

Département de la Gironde - Groupement des communes de

BALIZAC - LE TUZAN - SAINT-LEGER-DE-BALSON

Elaboration des documents d'urbanisme

Commune de BALIZAC CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé le

Le Maire,



Agence **UrbAm**
BP19
33620 CAVIGNAC

REÇU LE
28 NOV. 2006
SOUS-PREFECTURE
de LANGON - GDE

Octobre 2006

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
INTRODUCTION	3

CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE A L'ECHELLE DES TROIS COMMUNES

PREMIERE PARTIE: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE DES TROIS COMMUNES

1. Analyse spatiale : milieu physique et naturel, état initial de l'environnement	7
2. Analyse spatiale : urbanisation des communes	12
3. Patrimoine naturel et patrimoine bâti : identité du territoire	20
4. Contraintes et protections	22

DEUXIEME PARTIE: CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

1. Démographie	24
2. Activités économiques	30
3. Logements	33
4. Services et équipements	37

TROISIEME PARTIE: SYNTHESE DU DIAGNOSTIC A L'ECHELLE DES TROIS COMMUNES

1. Synthèse de l'analyse spatiale	38
2. Synthèse du diagnostic socio-économique à l'échelle du groupement	38
3. Enjeux : le positionnement stratégique des communes à l'échelle du sud Gironde	39

CHAPITRE 2 : ENJEUX ET JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE DE BALIZAC

PREMIERE PARTIE: LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. Données de cadrage	46
2. Contraintes, Protections et servitudes	48
3. Les enjeux de développement du territoire de BALIZAC	48

DEUXIEME PARTIE: INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Objectifs et orientations de la carte communale	54
2. Incidences et prises en compte de l'environnement	56

TROISIEME PARTIE: CARACTERISTIQUE DU ZONAGE

1. Description du zonage	57
2. Justifications du zonage	57

Sources	62
---------	----

PREAMBULE

Contexte Réglementaire

Des dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage[⊗],
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, l'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- le respect des dispositions de la Charte du Parc Naturel des Landes de Gascogne,
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune (*Chapitre 2*).

A ces dispositions supra-communales s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de protection du patrimoine architectural notamment.

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.121.1 énonce les trois grands principes suivants, principes majeurs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- *Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;*
- *Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;*
- *Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.*

[⊗] Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

La Carte Communale

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dans son article 6 :

« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé. »

L'article 421-2-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat prévoit par ailleurs que :

« dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. »

Si la commune n'a pas décidé de prendre la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols, c'est donc l'Etat qui garde la compétence.

Par ailleurs, la loi « SRU » supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.



¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de **BALIZAC** a décidé de faire entrer la commune dans une démarche d'élaboration de Carte Communale.

Cette démarche entre dans le cadre d'un groupement de trois communes qui ont alors choisi de lancer ensemble l'élaboration de trois Cartes Communales :

- BALIZAC,
- LE TUZAN,
- SAINT-LEGER-DE-BALSON.

Dans le contexte d'une étude menée conjointement au sein des trois communes, ce rapport de présentation se décompose en deux chapitres :

- dans un premier chapitre, commun aux trois Cartes Communales, sont proposés : un état des lieux de l'environnement et des paysages du territoire des trois communes, un diagnostic de l'évolution socio-économique et territorial, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire global et appréhender son futur pour préparer les conditions d'une évolution cohérente ;
- un second chapitre traite des caractéristiques de chaque commune, individuellement, et présente les justifications des choix faits lors de l'élaboration de chaque Carte Communale.



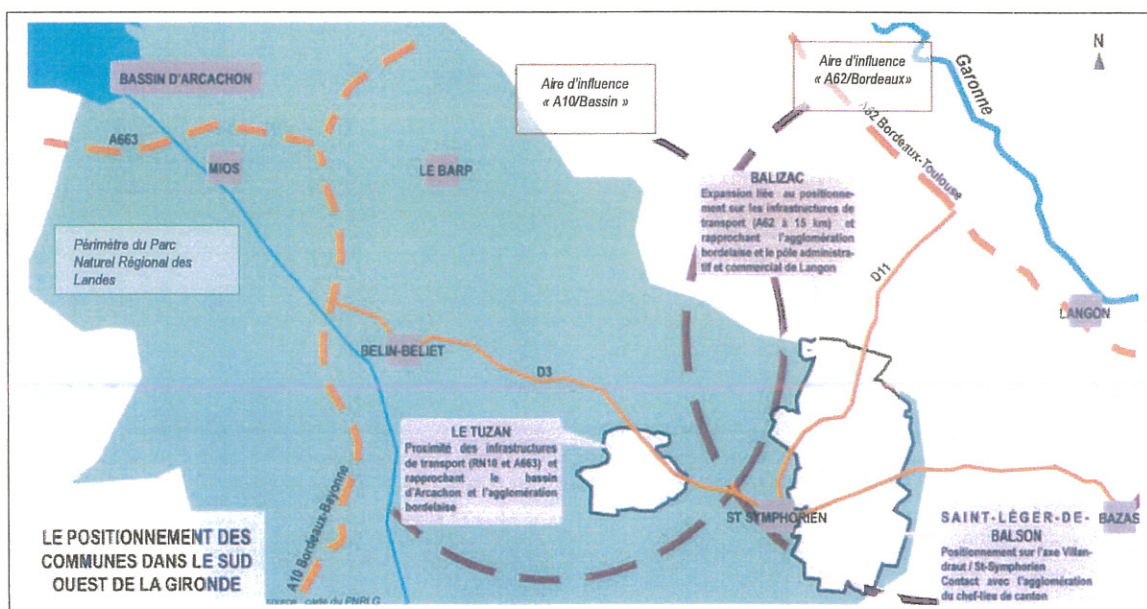
**CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC SOCIO-
ECONOMIQUE A L'ECHELLE DES TROIS COMMUNES**

PREMIERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE DES TROIS COMMUNES

BALIZAC, LE TUZAN et SAINT-LEGER-DE-BALSON sont des communes localisées à la limite des départements de la Gironde et des Landes.

Elles sont rattachées respectivement au *canton de Saint-Symphorien*, à la *Communauté de Communes du Pays de Paroupien* et au *Pays des Graves et des Landes de Cernes*.

Elles offrent des paysages, un relief, un réseau hydrographique très significatifs des landes de Gascogne, un territoire rural et forestier à forte identité, composante du *Parc Naturel Régional des Landes*.



En terme de desserte par les infrastructures de transport, ce territoire est bien desservi : les communes se situent à environ 50 km de Bordeaux par l'A62. La proximité de l'A 10, puis de la RN 10 à l'ouest est également à souligner.

BALIZAC, LE TUZAN et SAINT-LEGER-DE-BALSON offrent un cadre et une qualité de vie de plus en plus recherchés, dans un contexte de zones d'influences de plus en plus larges : l'axe de l'A10 et du Bassin d'Arcachon, à l'ouest, concernant plus particulièrement LE TUZAN, et l'aire d'influence de l'A62, en liaison directe avec Bordeaux, concernant plus BALIZAC et SAINT-LEGER-DE-BALSON.

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 Géologie

Le relief peu « marqué » des Hautes - Landes est la conséquence de formations sédimentaires déposées dès l'ère secondaire. Mais c'est surtout lors des glaciations de l'ère quaternaire, avec l'abaissement du niveau de la mer que de vastes étendues sableuses ont été libérées et répandues par des vents violents. Le sable constitue donc l'essentiel des formations géologiques supérieures du secteur.

1.2 Relief

Le plateau landais, auquel appartiennent les territoires des 3 communes est peu marqué par le relief, mais les altitudes dépassent les 100 m.

Le territoire dit « des hautes landes » se caractérise donc par l'appartenance au Bassin Aquitain, entre les vallées du Ciron et de la Leyre, ou encore entre la vaste zone littorale et les plateaux vallonnés de la vallée de la Garonne.

1.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique est peu abondant dans ce secteur des anciennes landes humides, drainées depuis le XIXème. Deux cours d'eau principaux traversent ces territoires :

- La Hure et ses affluents, tels La Nère, cours d'eau traversant BALIZAC et SAINT-LEGER-DE-BALSON et appartenant au Bassin versant de la Garonne,
- Le Tabarthe, affluent de La Leyre et traversant LE TUZAN.

1.4 Entités paysagères : entre milieu naturel et anthropisation : un pays désormais forestier

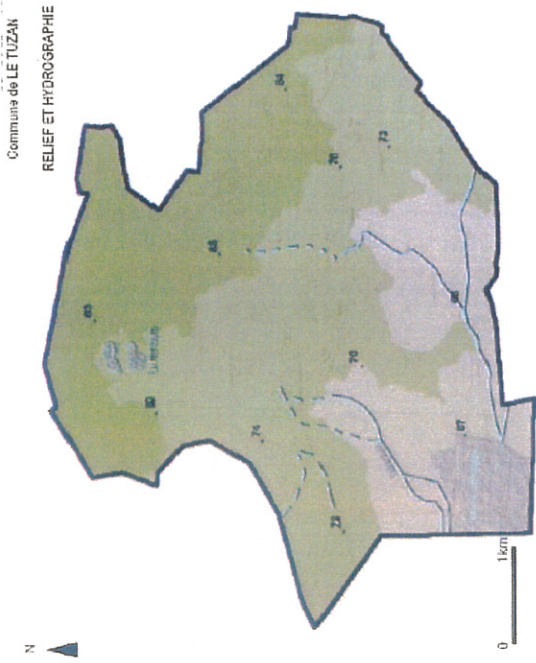
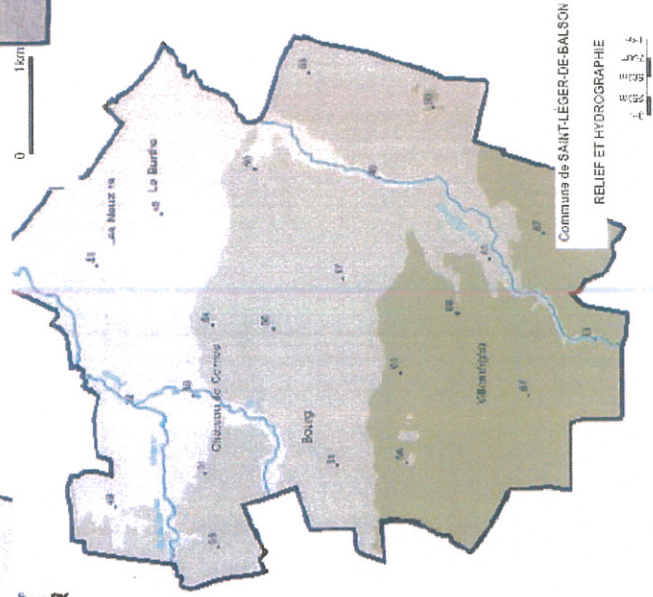
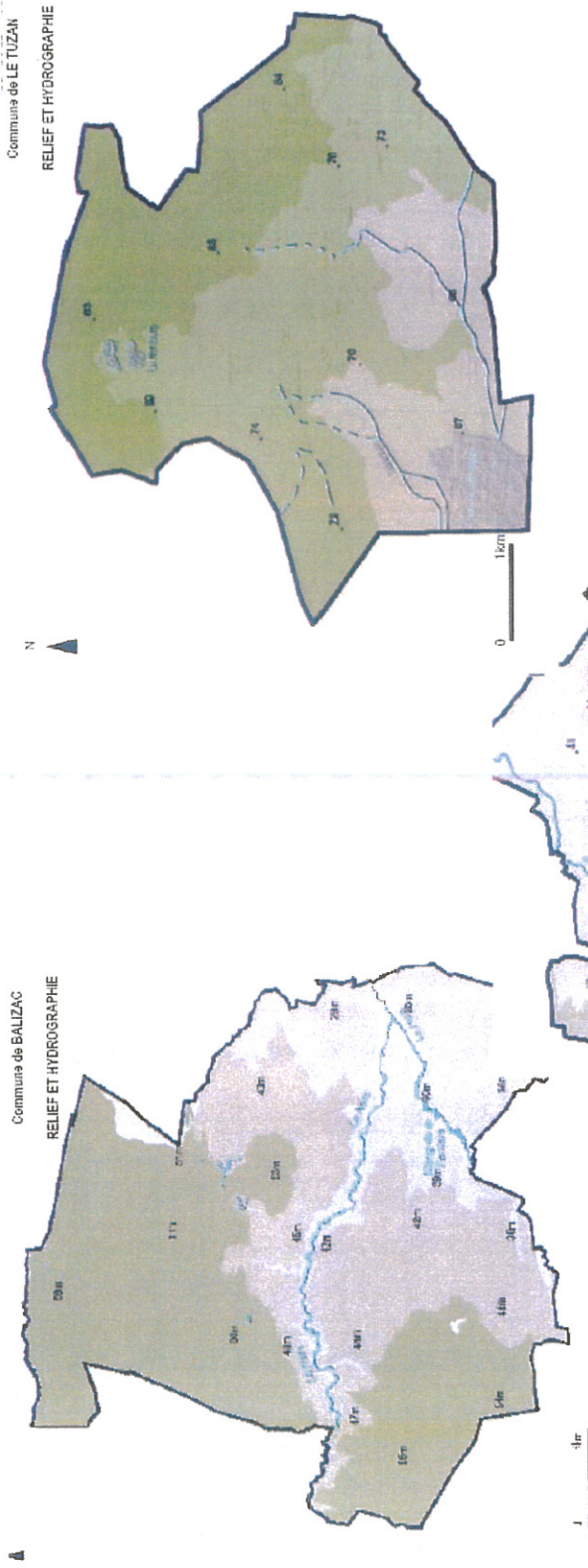
- La forêt : Le pin maritime domine le territoire et confère au paysage du canton (et au delà, des landes) sa particularité : le massif des Landes.

Mais la végétation originelle est bien la lande : bruyères, ajoncs et genêts. Quelques feuillus peuplaient çà et là ce secteur (variétés de chênes), mais dans une moindre mesure, avant les grands drainages de la lande humide qui ont donné lieu à la végétation actuelle.

Ces vastes forêts donnent lieu à un paysage uniforme. Mais des séquences paysagères se forment, surtout en bordure des boisements sylvicoles et des cours d'eau, où les feuillus préservés apportent de la diversité :

- les vallées de la Hure et de la Nère apportent une diversité : feuillus (variété de chênes pédonculés, chênes liège et chênes tauzin).
- l'agriculture existe mais a peu de place dans ce territoire voué à la sylviculture. Pourtant le pays des Landes est un terroir agricole important en Aquitaine, terre de céréales notamment. En témoignent les vastes champs circulaires de culture irriguée au sud de la commune de LE TUZAN.

→ cf. illustrations suivantes



ENTITES PAYSAGERES
VUES AERIENNES

LE TUZAN
passage
des
lignes
electrifiées en
plein massif
forestier



BALIZAC : bati isolé au
milieu du massif forestier



LE TUZAN : piste
cyclable et route
d'Hostiens
parallèles
traversant la forêt



Un relief plane, l'occupation du sol dominée par les pins maritimes et caractérisent le paysage. Ce secteur se distingue donc du reste de la gironde et annonce les vastes landes de Gascogne.
Mais au sein de cette zone, quelques éléments rythment le paysage.



Le parcellaire sylvoéolivé mêlé à entre jeunes semis de pins et parcelles touchées par la tempête à SAINT - LEGER - DE - BALSON



De vastes champs circulaires en limite de commune au sud de Le Tuzan



Différentes tailles de parcelles plantées coexistent, comme ici, à BALIZAC.



