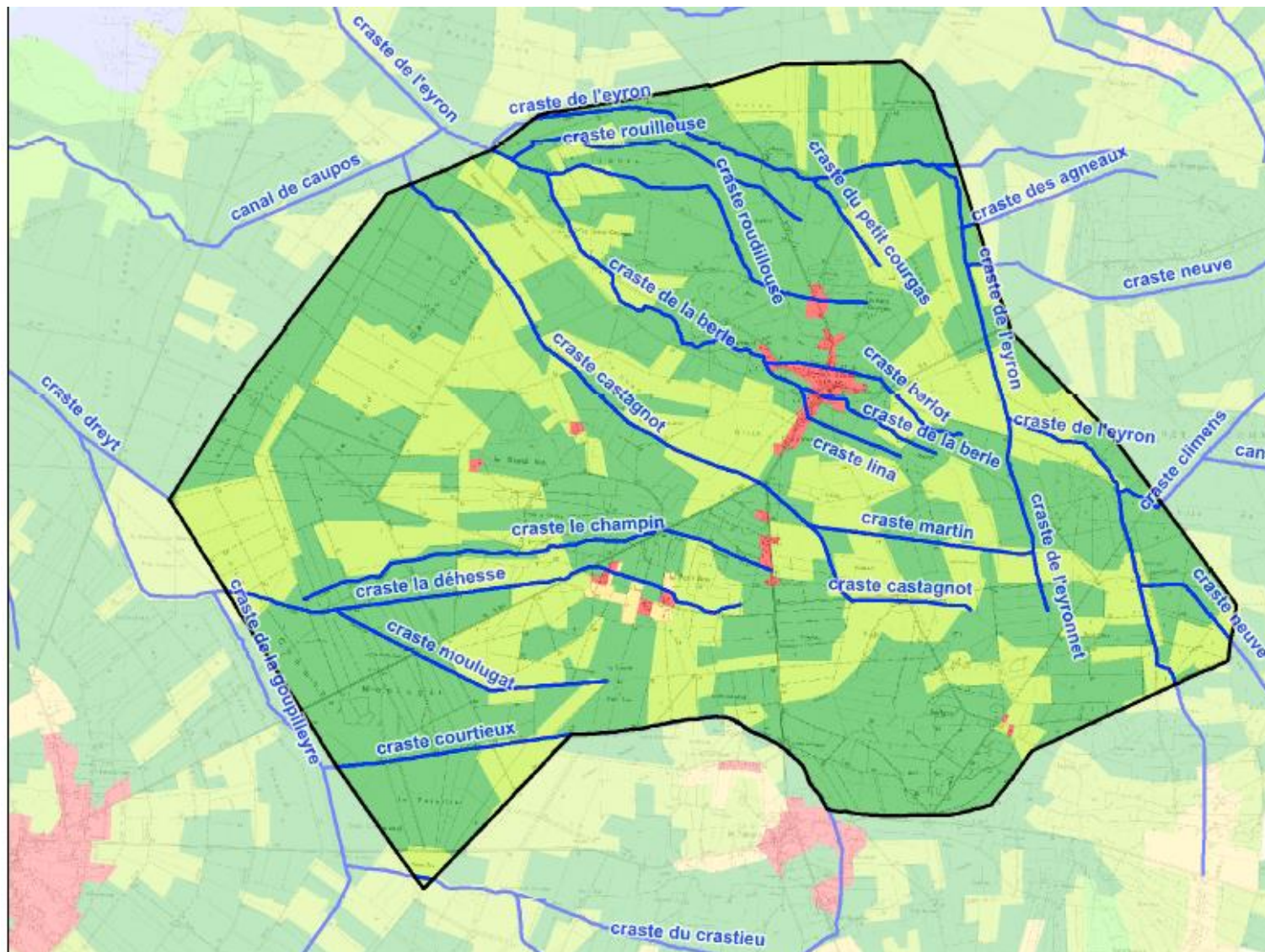
La commune considère par ailleurs que les fondements du projet d'aménagement du POS existant restent conformes aux objectifs de développement de la commune

Elaborer le PADD selon un principe de continuité et de transition.



Diagnostic : Rappel des spécificités environnementales du territoire

Un territoire majoritairement occupé par la pinède et un important réseau de crastes associé à de petits ruisseaux.



Couvert forestier de pins maritimes en futaie régulière.





Boisements de feuillus diversifiés et des boisements mixtes se mêlent à cette matrice.

Quelques clairières au sein du massif, avec un bâti peu dense.

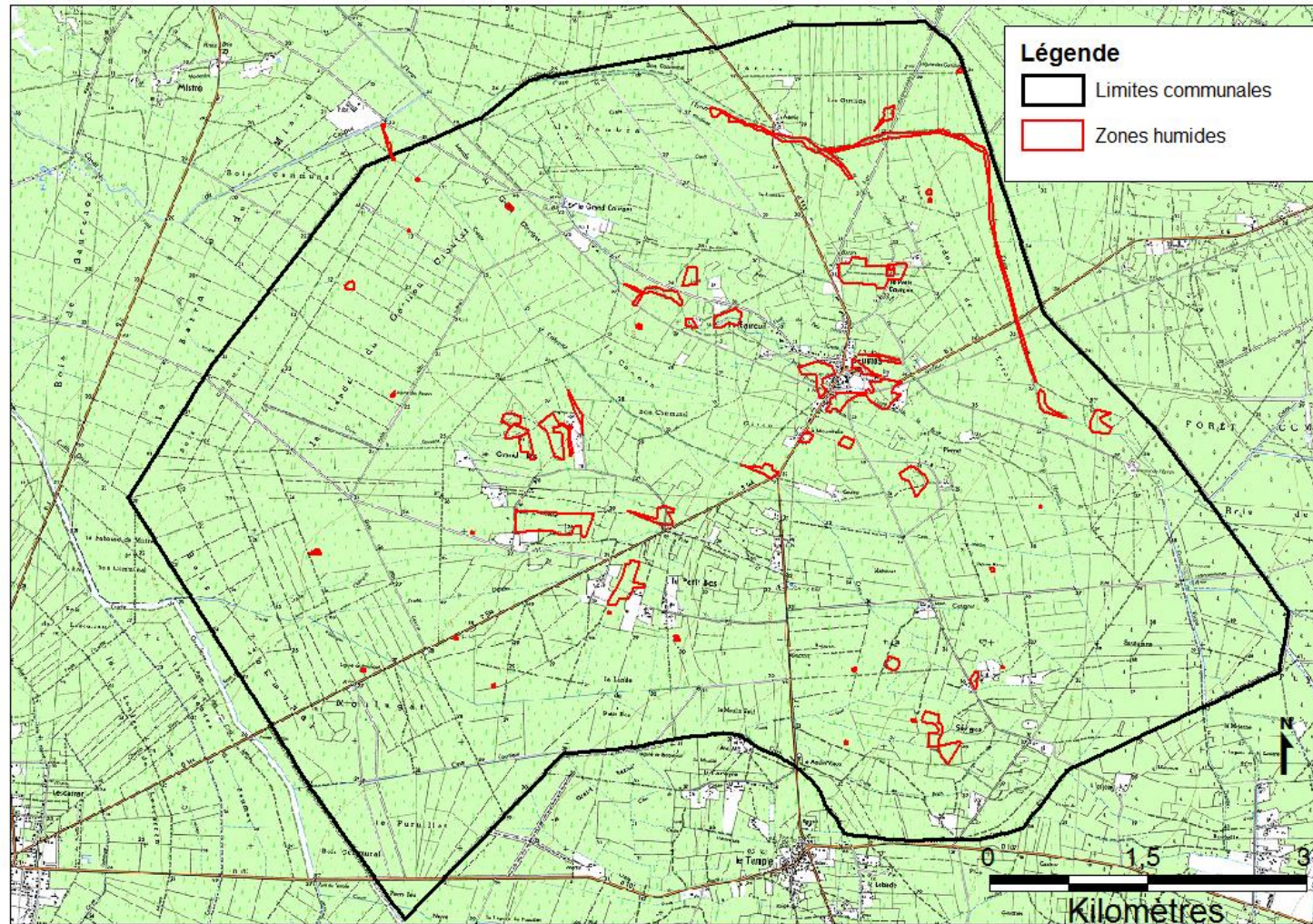
Forêt communale de Saumos : 853 ha de boisements, forêt publique non domaniale gérée par l'ONF.

