



Communauté de communes du **SUD GIRONDE**

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

A la découverte
des communes
du Sud Gironde



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

MÉTHODOLOGIE ET DÉROULÉ DES VISITES

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sud Gironde, les visites communales se sont déroulées en début de diagnostic, au lendemain du séminaire interactif de lancement.

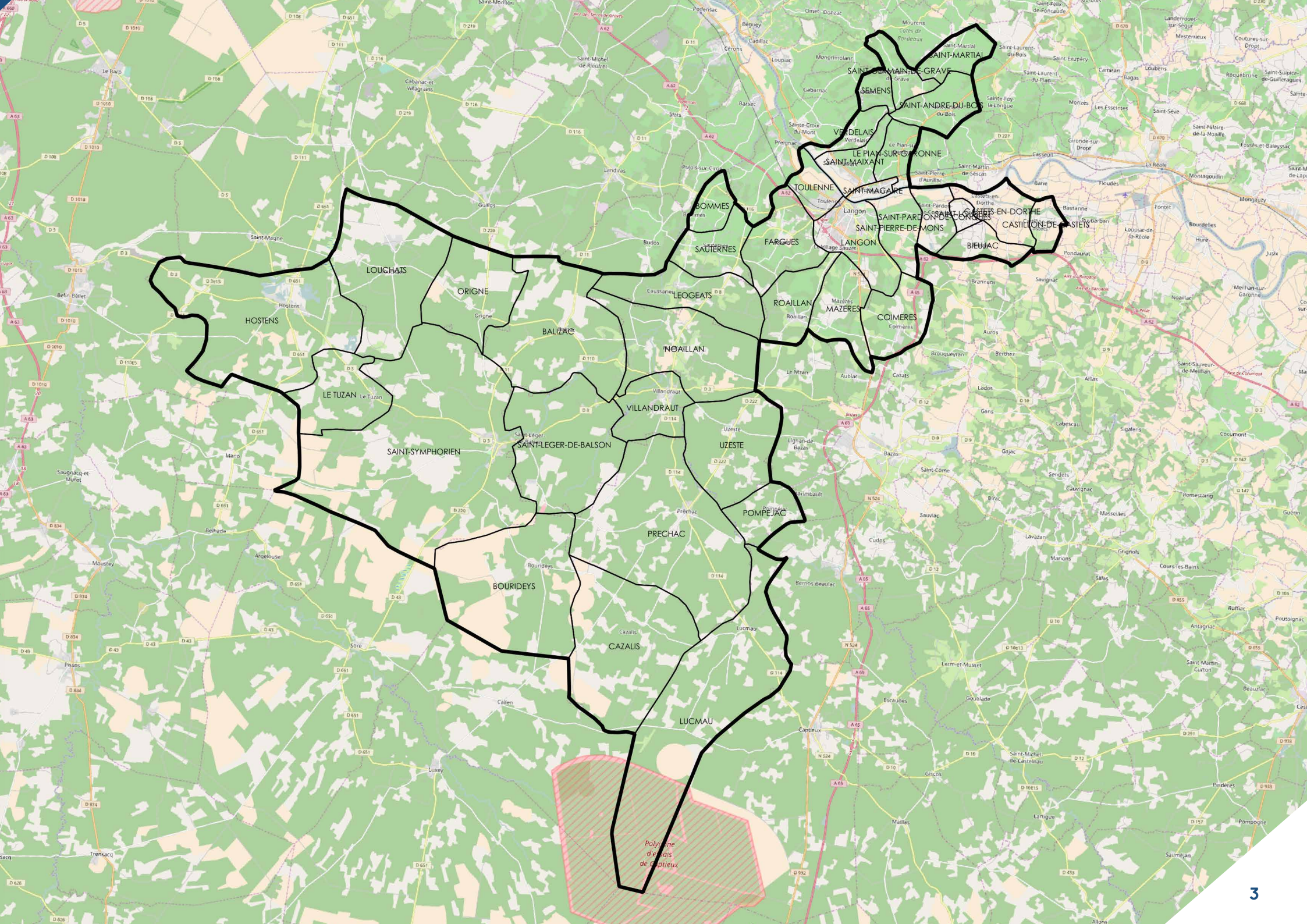
Elles ont permis au groupement de prendre connaissance de l'ensemble du territoire, d'évaluer les effets du développement de ces dernières années, d'identifier les forces et faiblesses du territoire, mais aussi ses opportunités et potentielles menaces.

Il s'agissait par ailleurs de recueillir l'expertise d'usage et les attentes des élus du territoire.

Les visites ont eu lieu du mercredi 29 mars au mercredi 25 avril 2017. Organisées en demi-journées regroupant les communes géographiquement, ces visites ont été ouvertes par un temps d'échange en salle, avant de se rendre sur le terrain, en suivant les itinéraires proposés par les élus.

NB: A noter qu'à la date de conception du présent document, les communes de Saint Germain de Grave et Louchats n'ont pas participé aux visites, qui ont porté sur 35 des 37 communes de la Communauté du Sud Gironde





Visitez les communes du Sud Gironde

- > MERCREDI **29 MARS** 2017 - **MATINÉE** - STPARDON-DE-CONQUES, STLOUBERT, BIEUJAC, CASTETS-ET-CASTILLON p. 5/6/7/8
- > MERCREDI **29 MARS** 2017 - **APRÈS-MIDI** - LANGON, TOULENNE, STPIERRE-DE-MONS p. 9/10/11/12
- > MERCREDI **30 MARS** 2017 - **MATINÉE** - SAUTERNES, BOMMES, FARGUES p. 13/14/15/16
- > MERCREDI **30 MARS** 2017 - **APRÈS-MIDI** - MAZÈRES, COIMÈRES, ROAILLAN p. 17/18/19/20
- > LUNDI **10 AVRIL** 2017 - **APRÈS-MIDI** - UZESTE, POMPÉJAC, LUCMAU, CAZALIS p. 21/22/23/24
- > MARDI **11 AVRIL** 2017 - **APRÈS-MIDI** - LÉOGEATS, NOAILLAN, VILLANDRAUT, PRÉCHAC p. 29/30/31/32
- > MARDI **25 AVRIL** 2017 - **MATINÉE** - STMACAIRE, STMAIXANT, VERDELAIS, LE PIAN SUR GARONNE p. 25/26/27/28
- > MARDI **25 AVRIL** 2017 - **APRÈS-MIDI** - STANDRÉ-DU-BOIS, STMARTIAL, SEMENS p. 33/34/35/36
- > MERCREDI **26 AVRIL** 2017 - **MATINÉE** - STSYMPHORIEN, BOURIDEYS, STLÉGER-DE-BALSON, LE TUZAN p. 37/38/39/40
- > MERCREDI **26 AVRIL** 2017 - **APRÈS-MIDI** - BALIZAC, ORIGNE, HOSTENS p. 41/42/43/44

MERCREDI
29 MARS 2017

> MATINÉE

Saint-Pardon-de-Conques,
Saint-Loubert, Bieujac
et Castets-et-Castillon



SAINT PARDON DE CONQUES

Saint Pardon de Conques est un village accessible car traversé par deux départementales. Cependant, il s'est construit autour de hameaux qui s'étirent en longueur et n'a pas véritablement de bourg. La commune bénéficie de la présence d'un golf, qui bonifie largement le territoire et que les élus souhaitent aider dans sa valorisation.

L'absence de commerce fait un peu de Saint Pardon de Conques un village dortoir. Les élus constatent toutefois un rajeunissement de la population avec les nouveaux arrivants, et une belle dynamique locale liée aux associations, notamment le golf qui regroupe pas moins de 500 licenciés.