Parcellaire agricole à Balizac : les parcelles cultivées sont rares sur l'ensemble des communes

Le bourg de BALIZAC



Le bourg de BALIZAC



Le bourg de LE TUZAN



Le bourg de SAINT LEGER est a moins de 2 km du bourg de SAINT SYMPHORIEN

2. ANALYSE SPATIALE : URBANISATION DES COMMUNES

2.1 Le développement urbain : une urbanisation de « quartiers »

Une position longtemps à l'écart des grands axes de communication et un paysage forestier dominant ont donné lieu à des principes de bâti caractéristiques dans les Landes : bâti ancien des fermes et « quartiers » landais, au cœur de la forêt.

Les bourgs se distinguent les uns des autres dans leur structuration, mais sont dans l'ensemble peu denses.

- BALIZAC : le bourg est un « bourg – rue », formé autour d'un axe central débouchant sur l'église. Le bâti s'est également développé le long des voies adjacentes mais assez peu en densification. Les maisons anciennes ont conservé leur jardin, parfois à l'avant ou à l'arrière de la parcelle. Des maisons plus récentes se sont localisées à l'entrée nord. Peu d'activités sont installées mais des équipements collectifs sont présents : terrains de sport, de loisirs en bas de l'église.
- Celui de SAINT – LEGER – DE – BALSON est un petit bourg assez concentré, récemment réaménagé mais avec très peu d'activités. Il est structuré autour de l'église restaurée, mais également densifié avec un lotissement. Ce développement du bourg est directement en liaison avec St Symphorien : cette « dépendance » se traduit par le faible développement de la commune aux dépens du bourg de St Symphorien situé à moins de 2 km.
- Celui de LE TUZAN est un bourg plus développé, marqué par un bâti plus dense, des maisons de bourg sur deux niveaux et des équipements structurants, principalement autour de la mairie. Le bâti traditionnel des hangars en bois (séchoirs) marque le quartier de l'ancienne gare, elle-même restaurée. La particularité de la commune réside dans l'unique secteur urbain que constitue le bourg et ses extensions.

2.2 La pression de la forêt : peu de mitage mais une tendance à l'urbanisation linéaire

Les hameaux sont disséminés mais la forme du bâti témoigne de l'implantation dans le massif des Landes. En général très peu denses, les hameaux traditionnels sont appelés « quartiers », situés quasiment au cœur du massif et accessibles par une seule voie.

L'« arial », forme d'habitat groupé traditionnel des Landes, n'est plus le seul mode d'habitat rencontré : les extensions pavillonnaires récentes ne correspondent pas toujours, en effet, à ces mêmes principes d'implantation du bâti.

Cependant la faible pression à la construction neuve n'a pas encore donné lieu à un réel mitage du territoire. BALIZAC connaît cependant une recrudescence des demandes ces dernières années.

2.3 Un réseau viaire peu développé

Les routes départementales (en rouge sur les illustrations suivantes) sont principalement des axes de transit sur les trois communes, vers les pôles urbains du secteur. Elles restent cependant les principales liaisons entre les bourgs et les quartiers.

Les voies communales sont très peu nombreuses, du fait de l'emprise forestière et du faible développement urbain. Elles desservent les quartiers, au cœur de la forêt.

Ce réseau est enfin complété de pistes forestières, constituant la base de sentiers de promenade au sein du Parc Naturel.

→ cf. illustrations suivantes

EMPRISSE URBAINE

- Une position à la fois proche et à l'écart des grands axes de communication
- Pays rural avant tout, en témoignent les principes du bâti ancien des fermes et autres « airiaux ».
- Les bourgs se distinguent les uns des autres dans leur structuration, mais sont dans l'ensemble peu denses.

COMMUNE DE BALIZAC
VOIES ET SECTEURS BATIS



Les maisons individuelles à l'entrée de bourg expriment le caractère résidentiel du développement actuel de la commune

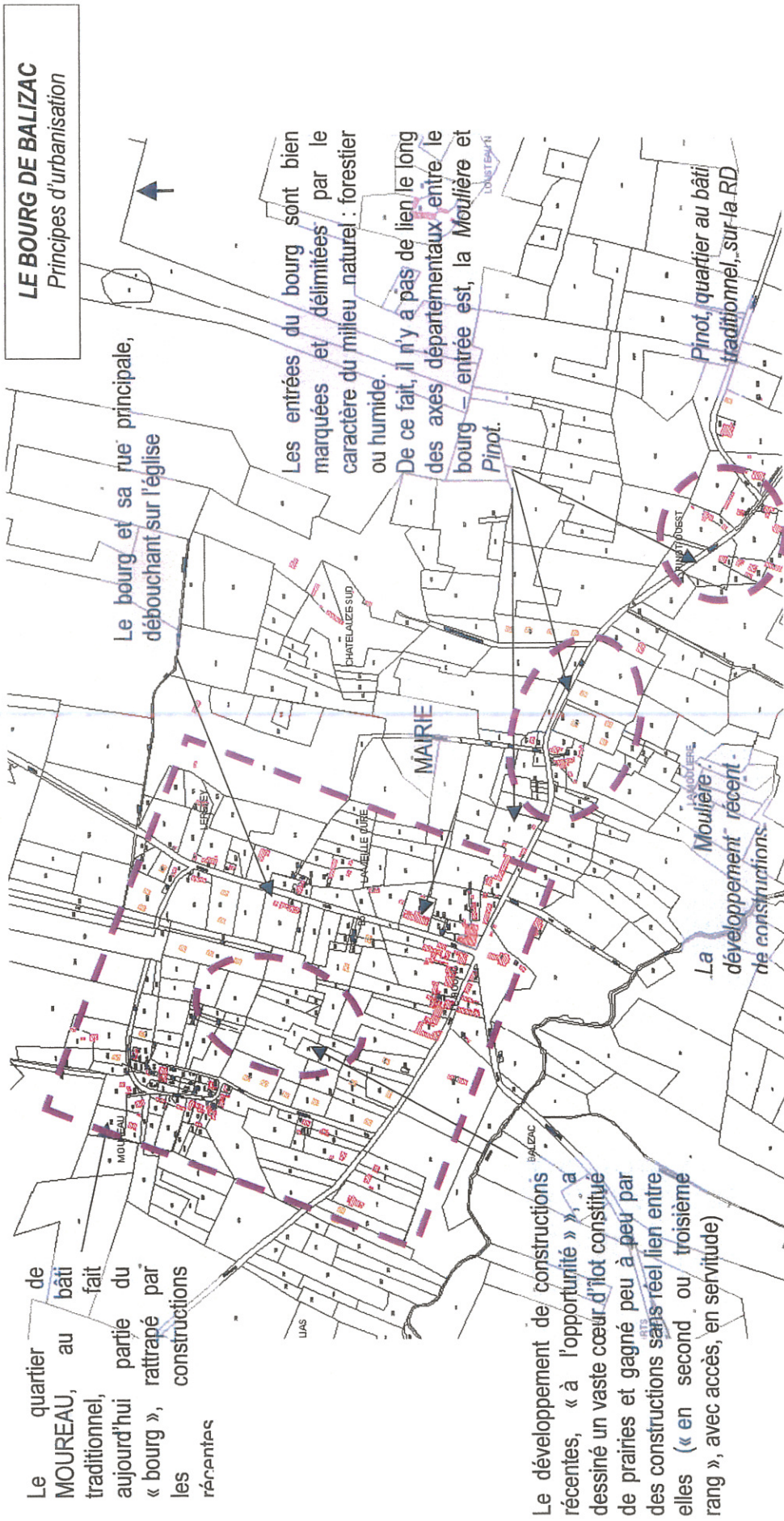


L'église de Balizac et les arrières du bourg au bord de la Nère



Maisons de bourg au sud - petits jardins à l'avant





LE BOURG DE BALIZAC Principes d'urbanisation

Le quartier de MOUREAU, au bâti fait aujourd'hui partie du « bourg », rattrapé par les constructions récentes

Le développement de constructions récentes, « à l'opportunité », a dessiné un vaste cœur d'îlot constitué de prairies et gagné peu à peu par des constructions sans réel lien entre elles (« en second ou troisième rang », avec accès, en servitude)

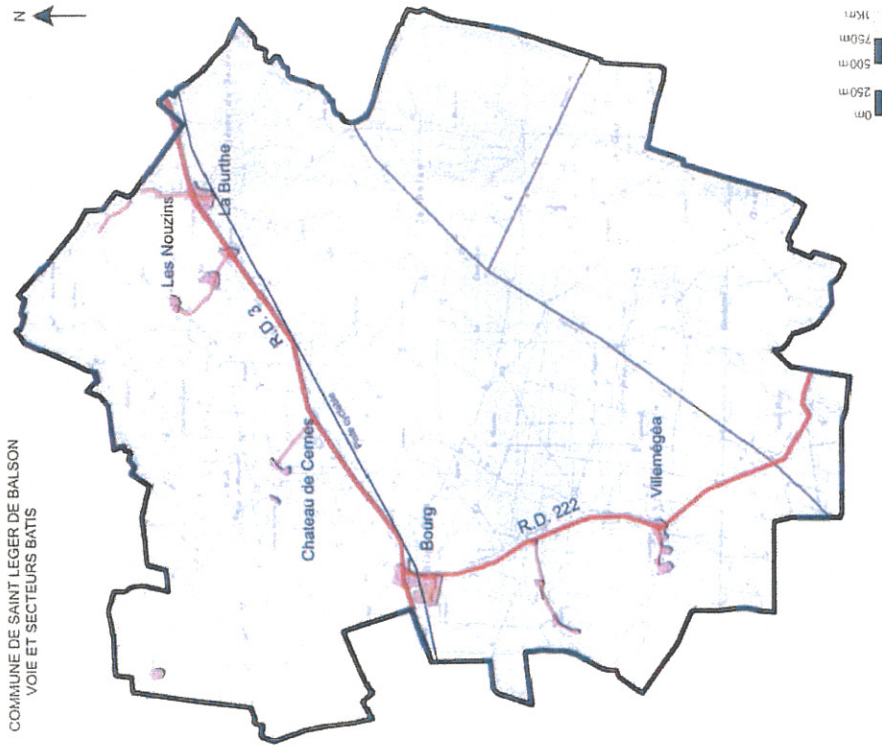
Le bourg et sa rue principale, débouchant sur l'église

Les entrées du bourg sont bien marquées et délimitées par le caractère du milieu naturel : forestier ou humide.

De ce fait, il n'y a pas de lien le long des axes départementaux entre le bourg - entrée est, la Moulière et Pinot.

La Moulière : développement récent de constructions

Pinot, quartier au bâti traditionnel, sur la RD



Bâti dense du bourg : des maisons sur deux niveaux structurent la place de l'église



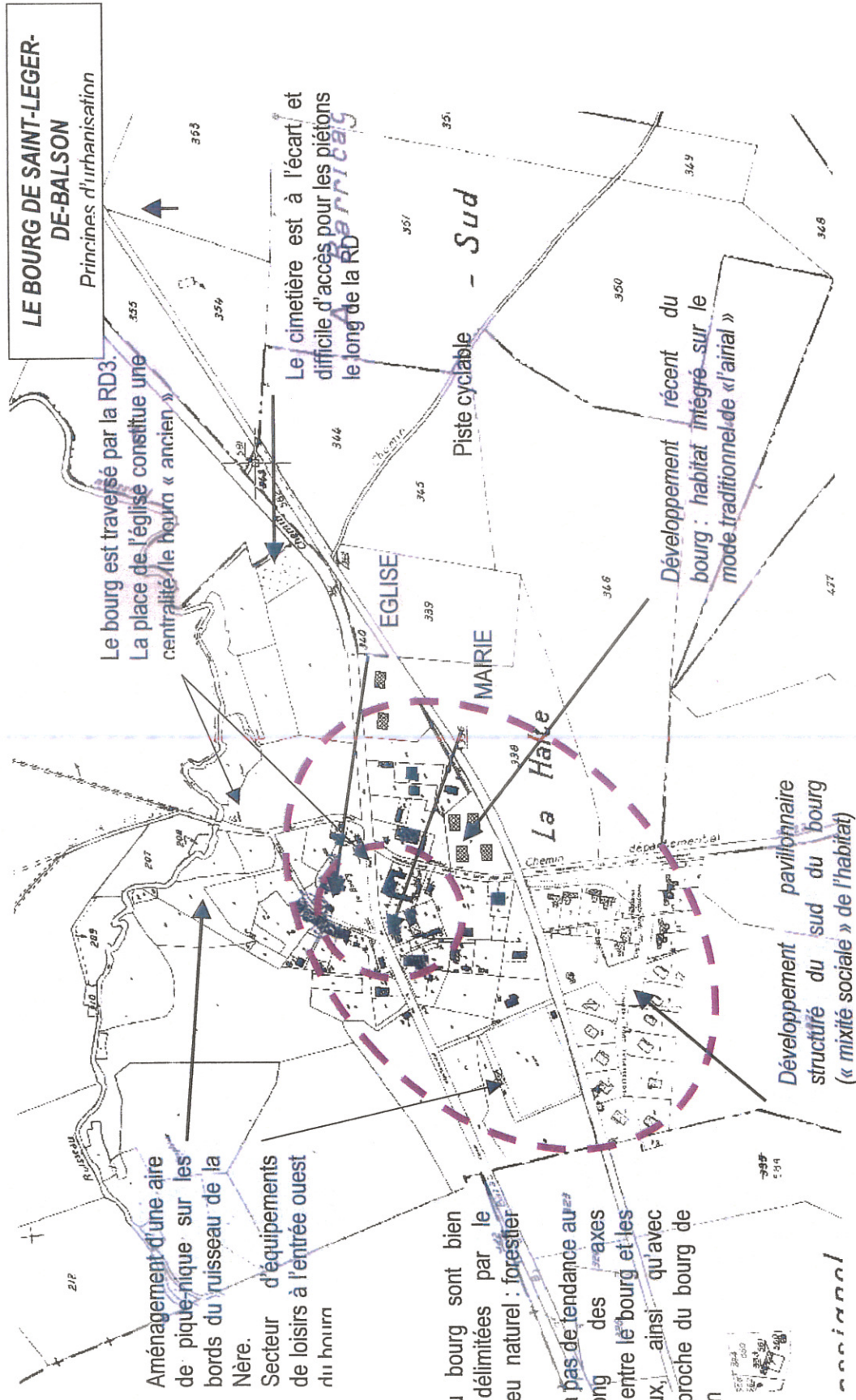
L'église restaurée



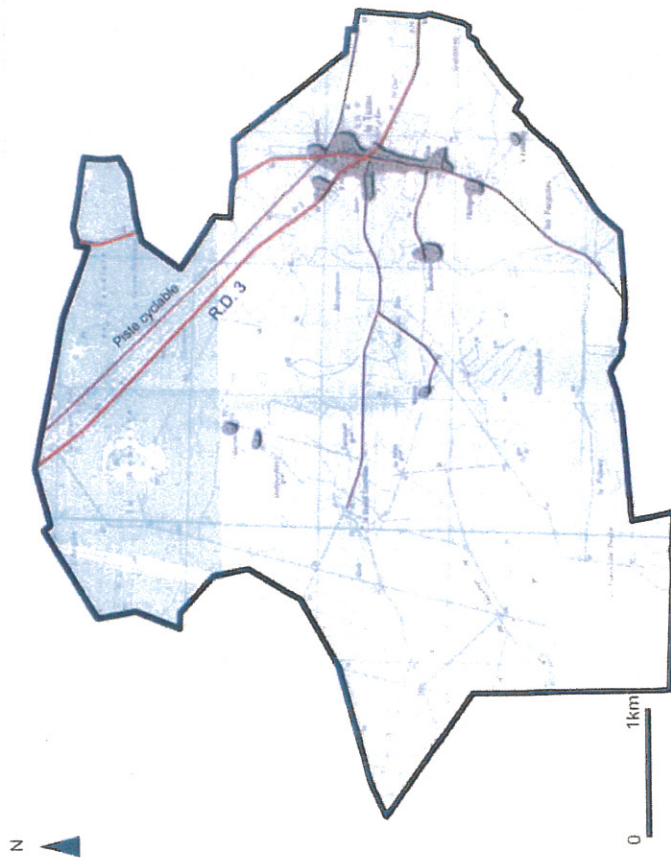
Ferme isolée dans une clairière au sud de la commune