Occupation du sol

(Selon Corine Land Cover) :

	312 - Forêt de conifères
	324 - Lande - Coupe rase
	242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
	112 - Tissu urbain discontinu

Outre les crastes et ruisseaux, une centaine d'hectares de zones humides dites élémentaires



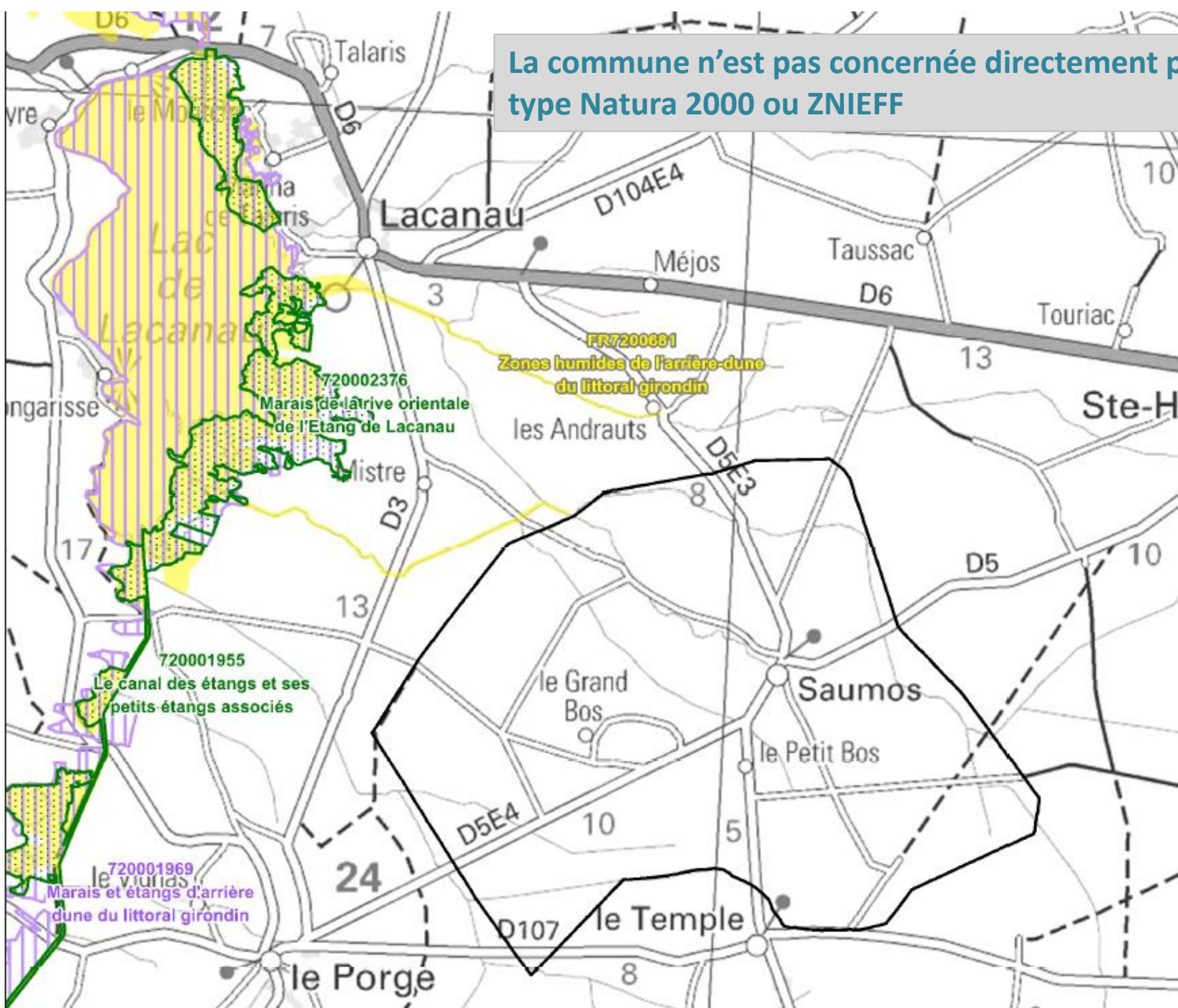
109 ha de zones humides sur la commune, dont 100 ha associées à des boisements de conifères.

Plusieurs zones humides dans le bourg,

ainsi qu'au niveau du hameau du Grand Bos et du Barrouil.

Source : Atlas des zones vertes du bassin versant des étangs médocains, 2006)

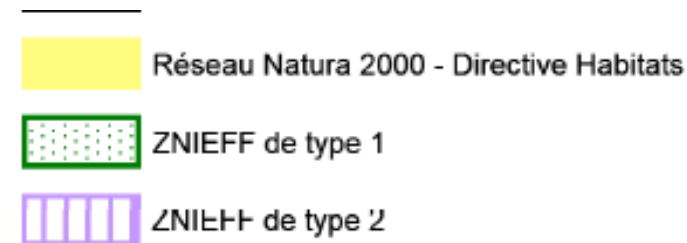
La commune n'est pas concernée directement par des protections environnementales type Natura 2000 ou ZNIEFF



Mais limitrophe de communes concernées par le site Natura 2000 « zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin » :

lac, étangs et réseau hydrographique,

dont le **canal de Caupos** situé à moins de 200 mètres des limites de la commune de Saumos.



Les trames vertes et bleues

Sur la commune de Saumos, ont été identifiés :

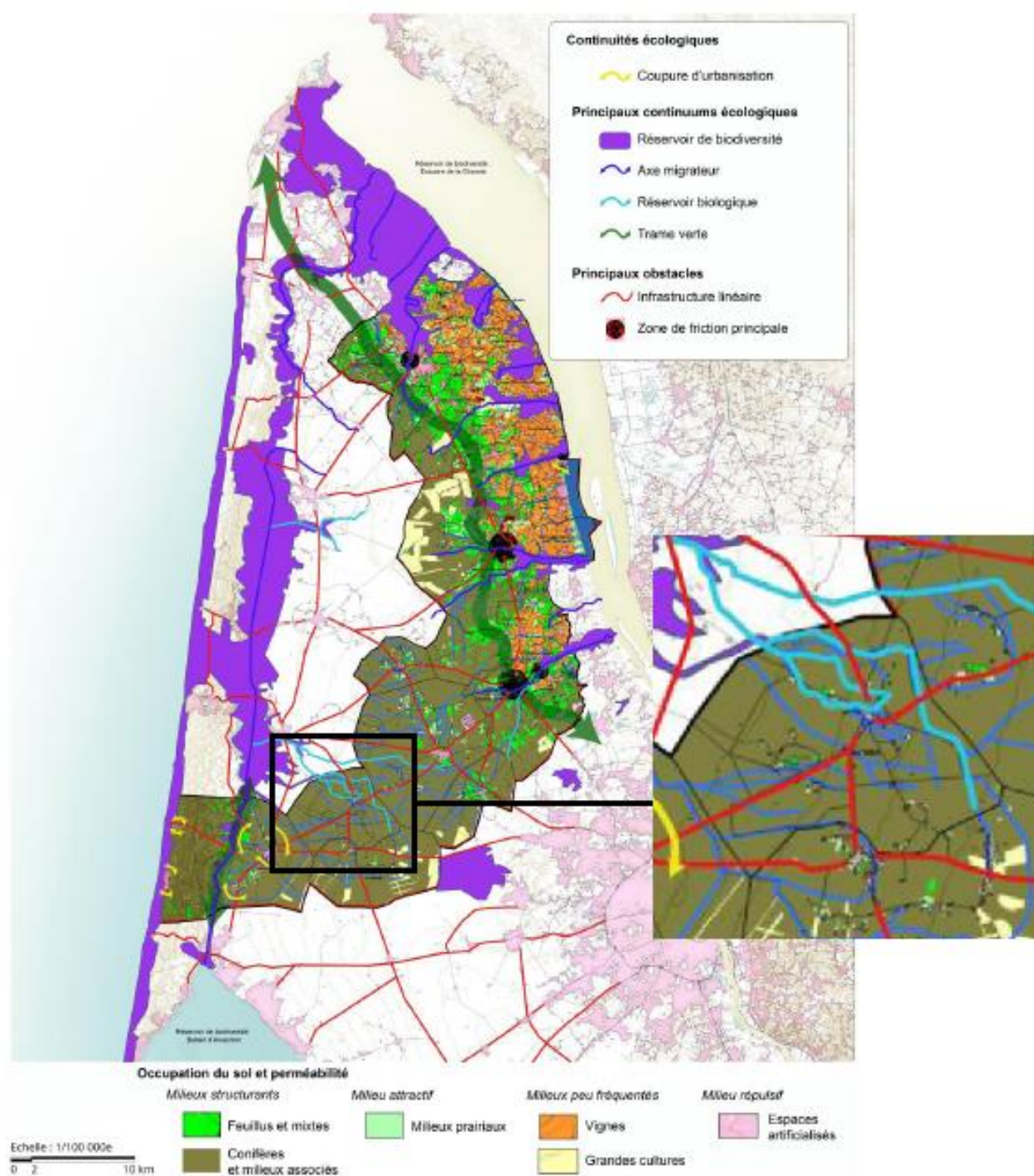
- Le réservoir biologique de **boisements de conifères du massif forestier**,

- Le **réseau des ruisseaux et crastes**.

Il assure un rôle de réservoir de biodiversité et de corridor biologique favorisant le déplacement des espèces.

Les principales crastes sur la commune de Saumos sont classées sur la liste 1 des cours d'eau au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement (la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdit).