LA VALORISATION DES ATOUTS TERRITORIAUX, SUPPORTS AU DÉVELOPPEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Les communes de St Pardon de Conques, St Loubert, Bieujac et Castets-et-Castillon se démarquent par des atouts environnementaux et patrimoniaux nombreux. Au cœur de paysages préservés, les communes disposent ainsi d'un golf, de châteaux, d'églises romanes... mais aussi d'un petit patrimoine riche, avec ses emblématiques séchoirs à tabac ou ses lavoirs. Les élus cherchent à valoriser ces atouts dans leur identité et leur diversité afin de développer une offre touristique de qualité.

SAINT LOUBERT

Saint Loubert est la commune la plus petite de la Communauté de Communes voire du canton. Ne disposant pas de centre-bourg, Saint Loubert est composé de hameaux dispersés. Commune agricole de tradition, il n'y a pas de souhait de grandir davantage : pour des raisons économiques (assainissement), mais aussi pour des raisons d'identité et de maintien de la qualité de vie.

Il n'y a jamais eu ni école ni commerces à Saint Loubert. Quelques artisans s'y maintiennent, toutefois leur développement est freiné par la faible accessibilité au réseau internet haut débit.

BIEUJAC

Comme beaucoup Bieujac était une commune agricole : comptant auparavant 30 exploitants, il ne reste plus aujourd'hui qu'un fermier, des friches, et des propriétaires qui souhaiteraient vendre en vue de nouvelles constructions.

travaillée, même s'il existe des hameaux diffus du fait de la carte communale. La commune a connu un boom démographique depuis 8 ans, avec de nouveaux arrivants attirés par sa qualité de vie, ce qui cause aujourd'hui un problème de saturation des équipements scolaires.

Bieujac présente l'avantage d'avoir un centre-bourg bien dessiné et programmé : la densification de la commune y a été très

CASTETS ET CASTILLON

La commune nouvelle de Castets-et-Castillon dispose d'un bourg animé par un tissu artisanal et commercial important. Sa localisation, son patrimoine historique, son environnement préservé sont autant d'atouts pour le développement du tourisme, qui se centralise autour de la véloroute et de l'aménagement des bords du canal.

Alors que les projets touristiques et commerciaux se développent et attirent de nouveaux commerçants, la commune nouvelle peine à accueillir des habitants alors qu'il reste des terrains constructibles, et connaît même un problème de « manque d'enfants ».



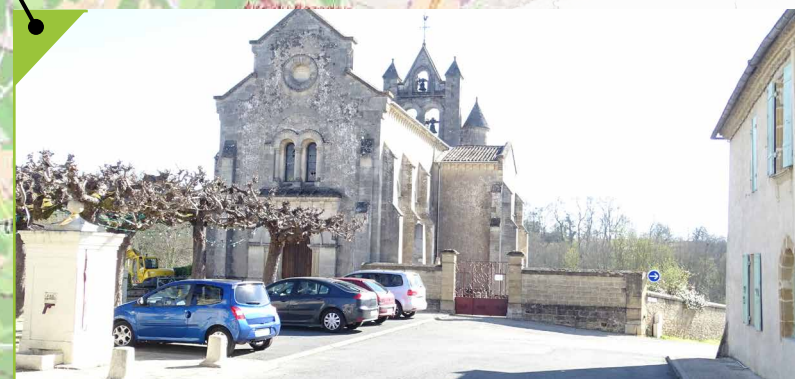
Nous souhaitons renforcer les activités de loisirs et d'hébergement du golf, à travers notamment la mise en valeur du lac de Seguin et de ses espaces attenants.



Nous souhaitons renforcer ce pôle de proximité né de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et Castillon-de-Castets : cela passera par la valorisation du potentiel touristique et de loisirs, et l'accompagnement des retombées en termes de commerces et services.



Pour notre commune, nous désirons conserver les contours du village de Saint Loubert et préserver sa tradition agricole.



Dans le PLUi, il s'agira de préserver la qualité du centre-bourg et le dynamisme de Bieujac, entretenu notamment par notre café social et solidaire.



« A Saint-Pardon-de-Conques, nous souhaitons

**recentrer le développement
sur le bourg** et pérenniser les services »

« Nous souhaitons conserver

**les contours du village de
Loubert** »

La zone natura 2000

**est la colonne vertébrale de la
commune de Bieujac** »

« Castets-et-Castillon est la sixième commune

**du Sud Gironde en termes de
commerces** »

MERCREDI
29 MARS 2017

> APRÈS-MIDI

Langon, Toulonne,
Saint-Pierre-de-Mons



LANGON

Notre commune s'était fixée comme objectif d'atteindre 10 000 habitants en 2010, or nous en sommes loin : centre-ville désaffecté, pauvreté, diminution de la population active et des jeunes... Les habitants sont venus de Bordeaux attirés par la promesse d'une vie abordable et agréable, mais sont en train de partir et ne seront pas remplacés car les conditions de vie sont difficiles à Langon.

L'activité économique, centrée sur le commerce, se porte bien. Le développement de la rocade offre beaucoup d'emploi, de même que l'hôpital. Alors que l'activité économique connaît plus de difficultés à se maintenir et se développer en centre-ville historique, les projets développés par la Mairie visent à regagner de l'attractivité.

ATOUS ET FAIBLESSES DE LA VILLE-CENTRE

Langon et ses deux communes voisines, Toulonne et Saint-Pierre-de-Mons, constituent le cœur de vie et d'activité de la Communauté de Communes du Sud Gironde. Traversées par l'autoroute A62, elles jouent à plein leur rôle de locomotive économique du territoire en accueillant les principales zones d'activités, mais aussi des infrastructures et équipements structurants. Riche, la ville-centre ? Cette situation dissimule de nombreuses disparités et difficultés : alors que les Bordelais s'y installaient massivement à la recherche d'un foncier accessible, la commune de Langon s'est progressivement paupérisée et ses rues historiques ont perdu de leur attractivité. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à venir est l'occasion de redéfinir le rôle du cœur du Sud Gironde, pour que la ville-centre retrouve toute l'attractivité de son centre-ville.

TOULENNE

Depuis les années 1970, Toulonne a connu un important développement démographique et est devenue urbaine. L'identité de la commune tient beaucoup à son équilibre entre développement urbain et zones agricoles et naturelles, que les élus et habitants entendent protéger. Historiquement situé à proximité de la Garonne, le centre-ville tente aujourd'hui de se réinventer autour d'une place bordée

de commerce, très dynamique.

La commune foisonne de projets : extension de l'école (création de 3 nouvelles classes), installation de la gendarmerie et de ses logements de fonction, cheminements doux...

SAINT-PIERRE-DE-MONS

A proximité de deux infrastructures routières importantes et contrainte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (200 hectares sur les 930 que compte la commune), Saint Pierre de Mons accueille un éleveur, un maraîcher, des viticulteurs, des exploitations forestières ainsi que des commerces de proximité.

Sa population, relativement jeune, compte 1250 habitants qui bénéficient d'équipements rénovés et de qualité : groupe scolaire neuf, place communale rénovée, logements sociaux. Au cœur de son habitat, Saint Pierre de Mons ne connaît que peu de logements vacants et présente quelques dents creuses.



Dans la continuité des fonctions structurantes de Langon, Toulenne accueillera prochainement la gendarmerie et souhaite maintenir son dynamisme associatif et commercial, notamment par le biais de son pôle nouvellement créé. Entre Garonne et bois communal, les espaces publics – notamment verts – doivent être valorisés pour maintenir l'équilibre ville-nature qui compose l'identité de Toulenne.



Les élus de Saint-Pierre-de-Mons désirent embellir le bourg, notamment au travers du réaménagement de sa place, son développement et sa densification. Il s'agira de même de préserver le patrimoine ancien des hameaux (chais, séchoirs à tabac), et d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.