Entrée sud du bourg structurée par le lotissement à gauche et la forêt à droite



COMMUNE DE LE TUZAN
VOIES ET SECTEURS BÂTIS



Le bâti est à l'alignement dans le bourg le long de la RD 3



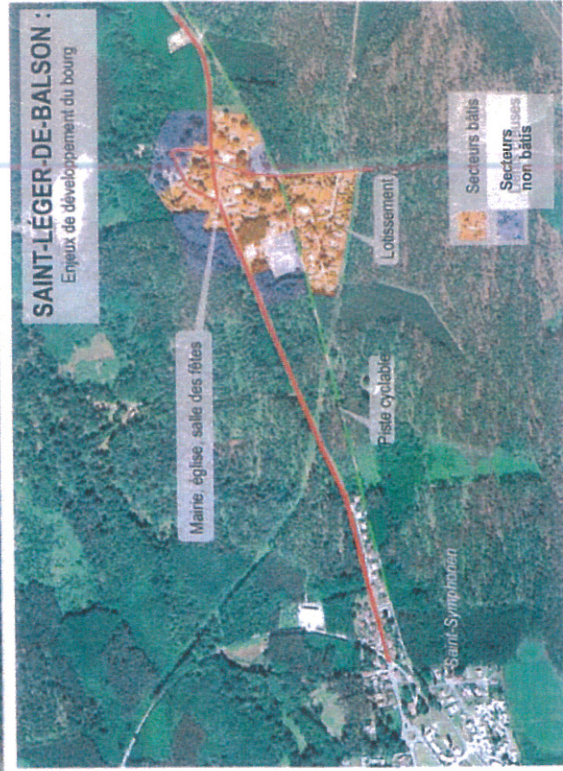
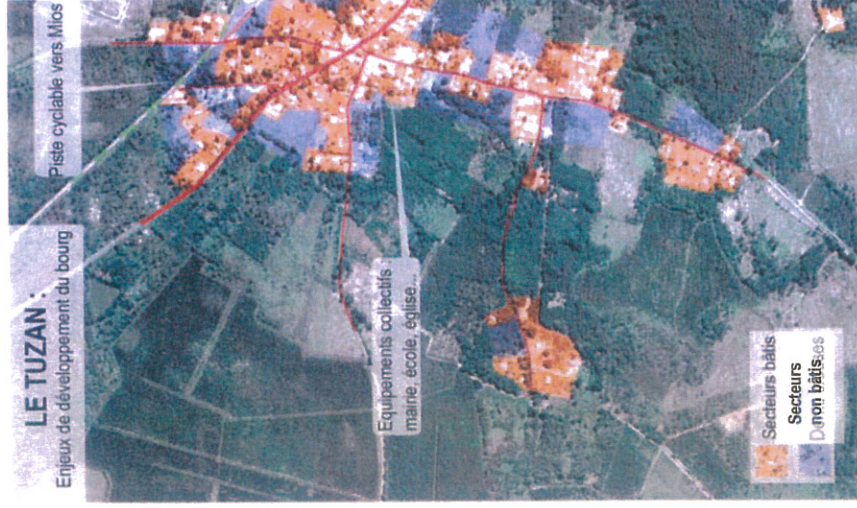
L'église



Maisons restaurées au sud du bourg



Le secteur de l'église concentre les équipements publics



3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BÂTI : IDENTITE DU TERRITOIRE

Les communes du territoire sont riches d'un patrimoine intimement lié à l'environnement naturel, et à la production de la forêt, à l'occupation humaine de tradition rurale, tournée vers le massif des Landes.

3.1 Les éléments de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

L'appartenance des communes au *Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne* évoque la qualité des paysages et des sites, décrits dans la charte et la notice¹ du Parc. Les grands secteurs repérés comme patrimoine d'intérêt et secteurs d'enjeu, et concernant la zone d'étude, sont alors les suivants :

- La majeure partie des **entités du Parc Naturel Régional** : forêt cultivée du plateau Landais (BALIZAC et SAINT-LEGER-DE-BALSON), forêt habitée du plateau Landais, étendue agricole du plateau Landais (en limite de LE TUZAN), vallée du cours d'eau et des réseaux hydrographiques du *Ciron* : la *Hure* qui traverse BALIZAC et SAINT-LEGER-DE-BALSON, le *Bailion* qui traverse SAINT-LEGER-DE-BALSON et la *Nère* qui traverse BALIZAC.
- « **Les espaces ou sites prioritaires d'intervention** » : sites d'intérêt patrimonial majeur (BALIZAC), « espaces d'intérêt patrimonial majeur : mise en œuvre d'un programme de protection, restauration et valorisation concerté du patrimoine naturel, paysager et culturel » (BALIZAC et SAINT-LEGER-DE-BALSON).



→ Extrait de la carte de « notice du Parc »

La mise en valeur du patrimoine naturel et bâti constitue un axe de développement de la politique communale et intercommunale (communauté de communes, Parc Naturel Régional, Pays), avec notamment la création de sentiers de randonnée, d'une piste cyclable joignant les communes du Langonnais à celles du Bassin d'Arcachon, d'aires de jeux et de pique-nique.

3.2 Le patrimoine bâti

Lié aux activités très spécialisées, et à une occupation humaine ancienne, le patrimoine bâti, même s'il n'est pas classé, confère aux communes un caractère rural et « landais » :

¹ Voir éléments de ces documents en annexe de la Carte Communale

- Les « quartiers » sont les villages traditionnels témoignant du monde rural : autour des fermes et dépendances, le four et le puits étaient au centre de la vie des quartiers (exemple des puits des quartiers *Mahon* et *Triscos* de BALIZAC et du quartier *Villeméja* de SAINT-LEGER-DE BALSON ; exemple des fours à pain de la Place de l'Ecole de SAINT-LEGER-DE BALSON et du quartier *Triscos* de BALIZAC) , aujourd'hui souvent mis en valeur et restaurés. Les entrées de villages ont très souvent aujourd'hui conservé une unité et l'identité traditionnelle, grâce à des restaurations du bâti et des toitures. On peut citer l'exemple du quartier de « *Mouliéy* », au sud de BALIZAC.
- Les églises jouent un rôle central au sein des bourgs, même s'ils n'étaient pas traditionnellement au cœur de la vie des « quartiers » : église Saint-Jean à LE TUZAN, église Saint-Martin de BALIZAC , actuellement seule l'église de SAINT-LEGER-DE BALSON est classée « Monument Historique » ; de même que les croix rappellent le caractère religieux fort de l'époque : croix en fer forgé sur la route de *Lartigaou* dans la commune de LE TUZAN, croix commémorative dans le quartier *Mahon* de BALIZAC.
- Un patrimoine industriel, lié à la production du bois a été recensé, à l'exemple de l'ancienne scierie au TUZAN, aujourd'hui inexploitée ;
- un patrimoine lié aux propriétés agro-forestières existe souvent à l'écart des villages : château de Cernès, à SAINT-LEGER DE BALSON ;
- un patrimoine lié à l'eau est également présent sur la zone d'étude, à l'exemple d'un moulin à roue à SAINT-LEGER-DE BALSON.
- Les « quartiers » ont laissé des traces d'une vie en communauté : fours, puits, au sein de bâtis en briques et hangar et pigeonniers en bois,...

4. CONTRAINTES ET PROTECTIONS

Les communes du territoire sont riches d'un patrimoine intimement lié à l'environnement naturel, et à la production de la forêt, à l'occupation humaine de tradition rurale, tournée vers le massif des Landes.

4.1 Les contraintes environnementales

Les données environnementales sont liées en premier lieu à l'hydrographie et au milieu qui l'accompagne : cours d'eau et ripisylves, terrains humides recueillant les eaux pluviales, faune et flore spécifiques à ces milieux, source de biodiversité.

Ainsi, les trois communes accueillent des sites reconnus à ce titre, que le tableau ci-après précise :

Type de classement	Site	Commentaires ¹
PARC NATUREL REGIONAL	- BALIZAC, SAINT-LEGER-DE-BALSON, LE TUZAN	Intérêt floristique et faunistique remarquables
ZNIEFF ² DE TYPE 1	- N° 3527 0005 : étang de <i>la Ferrière</i> (BALIZAC, SAINT-LEGER-DE-BALSON)	Végétation variée et riche avec des espèces rares.
	- N° 3629 0000 : Station botanique du <i>Mayne Du Rique</i> (BALIZAC)	Intérêt floristique : station à espèces végétales rares dans la région.
	- N° 3527 0006 : étang de <i>la Molle</i> (SAINT-LEGER-DE-BALSON)	Végétation variée et riche avec des espèces rares.
ZNIEFF DE TYPE 2	- N°3527 : Vallée du <i>Ciron</i> (BALIZAC, SAINT-LEGER-DE-BALSON)	La vallée du <i>Ciron</i> abrite une flore et une faune rares et caractéristiques des zones humides.
DIRECTIVE HABITATS	- Vallée du <i>Ciron</i>	Site d'Importance Communautaire (BALIZAC, SAINT-LEGER-DE-BALSON)

4.2 Servitudes et risques

Les communes sont concernées par un **risque majeur « feu de forêt »**. De ce fait, la notion de protection incendie et de rapport entre l'habitat et le massif forestier a été essentielle dans la réflexion sur la planification des trois territoires.

→ cf. tableau suivant.

¹ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

² Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 : sites précis d'intérêt biologique remarquable, associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables.

Commune	Servitude	
BALIZAC	I.3	Etablissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (art. 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964).
LE TUZAN	I.4	Etablissement des canalisations électriques (art. 12 modifié de la loi du 15.06.1906 / art. 298 de la loi de finances du 13.07.1925).
SAINT-LEGER-DE-BALSON	AC1	Protection des abords des monuments historiques : église, y compris les peintures murales (monument historique classé le 4 juillet 1973).

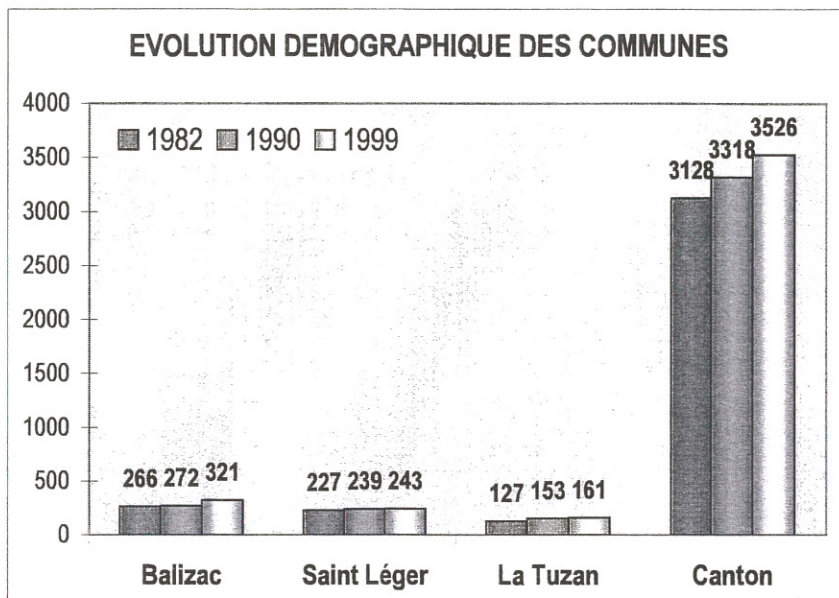


DEUXIEME PARTIE : CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

1. DEMOGRAPHIE

1.1 La population totale

Evolution de la population totale



Le groupement des trois communes regroupait en 1999 un total de 725 habitants. Ce sont donc des communes rurales : avec 321 habitants, BALIZAC est la plus importante, avec 161 habitants, LE TUZAN est la plus « petite » ; ST LEGER DE BALSON accueille 243 habitants.

POPULATION TOTALE				
	Balizac	Saint Léger	La Tuzan	Canton
1982	266	227	127	3128
1990	272	239	153	3318
1999	321	243	161	3526
solde nat 90-99	-16	0	2	-86
solde migr 90-99	85	4	6	294
variation de population 90-99	49	4	8	208
variation 90-99 %	18,0%	1,7%	5,2%	6,3%

L'évolution montre une augmentation constante de la population, sur l'ensemble des 3 communes, notamment depuis 1982.

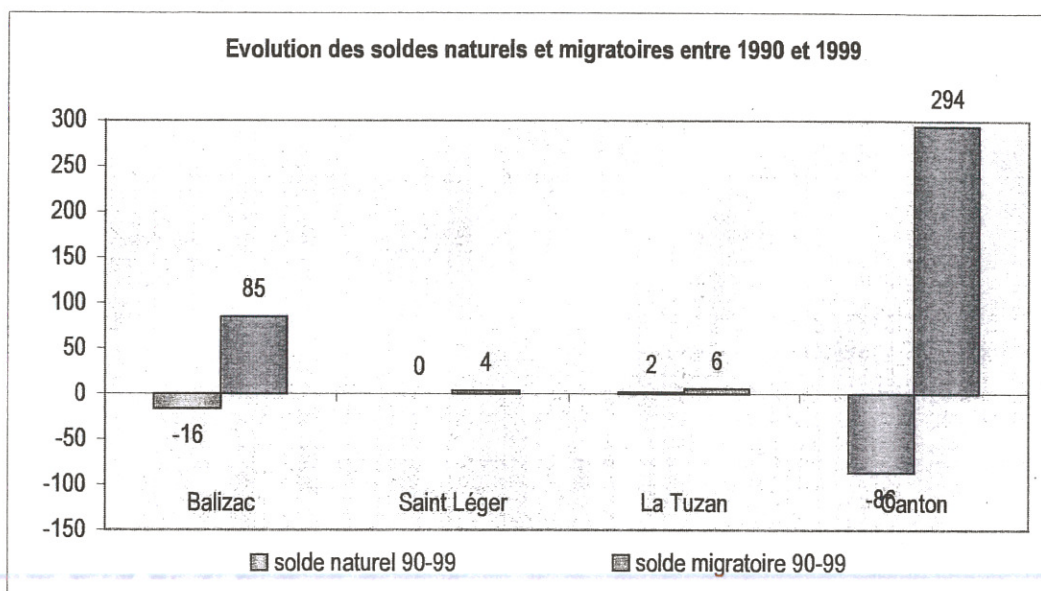
Individuellement, les 3 communes gagnent des habitants, selon un rythme assez soutenu, notamment depuis une dizaine d'années :

- BALIZAC avec + 49 habitants connaît le gain de population le plus important avec + 18%,
- ST LEGER : + 4 habitants,
- LE TUZAN : + 8 habitants.