- Des **éléments fragmentant** : les routes départementales (RD.5, RD.5^{E3} se prolongeant en RD.5^{E4}).



Une ressource en eau de qualité

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un forage profond de la nappe captive de l'oligocène.

Le forage, dit « forage du Château d'eau » (au Sud du bourg à proximité de la RD.5) ne dispose pas à ce jour de périmètre de protection. Les études pour la mise en place de ce périmètre viennent de débuter (Juin 2016).

Projets de champ captant

Comme sur l'ensemble du territoire girondin, les nappes profondes subissent de fortes pressions.

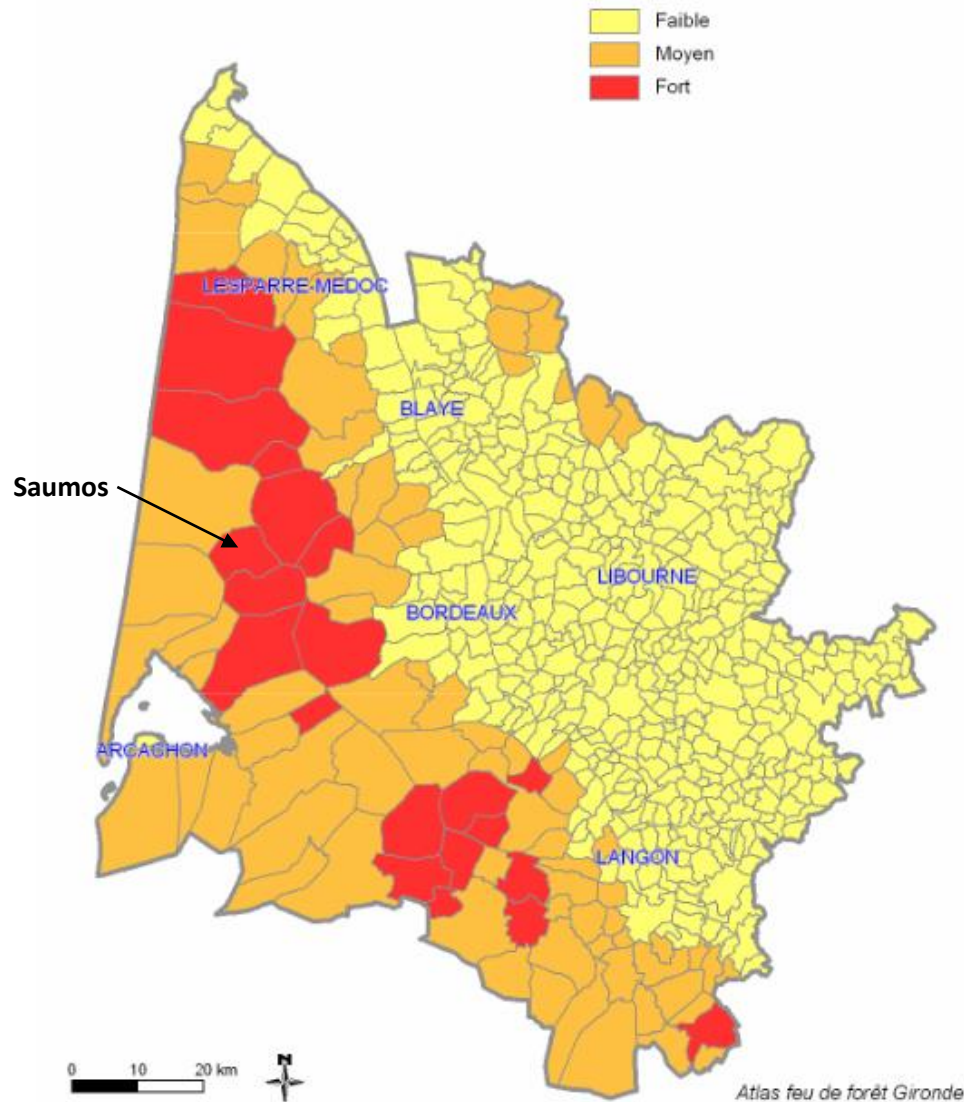
Cette surexploitation constitue un risque majeur pour le développement futur des territoires.

La commune de Saumos (ainsi que Le Temple et Sainte-Hélène) a fait l'objet de recherches concernant des projets de champ captant pour accroître la ressource en eau potable à l'échelle du département.

Orientation plutôt vers le Temple.

A noter par ailleurs sept forages exploités temporairement par la DFCI.

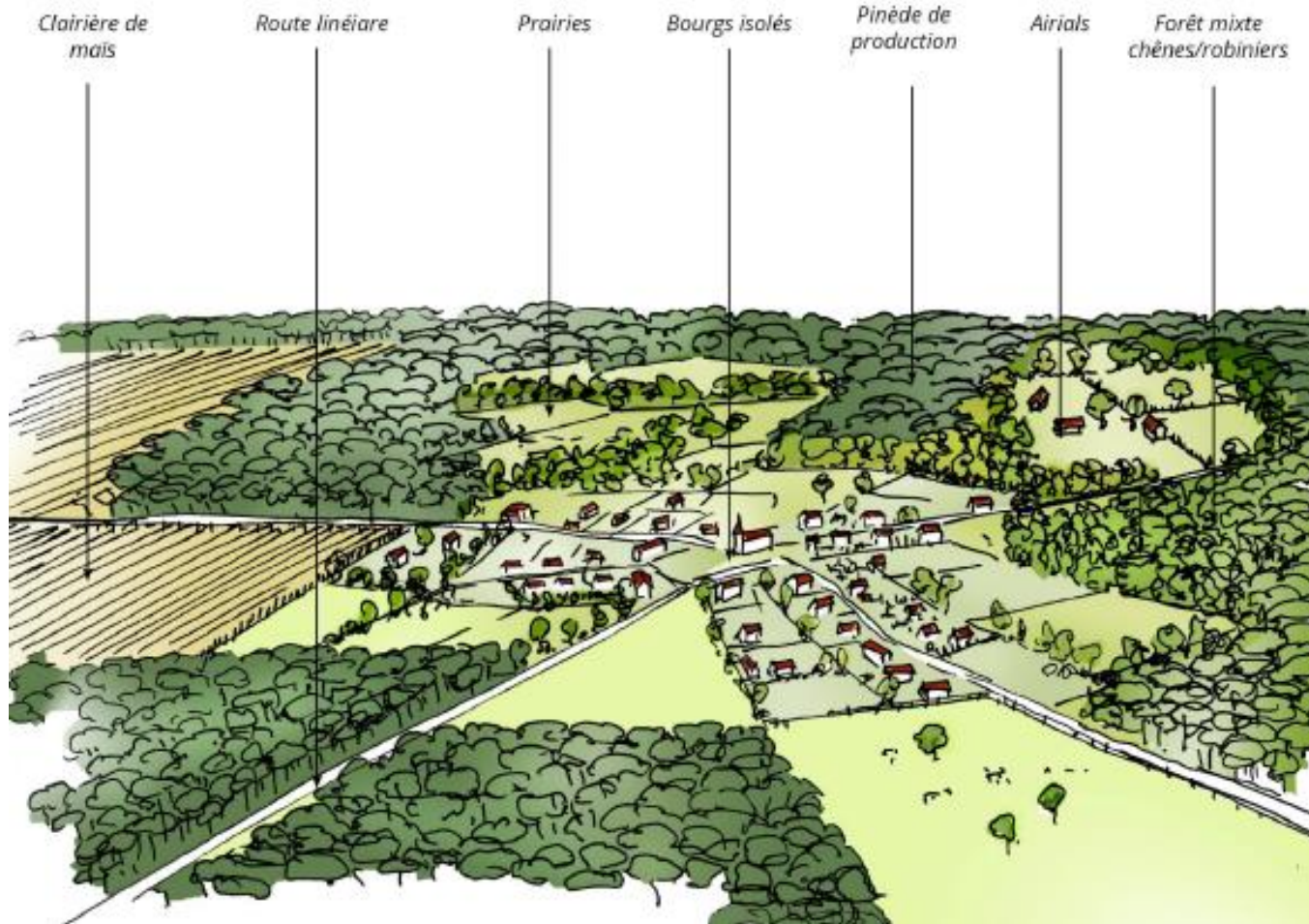
La prévention des risques : le risque feu de forêt



La commune de Saumos est particulièrement exposée aux risques « feu de forêt » de par son importante surface boisée :

- ✓ Prise en compte de règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiées aux engins de secours.
- ✓ Attention particulière à accorder à l'interface urbanisation / forêt.

Unité paysagère des « Landes girondines » ; dénommée au SMERSCOT « la grande pinède ».



Enjeu paysager préservé durablement la pinède

- Pour sa vocation économique (du gemmage au bois/ pâte à papier / bois énergie / bois d'œuvre / ... gemmage),
- Comme grand espace de « nature », d'échelle européenne majeure.
- Dans le respect d'une diversité écologique (feuillus, zones humides, ripisylves,..) :
 - > limiter les risques (incendies, tempêtes, maladies)
 - > conforter les qualités écologiques des milieux
 - > renforcer l'attractivité sociale de ce paysage (avec un réseau maillé de pistes cyclables et cavalières).