Les élus de Langon déploient leurs meilleurs efforts pour redynamiser le centre-ville : renforcer la population de la ville-centre, prioriser le développement à l'intérieur de la rocade, relier les quartiers entre eux via des liaisons douces, et poursuivre la sortie de vacance des commerces de proximité. Son attractivité passera notamment par la préservation de son cadre de vie : protection des espaces naturels du Brion, du Bois de Blanche Neige et des espaces agricoles stratégiques.



« Pour ramener les gens au centre-ville historique de Langon, nous misons sur

la qualité des espaces publics et des commerces

en créant un « passage gourmand », rue piétonne consacrée à l'alimentation »

« Le dynamisme de Toulence se ressent notamment à travers

le dynamisme de sa vie associative »

« Un axe de développement pour Saint-Pierre-de-Mons qui fait le lien entre

notre identité et nos besoins ?

La réhabilitation du bâti agricole : séchoirs, granges, etc. »

MERCREDI
30 MARS 2017

> MATINÉE

Sauternes, Bommès, Fargues



SAUTERNES

Malgré les contraintes dues aux vignes et châteaux classés, Sauternes a connu une forte évolution et ses équipements communaux sont aujourd'hui saturés. La ville est constituée autour d'un bourg historique et de hameaux, qui accueillent une population au profil très familial. Le cœur du village est dynamisé par un commerce, le bar-tabac-hôtel-presse des Ormeaux. Faute de parvenir à installer de nouveaux

commerces, des locaux ont été réhabilités pour accueillir l'Office de Tourisme, et des travaux sont prévus pour réaménager le parvis de la place. Sauternes dispose de restaurants et hôtels qui fonctionnent bien, de nombreuses chambres d'hôtes et d'une aire de camping-cars qui reçoit du public toute l'année.

AU CŒUR DU VIGNOBLE

Dans l'imaginaire collectif, évoquer le Sud de la Gironde fait inmanquablement surgir des paysages marqués par la vigne et jalonnés de châteaux et riches propriétés bordelaises. Alors que le territoire de la Communauté de Communes du Sud Gironde est pourtant bien souvent recouvert de forêts à mesure que l'on approche des Landes de Gascogne, les communes de Sauternes, Bommès et Fargues collent parfaitement aux clichés ! La vigne est ici reine et façonne toujours l'identité architecturale et paysagère de ces trois communes, pour le plus grand bonheur des habitants, exploitants et visiteurs. Cette activité agricole et touristique est un vrai moteur pour le développement local, une richesse environnementale à préserver de l'urbanisation.

BOMMES

Bommès est une commune très viticole qui connaît un fonctionnement urbain par quartiers. Nos commerces ne parviennent pas à tenir sur la durée, toutefois nos associations, appuyées sur des sites de sport et loisirs de qualité, apportent une belle dynamique et accueillent un large public : baignade, canoé, accrobranche, il y a de l'animation toute l'année !

Par ailleurs, elle bénéficie d'un lycée agricole réputé dans la France entière (Lycée de la Tour Blanche).

FARGUES

De même taille et disposant d'un paysage marqué par les bois et les vignes, Fargues est la commune sœur de Bommès. Malgré nos actions volontaristes, le commerce ne parvient pas à s'implanter dans la durée : nous sommes trop près de Langon, d'autant plus que la majorité des habitants est située au Nord de Fargues, où se développe le véritable bassin de vie local. En plus des activités viticoles,

Fargues dispose d'une zone d'activité de 25 ha qui accueille 5 entreprises dont le centre de tri postal. Il reste de l'espace disponible dans cette zone, qui pourrait être utilisé pour le développement d'un projet de nouvelles énergies, tout en ménageant une bande pour la piste cyclable, dans la continuité de la voie verte.



Contrainte tant par son règlement (80% de la commune est classé) que par la capacité de ses équipements (école, station d'épuration), Sauternes souhaite maîtriser son urbanisation. Il s'agira par ailleurs de favoriser et accompagner le développement touristique : valorisation de la Maison du Sauternais, développement de l'hébergement hôtelier qualitatif, nouvel office de tourisme...



Entre identité et développement, Fargues souhaite conserver son caractère rural tout en donnant la priorité au développement de la zone d'activités économique de Coussères.



Les élus de Bommès souhaitent conforter le développement des activités touristiques et de loisirs, en s'appuyant d'une part sur la vigne (Lycée de la Tour Blanche, marqueur de l'identité viticole) et d'autre part sur l'espace naturel du Ciron. Par ailleurs la richesse de la vie associative locale, notamment sportive, devra être maintenue pour alimenter le dynamisme de la commune.





« Sauternes ne va pas arracher des vignes ou grignoter sur ses zones naturelles

pour installer de nouveaux habitants ! »

« Grâce aux associations et manifestations sportives,

nous avons une belle utilisation du territoire de Bommès.

Les jeunes s'investissent, restent, et cela marche très bien »

« A Fargues, nous avons connu 3 tentatives

pour installer et maintenir un commerce,

sans succès. Nous sommes trop proches de Langon »

MERCREDI
30 MARS 2017

> APRÈS-MIDI

Mazères, Coimères,
Roailan



ROAILLAN

Roailan, c'était une commune agricole qui ne l'est plus du tout : au début du XIX^e s., nous comptons 500 habitants répartis en 50 fermes ; alors qu'en 1968 il n'y avait plus que 350 habitants, nous en avons aujourd'hui 1700. Le développement s'est fait à compter de l'arrivée de l'autoroute en 1975, les habitations se sont alors construites sur des terrains sans valeur agricole.

Roailan se compose d'un bourg et de 3 quartiers, chacun accueillant environ 400 habitants. Bien qu'il reste des dents creuses, nous avons rempli quasiment la totalité de ce qu'avait prévu la carte communale approuvée en 2005. Nous bénéficions d'équipements en nombre suffisamment, qui répondent aux besoins d'une population jeune et active, voire attirent les Langonnais du fait de leur accessibilité !

DANS LE PROLONGEMENT DE LANGON, DU RURAL AU RURBAIN

Les communes de Mazères, Coimères et Roailan partagent toutes trois un passé agricole important – et notamment viticole – ainsi qu'un paysage marqué par des vallées boisées. Plus ou moins contraintes par leurs caractéristiques naturelles et environnementales, elles ont largement bénéficié de la proximité de Langon et présentent aujourd'hui un développement pavillonnaire assez diffus, secondé par des équipements de proximité de qualité.

COIMÈRES

Coimères présente un urbanisme étonnant, entre mitage historique et bourg tout en longueur, construit le long de l'assainissement et entouré par la vigne d'un côté, les bois et palombières de l'autre. Cette configuration contraint le développement urbain, de même que les limites de l'assainissement collectif, qui ne peut accueillir que 80 maisons supplémentaires.

La population est jeune et active, dans la moyenne des villes traditionnelles ici. Nous avons accueilli de nombreux nouveaux arrivants, dans le cadre d'un développement lié à la proximité de Langon. Terrain de foot, de tennis, city-stade, aire de jeux pour enfants, salle des fêtes : nous disposons de beaux équipements et travaillons déjà dans le principe de mutualisation avec les communes proches.

MAZÈRES

La commune de Mazères est construite autour d'un bourg, d'un hameau proche de Langon et présente un habitat dispersé historique. Notre objectif de 1000 habitants, fixé en 1995, semble aujourd'hui difficile à atteindre : il sera quasiment impossible d'installer des commerces à moins de 5 km de Langon et de son offre commerciale, quant au vignoble et à la

forêt, ils constituent des verrous naturels au développement urbain. Mazères propose un parc d'activité, accueillant notamment le siège de la Communauté de Communes, qui regroupe des activités essentiellement commerciales et ne génère pas de nuisances pour la commune.



Mazères est un village très rural caractérisé par un habitat peu dense qui prend place dans un écrin viticole et agricole, lui-même ceinturé par des vallées boisées qui délimitent l'horizon (Pesquey, Brion)



Nous avons réussi à éviter un mitage trop important dans notre développement, notre souhait est de ne pas agrandir les zones constructibles trop en extension de ce qui a été fait.