Soldes naturels et migratoires

C'est un solde migratoire positif qui fait principalement gagner des habitants au groupement de communes. En effet, les personnes venant s'installer sur ces communes sont plus nombreuses que celles qui partent, et plus nombreuses que le solde naturel lorsqu'il est négatif.

C'est la cas, très marqué de BALIZAC, avec + 85 habitants de solde migratoire et -16 habitants de solde naturel.



A noter :

- BALIZAC suit l'évolution du Canton, qui gagne de la population grâce à un flux migratoire positif constant.
- LE TUZAN est la seule ayant à la fois un solde naturel et un solde migratoire positifs.

Cette donnée est très intéressante car elle traduit, fait important en Gironde, un « glissement » soutenu de la population vers le sud du département, venant de plus en plus s'y installer pour y vivre. Le secteur de Belin – Beliet est déjà presque « saturé », et la recherche de terrains à bâtir guide certainement les nouveaux arrivants en ce sens.

→ L'évolution depuis 1999 semble confirmer la tendance à l'augmentation de la population du secteur, au regard des données communales transmises par les municipalités. Cependant, le recensement intermédiaire n'a pas été effectué, ne permettant pas une analyse fine de l'évolution de la population.

Structure par âge de la population

Part des tranches d'âges de la population CANTON	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	>75 ans
part des tranches d'âges en 1982	24,3%	24,3%	21,4%	18,9%	11,2%
part des tranches d'âges en 1990	24,1%	25,8%	21,5%	17,5%	11,2%
part des tranches d'âges en 1999	23,77%	23,60%	26,35%	15,78%	10,51%

Tendance générale

En 1999, la répartition des tranches d'âge représentées est équilibrée : à l'image des communes connaissant une progression de population, la population est assez jeune, mais marquée par des nouveaux arrivants plutôt « en famille » :

- Ce sont les 40-59 ans qui sont les plus représentés, et qui viendront « alimenter » les tranches d'âges supérieures dans les prochaines années, avec 26,3 % en 1999.
- En effet, les plus de 60 ans sont moins représentés, avec près de 30 % en 1982 et 26 % en 1999 ;
- La part des moins de 20 ans se maintient : de 24,2% en 1982 à 23,77% en 1999. Cela se traduit par un maintien des populations jeunes sur le territoire et une arrivée de ménages avec enfants.

Communes

C'est à BALIZAC que le nombre des plus de 60 ans « recule » le plus depuis plus de 15 ans, tandis qu'on assiste à une augmentation de leur part à LE TUZAN.

Cela s'explique par l'augmentation de population à BALIZAC, mais ces données sont à relativiser car on résonne sur de petites données.

Indice de jeunesse CANTONAL	1982	1990	1999
En Gironde en 1999 : 1,1	0,8	0,8	0,9
En France en 1999 : 1,8			

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce « léger rajeunissement » de la population, qui reste cependant inférieur à 1 en passant de 0,8 à 0,9 en 1999.

L'indice de jeunesse en 1999 traduit la jeunesse de la population, qui reste cependant également à relativiser, puisque les populations communales n'excèdent pas les 350 habitants. Ainsi, il est de :

- BALIZAC : 1,1 ;
- SAINT LEGER DE BALSON : 1,2 ;
- LE TUZAN : 1,7.

Les ménages

Tendance globale :

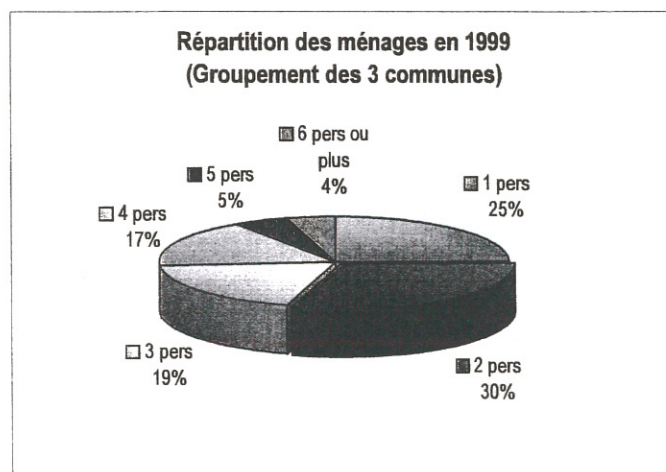
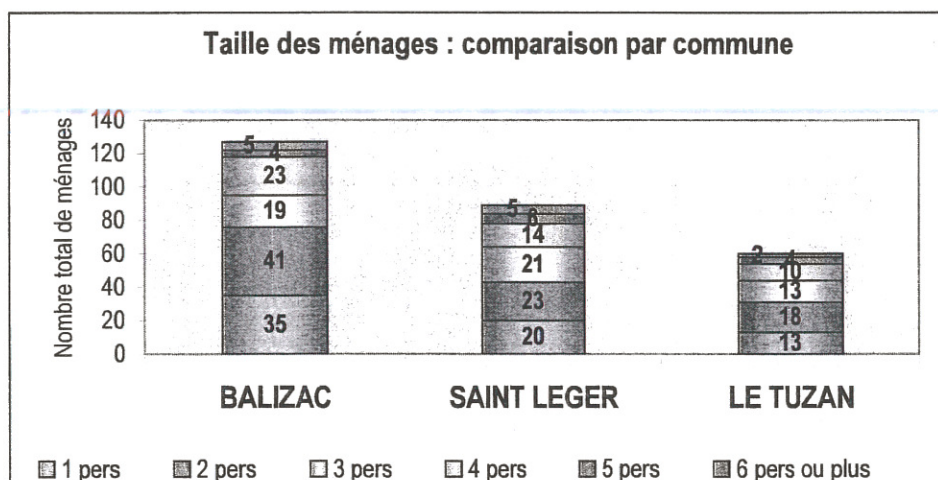
Le nombre moyen de personnes par ménage est supérieur à la moyenne départementale (2,4 personnes par ménages) mais également à la moyenne cantonale : ce chiffre est en moyenne de 2,6 pour les 3 communes (cf. tableau suivant).

La taille des ménages en 1999									
	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers ou plus	nombre de ménages	population des ménages	indice ménage
BALIZAC	35	41	19	23	4	5	127	317	2,5
SAINTE LEGER	20	23	21	14	6	5	89	247	2,8
LE TUZAN	13	18	13	10	4	2	60	161	2,7
Groupement	68	82	53	47	14	12	276	725	2,6
Total	24,6%	29,7%	19,2%	17,0%	5,1%	4,3%	100,0%		
CANTON	408	491	240	210	61	38	1448	3499	2,4

Taille des ménages :

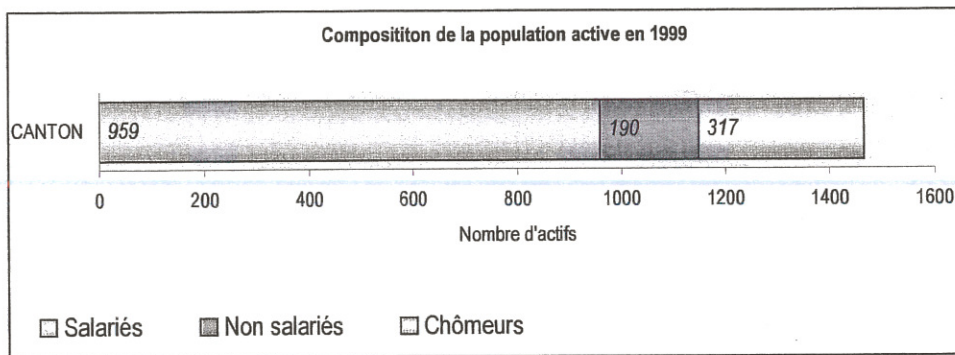
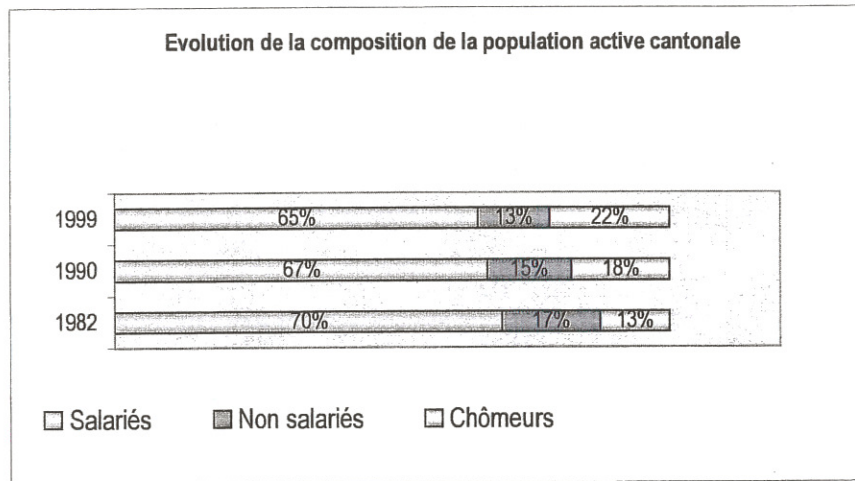
Ce sont les ménages de 2, puis 1 et 3 personnes qui sont le plus représentés. Les familles nombreuses (5 à 6 personnes par ménages) sont légèrement supérieures à la moyenne cantonale et supérieures aux données départementales. En effet, il y a moins de familles de 5 et 6 personnes et plus que sur l'ensemble du département.

A noter : les familles de 3 et 4 personnes pèsent également dans la répartition des ménages sur les communes, traduisant la présence de structures familiales structurées (avec enfants).



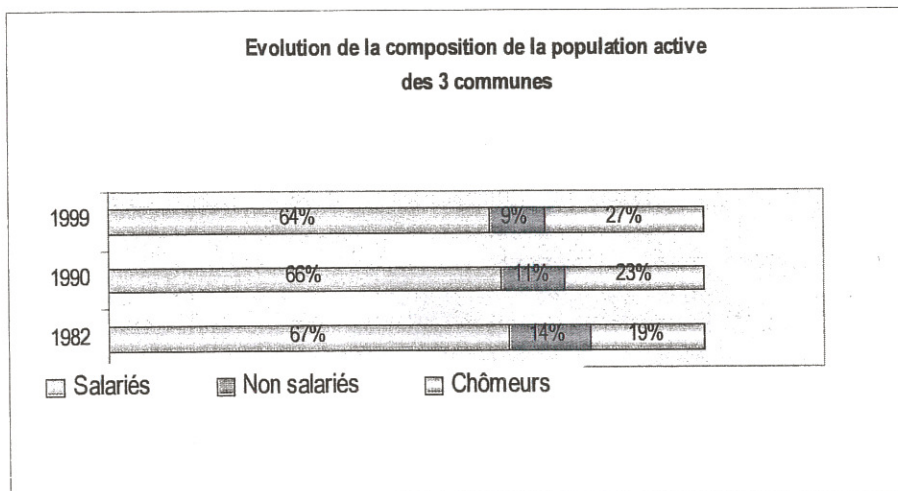
1.2 La population active

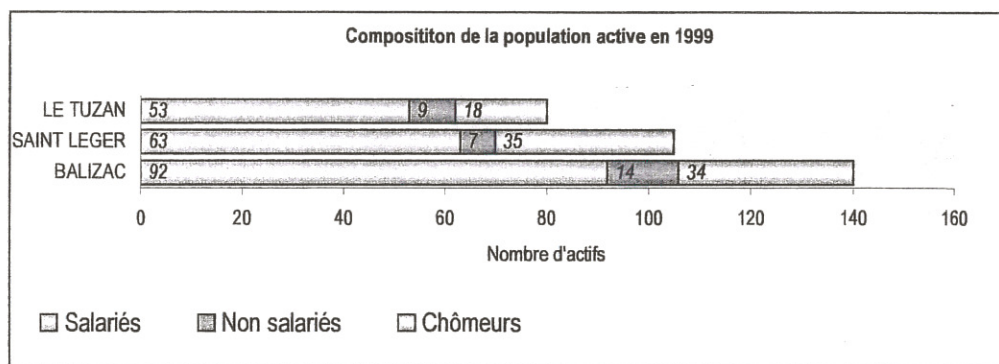
Globalement et consécutivement à l'augmentation régulière et globale de population sur les 3 communes, la population active augmente en 1999, et ce depuis 1982. (2 graphiques sont présentés, voir les tableaux dans les données annexes pour les chiffres par communes).



Sur le canton, on constate :

- Un léger recul de la part des salariés de 1982 à 1999, qui restent largement majoritaires, et des non salariés ;
- Une hausse de la part des chômeurs (à noter : données du chômage lors du recensement).





Tendance sur le groupement des 3 communes :

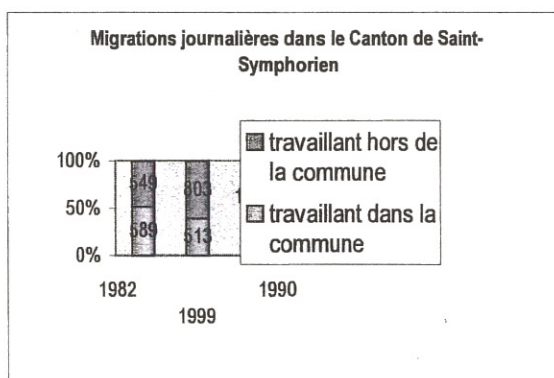
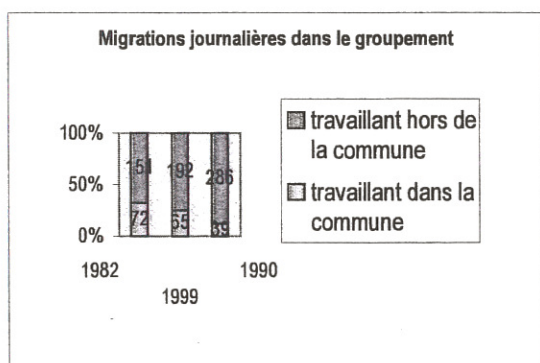
- Les données traduisent la même évolution que sur la canton,
- Avec cependant une part plus importante de salariés mais aussi de chômeurs, contre une proportion plus faible de non salariés.
- C'est à ST LEGER DE BALSON que la part des chômeurs est la plus importante, à mettre cependant en parallèle avec les petites données.

Migrations journalières domicile - travail

Les migrations journalières liées aux trajets domicile - travail traduisent, en 1999, une localisation des emplois à plus de 80 % en dehors des communes de résidence et souvent au-delà des communes du canton.

Notons la tendance depuis 1982 : en effet les actifs travaillent en majorité à l'extérieur de leur commune de résidence, et ceci de façon plus marquée que sur le canton pour la même période.

Aujourd'hui, la moyenne cantonale, mais également la moyenne sur les 3 communes, indiquent que ce sont plus de 85% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.



2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Agriculture

Concernant l'agriculture, les données communiquées via le RGA de 2000 sont restreintes en raison du secret statistique. Elles ne nous permettent que de dégager certaines tendances.

Seule la commune de BALIZAC connaît une activité agricole autre que la sylviculture, même si des terres exploitées, dépendant de sièges d'exploitation situés sur d'autres communes, sont cultivées sur les 3 territoires étudiés.

Surface Agricole Utilisée

La superficie agricole utile connaît un net recul depuis les derniers recensements, passant de :

- **BALIZAC** : 70 ha en 1979 à 13 ha en 2000
- **LE TUZAN et ST LEGER DE BALSON** : quasi inexistantes, non communiquées.

Ces données sont contrastées au regard des données cantonales, dont la diminution est très légère en comparaison : de 943 ha en 1979 à 864 ha en 2000.