Une organisation urbaine propre au contexte local

La commune présente un tissu très aéré, avec de vastes espaces ouverts et des effets de clairière, 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 des ensembles bâtis.



Les lotissements récents ont fait l'objet d'un traitement qualitatif respectant des principes d'aménagement conservant l'impression d'espace et de souplesse à l'échelle de la parcelle.



Des éléments de patrimoine bâti intéressants

La commune présente des ensembles bâtis de caractère :

- bâtisses anciennes du bourg (maisons fin XIX^e, maisons traditionnelles de type airials,..).
- bâtis spécifiques (la gare, des éléments de patrimoine rural).

- l'église Saint-Amand de Courgas, édifice médiéval, possédant des détails romans, dont la construction est datée dès le XIII^{ème} siècle .





Les orientations du PADD en matière de protection des espaces naturels et forestiers :

- Préserver la biodiversité
- Préserver les ressources
- Conforter les paysages naturels, agricoles et forestiers

• Préserver les continuités écologiques : trame bleue du réseau hydrographique

Saumos : un réseau hydrographique dense, accompagné de zones humides associées, qui s'inscrit en relation avec les territoires voisins.

- **Le réseau hydrographique sera classé en zone naturelle de stricte protection.**

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

Saumos : le massif forestier est identifié au SRCE (« boisements de conifères et milieux associés »).

- **Classement en zone naturelle de protection permettant une gestion optimale et durable du massif.**

• Porter attention aux zones humides

Saumos : des zones humides, localisées au bourg et sur certains quartiers.

- **Expertise spécifique à engager en cas d'impact par une zone constructible.**



1 - LES ESPACES NATURELS ET LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES - LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

• Préserver la ressource en eau potable

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

- **Proposer au PLU un classement adapté au périmètre de protection des forages.**

• Prendre en compte le risque feu de forêt

Compte tenu de la présence du massif forestier, la commune est fortement concernée par le risque « feux de forêt ».

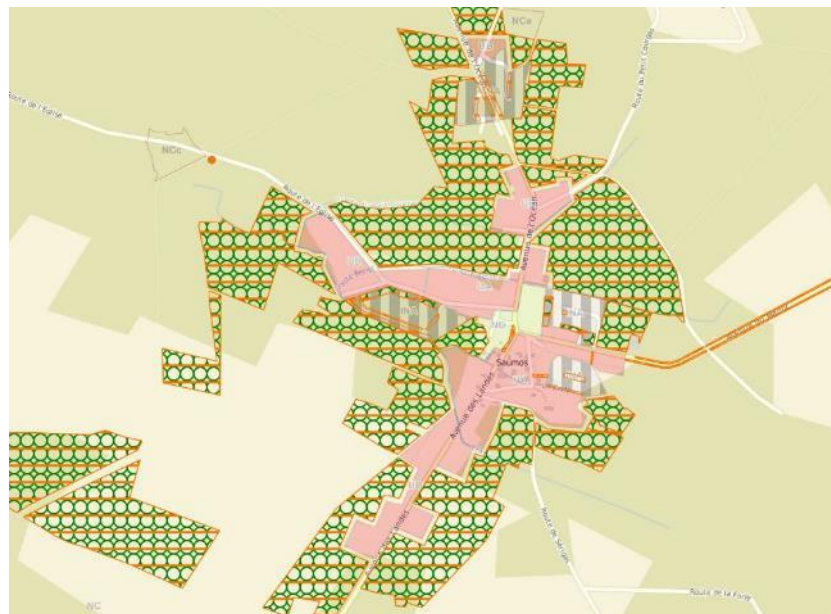
- **Une dispersion du bâti en zone boisée sera fortement évitée.**



2 – FONDER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS LE RESPECT DE SON IDENTITE PAYSAGERE

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

La grande pinède, cœur identitaire de la commune ..



Dans le cadre du PLU, accorder une attention particulière au traitement qualitatif, au niveau du bourg, **des lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers.**

2 – FONDER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS LE RESPECT DE SON IDENTITE PAYSAGERE

• Préserver la trame verte au cœur du bourg

Le bourg se caractérise par un tissu aéré, des percées visuelles, la présence du végétal

➤ L'enjeu du PLU consistera à concilier les impératifs d'économie d'espace et de respect de l'identité des lieux.



• Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine

➤ Sur la base d'une identification des éléments identitaires que la commune souhaite préserver, (bâtiments, petit patrimoine rural, patrimoine végétal...) les éléments signalés au PLU pourront bénéficier de dispositions particulières de protection .

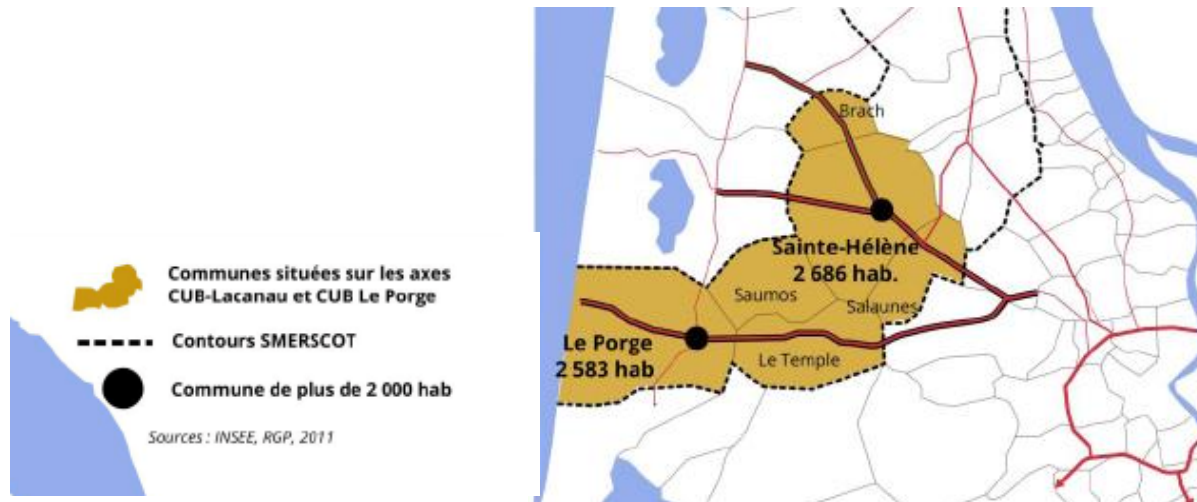




**Synthèse du diagnostic : les évolutions communales
(population, habitat, économie)**

Rappel du contexte démographique

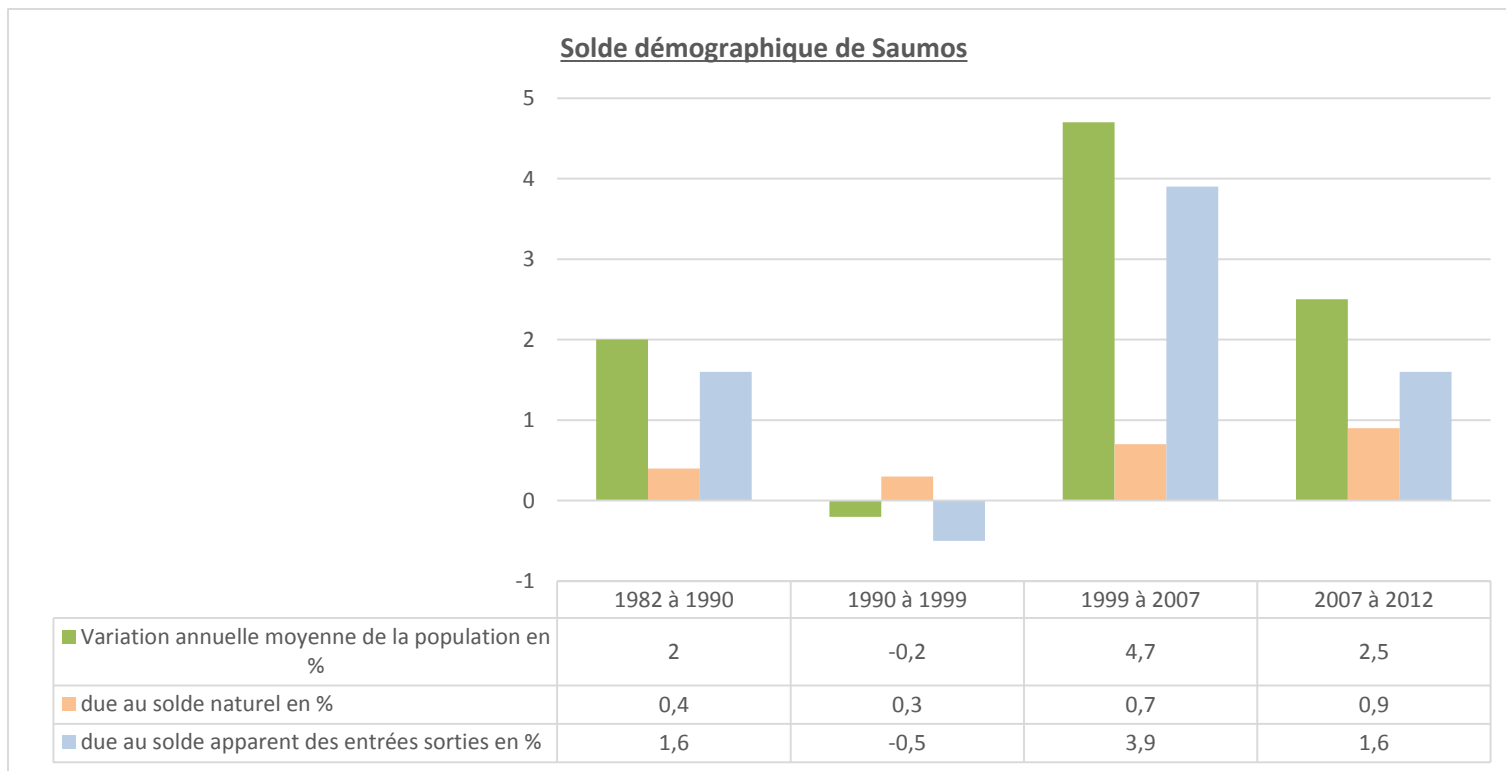
La commune de Saumos a connu une évolution similaire à celle de la communauté de communes de la Médulienne sur les 20 dernières années.