Vallonnée, Coimères présente un paysage marqué par ses activités agricoles passées (très nombreux séchoirs à tabac) ou relictuelles (vignes, château) et un cadre naturel très qualitatif mais affecté par des extensions récentes très consommatrices d'espace



« Mazères est une petite commune rurale paisible qui entend le rester. »

Nous avons tous les avantages de la proximité de la Sous-Préfecture,

le seul côté négatif c'est de ne pas pouvoir offrir ici d'activité commerciale pour nos habitants ».

« A Roaillan nous connaissons la plus forte croissance du secteur, du fait notamment de la pression de Langon. »

Bien qu'elle permette d'augmenter nos recettes

et de financer les équipements, il va falloir la freiner un jour »

« Pour maintenir durablement un commerce à Coimères, il faudrait mettre en place un vrai multi-services pour les gens qui ne peuvent pas se déplacer,

avec un positionnement géographique intéressant

et porté par de vrais professionnels. »

LUNDI
10 AVRIL 2017

> APRÈS-MIDI

Uzeste, Pompéjac,
Lucmau, Cazalis



UZESTE

Uzeste est une commune vaste, recouverte à 80% par la forêt. Elle a connu un essor démographique jusqu'en 2010 qui tend aujourd'hui à se stagner et met au jour de nouvelles problématiques en termes de logement et d'équipement : vieillissement de la population, risque de fermeture de classes...

Pôle de proximité, Uzeste compte de nombreux commerces de bouche (boulangerie, boucherie, bar-tabac, épicerie, restaurant), artisans et professions libérales, un tissu associatif dynamique, et son patrimoine paysager et bâti est secondé par un potentiel touristique significatif : 6 gîtes, une dizaine de chambres d'hôtes.

POMPÉJAC

Commune autrefois rurale mais qui n'accueille aujourd'hui presque plus d'agriculteurs, Pompéjac compte 266 habitants et 150 maisons individuelles répartis dans un habitat dispersé. La commune dispose de 3 chambres d'hôtes et de quelques artisans.

Pompéjac connaît d'importantes contraintes pour son développement : un ruisseau coupe son territoire en deux, la fréquentation soutenue de convois et camions sur la RD 9 cause des nuisances, la problématique de la défense incendie est prégnante, quant à la desserte téléphonique ou internet, elle s'avère très faible.

LUCMAU

Faisant partie du PNR des Landes de Gascogne, la commune de Lucmau compte 230 habitants, chiffre qui se maintient voire tend à baisser dernièrement. Son développement urbain s'est réalisé de façon relativement éclatée sur le territoire, aussi la commune fait montre d'actions volontaristes afin de cadrer son futur développement.

Son dynamisme local se centralise autour du cercle, qui propose des services (dépôt de pain, épicerie, bar et tabac). La commune compte par ailleurs un cabinet d'infirmiers, un gîte d'étape, mais aussi 2 courts de tennis dont un en évolution vers du multi-activités.

CAZALIS

Cazalis est recouverte à 80% par la forêt et tire son dynamisme économique comme son identité de cette particularité environnementale et paysagère. Membre du PNR depuis 2012, Cazalis dispose d'un réseau de chemins de randonnée et d'un point d'observation des grues, animé par des visites organisées par le PNR.

habitants, les zones constructibles, en faible nombre, se trouvent bloquées par les propriétaires forestiers. A noter qu'un projet de champ photovoltaïque est en cours (45 ha dont 25 ha communaux).

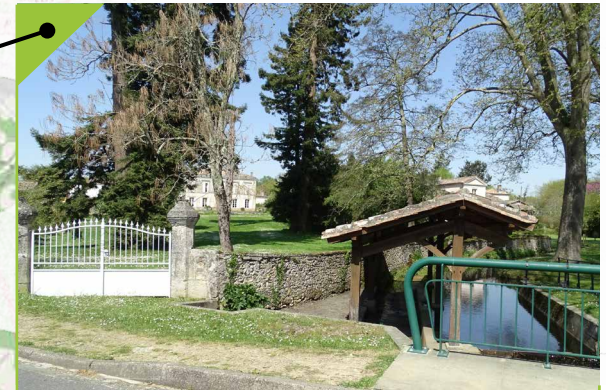
Cette particularité représente aussi une contrainte au développement de la commune : alors que le PLU prévoit l'augmentation de la population de 250 à 300

LA FORÊT, ENTRE PATRIMOINE ET CONTRAINTE

Les quatre communes d'Uzeste, Pompéjac, Lucmau et Cazalis présentent un paysage à dominante forestière qui se caractérise par l'omniprésence du pin. Leur patrimoine bâti remarquable, représenté par le château de Cazeneuve, le château d'Illon, mais aussi par de grosses demeures bourgeoises ou encore des airials, se positionne dans un environnement préservé, marqué par la présence du Ciron. Entre force économique et identité paysagère, la forêt impose à ces 4 communes des contraintes fortes dans leur développement urbain.



Le paysage très forestier de Cazalis est marqué par deux caractéristiques étonnantes : une chaîne d'anciennes dunes (ou « doux ») aujourd'hui boisées, et d'immenses cultures en cercle.



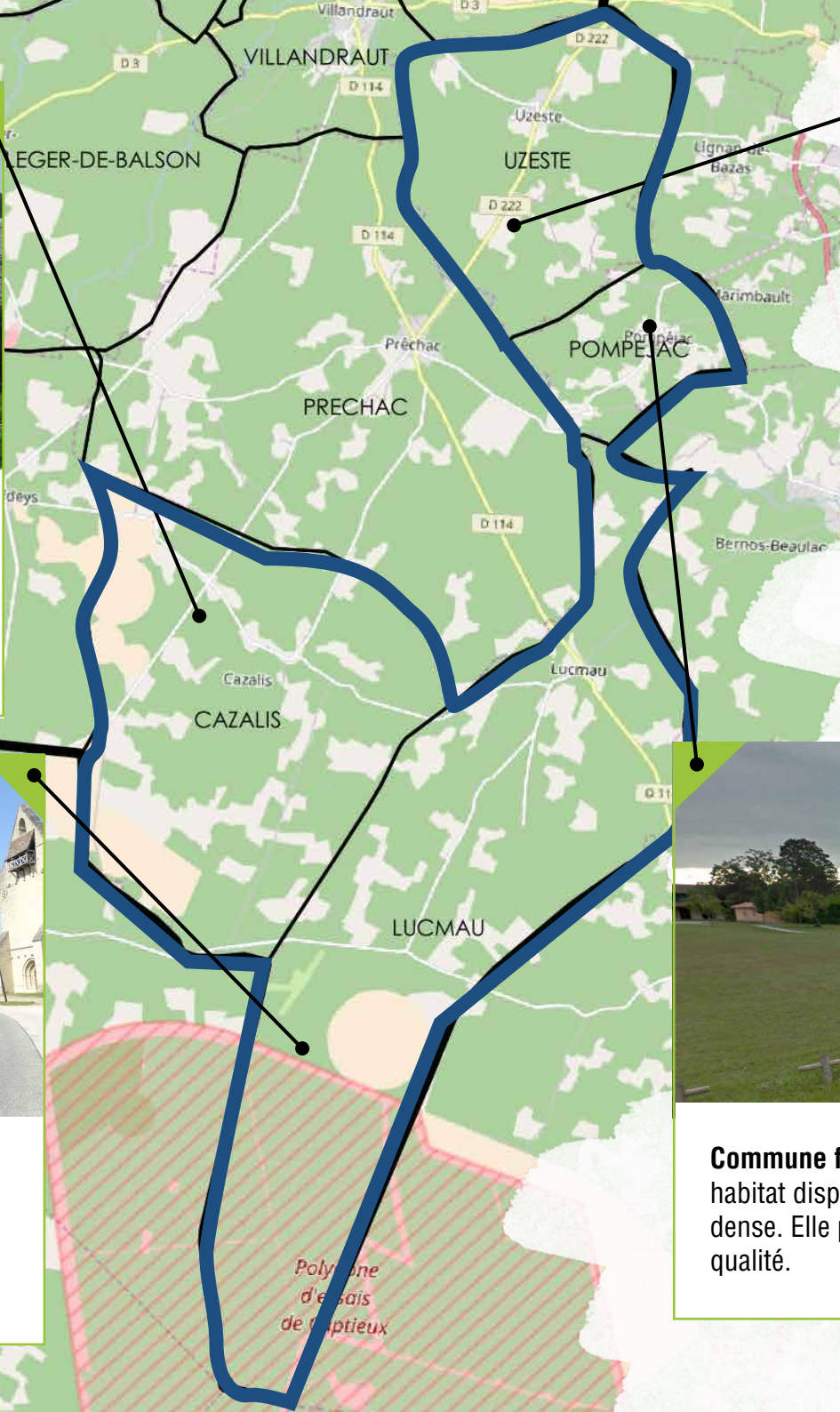
Uzeste présente un bourg très végétalisé, dont les qualités patrimoniales sont valorisées : un traitement qualitatif particulier a ainsi été apporté à l'espace public central autour de l'église.