Occupation du sol

L'analyse globale montre la spécificité « sylviculture » qui domine la région, mais les données ne permettent pas de préciser la nature des cultures annuelles ou les surfaces fourragères lorsqu'elles existent.

Les superficies fourragères constituent l'essentiel de la SAU¹ à BALIZAC.

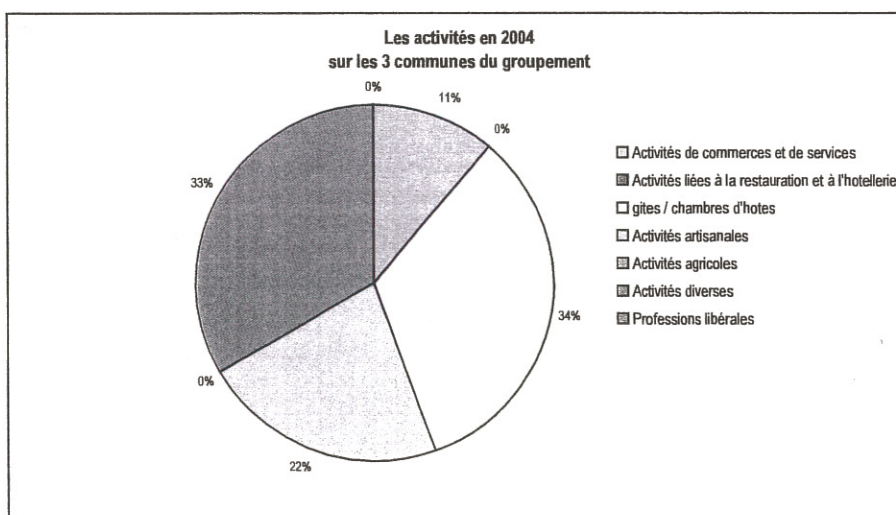
Cheptel

En lien avec les superficies fourragères, le cheptel déclaré sur la commune en 2000 était constitué de volailles essentiellement, en diminution par rapport aux autres années. A noter en 1979 et 1982 : des élevages ovins.

Les exploitants et co-exploitants

Il y a très peu d'exploitants déclarés, compte tenu de la faible part de l'activité agricole.

2.2 Les autres activités



Ce graphique représente la part des activités présentes sur les communes

¹ SAU : Surface Agricole Utilisée.

L'agriculture n'est pas représentée au sein de ce graphique, mais il faut préciser que la sylviculture est une activité importante sur l'ensemble du territoire du canton.

On peut noter cependant la diversification des activités, qui se trouve essentiellement liée à l'activité touristique et à quelques entreprises, surtout artisanales.

Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un des enjeux du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont quasi inexistantes, et les commerces et services très peu.

Le chef lieu de canton joue le rôle de pôle de services et commerces pour partie.

Les activités présentes sur les communes en 2004	BALIZAC	SAINTE LEGER DE BALSON	LE TUZAN
Activités de commerces et de services	1	1	/
Activités liées à la restauration et à l'hôtellerie		1	/
Gîtes / chambres d'hôtes	3	/	1
Activités artisanales	2	/	/
Activités agricoles	/	/	1
Activités diverses	3	3	2
Professions libérales	/	/	/
<i>total</i>	9	5	4

L'extrait suivant du schéma d'aménagement intercommunal, réalisé en 2003, synthétise l'impact de l'activité économique sur le territoire intercommunal, qui connaît quelques mutations (agricoles, forestières et touristiques).

LE TISSU ECONOMIQUE

- **Micro entreprises, commerce de proximité et artisanat :**
 - Le tissu est développé dans chaque commune, sauf au Tuzan, St Symphonien, Hostens et Louchats sont bien pourvus.
 - L'aire de chalandise est cantonale et couvre les espaces limitrophes.
 - Le BTP connaît les problèmes structurels du secteur : entreprises débordées, peu d'embauches, incertitudes vis à vis de l'avenir. Problème de main d'œuvre et de formation.

• Le tourisme :

- **Atout : le domaine départemental d'Hostens.**
 - La Motatoré pons sur toute la Gironde. C'est un élément moteur du développement touristique
 - 10 000 visiteurs jours en période de pointe : le bourg d'Hostens est inadapté pour une telle affluente.
 - L'enjeu pour les communes traversées est de capter les visiteurs (restauration, commerces...)
- **2° atout : piste cyclable Mios-Bazas. Vélo : outil de développement.**
 - Manque la boucle du canton et la desserte des communes nord.
 - Réseau de gîtes et services de location. 1 seul au Tuzan.
- **Capacités d'hébergement :**
 - Développement des gîtes : environ 15 gîtes, 10 chaumières d'hôtes, chalets non classés. Mais nombreux projets. C'est un réseau de développement.
 - Il manque une structure intercommunale de coordination et d'orientation.

• Les nouvelles activités industrielles forestières :

- Création d'Escobois depuis 1996. 15 Ha. 64 salariés, techniciens et spécialistes en maintenance industrielle.
- Bouleversement dans le paysage économique. A drains des entreprises sous traitantes et de maintenance (2 entreprises se sont installées).
- Le développement est industriel, mais le territoire reste un lieu d'exploitation de la ressource naturelle. Il n'y a pas d'activité de transformation sur place, donc l'activité apporte une faible valeur ajoutée. La production locale est exportée (Marmandé).

• Les nouvelles activités agricoles

- Agricoles : 600 Ha, 90 salariés, 140 en période de pointe. C'est un site d'Agriculture intensive.
- Porcherie industrielle et élevage de volailles

• Total des nouvelles activités : création 200 à 260 postes



L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE /

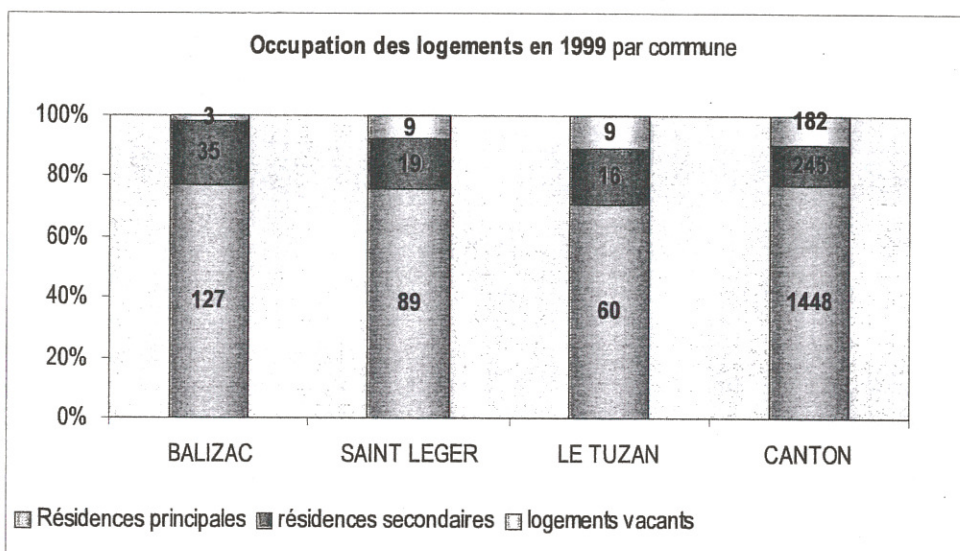
- **Appel à une Main d'œuvre qualifiée extérieure :**
 - inadéquation entre les ressources humaines locales et les emplois offerts (techniciens, spécialiste de maintenance industrielle).
 - Pas de possibilité de formation professionnelle localement.
- **Pour les nouveaux salariés amenés à se loger sur place :**
 - Boom du marché immobilier (Flambée des prix à l'accession, absence d'offre locative).
 - Nouvelles demandes : techniciens spécialisés - ils ont un mode de vie urbain, avec des besoins d'équipements et de services urbains.
 - Le Territoire est obligé de s'adapter à cette nouvelle population, en terme d'équipements publics et commerciaux, de services et de loisirs

3. LES LOGEMENTS

3.1 Occupation des logements : résidences principales, secondaires, vacance

Trois données caractérisent l'occupation des logements en 1999, en effet :

- 80% de résidences principales en 1999 ;
- on assiste à un recul des résidences secondaires depuis 1990 ;
- et à une diminution des logements vacants, hormis pour LE TUZAN.

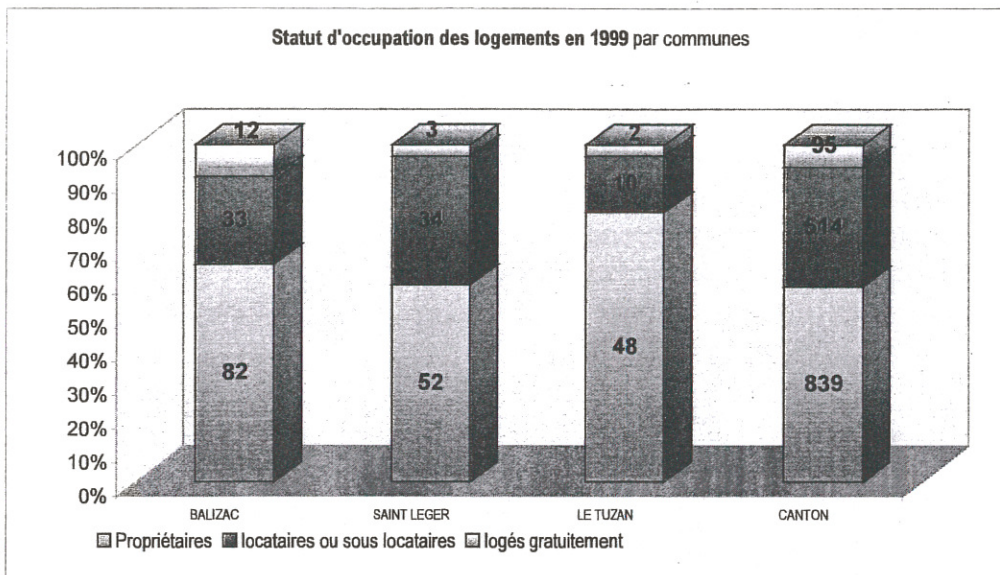


Occupation des logements: évolution entre 1990 et 1999						
	Résidences principales		résidences secondaires		logements vacants	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
BALIZAC	112	127	40	35	12	3
SAINTE LEGER DE BALSON	82	89	15	19	13	9
LE TUZAN	52	60	25	16	3	9
CANTON	1290	1448	365	245	135	182

Les données cantonales traduisent la même tendance, en comparaison, hormis pour la vacance qui s'accroît fortement entre 1990 et 1999.

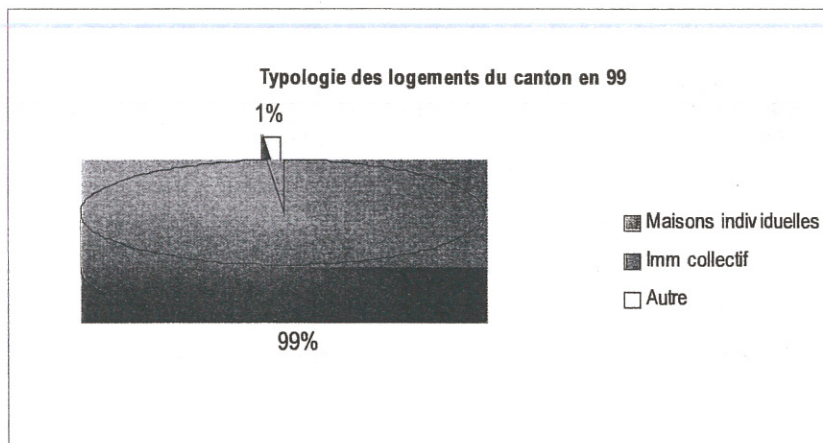
3.2 Typologie des logements

- Le groupement accueille en moyenne plus de propriétaires que dans le canton : entre 60 et 80% de propriétaires ;
- Une proportion de locataires plus importante se distingue à SAINT-LEGER-DE-BALSON, à mettre en relation avec les logements sociaux et la politique communale de rachat et de réhabilitation de logements.



3.3 Statut d'occupation des logements

La maison individuelle domine le paysage urbain des trois communes, à l'exemple des espaces ruraux ainsi que du territoire du sud Gironde - Landes, avec quelques exceptions comme SAINT SYMPHORIEN, chef-lieu de canton.



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS en 1999 (résidences principales)				
	Maisons individuelles	Imm collectif	Autre	total
BALIZAC	123	0	4	127
SAINT LEGER	86	0	3	89
LE TUZAN	57	0	3	60
CANTON	1373	44	31	1448

3.5 Rythme de la construction

(Source : relevés des permis et certificat d'urbanisme effectué à partir des registres communaux.)

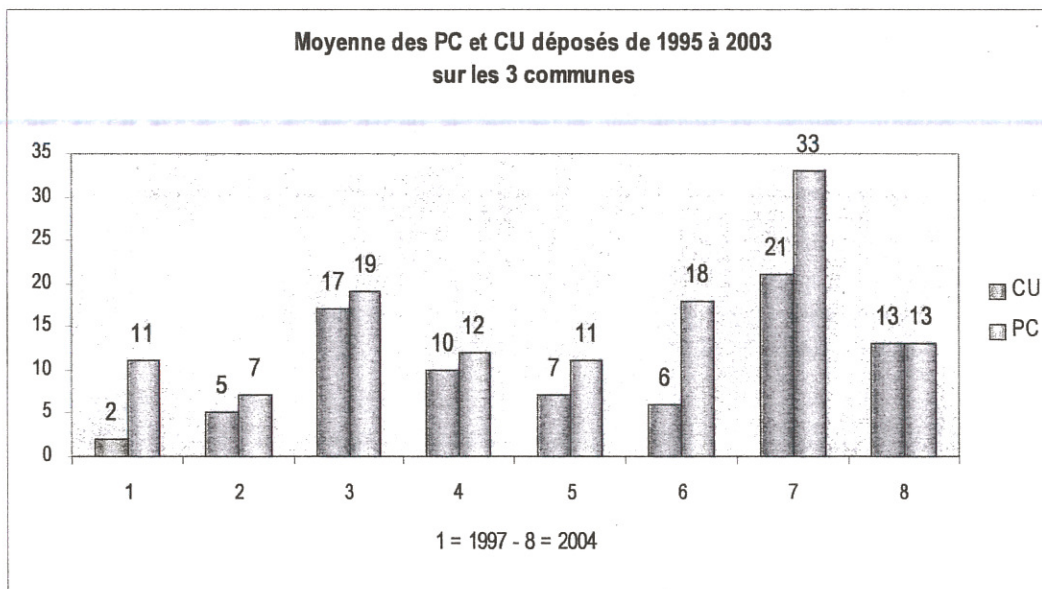
Sur les 8 dernières années :

Le nombre total de permis déposés varie en moyenne entre 15 et 16 par an sur l'ensemble des 3 communes. Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également les travaux de modifications, d'extension et de restauration du bâti existant, de constructions d'annexes...

Le nombre de certificats d'urbanisme est moins important mais augmente beaucoup ces 2 à 3 dernières années. Il laisse apparaître une augmentation assez forte de la demande, que va confirmer le tableau et le graphique suivant : une spécialisation du territoire pour la construction neuve, une tendance à la « résidentialisation » des communes.