Elle a connu sa plus forte croissance dans les années 2000, avec une évolution similaire aux communes situées sur l'axe « agglomération bordelaise – Le Porge ».

L'évolution est en baisse sur la période récente 2008-2013.

Démographie : Une prédominance du solde migratoire et un solde naturel positif



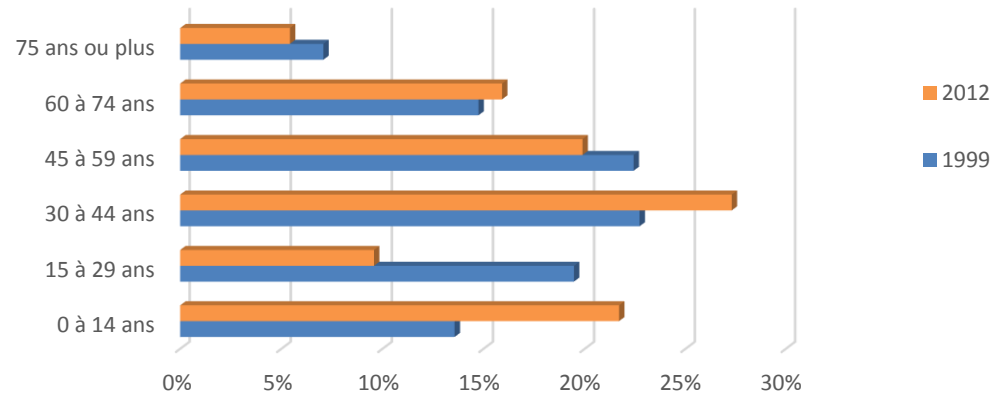
Le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune) reste le moteur principal de la dynamique démographique.

A noter cependant un taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) assez élevé.

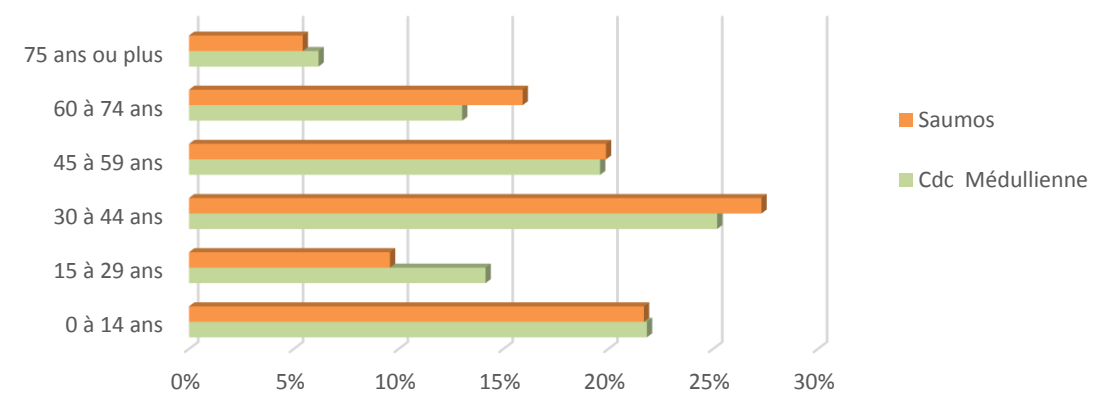
Saumos constitue ainsi une commune attractive pour des populations extérieures.

Démographie : Une population « familiale » majoritairement composée de jeunes ménages avec enfants.

Pyramide des âges à Saumos - comparaison entre 2012 et 1999

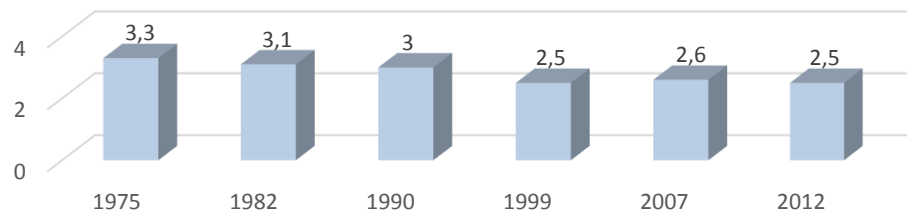


Pyramide des âges 2012 - Comparaison Saumos et Cdc Médullienne



Un maintien de la taille des ménages depuis 15 ans

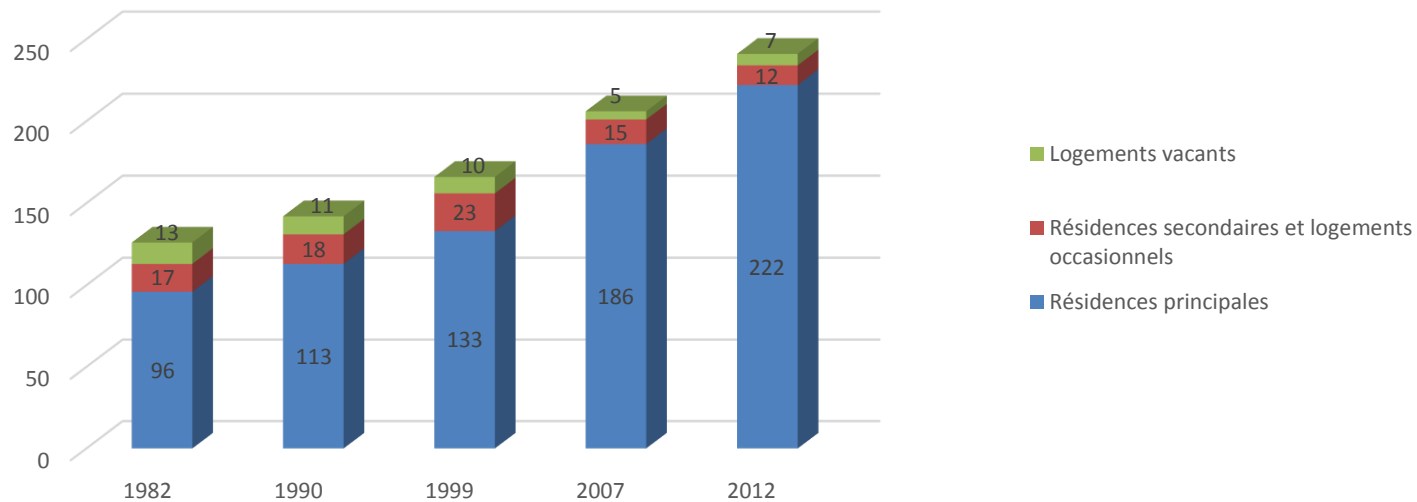
La taille des ménages à Saumos



La taille des ménages confirme la forte présence de familles avec enfants sur le territoire communal.

Construction et habitat : à Saumos un parc de logements largement dominé par les résidences principales, et qui présente un faible taux de logements vacants

Evolution du nombre de logements par catégorie



Le parc de logements est constitué quasi exclusivement (92%) de résidences principales.