Entre la forêt et le centre militaire, Lucmau dispose d'un bourg très resserré mais de qualité, accompagné d'un habitat dispersé au cœur de la forêt.



Commune forestière très rurale, Pompéjac présente un habitat dispersé mais peu impactant, sans véritable bourg dense. Elle propose un cadre paysager et patrimonial de qualité.





« Les élus d'Uzeste souhaitent
proposer des logements

en adéquation avec les nouveaux besoins de la population, et poursuivre les opérations de rénovation du bâti ancien »

« A Pompéjac,
**le passage de la RD9 apporte
une excellente desserte**

desserte mais aussi d'importantes nuisances »

« Le cercle de Lucmau ?
C'est le véritable QG du village ! »

« A Cazalis
la forêt fait notre identité, notre économie,
mais constitue aussi le principal frein à notre développement urbain ».

MARDI
11 AVRIL 2017

> APRÈS-MIDI

Léogéats, Noaillan,
Villandraut, Préchac



LÉOGEATS

Léogeats est une commune de 810 habitants, traversée par le Ciron et essentiellement couverte par la forêt. Son dynamisme local, assuré par la présence de commerces et artisans – dont une épicerie ouverte 7j/7 – lui permet d'afficher l'objectif d'accueillir un millier d'habitants à horizon 10 ans. Sa population, marquée par une présence importante de familles avec enfants, travaille essentiellement à Langon et Bordeaux.

Au-delà d'un environnement de qualité, Léogeats bénéficie d'un patrimoine historique remarquable : église classée, lavoirs, site archéologique... Son centre-bourg a récemment fait l'objet d'une réhabilitation.

VILLANDRAUT

Villandraut est un village vieillissant par sa population mais dynamique par son activité commerciale et touristique significative : 26 commerces, 22 artisans, une maison de santé, une maison de retraite, une école... Présentée comme l'« itinéraire bis » des voyageurs ne souhaitant pas traverser Bordeaux, Villandraut attire par son patrimoine remarquable comme ses équipements de qualité.

Le centre-bourg, très regroupé, est mis en valeur par une Convention d'Aménagement du Bourg dont l'objectif conjugue développement durable et cadre de vie : réhabiliter les gens à marcher, à flâner, leur permettre de se déplacer à vélo...

NOAILLAN

La commune de Noailan a connu une très forte progression démographique entre 1990 et 2013. L'urbanisation s'est réalisée autour d'une quarantaine de hameaux, on note l'absence de logements vacants et une forte précarité des propriétaires. Alors que les équipements jeunesse/ scolaire sont suffisants, un manque apparaît en matière d'accueil pour les personnes âgées.

La Convention d'Aménagement du Bourg engage la revitalisation du centre de village, avec notamment l'ouverture prochaine d'un Carrefour Contact et de quelques commerces. Grâce à un legs, le Domaine Dubernet devrait bientôt se transformer en lieu écocitoyen et associatif.

PRÉCHAC

Préchac est une commune forestière de 1100 habitants, dont l'urbanisation – bien que diffuse sur le territoire – demeure maîtrisée. N'accueillant que peu d'activité agricole, Préchac est marquée par un important tissu commercial.

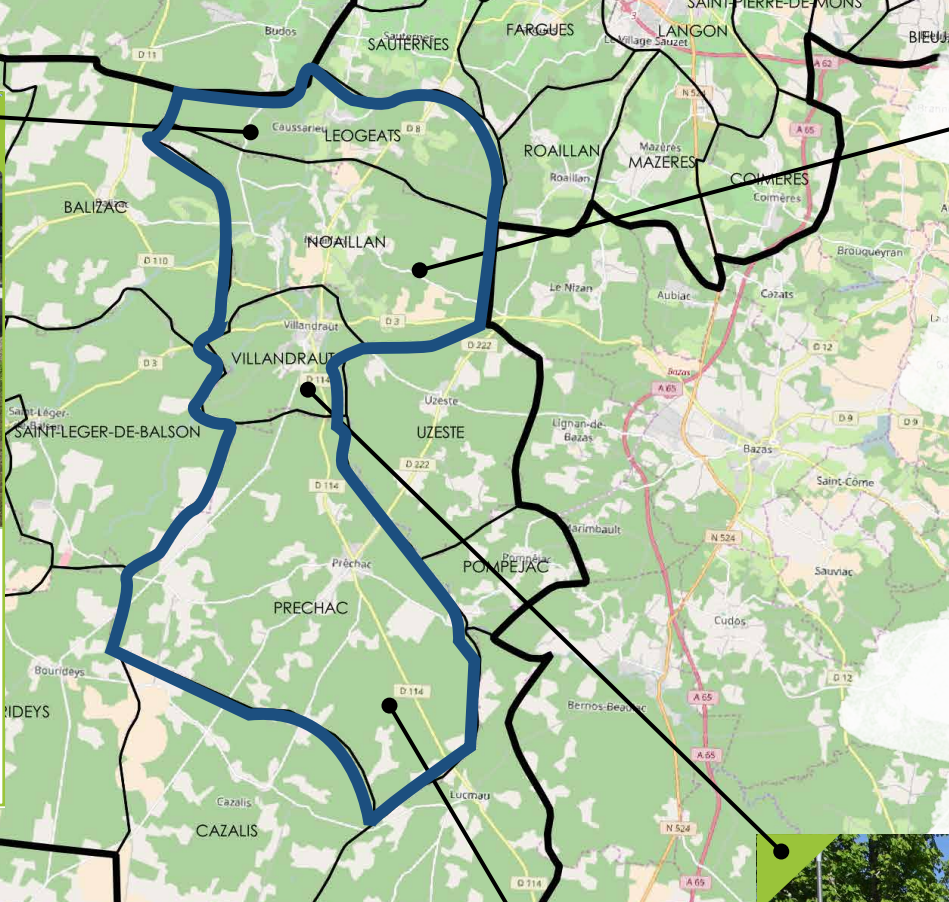
Dans le cadre de ses actions en faveur du logement, la commune de Préchac propose une dizaine de logements (dont 6 sociaux et 4 collectifs). Cette source de revenus lui permet notamment de financer des opérations de rénovation ainsi que le fonctionnement de la maison de retraite.