Nombre de CU et PC déposés sur les 8 dernières années

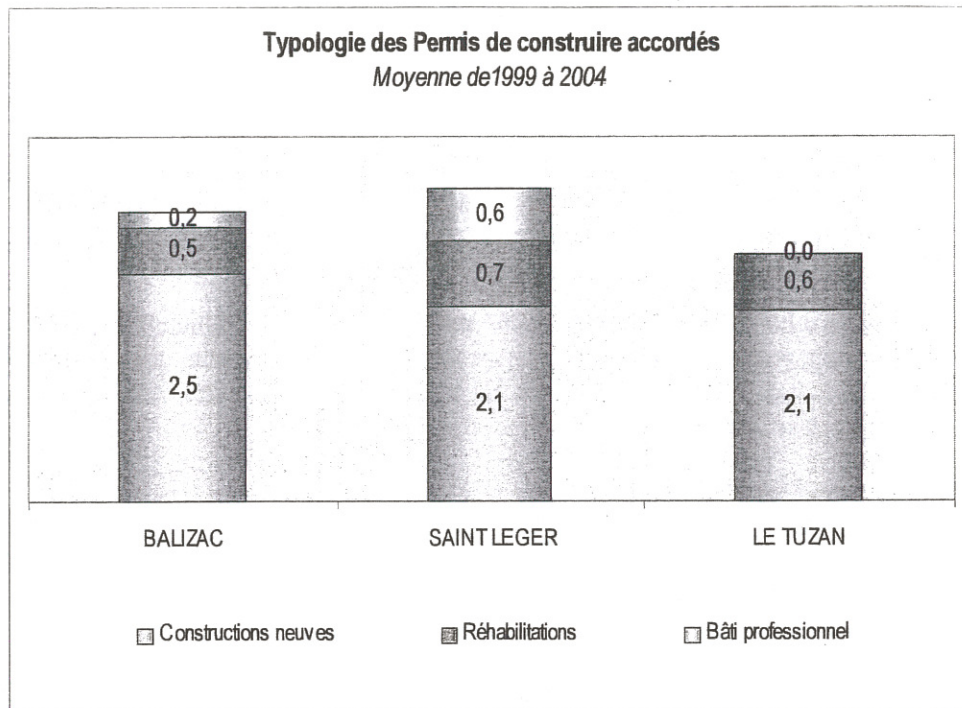
	1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	CU	PC	CU	PC	CU	PC	CU	PC	CU	PC	CU	PC	CU	PC	CU	PC
BALIZAC	1	5	3	5	7	15	4	3	3	4	4	8	12	15	?	?
SAINT LEGER	1	5	0	0	5	2	3	1	3	4	2	3	7	9	8	10
LE TUZAN	0	1	2	2	5	2	3	8	1	3	0	7	2	9	5	3
TOTAL	2	11	5	7	17	19	10	12	7	11	6	18	21	33	13	13



Sur les 5 dernières années : typologie des permis accordés

Le nombre de permis positifs pour de la **construction neuve à usage d'habitation** oscille au sein des trois communes, entre 2,5 (BALIZAC) et 2,1 par an. Ainsi, le rythme des communes s'est accru ces 6 dernières années, compte-tenu d'une certaine pression foncière.

Moyenne des PC positifs 99-2004	BALIZAC	SAINT LEGER	LE TUZAN
Constructions neuves	2,5	2,1	2,1
Réhabilitations	0,5	0,7	0,6
Bâti professionnel	0,2	0,6	0,0



4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

En matière de **services administratifs, commerciaux**, les trois communes reposent principalement sur le chef-lieu de canton, **SAINTE-SYMPHORIEN**, qui constitue une polarité « de proximité » pour l'ensemble des communes rurales du canton. En effet, peu de communes disposent de services de proximité ou de petits commerces.

Cependant, la proximité des axes de communication joue un rôle essentiel tant pour BALIZAC, SAINT-LEGER-DE-BALSON et même pour LE TUZAN (plus distante de l'autoroute A62), sur le plan de l'accès aux services administratifs et commerciaux. De ce fait, **VILLANDRAUT** et surtout **LANGON**, constituent les pôles de services majeurs pour les trois communes.

Si, au regard du nombre d'habitants des communes, peu de commerces et services, voire d'artisans sont présents, hormis à BALIZAC, les communes disposent cependant d'un certain nombre **d'équipements communaux** tels que mairie, église, salle des fêtes et équipements sportifs et de loisirs.

En effet, c'est sur le plan des **équipements de tourisme et des loisirs récréatifs** que ces communes se distinguent :

- BALIZAC et SAINT-LEGER DE BALSON ont développé des aménagements récréatifs près des cours d'eau, au sein de leur bourg (promenades, aires de jeux et de pique-nique) ;
- Une piste cyclable joignant le bassin d'Arcachon traverse le Parc Naturel via SAINT-LEGER DE BALSON et LE TUZAN notamment ;
- Un gîte communal a été réalisé au TUZAN, réhabilitant ainsi l'ancienne gare, au nord du bourg, et au bord de la piste cyclable.

Enfin, en matière d'équipements « réseaux » et de défense incendie, les trois communes sont desservies par l'adduction d'eau potable et l'électricité notamment. Les caractéristiques de ces réseaux sont traitées au sein du chapitre 2 du présent document.



TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC A L'ECHELLE DES TROIS COMMUNES

1. SYNTHESE DE L'ANALYSE SPATIALE

	Etat des lieux	Analyse	Enjeux
Eléments naturels	<p>Localisation sur le plateau landais, entre bassins versants de la Leyre à l'ouest et de la Garonne à l'est</p> <p>La forêt couvre la majeure partie du territoire</p>	<p>Une mise en valeur par les collectivités dans un but de développement des loisirs (ex : chemins de randonnée – piste cyclable – aires de jeu...)</p>	<p>Permettre la poursuite de leur mise en valeur de ces éléments naturels</p> <p>Préserver tout en encourageant la diversité</p>
Agriculture et forêt	<p>Territoire forestier dominant : à la fois ressource et paysage</p> <p>Quelques terres agricoles : céréalières vers le sud (Le Tuzan)</p>	<p>L'occupation du sol forestière exerce une pression sur l'espace</p> <p>Les parcelles cultivées « tranchent » dans le paysage</p>	<p>Maîtriser le devenir des espaces agricoles et des espaces forestiers en limite</p> <p>Maîtriser les contacts bâti / forêt</p>
Emprise urbaine	<p>Bâti traditionnel regroupé en « quartiers », spécifique aux Landes de Gascogne</p> <p>Seuls les bourgs sont véritablement denses</p> <p>Une urbanisation récente tend à se développer à l'opportunité</p>	<p>Les contextes de développement des communes différent : positionnement par rapport aux infrastructures de transport et aux pôles d'attraction administratifs et commerciaux</p>	<p>Gérer les extensions urbaines de manière équilibrée</p> <p>→ Nécessité d'aménagements et de développement cohérents</p>

2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE A L'ECHELLE DU GROUPEMENT

L'analyse démographique montre une augmentation continue et un certain « rajeunissement » de la population pour les trois communes. C'est en effet la mutation « résidentielle » connue par les trois communes, qui se traduit sur le plan démographique.

L'activité économique se traduit par un déclin de l'activité agricole, même si l'activité forestière reste présente (très peu de données récoltées). Les activités non agricoles sont essentiellement liées à de l'artisanat, présent de manière quasi isolée, car il n'y a pas de zone d'activités spécifique sur les trois communes.

Le logement se caractérise par une croissance des résidences principales et un recul des logements vacants. La proportion de logements récents tend à augmenter, du fait de la pression foncière connue ces dernières années. L'accession à la propriété reste la principale dynamique du territoire en matière de logements.

Les équipements et services sont surtout centralisés en dehors des trois communes.

3. ENJEUX : LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DES COMMUNES A L' ECHELLE DU SUD GIRONDE

3.1 Le schéma d'aménagement intercommunal

Une étude prospective de développement du territoire de la communauté de communes du Pays de Paroupien a défini un schéma de développement déclinant des propositions à l'échelle des territoires communaux, dont BALIZAC, LE TUZAN et SAINT-LEGER-DE-BALSON.

Ce document a pour objectif « la définition de la politique communautaire de développement, d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire ». Ainsi, le renforcement des bourgs comme pôles principaux d'habitat est un premier enjeu global qui est dégagé.

Le développement démographique proposé se base sur la progression connue de la population des trois communes. Ainsi, un développement mesuré et en cohérence avec la taille des communes et la capacité des leurs équipements est mis en avant.

Enfin, l'intégration paysagère du développement urbain est une perspective à prendre en compte, notamment pour les constructions nouvelles, en liaison avec le facteur de risque qu'est la forêt.

Extraits du schéma d'aménagement : « enjeux par commune » et « orientations d'urbanisme et d'aménagement » définies au schéma

Les éléments de cette étude (« Pact Habitat et Développement de la Gironde – 2003 ») repris en suivant sont insérés dans des « encadrés ».



Bourg traversé par la vallée de la Nère et sa forêt galerie. Espace public naturel entre l'église et la vallée.
 A l'est : vallée de la Hure avec l'étang de la Ferrière.
 En limite avec Villandraut et les Graves, on quitte la forêt pour

prés.



Couverture forestière cultivée quasi exclusive.
 Bourg traditionnel de la Lande Girondine.

Couverture forestière cultivée quasi exclusive.
 Village restreint en taille bien préservé. Réflexions fortes d'intégration des extensions urbaines au milieu naturel de la Lande Girondine.
 Le bourg est traversé par la vallée de la Hure, qui poursuit son cours vers le nord.



2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME AU NIVEAU DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La détermination des objectifs démographiques de développement, et leur adaptation avec l'existant.

Le tableau présenté ci-contre reprend les objectifs de développement démographique souhaitable pour chaque commune.

On fait alors le croisement avec le nombre de constructions neuves induites, et la consommation foncière nécessaire.

Cette projection démographique et foncière ne tient pas compte des possibilités de croissance démographique par apport de populations nouvelles dans des logements vacants réhabilités remis sur le marché, ni de maintien des populations locales décrochantes.

Commune	Objectif de population	Population 2003-2004	Population RGF Insee 1999	Taux de croissance	Moyens	Gains habitants	Nombre maisons (habitat individuel)	Superficie (ha)	Observation
Balizac	420	350	321	20%	Croissance urbaine comblement dents creuses	70	23	3,9	Extension dans secteurs avec VRD, Bourg + comblement dents creuses hameaux
Hostens	1200	1050	740	14%		150	50	5,3	Limitation de l'urbanisation
Le tuzan	220	200	181	10%	gestion mesurée	20	7	1,1	Projet programme locatif aidé 12 logements en cours
Louchats	755	720	538	5%	gestion mesurée, croissance fortement réduite	35	12	1,9	Limitation urbanisation car limite des réseaux atteinte. Difficile à gérer
Origne	280	172	125	18%	comblement dents creuses	28	9	1,5	Limitation de l'urbanisation.
St Leger	285	260	243	10%	gestion mesurée	25	8	1,4	
Symphorien	1800	1500	1386	20%	gestion mesurée	300	100	16,7	
Total	4850	4252	3525	14%		628	209	34,9	

On formule des remarques quant aux ambitions exprimées par certaines communes qui ne sont pas reprises dans le schéma :

- Balizac et Louchats ont deux ambitions diamétralement opposées que le Schéma d'aménagement de la Communauté de Communes de Balizac reprend pas. Balizac souhaite atteindre 600 habitants à terme. Le Schéma prévoit une croissance plafonnée de 20% sur 10 ans (420 habitants). Le choix de Balizac d'une croissance élevée peut être discutable, en terme d'adaptation des équipements publics, de consommation foncière, et de morphologie urbaine.
- Louchats souhaite contenir son urbanisation (croissance zéro) du fait d'une trop forte dynamique passée, difficile à assumer aujourd'hui. Cette option peut également être discutée, avec une ouverture au cas par cas de l'urbanisation, et une croissance très mesurée, mais pas forcément nulle (option du Schéma d'Aménagement du Territoire Communautaire de 5%).
- Hostens est un peu dans cette configuration de faire face à une forte pression et des équipements inadaptés

3.2 Vers les documents d'urbanisme : les enjeux et objectifs communaux

Sur la base du diagnostic établi et sur le schéma d'aménagement intercommunal déjà réalisé, les objectifs de développement élaborés avec les trois commissions d'urbanisme se déclinent en :

- un objectif de développement démographique à 10 ans, de manière à planifier le développement de l'urbanisation de chacune des communes, débouchant sur un besoin en logements sur cette période ;
- la définition d'enjeux en matière de planification de l'urbanisation future, en cohérence avec la réglementation en vigueur, le diagnostic établi, et les projets communaux.

Ces enjeux et objectifs sont les suivants :

BALIZAC connaît un positionnement privilégié par rapport à l'axe Bordeaux – Toulouse (A62) à moins de 20 km : l'expansion de la commune est liée au « glissement » de l'agglomération bordelaise vers le sud Gironde.

Données de cadrage	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation constante de la population depuis 15 à 20 ans : +18% - Population estimée en 2005 : 370 à 380 habitants. - Objectif à 10 ans : 500 habitants (+130 habitants)
Calcul des besoins	<p>Nombre de logements nécessaires : 55 environ</p> <p>Enveloppe des surfaces à dégager : 7 ha environ</p>
Enjeux de développement	<p>Enjeu urbanistique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bourg est à structurer par rapport au développement de constructions sans réelle cohésion d'ensemble (constructions en « double rang »). - Enjeu de création de transversales. - Dans les « quartiers »: quelques parcelles en dents creuses suivant le terrain et les capacités de réseaux peuvent permettre un développement mesuré.

LE TUZAN, dans une moindre mesure, bénéficie d'un positionnement privilégié par rapport à l'A10 en liaison avec le bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise.

Données de cadrage	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation constante de la population depuis 15 à 20 ans : +21% , depuis 10 ans, 5,2%. - Population en 2004 : 180 habitants. - Objectif à 10 ans : 230 habitants (+ 50 habitants)
Calcul des besoins	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements nécessaires : 20 - Enveloppe des surfaces à dégager : 3 ha environ
Enjeux de développement	<p>Enjeu urbanistique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - densification et structuration du bourg, seul pôle « urbain » du territoire. - aménagements de l'entrée Est, par le biais de la maîtrise des terrains communaux.