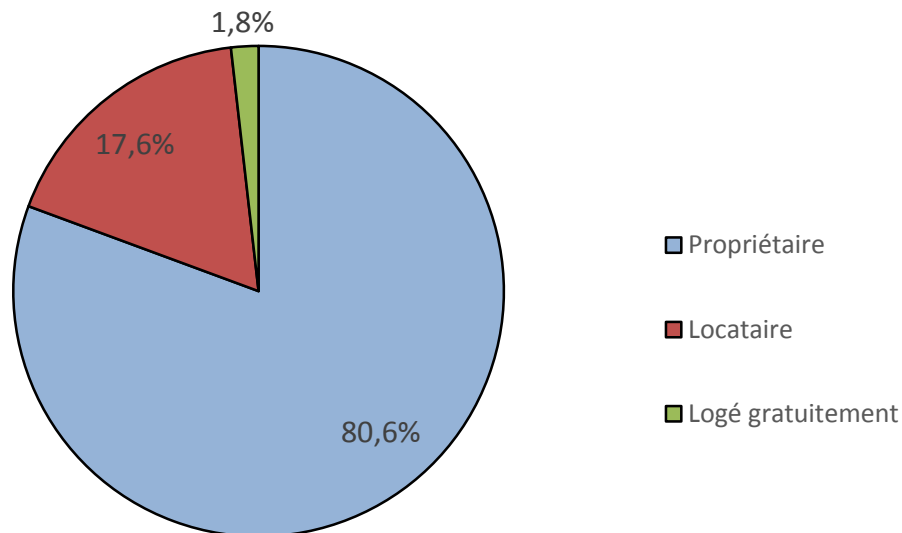
La vacance, qui a connu, sur la CdC une forte progression sur la période récente, ne concerne que très faiblement Saumos, avec uniquement 7 logements vacants - 3% du parc

-.

La composition du parc de logements avec la prégnance des résidences principales confirme la vocation résidentielle de la commune.

Le parc est majoritairement occupé par des propriétaires

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2012



Une majorité de ménages (81%) sont propriétaires de leur logement, valeur en progression (75% en 1999).

L'offre locative, pour l'essentiel composée de maisons individuelles, représente une quarantaine de logements.

Il s'agit exclusivement d'un locatif privé.

Quatre logements locatifs communaux.

La commune ne compte pas de logements locatifs sociaux.

Une forte proportion des ménages s'est installée sur la commune ces 10 dernières années (près de 50%).

Années	Nombre de logements commencés/		
	individuels purs	individuels groupés	Total
2005	22		22
2006	6	5	11
2007	9	2	11
2008	8	8	16
2009	1		1
2010	2		2
2011	1		1
2012	1		1
2013		2	2
2014		5	5
Total	50	22	72

Période 2005-2008 : une forte production de logements, avec une moyenne de 15 logements par an

très notablement supérieure au rythme de croissance enregistré en année moyenne sur la commune.

Plusieurs lotissements et production de quelques opérations en individuels groupés.

Période 2009-2014 : production d'environ 2 logements par an.

Les orientations du PADD
Les perspectives d'évolution – le projet d'accueil de la
commune

• Le projet d'accueil / Le SCOT

Le SCOT préconise de modérer le rythme de croissance des villages forestiers tout en leur permettant de se développer de manière raisonnable.

		Plafonds d'accueil	
		Gains 2013-2025	Gains 2013-2033
Médullienne	<i>Castelnau-Médoc / Avensan</i>	+ 2 500	+ 3 720
	<i>Le Porge</i>	+ 425	+ 900
	<i>Sainte-Hélène/ Salaunes</i>	+ 1 000	+ 1 500
	<i>Villages viticoles</i>	+ 900	+ 1 500
	<i>Villages forestiers</i>	+ 570	+ 990
	TOTAL Médullienne	+ 5 395	+ 8 610
TOTAL SMERSCOT		+ 10 360	+ 17 410

La commune de Saumos appartient à l'ensemble des « villages forestiers » (les 3 communes de Brach, Saumos et le Temple).

Le SCOT retient pour le groupe des « villages forestiers » un plafond d'accueil de population sur la base d'un gain, pour les 3 communes, de 570 habitants entre 2013 et 2025.

Cela correspond sur Saumos globalement à une population maximum de 740 habitants en 2025 et 880 en 2030.

• Le projet d'accueil de la commune

- **scénario au fil de l'eau : continuité de la croissance moyenne** des 20-25 dernières années (taux d'évolution moyen d'environ +2,5%/an).
- **Un second scénario** : évolution visant à confirmer la **croissance en l'atténuant** ; taux d'environ +2%/ an
- **Un troisième** établi sur la base d'un **ralentissement de la croissance** (manque de disponibilités foncières, d'infrastructures), avec un taux d'environ +1,5%

	Nombre d'habitants			
	2013	2025	2030	2033
Taux de variation annuel de 1,5 %	551	660	710	740
Taux de variation annuel de 2 %	551	670	770	820
Taux de variation annuel de 2,5 %	551	740	840	900

Scénario proposé = 670 habitants en 2025.

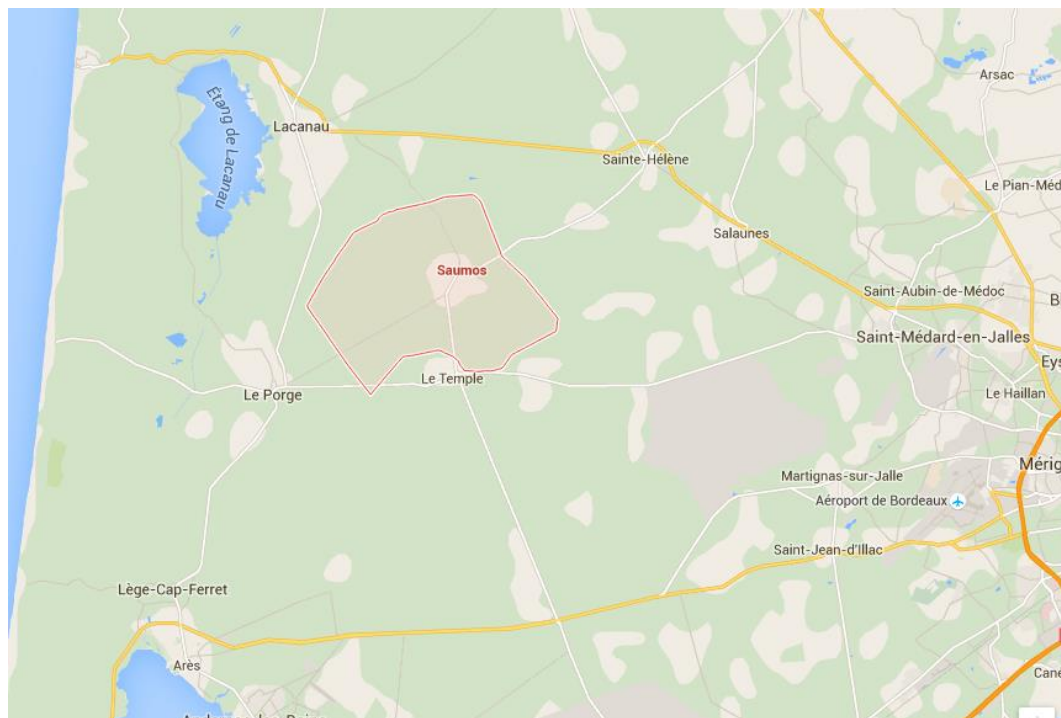
Besoin en logements : il tient compte de l'arrivée de nouveaux habitants, du desserrement des ménages, du remplacement des logements désaffectés.

Besoins en logements 2025 = environ 75 logements.



Diagnostic :Les caractéristiques du développement urbain

Au plan des déplacements :



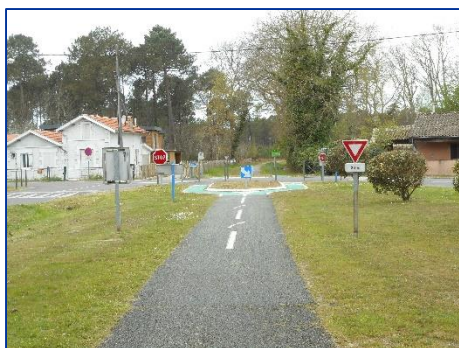
Un réseau routier départemental, avec des niveaux de trafic élevés, qui s'articule au niveau du bourg :

- RD.5, Sainte-Hélène / Le Temple (5180 véhicules/jour en 2015).
- RD.5^{E3}, Lacanau / bourg de Saumos (2900 véhicules/jour en 2015).
- RD.5^{E4}, bourg de Saumos / Le Porge.

La commune est encadrée au Nord et au Sud par les voies Bordeaux - Lacanau et Bordeaux - Le Porge.



L'ancienne voie ferrée Bordeaux-Lacanau a été transformée en piste cyclable.