UNE RICHESSE NÉE DE LEUR DIVERSITÉ

Une fois n'est pas coutume, les 4 communes de Léogeats, Noailan, Villandraut et Préchac semblent à première vue très différentes, que ce soit en termes d'organisation de leur bâti ou de cadre paysager. Une fois passée cette impression de diversité, les trois premières communes font apparaître un même écrin naturel riche, composé de forêts, prairies et cours d'eau, ainsi que des centres-bourgs végétalisés aux espaces publics de qualité. Quant à Préchac, son identité forestière la rapproche davantage de communes comme Lucmau ou Cazalis.



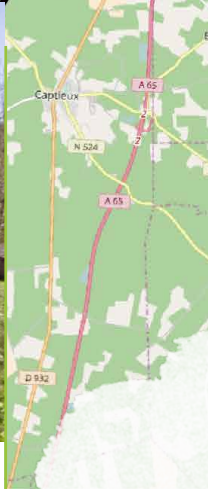
Avec son tissu resserré sur le bourg implanté le long du Ciron, ses espaces publics et son patrimoine naturel de qualité, Villandraut donne l'image d'une commune dynamique et soignée



Commune au caractère champêtre préservé, Lègeac dispose d'un bourg et d'anciens hameaux denses et entretenus, mis en valeur par des espaces publics de qualité



Implantée au cœur de la pinède, le patrimoine et l'organisation urbaine de Préchac sont liés à son passé forestier



Si Noaillan présente un habitat éclaté, avec des extensions le long des routes sans recherche d'intégration paysagère, la commune présente néanmoins un centre-bourg de qualité, valorisé par ses espaces publics



« Léogeats engage actuellement
des projets importants

pour son patrimoine et son habitat : restauration de l'église, opération de requalification et démarrage de la Convention d'Aménagement du Bourg. »

« Noaillan est considérée comme un pôle relais dans le SCoT en cours d'élaboration, ce qui correspond à notre volonté d'élus d'étoffer la commune en vue de l'accueil à horizon 2030 de 500 nouveaux habitants. Nous souhaitons que le PLUi accompagne notre projet d'aménagement

de piste cyclable et d'accueil pour les seniors. »

« Face à la circulation des poids lourds à Villandraut, le juste équilibre est difficile à trouver :

une déviation signerait la mort de nos commerces,

mais comment rendre le trafic des camions plus supportable ? »

« Approuvé en 2009, le PLU de Préchac correspond bien à nos besoins communaux. Nous ne souhaitons pas modifier le zonage, mais

plutôt alléger le règlement

en vigueur et accompagner les projets de rénovation. »

MARDI
25 AVRIL 2017

> MATINÉE

St Macaire, St Maixant, Verdelais, Le Pian Sur Garonne



SAINT MACAIRE

Saint Macaire a vu sa population augmenter et se renouveler aux 2/3 depuis les années 1990. Cette augmentation est à mettre en relation avec l'installation du réseau d'assainissement. Sur 179 hectares, 90 sont classés en zone inondable, d'où une importante densité urbaine (1100 habitants/km²).

L'habitat de Saint Macaire est marqué d'un côté par un habitat ancien en cours de rénovation connaissant quelques dents creuses, et de l'autre par des opérations récentes ayant accompagné le développement démographique. La commune va bénéficier dans un avenir proche d'une liaison sécurisée avec Le Pian et Saint-Maixant (tunnel sous la RD 1113 et la voie ferrée)

SAINT MAIXANT

Au sein d'une centralité créée par la mairie et l'école ainsi que le long de la RD10, Saint Maixant abrite une population en croissance et relativement jeune. Pour accueillir les 240 enfants, l'école a ainsi ouvert 3 nouvelles classes en 2011 : si la tendance est aujourd'hui à la baisse, elle devrait remonter avec la construction prochaine de nouveaux lotissements.

Le tissu économique de Saint Maixant est dynamisé par la présence de commerces, de quelques industries et de 5 viticulteurs exploitant la partie Nord du territoire.

VERDELAIS

Entre coteaux viticoles au Nord et zone urbaine au Sud, Verdélais accueille environ 1100 habitants. Avec 130 à 150 enfants, la population est marquée par sa jeunesse ainsi qu'un turn-over important, qui maintient une certaine stabilité démographique.

Le paysage économique de Verdélais se compose de commerces (épicerie, restaurants, pharmacie), de professions libérales et d'une activité de stockage en lieu et place et de l'ancienne friche industrielle de Perrier. La ville bénéficie d'un lieu touristique d'envergure régionale, le Domaine de Malagar (centre culturel consacré à l'écrivain François Mauriac).

LE PIAN SUR GARONNE

Avec 2% de croissance annuelle, Le Pian sur Garonne fait preuve d'une attractivité résidentielle importante et son urbanisation récente reste maîtrisée grâce au PLU. La commune comprend encore 4-5 viticulteurs et une grande exploitation viticole, mais aussi des commerces et des équipements structurants (un collège de 500 élèves notamment).

L'identité du Pian sur Garonne tient de son environnement et de ses paysages, et attire aussi bien de nouvelles familles que des randonneurs. Ces atouts sont cependant mis en danger par les nuisances de la route départementale : entre convois exceptionnels et transit de vacanciers, la circulation a doublé et pose la question de la sécurisation du bourg.

UN RAPPROCHEMENT NATUREL

Les communes de Saint Macaire, Saint Maixant, Verdélais et Le Pian sur Garonne, qui composent une partie des coteaux macariens, ont rejoint la Communauté de Communes du Sud Gironde au 1er janvier 2017. Si ce rapprochement administratif est récent, leur territoire a toujours été tourné vers Langon.



La dualité entre espaces urbanisés et exploitations viticoles fait la spécificité de Verdelais. Son développement urbain devra être pensé au regard des contraintes environnementales (risque de crue du Galouchey) mais aussi de la capacité de ses équipements publics.



Attractive au regard de son cadre de vie de qualité (Côteaux du Pian, équipements structurants), Le Pian sur Garonne doit maîtriser son urbanisation pour assurer un équilibre entre atouts naturels et paysagers d'une part, et développement d'autre part.



Saint Maixant est une commune à l'identité viticole, particulièrement marquée par le Château de Malagar et son attractivité touristique. Pour sécuriser les déplacements le long de sa morphologie urbaine linéaire, l'objectif est de passer la zone urbanisée en agglomération de manière à limiter la vitesse.



Plus rurale qu'urbaine, Saint Macaire bénéficie toutefois de services et commerces de proximité, ainsi que d'une importante maison de retraite.



« A Verdélais, nous cherchons à assurer un équilibre capable de préserver

notre identité viticole »

« Les élus de Saint Macaire souhaitent s'atteler au problème de stationnement sur leur territoire, et améliorer l'offre en commerce de proximité.

Un projet d'aménagement des bords de la Garonne est à l'étude. »

« A Saint-Maixant, nous ne souhaitons pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation. Ayant acquis un terrain de 10 000 m², nous envisageons la construction d'un équipement de type « maison communale ». Enfin, face à l'important trafic sur la RD10

un projet d'aménagement de la traversée de Saint-Maixant est à l'étude. »

« La volonté du Conseil Municipal du Pian sur Garonne ?

Evoluer sans bouleverser la commune »

MARDI
25 AVRIL 2017

> APRÈS-MIDI

Saint-André-du-Bois,
Saint-Martial, Semens



SAINT ANDRÉ DU BOIS

Façonnée par son histoire viticole, Saint André du Bois accueille 430 habitants sur un territoire d'un millier d'hectares. Son paysage économique se structure autour d'entreprises artisanales, d'un élevage, d'un centre équestre et de l'accueil touristique (2 gîtes). Dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal avec Saint Laurent et Sainte Foy, la commune dispose de deux classes.

L'habitat de Saint André du Bois est marqué par la faiblesse de foncier disponible face aux besoins identifiés. Alors que la construction de maisons neuves se raréfie, les opérations visent désormais la rénovation du bâti ancien.