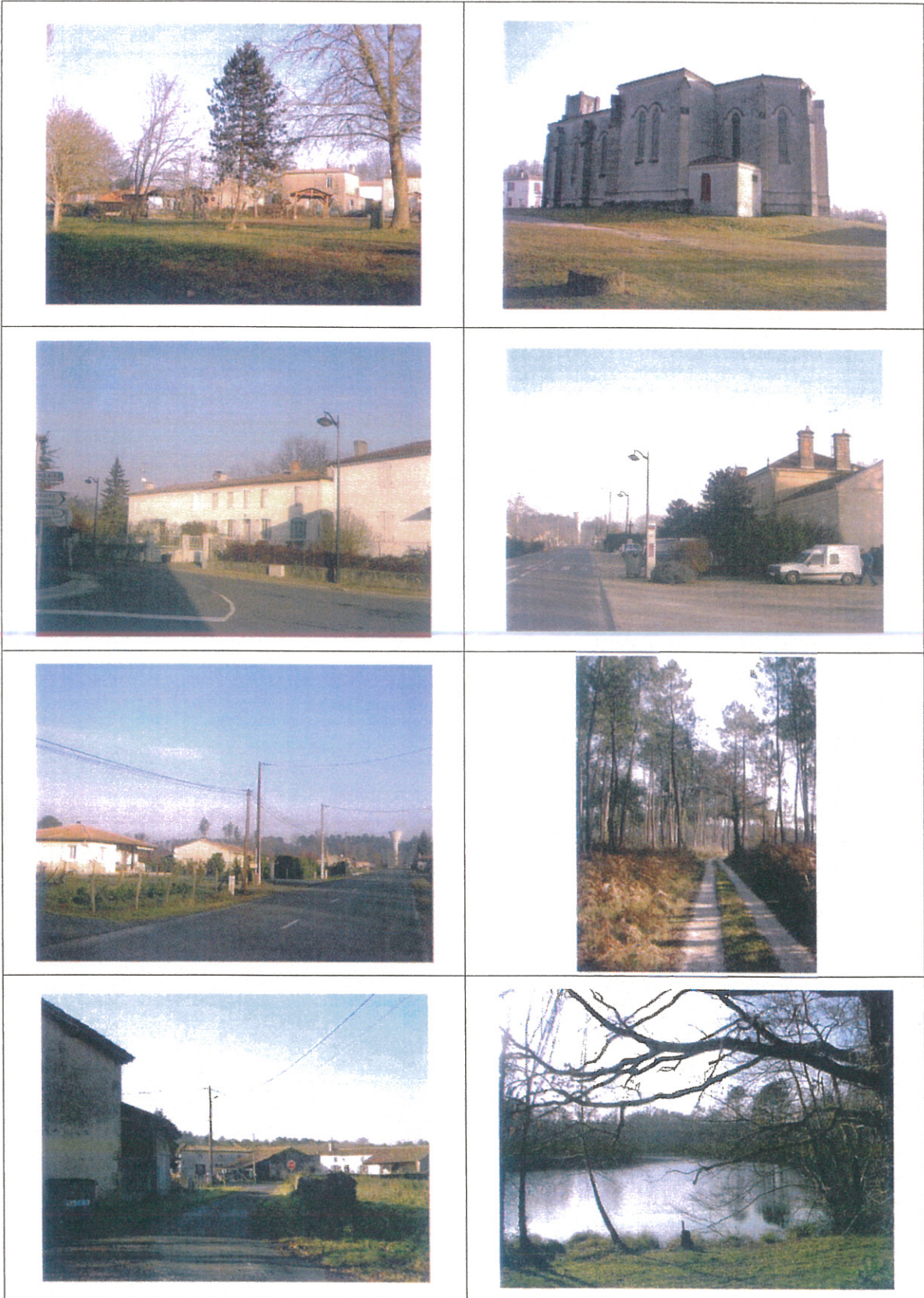
SAINT-LEGER-DE-BALSON est située à proximité immédiate de l'agglomération de Saint-Symphorien, sur l'axe VILLANDRAUT – SAINT-SYMPHORIEN et connaît donc un enjeu de complémentarité, même si elle conserve son identité et son développement propre. En effet, il n'y a pas de liaison bâtie entre le bourg de SAINT LEGER DE BALSON et celui de SAINT-SYMPHORIEN.

Données de cadrage	<ul style="list-style-type: none">- Augmentation constante de la population depuis 15 à 20 ans : +7%- Population estimée en 2005 : 230 à 240 habitants.- Objectif à 10 ans : 290 habitants (+ 50 habitants)
Calcul des besoins	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de logements nécessaires : 20 environ- Enveloppe des surfaces à dégager : 3 ha environ
Enjeux de développement	Enjeu urbanistique : <ul style="list-style-type: none">- densification structurée du bourg.- aménagements qualitatifs et de sécurisation le long de la RD (limitation des nouvelles constructions) et liaison piétonne avec le cimetière.- Dans les hameaux, « quartiers » anciens : quelques parcelles en dents creuses suivant le terrain et les capacités de réseaux.



CHAPITRE 2 : ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DE BALIZAC

Vues de BALIZAC



PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. DONNEES DE CADRAGE

Ces éléments constituent un rappel du diagnostic établi au chapitre 1.

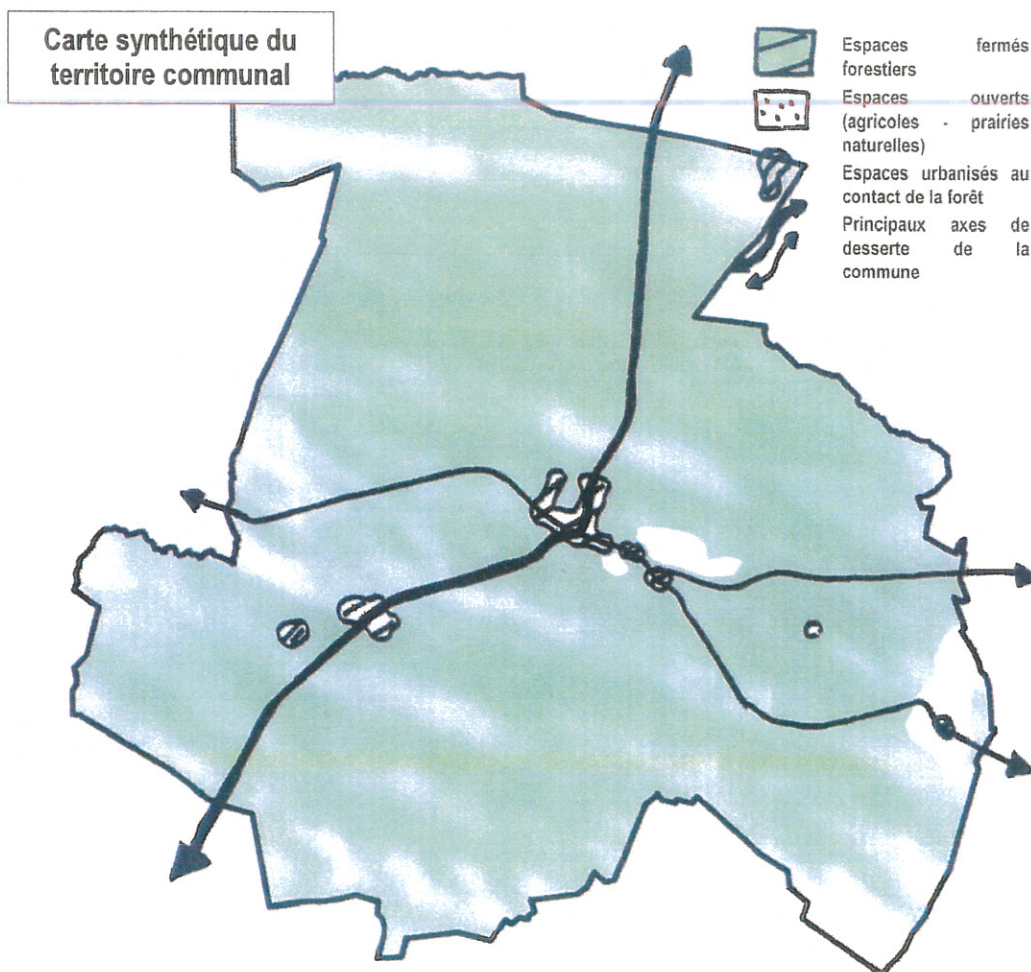
BALIZAC : 4 178 ha, 321 habitants en 1999, et 375 estimés par la commune pour 2005.

1.1 Le contexte communal : entre milieu naturel et anthropisation

BALIZAC est une commune forestière. **Elément de paysage** important, il constitue à la fois un atout, un enjeu, mais également une contrainte, liée au risque feu de forêt. Mais la commune connaît également des caractéristiques environnementales liées notamment aux cours d'eau la traversant : *La Hure* et *La Nère*, traversant le bourg.

De ce fait, l'**emprise bâtie** est elle-aussi caractérisée par les milieux naturels et anthropiques typiques de cette commune, composante du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Ainsi, les « **quartiers** » de *Pinot*, *Mahon*, *Triscos*, *Mouley* sont disséminés sur le territoire communal forestier, positionnés sur les axes de desserte de la commune avec les autres.

La commune compte également quelques secteurs bâtis beaucoup moins denses, issus d'un mitage souvent ancien de l'espace rural et forestier. Ce mitage est parfois ancien, lié à une exploitation agricole. A noter que le secteur de *La Ferrière* connaît une occupation spécifique liée à une entreprise piscicole.



1.2 Données socio-économiques

(Sur la base du RGP de 1999 et des données communales.)

Population	<ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation importante ces dix dernières années. Avec 375 habitants estimés par la commune en 2005, BALIZAC a connu une progression démographique de près de 18%. - Indice des ménages : 2,5 (en 1999).
Activités	<p>9 activités présentes sur le territoire communal recensées en 2005, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités de commerces et de services : 1 - gîtes / chambres d'hôtes : 3 - Activités artisanales : 2 - Autres entreprises (dont pisciculture) : 3 <p>Mais 90% des actifs communaux ayant un emploi travaillent en dehors de la commune et même du canton ; les pôles d'emploi pour les habitants de la commune étant Bordeaux / La CUB, Landiras, Langon, Bazas.</p>
Logements	<p>Une augmentation du nombre de résidences principales, liées à la pression foncière (2,5 permis pour de la construction neuve à usage d'habitat par an) et au recul des résidences secondaires et surtout de la vacance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 127 résidences principales en 1999 ; - 35 résidences secondaires ; - 3 logements vacants. <p>Un potentiel de réhabilitation et de changement de destination à relativiser, du fait du petit de nombre de logements existants, estimé à 5.</p>
Equipements collectifs	<p>La commune dispose des équipements collectifs fréquents (mairie, église) et accueille également des terrains sportifs et de loisirs, à côté de l'église.</p>

2. CONTRAINTES, PROTECTIONS ET SERVITUDES

Protections et servitudes s'appliquant au territoire communal :

Servitude d'utilité publique	I. 3 : Etablissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (art. 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964).
Risques	Risque majeur Feu de forêt.
Données environnementales:	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est intégrée au PARC NATUREL des LANDES DE GASCOGNE - ZNIEFF de type 1 N° 3629 0000 : Station botanique du Mayne Du Rique (BALIZAC) - ZNIEFF de type 2 N°3527 : Vallée du Ciron - DIRECTIVE HABITATS : Vallée du Ciron

Les réseaux et la défense incendie

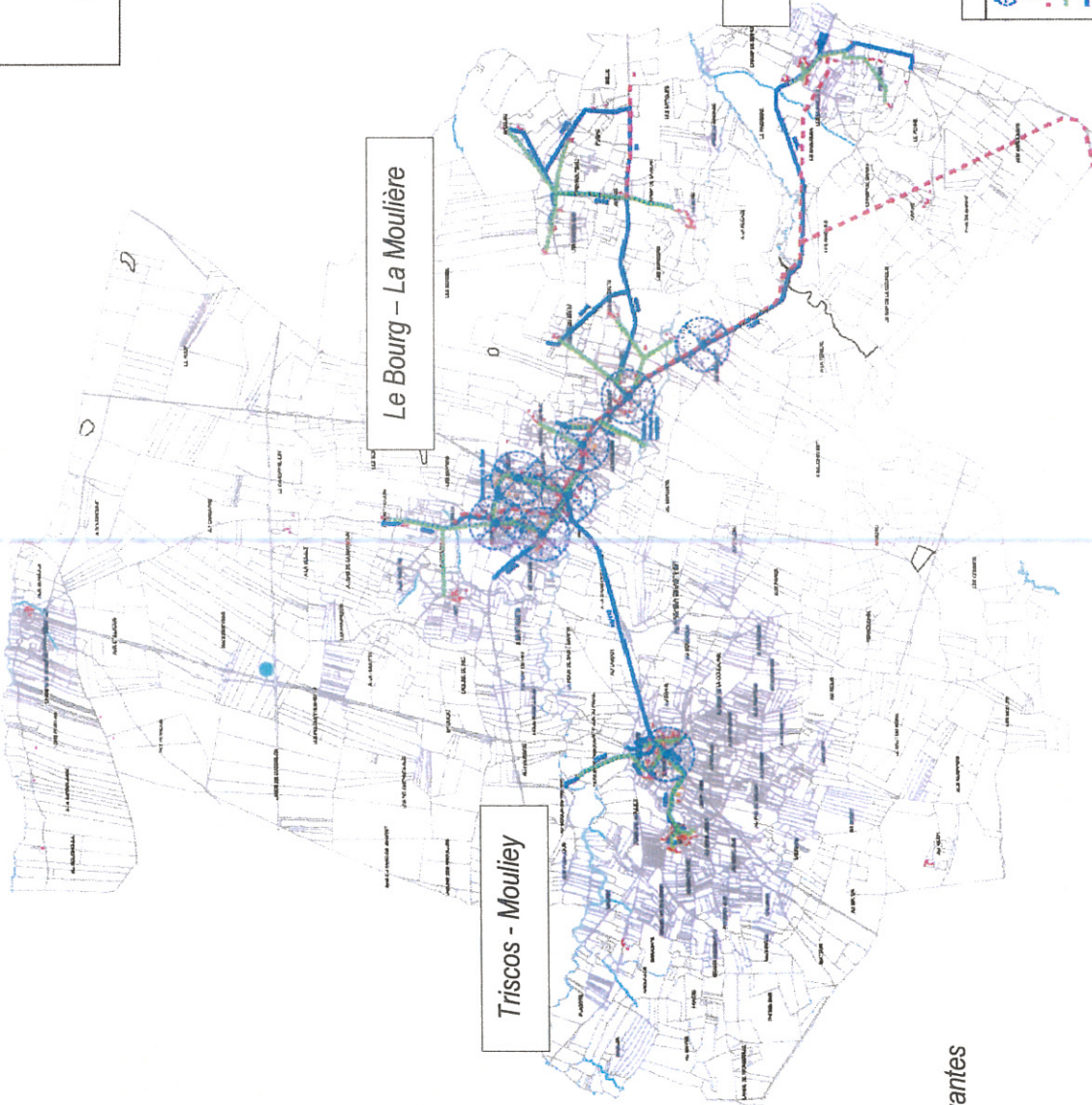
La prise en compte de la desserte en réseaux et défense incendie est primordiale dans la réflexion pour le développement de l'urbanisation.

→ Cf. Cartes suivantes reprenant les différents réseaux.







- **Adduction d'eau potable** : la commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements.
- **Réseau électrique** : l'ensemble des secteurs bâtis est desservi. Ponctuellement, il pourra également faire l'objet de renforcements.
- **Défense Incendie** : La commune, comme l'ensemble des communes du secteur, n'est pas totalement défendue. En effet, les système de défense incendie est à améliorer, notamment dans les villages anciens où le réseau d'eau potable est de petite capacité.
- **Assainissement** : le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il prévoit un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. Le reste du territoire communal se trouve en zone d'assainissement autonome.

→ Schéma consultable en mairie.