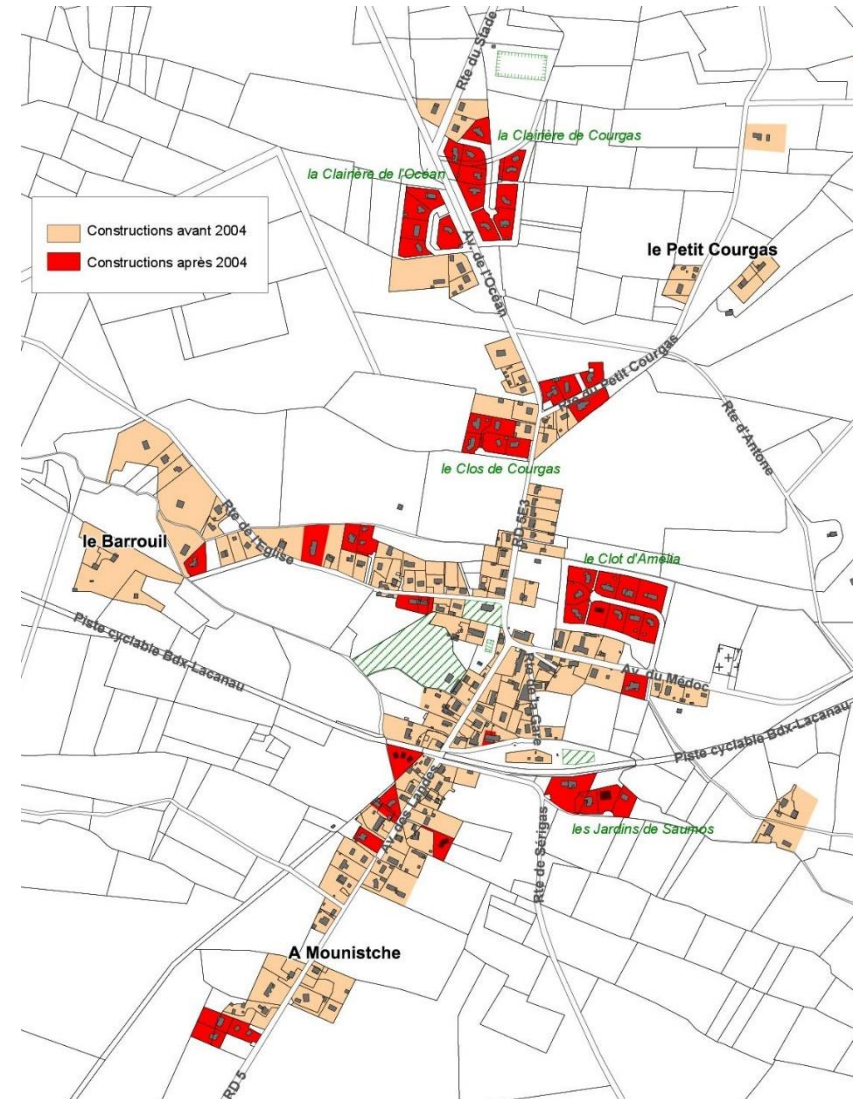
La commune n'est pas desservie par le réseau Trans Gironde, mais encadrée cependant par plusieurs liaisons.

Un trafic poids lourds important, en lien avec l'activité forestière, gros tonnages qui traversent le bourg.

L'organisation urbaine



La plus grande part de l'habitat est concentrée sur le bourg.
C'est le bourg qui a accueilli la construction récente.



A noter quelques quartiers d'habitat traditionnels (Petit et Grand Courgas, Petit et Grand Bos, Sérigas, Le Moulin de l'Eyron...) qui n'ont pas connu d'évolutions significatives.

Bilan du POS : Capacités d'accueil prévisionnelles du POS / évolution des zones urbaines depuis la mise en œuvre du POS ; consommation foncière

Zones urbaines et à urbaniser du POS actuel = 47,5 ha

Consommation foncière : sur la période 2004-2012 (8 ans), environ 60 constructions ont été réalisées, pour une consommation foncière globale d'environ **13 hectares (1,6 ha /an)**

Disponibilités foncières du POS actuel : Les surfaces restant disponibles pour la construction au POS actuel représente environ **9 hectares. Une attention particulière à accorder aux zones à urbaniser.**

Zones constructibles du POS	Surface totale zone (ha)
UA	17,1
UB	17,4
1NA	13
Total	47,5

	Surface totale disponible (ha)
Zone UA	1,44
Zone UB	1,91
Total zones U	3,35
INA Ouest Barouil	3,92
INA Est gare	1,85
Total Zones 1AU	5,77
Total global	9,12

Les orientations du PADD en matière de développement urbain

UN DEVELOPPEMENT URBAIN ARTICULE SUR LE BOURG

Localiser les développements urbains futurs dans l'enveloppe urbaine du bourg

Poursuivre un développement organisé au niveau du bourg

➤ Une **orientation d'aménagement** à l'échelle du bourg qui intègre :

- Une optimisation du foncier disponible dans le respect des caractéristiques identitaires du bourg (tissu urbain aéré)
- Une réflexion sur l'urbanisation des zones 1AU (près de 6 ha disponibles), qui s'appuie sur les préconisations du SCOT (approche paysagère, nouvelles formes urbaines)
- Une attention particulière portée à l'aménagement des espaces publics.
- Une réflexion sur les bâtiments inoccupés au cœur du bourg, qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination.

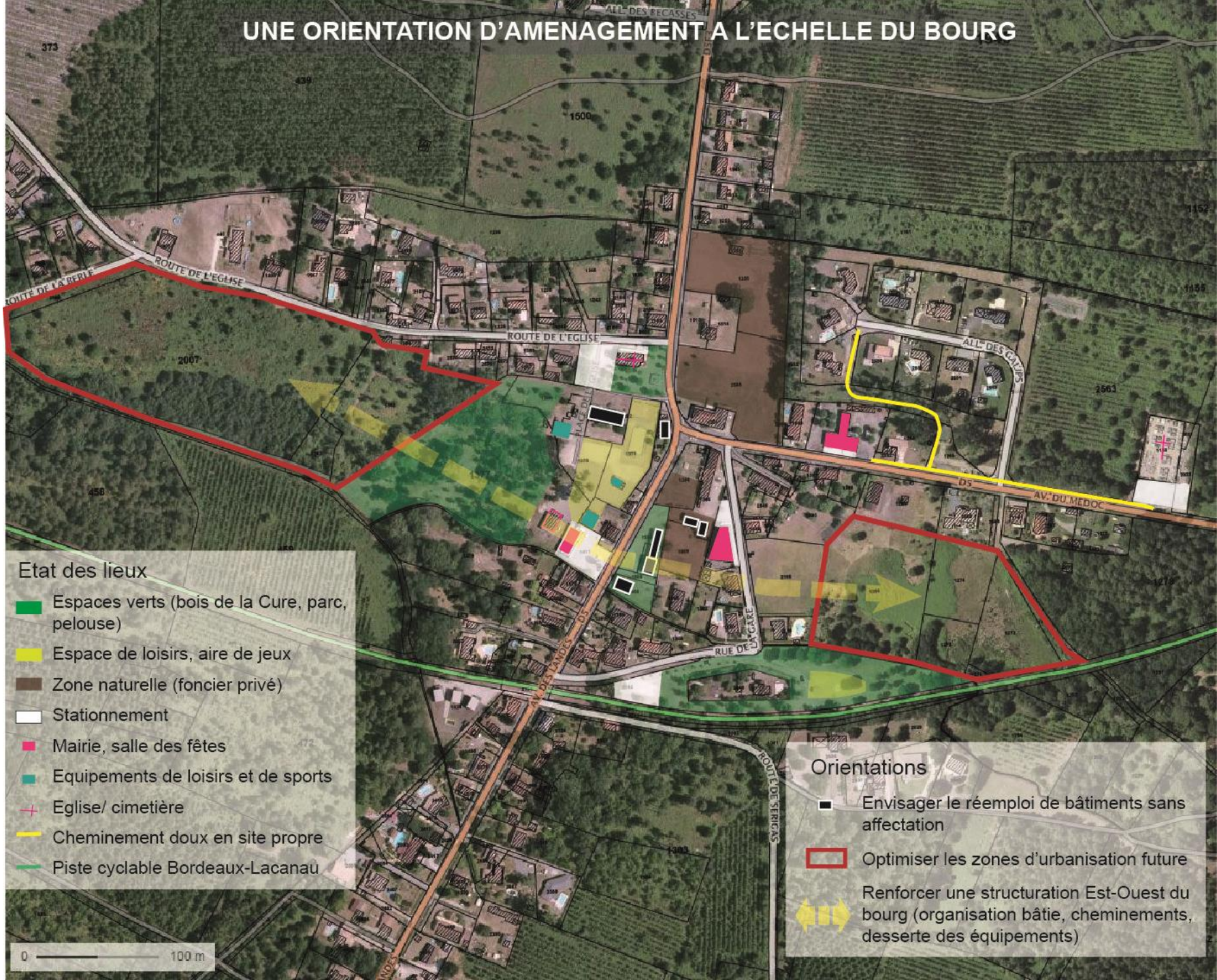


Le POS actuel (limites bleues) et en jaune, une approche des espaces disponibles.

Mener une réflexion sur les zones à urbaniser

- Organisation interne au bourg, selon un axe Est-Ouest.
- Cheminements protégés pour traverser le bourg et rejoindre les équipements.
- Création d'un axe « vert » structurant à l'échelle du bourg.
- Nouveaux principes d'aménagement d'ensemble pour les deux zones à urbaniser.

UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG



Des orientations complémentaires et mesures d'accompagnement :

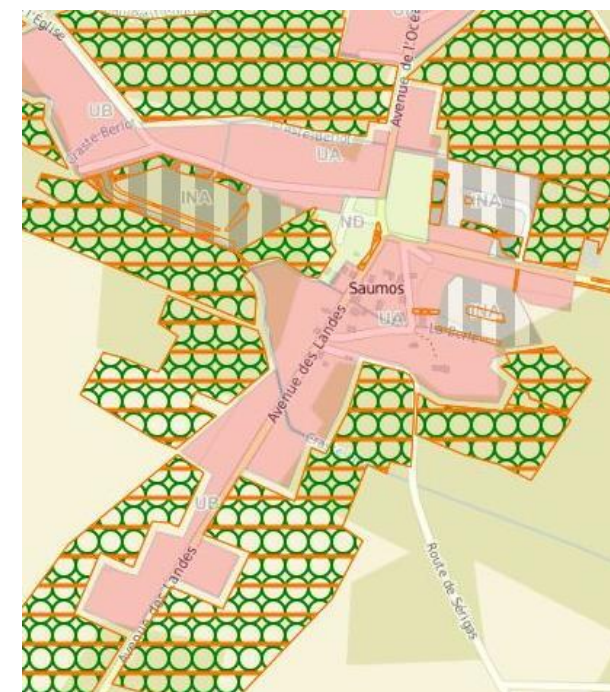
- Réflexion sur les bâtiments inoccupés au cœur du bourg, qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination.



- Réflexion sur l'aménagement des espaces publics et les équipements publics

- Attention à porter attention aux entrées de bourg.

Axe RD.5 vers Le Temple : conserver une alternance bâti / non bâti, et vues sur le massif forestier..



Encadrer strictement la construction en zone forestière

- Il n'est pas souhaitable de favoriser une diffusion bâtie en secteurs isolés, par ailleurs peu accessibles.

Le POS actuel présente deux zones NB (secteurs Sérigas et le Grand Courgas), pour une vaste surface de **12 hectares** (4 constructions entre 2004 et 2014 ; et de grands espaces résiduels).

- Le développement diffus est à proscrire compte tenu du risque « feux de forêt » (aléa fort).

- Cependant, une attention pourra être accordée au bâti existant qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation

Critères de choix liés :

- à la qualité du bâti,
- à son environnement (isolé ou intégré à un environnement bâti),
- à sa localisation au regard des voies,
- à la desserte par les réseaux (il ne devra pas y avoir de renforcement de réseau).



Sécurisation des déplacements :

- Un emplacement réservé au bénéfice du Département sur la RD.5 au Sud et à l'Est du bourg (emprise 20m). **Quelles perspectives ?**
- L'OAP préconisée sur le bourg propose, en relation avec l'urbanisation des zones de développement futur, la mise en place de cheminements préservés Est-Ouest, qui permettra des déplacements piétons préservés.
- Articulation à prévoir avec la piste cyclable.





Diagnostic : Les caractéristiques du développement économique

Une très grande majorité des actifs de Saumos travaillent hors du territoire communal

La commune présente un **taux d'activité (actifs / population) élevé** de près de 80%, supérieur au taux de la Cdc et du département (73%).

La commune est concernée, comme la plupart des communes de la Médullienne, par d'importants mouvements pendulaires, domicile travail, vers les différents pôles d'emplois du Médoc, de l'agglomération bordelaise, ...

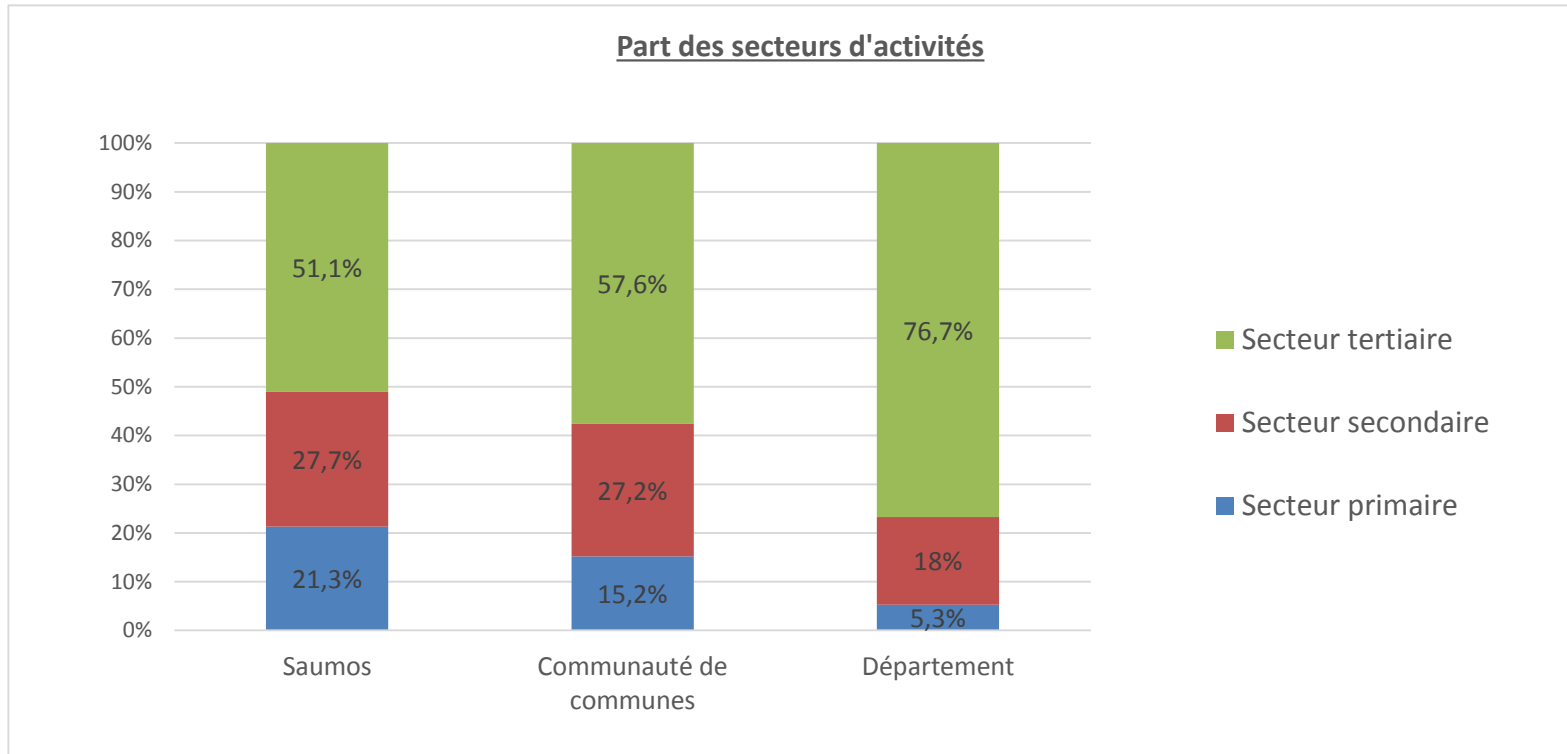
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone

	2012	%	1999	%
Ensemble	261	100	155	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	26	10	15	10
dans une commune autre que la commune de résidence	235	90	140	90
située dans le département de résidence	232	88,8	136	88

Emplois selon le statut professionnel à Saumos (hors agriculture et sylviculture)

	2012	%	1999	%
Ensemble	34	100	39	100
Salariés	16	47	34	87,2
Non-salariés	18	53	5	12,8

Un relatif équilibre des secteurs d'activités



Au premier plan des activités, l'activité forestière : un grand nombre de petites entreprises indépendantes dans le champ de la sylviculture et des activités forestières.

Un tissu de **petites activités artisanales** qui participe de la dynamique communale.

La commune n'est **pas équipée en commerces permanents** (un dépôt de pain à la mairie) – zone de chalandise élargie, communes voisines de Sainte-Hélène, Lacanau ou le Porge, métropole bordelaise.

L'activité agricole est résiduelle

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

	RGA 1988	RGA 2000	RGA 2010
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	13	7	2
Superficie agricole utilisée (en hectares)	58	24	4
Travail dans les exploitations agricoles - UTA totales	4	2	0

^[1] Unité de Travail Annuel (UTA) – quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

Il subsiste deux élevages ovins, à proximité du lieu-dit de Sérigas, ainsi qu'au Grand Courgas (ovins et quelques chevaux).



**Les orientations du PADD
en matière de développement économique**

Au plan économique, permettre le bon exercice des activités

- Favoriser une gestion pérenne du massif forestier et la possibilité d'installation d'entreprises, au besoin par la mise en place d'un classement adapté

- Classer en zone agricole les exploitations actives ; intégrer les besoins éventuels en matière de circuits courts et d'agro tourisme.

- Intégrer en tant que de besoin les activités ou projets dans le domaine touristique (tourisme vert, accueil sous la forme de gîtes, activités de découverte du milieu) .