JEUNESSE ET DYNAMISME DE LA RURALITÉ SUD GIRONDINE

Les trois communes de Saint-André-du-Bois, Saint-Martial et Semens bénéficient d'atouts naturels et identitaires forts liés à leur passé viticole. Situées à une dizaine de kilomètres de la ville-centre de la Communauté de Communes du Sud Gironde, Langon, leurs paysages comme leur fonctionnement en font de véritables communes rurales. Cette situation dissimule cependant une attractivité forte et la présence d'une population significativement jeune, en demande d'équipements modernisés (desserte internet notamment).

SAINT MARTIAL

Commune dont l'identité est particulièrement liée à la vigne, Saint Martial compte 250 habitants répartis entre un bourg et d'anciennes exploitations isolées récemment achetées par des particuliers. La commune, dont la population s'est significativement rajeunie ces dernières années, dispose de la dernière école à classe unique du département de la Gironde, avec 18 élèves.

Saint Martial offre 5 logements communaux à la location, et ne présente que très peu d'habitat vacant. Six logements ont été installés dans un ancien moulin rénové. Les élus signalent la très mauvaise desserte internet de leur commune. A noter que Saint Martial dispose d'un commerce itinérant (boulangerie).

SEMENS

La population de Semens se caractérise par sa jeunesse : sur 195 habitants, à peine 15 personnes ont plus de 60 ans et l'on compte près de 50 enfants (accueillis à l'école de Verdélais dans le cadre du RPI). Semens accueille quelques professions libérales et dispose de 13 logements locatifs privés. Château de Gravelines, église atypique : le caractère remarquable du patrimoine bâti de Semens est plébiscité par ses élus.

Le développement de Semens apparaît comme contraint à plusieurs titres : problématique de sécurité incendie, mais aussi d'accès au réseau internet. Ce dernier point est perçu comme un frein considérable, autant pour accueillir des professionnels que pour desservir convenablement des particuliers.



La vigne tient une place très importante sur la commune de Saint Martial. Le développement urbain doit être maîtrisé au regard d'une capacité des équipements limitée, et d'un enjeu de préservation de l'identité de la commune. Le quartier du Tillac est cependant propice à une certaine densification.



Le cadre de vie qualitatif et le fonctionnement rural de Semens sont à maintenir. Toutefois, la commune fait face à d'importantes problématiques en termes de desserte numérique, qui impactent son attractivité, tant d'un point de vue résidentiel qu'économique.



La commune se caractérise par une urbanisation maîtrisée. Cependant, son évolution se trouve contrainte par une disponibilité du foncier très faible. A terme, des réflexions doivent être menées pour permettre le développement de certains hameaux et requalifier le centre-bourg.



A Saint-André du Bois, nous jouissons
**d'un paysage viticole
remarquable et très compact »**

« On ne peut pas étendre les constructions à Saint-Martial,
la faiblesse de notre desserte numérique comme les limites
de nos équipements nous contraignent. Nous souhaitons
axer nos travaux sur

**sur l'entrée de bourg et la densification du
Quartier du Tillac. »**

« A Semens, les élus souhaitent avant tout

**préserver le cadre de vie et le
patrimoine bâti. »**

MERCREDI
26 AVRIL 2017

> MATINÉE

Saint-Symphorien,
Bourideys,
Saint-Léger-de-Balson,
Le Tuzan



SAINT SYMPHORIEN

Saint Symphorien se présente comme un pôle intermédiaire doté de nombreux équipements et services, à la population toutefois fragilisée. Avec un revenu moyen par foyer de 17000€ annuels, 57% des foyers fiscaux ne sont pas imposables et les associations sociales telles que les Restos du Cœur y sont très actives.

Le paysage économique se caractérise par le maintien de commerces de proximité à côté de moyennes surfaces, et la commune compte environ 420 emplois. Sa localisation géographique lui permet d'accueillir de même de nombreux services publics : groupe scolaire, collège, maison de santé, maison de retraite.

BOURIDEYS

Commune majoritairement forestière et agricole, Bourideys présente un village atypique marqué par son arial classé. Cette spécificité historique, à laquelle s'ajoute son appartenance au PNR des Landes de Gascogne, restreignent les possibilités de développement de son urbanisation.

L'identité agricole demeure encore prégnante grâce à la présence de 5 familles exploitantes sur la commune.

Ne disposant pas de commerce, Bourideys propose cependant des équipements d'accueil et d'activité touristique (5 gîtes, une piscine...). La commune compte 5 logements locatifs, gérés par Gironde Habitat, possède des terrains en centre-bourg et étudie le projet de réhabilitation du presbytère.

SAINT LEGER DE BALSON

Saint Léger de Balson compte aujourd'hui 356 habitants, regroupés entre un bourg, des quartiers en développement et quelques arials. Sa population se rajeunit grâce à l'arrivée de jeunes couples qui font construire, mais se divise socialement entre des familles en très grande précarité et d'autres plus aisées.

Saint Léger de Balson comprend 11 logements locatifs dont 1 d'urgence. Dans le cadre de son développement, la commune mène un projet de construction de 10 logements. Le déficit de transports apparaît comme extrêmement problématique, certains habitants n'ayant pas les moyens de se déplacer.

LE TUZAN

Point le plus haut du massif forestier du Sud Gironde, Le Tuzan est une commune de 270 habitant à l'identité paysagère et économique très marquée par le bois. Suite à la fermeture du restaurant, Le Tuzan est désormais dynamisée par l'usine agro-alimentaire Belin-Béliet qui permet à une nouvelle population de s'installer. Quatre logements communaux (dont une

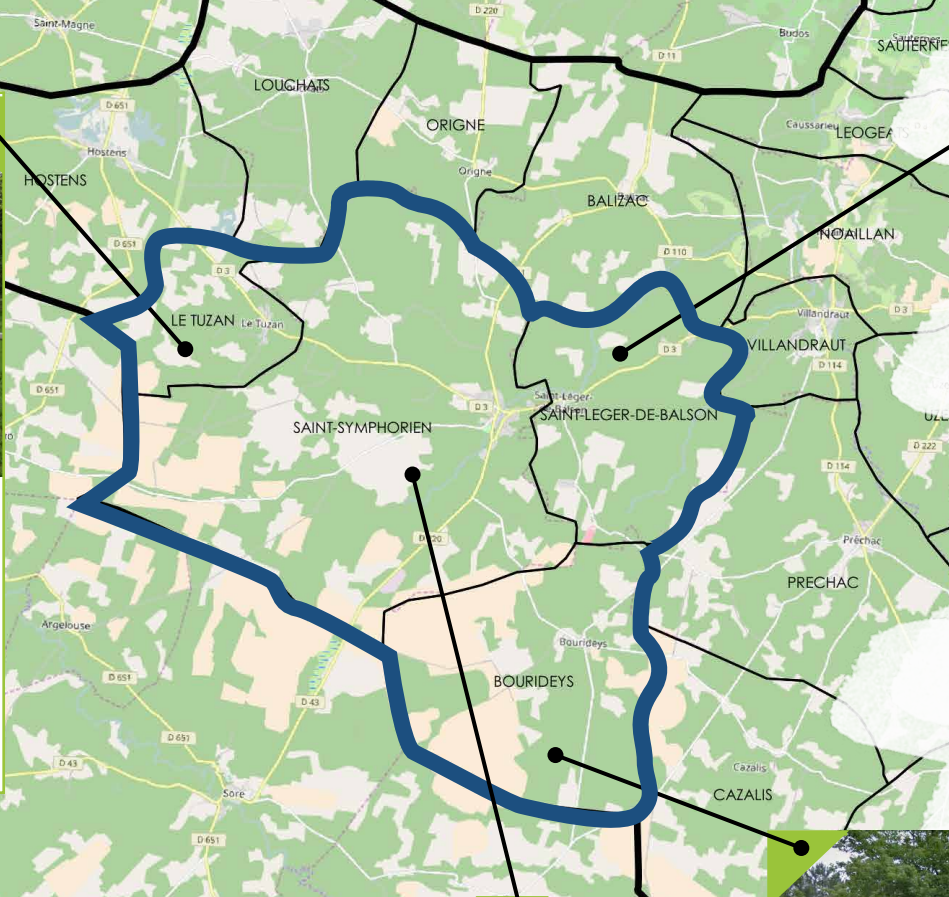
ancienne gare réhabilitée) sont en location sur le territoire, qui manque de locatif social : ce développement doit notamment passer par un travail de pédagogie vis-à-vis du regard porté sur la mixité sociale. Les élus soulignent par ailleurs le caractère très préoccupant d'un logement délabré, qui présente pourtant un intérêt patrimonial.

L'IDENTITÉ FORESTIÈRE DU SUD GIRONDE

Les quatre communes de Saint-Symphorien, Bourideys, Saint-Léger-de-Balson et Le Tuzan se caractérisent par leurs paysages forestiers, qui constituent à la fois un marqueur identitaire fort et un vecteur de développement. En effet, leur économie s'appuie sur l'activité sylvicole tandis que leur urbanisation s'adapte à cette composante environnementale prégnante. Symbole de cette dualité entre identité et contraintes, l'adhésion des communes à la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.



Les élus de la commune souhaitent engager une réflexion sur la diversification des activités de l'agence postale. A noter que la mairie est propriétaire d'un terrain constructible.



Les élus de Saint Léger de Balson souhaiteraient que le futur PLUi permette l'extension des arials, et se penche sur la redynamisation du logement via un programme de résorption de l'habitat indigne. Par ailleurs, une réflexion devra être engagée en faveur de la mobilité, le déficit de transports représentant un réel handicap pour des populations qui ne peuvent se déplacer.



Polarité de cette entité forestière du Sud Gironde, Saint-Symphorien est engagée dans le renforcement de son cadre de vie qualitatif pour tous: services de proximité, Maison des services publics, médiathèque... Des actions sont aussi menées en faveur du développement du parc de logement social et de l'aménagement de liaisons douces, dans le respect des qualités paysagères et patrimoniales des arials.



Les élus souhaitent assouplir certains aspects du PLU de 2009, contraint par le classement du patrimoine bâti comme par la protection environnementale dans le cadre du Parc.



« La médiathèque de Saint Symphorien

n'est pas qu'un lieu culturel : c'est aussi un outil qui facilite les démarches administratives de la population, un véritable relais d'accueil social »

« A Bourideys, nous attendons du PLUi que le document nous donne

nous donne une force et des moyens d'actions ».

« En l'absence de développement économique, Saint Léger de Balson peut apparaître comme une ville dortoir. Même si nous n'avons pas de projet d'activités,

la vie locale y est très animée :

la salle des fêtes est louée toutes les semaines ! »

« Nous souhaitons développer notre commune

afin d'assurer le maintien des équipements publics sur Le Tuzan »

MERCREDI
26 AVRIL 2017

> APRÈS-MIDI

Balizac,
Origne, Hostens



BALIZAC

Les 4000 hectares de forêt de Balizac forment son identité : bien que les activités agrosylvopastorales aient pris fin dans les années 1970, la commune a continué à recevoir des populations retraitées attirées par la chasse. A la fin de cette période d'exode rural, les années 2000 ont marqué le retour de populations plus jeunes, qui redynamisent aujourd'hui le centre-bourg et les quartiers de Balizac. La commune compte aujourd'hui 500 habitants.

Afin de maintenir cette population, la commune s'est regroupée avec Origne dans un RPI et propose des manifestations telles que le Noël des enfants, qui accueille chaque année près de 90 enfants. Le commerce discount présent sur la commune satisfait par ailleurs les besoins des habitants pour y faire leurs courses, de même que les équipements, très utilisés : tennis, boulodrome, salle des fêtes...

L'EAU ET LA FORÊT, FACTEURS D'UNE ATTRACTIVITÉ RENOUVELÉE

Les communes de Balizac, Origne et Hostens se démarquent par l'omniprésence de la forêt, entrecoupée de vastes lacs et étangs. Cette composante naturelle attirait auparavant les populations pour des activités telles que la chasse ou la pêche. Alors que Balizac note le retour de retraités pratiquant la chasse, les trois communes de cet ensemble séduisent aujourd'hui davantage les jeunes familles, séduites par un cadre de vie de qualité au cœur d'un écrin paysager favorisant les loisirs de nature.

ORIGNE

Origne est présentée par ses élus comme un petit village rural de 190 habitants. Après une phase de creux démographique, Origne connaît aujourd'hui un nouveau regain avec l'arrivée de nombreuses familles, et présente actuellement un visage très jeune. La commune est propriétaire de plusieurs équipements tels qu'un logement social et un gîte-restaurant. Quelques entreprises dynamisent son tissu économique.

Le PLU en vigueur, très restrictif, a engendré des contraintes dans le développement urbain d'Origne, pas forcément bien comprises et acceptées par les habitants. Le PLU a ainsi empêché les familles d'installer leurs enfants sur les parcelles, ce qui peut paraître peu justifié et incohérent.

HOSTENS

La population d'Hostens a connu d'importantes évolutions, tombant de 2000 à 900 habitants, pour se stabiliser aujourd'hui autour de 1300 habitants. Son habitat est varié et complémentaire, avec des habitants propriétaires, du locatif privé et public (géré par Gironde habitat). A noter que la commune ne compte que très peu de résidences secondaires.

Son dynamisme est porté par un tissu commercial et des services de proximité de qualité, soutenu par la création de deux nouveaux lotissements. Sa localisation privilégiée comme sa richesse environnementale (proximité du Domaine Gérard Lagors, lacs...) en font un lieu de loisir et de tourisme remarquable (présence de gîtes et chambres d'hôtes).



Origine n'a pas pour but de grossir et ne souhaite pas accueillir de lotissement. L'urbanisation des bourgs doit se faire avec attention.



Hostens dispose déjà d'un certain nombre de commerces, artisans et professions libérales. Les projets de nouvelles installations (dentiste, kinésithérapeute notamment) restent toutefois conditionnés à la création d'une station essence.



Les élus de Balizac souhaitent valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux de la commune, que ce soit au travers de l'aménagement de l'étang ou de la réhabilitation du presbytère en logement, foyer des jeunes...



« A Balizac,

le trafic des poids lourds sur la commune

est une problématique importante à traiter »



« Origne est un petit village rural qui s'est beaucoup rajeuni, nous accueillons de nombreuses familles que nous souhaitons

aider à se maintenir sur notre territoire »



« A Hostens, la présence des lacs est une force pour

**notre attractivité et notre développement
touristique,** mais aussi une contrainte importante en termes
environnementaux et urbanistiques »



A la découverte des communes du Sud Gironde

MAI 2017

STPARDON-DE-CONQUES, STLOUBERT, BIEUJAC, CASTETS-
ET-CASTILLON, LANGON, TOULENNE, STPIERRE-DE-MONS,
SAUTERNES, BOMMES, FARGUES,
MAZÈRES, COIMÈRES, ROAILLAN, UZESTE, POMPÉJAC, LUCMAN,
CAZALIS, LÉOGEATS, NOAILLAN, VILLANDRAUT, PRÉCHAC,
STMACAIRE, STMAIXANT, VERDELAIS, LE PIAN SUR GARONNE,
STANDRÉ-DU-BOIS, STMARTIAL, SEMENS, STSYMPHORIEN,
BOURIDEYS, STLÉGER-DE-BALSON, LE TUZAN, BALIZAC, ORIGNE,
HOSTENS



Parc d'activités du Pays de Langon, 21 Rue
des Acacias, 33210 Mazères

CDCSUDGIRONDE.FR