Département de la GIRONDE
Commune de BALIZAC
CARTE DES RESEAUX



LEGENDE

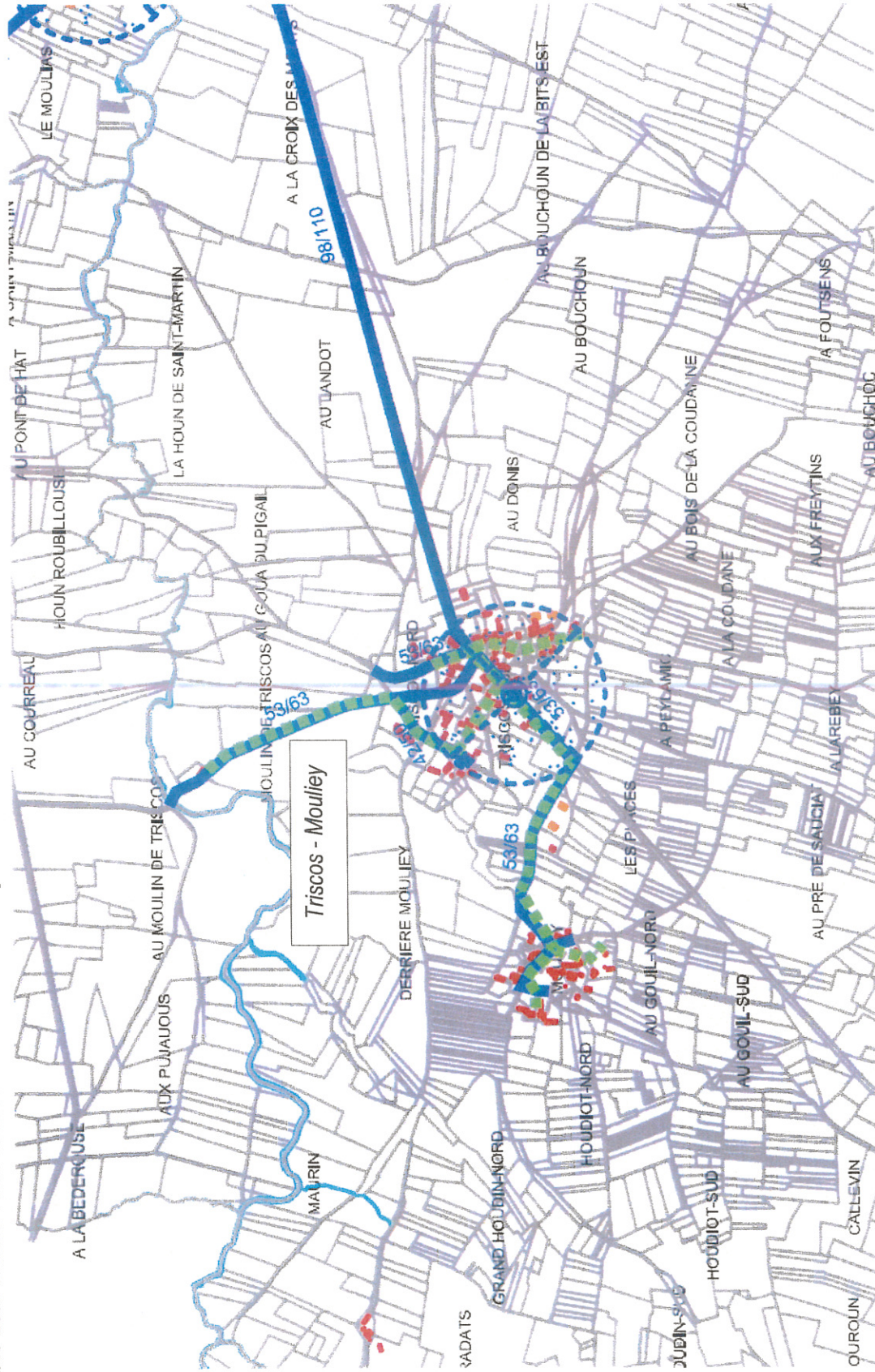
-  Point de production
-  Réserve indicatif de production (200m)
-  Réserve au sol (50m)
-  Réseau électrique du moyennement tension
-  Réseau électrique de basse tension
-  Réseau d'eau potable

Echelle : 1/30000

Voir « zooms » pages suivantes

IA
Date : 03 AVRIL 2008
Dossier : DUK_04

Carte des réseaux : vue centrée sur Triscos - Mouley



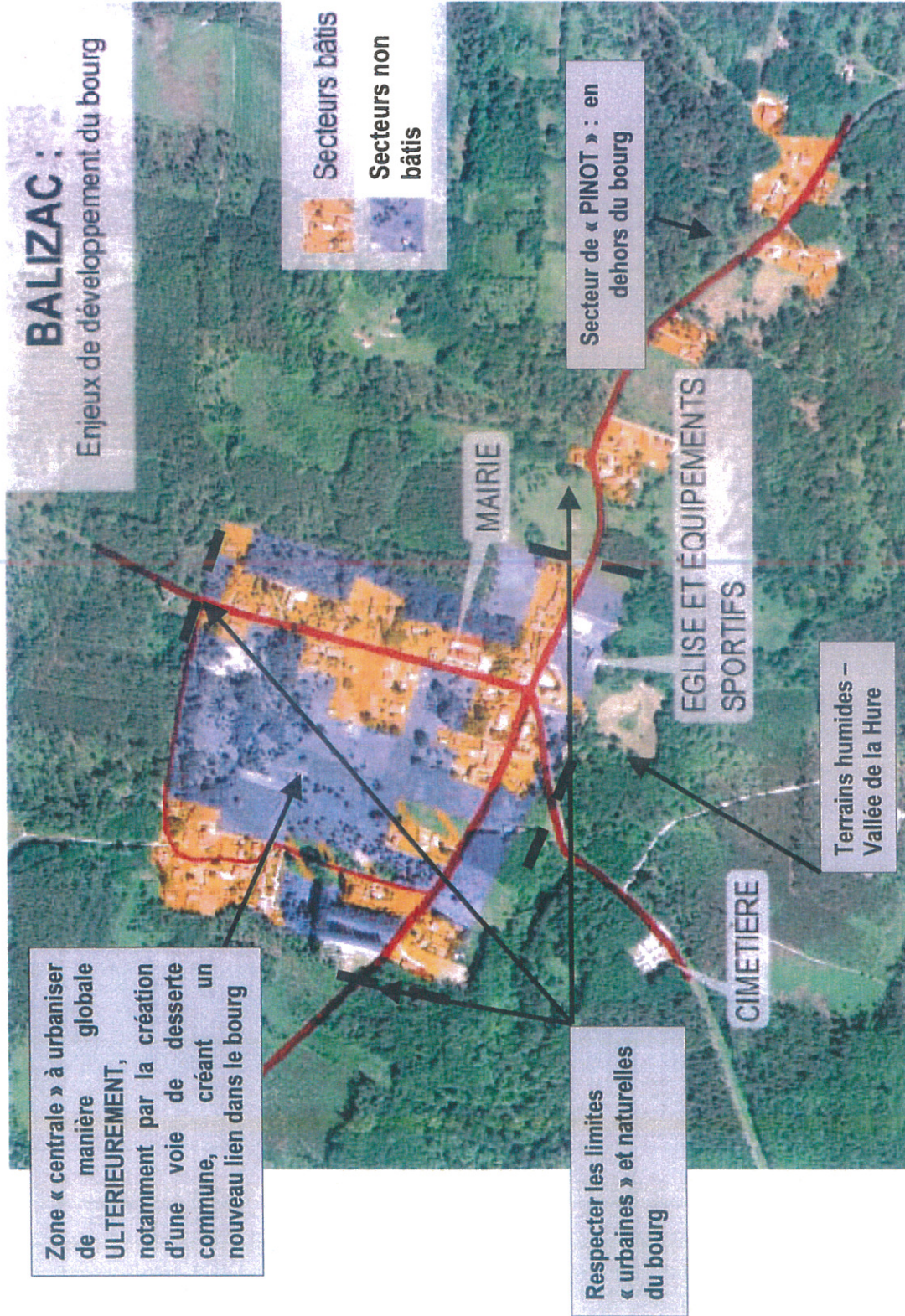
3. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE BALIZAC

L'intégration étroite des espaces bâtis et du contexte forestier est un enjeu majeur dans le développement de la Carte Communale, document de planification à plus ou moins 10 ans. Contrainte en terme de risque, l'enjeu est plus spécifiquement de développer les espaces urbanisés en tenant compte des espaces forestiers, de manière à ne pas aggraver le risque.

Par ailleurs, la commune de BALIZAC est bien située sur l'axe reliant l'autoroute A62 à Saint-Symphorien, chef lieu de canton. De ce fait, il s'agit de gérer la pression foncière que connaît la commune. Ainsi, les pôles présents sur ces axes sont les pôles d'enjeu de développement.

L'axe de développement principal de l'urbanisation reste le bourg, avec l'idée de renforcer sa centralité notamment en terme d'équipements collectifs.

Le schéma suivant met en avant la réflexion sur les enjeux en terme d'aménagement et d'urbanisme du bourg.



DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit, à partir de la synthèse du diagnostic, de définir des enjeux de développement en cohérence avec les caractéristiques du territoire et la politique de développement communal, à travers les principes de la réglementation.

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 Contexte d'élaboration du projet

Les caractéristiques du territoire ont orienté l'élaboration de la Carte Communale de BALIZAC et s'inscrivent dans un **contexte de pression foncière** qui s'est accru ces 5 dernières années. Elles sont les suivantes :

- Un milieu naturel prédominant : une couverture forestière importante correspondant au massif des Landes de Gascogne, des clairières ouvertes au sein du massif, correspondant aux secteurs d'occupation humaine ancienne, et milieux humides liés aux cours d'eau ;
- Le nombre de hameaux traditionnels ou « quartiers » denses, mais peu nombreux et disséminés sur le territoire, qui connaissent pour certains quelques extensions résidentielles assez récentes ; ces quartiers ayant conservé une identité spécifique ;
- Le bourg, pôle central (habitat, équipements collectifs), en pleine mutation « péri-urbaine » et qui nécessite un cadre pour son développement ;
- La présence d'activités artisanales ;
- La prise en compte de la capacité et de la desserte en réseaux des secteurs urbanisés, ainsi que des aptitudes des sols à l'assainissement autonome.

Ainsi, les enjeux de développement urbain de la commune sont donc intimement liés à la prédominance du milieu et de ses contraintes, mais aussi à une volonté d'accompagner le développement urbain des pôles d'habitat principaux.

1.2 Orientations de la carte communale

Dans ce contexte la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur une orientation générale de **cadrage de l'expansion urbaine dans un contexte de pression foncière**, se traduisant par :

- Une structuration de l'urbanisation nouvelle, essentiellement dans le cadre du renforcement de la **centralité du bourg**, à vocation d'habitat, et ponctuellement reconnaissance d'une activité artisanale,
- La préservation du capital forestier dans son ensemble, mais également dans la gestion des contacts avec les secteurs urbanisés et la prise en compte du facteur « risque »,
- La préservation du patrimoine naturel et bâti, notamment au sein des entrées de villages au bâti ancien réhabilité.

Enfin, la commune souhaite pouvoir accueillir une population de l'ordre de **130 habitants nouveaux d'ici à une dizaine d'années**, compte tenu de la progression démographique connue ces dernières années, et d'un souhait de développement de la commune assez soutenu.

1.3 Estimation des besoins

Consécutivement aux orientations spatiales et qualitatives du projet de développement de la commune, il s'agit d'estimer le développement des constructions, en terme d'habitat notamment, à dix ans, permettant de planifier quantitativement le développement de la commune.

DONNEES DE CADRAGE	
-	Population estimée en 2005 : 375 habitants (évolution constante depuis 15 à 20 ans : +18%)
-	Population en 2015 selon l'objectif fixé : environ 500 habitants
-	Superficie communale : 4 178 ha
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,5
Population nouvelle à accueillir	130
Logements nouveaux nécessaires	55
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	5
Logements nouveaux à construire	50
Nombre moyen de constructions nouvelles par an	5
Enveloppe à dégager pour l'urbanisation nouvelle (en ha)	8,1
% du territoire communal	0,19 %

2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Environnement urbain

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, et des caractéristiques spécifiques du territoire communal, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain des pôles d'habitats principaux apparaissant comme une priorité. L'objectif est d'attirer une population nouvelle, vers la construction neuve ou la réhabilitation, dans ces secteurs, afin de les structurer et de les densifier.

Le principe de **limitation de la profondeur des parcelles** par rapport aux voiries a été retenu afin d'éviter le développement de constructions sur plusieurs fronts sur une même parcelle et de respecter le mode d'implantation des constructions dans le bourg et les hameaux.

Ainsi, la zone U concerne les secteurs suivants :

- **Le bourg** : l'enjeu est le recentrage et la structuration de l'urbanisation pour créer les conditions d'un pôle au sein de la commune, à proximité des équipements qui desservent le bourg. Ainsi, les « dents creuses » sont intégrées au zonage. La délimitation de la zone U prend en compte par ailleurs l'aspect paysager et s'efforce de préserver une structuration bâtie « durable », dans le but de casser l'image de constructions « en double ou triple rideaux », ne permettant pas d'apprécier une forme urbaine cohérente et une lisibilité du bourg.

Ainsi, une large zone centrale est classée en N, **constituant un enjeu majeur de développement et de traitement ultérieur**, par la création d'une desserte commune créant un nouveau lien dans le bourg (voie routière et piétonne encouragée).

- **La densification mesurée des hameaux**, les « quartiers » constitue un enjeu important, afin de respecter un équilibre territorial en terme de pôles d'habitat secondaires. Les secteurs de **Triscos**, second pôle d'habitat de la commune, ainsi que **Mouliet** et **la Moulière**, sont classés en zone U. Cependant, les surfaces potentiellement constructibles libérées par les délaissés sont relativement faibles, du fait de leurs caractéristiques urbaines : densité, bâti traditionnel, mais aussi faiblesse de la desserte en réseaux dont l'eau potable et la défense incendie.
- **Au Mouliot** : un secteur bâti correspondant à l'implantation d'un artisan est classé en zone « Uy », à vocation d'activité, « incompatible avec le voisinage de l'habitat ».

2.2 Environnement naturel

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à BALIZAC, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et forestier de la commune, en terme de valorisation et de prise en compte du risque « feu de forêt » notamment.

Ainsi, hormis les zones constructibles U assurant des possibilités d'extension par densification du bourg et structuration de certains quartiers, le reste du territoire communal est inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, ou à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Cela concerne donc les secteurs bâtis autres que ceux classés en zone U.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords du bourg par consommation de terrains autrefois inconstructibles, et aux abords de certains « quartiers ».

Ainsi, la consommation d'espaces naturels pour la construction représente environ 0,23% du territoire communal.



TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

1. DESCRIPTION DU ZONAGE

Ainsi, le zonage est composé de **deux parties** :

ZONE U¹	« Secteur où les constructions sont autorisées ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONE Uy	« Secteur réservé à l'implantations d'activités , notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).
ZONE N	« Secteur où les constructions ne sont pas admises , à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

La zone U

La zone constructible U s'étend sur une superficie totale de 33,73 ha, soit 0,80 % du territoire communal.

L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 9,44 ha, soit 0,23 % du territoire communal.

La zone Uy

La zone constructible Uy s'étend sur une superficie totale de 1,63 ha, soit 0,03 % du territoire communal.

L'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 0,49 ha, soit 0,01 % du territoire communal.

La zone N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles (zones boisées, des zones humides).

Elle correspond également aux zones dans lesquelles la construction neuve est interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend sur 4 138,80 ha qui représentent 99,15% du territoire communal.

¹ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

La carte suivante présente les justifications du document d'urbanisme établi selon les points présentés dans ce rapport de présentation et définissant les zones constructibles « U ».

Pour l'ensemble de la commune, hormis les secteurs précédents, les caractéristiques suivantes ont conduit à les intégrer à la zone « N » :

- Ce sont des secteurs forestiers et / ou agricoles,
- Ils présentent un caractère naturel et paysager à maintenir ;
- La desserte en réseaux sur ces secteurs n'est ponctuellement pas suffisante ;
- Enfin, le caractère diffus du bâti, parfois ancien, dans ces secteurs de tradition rurale, est à préserver.

→ Cf. cartes suivantes et pièce « Document Graphique ».

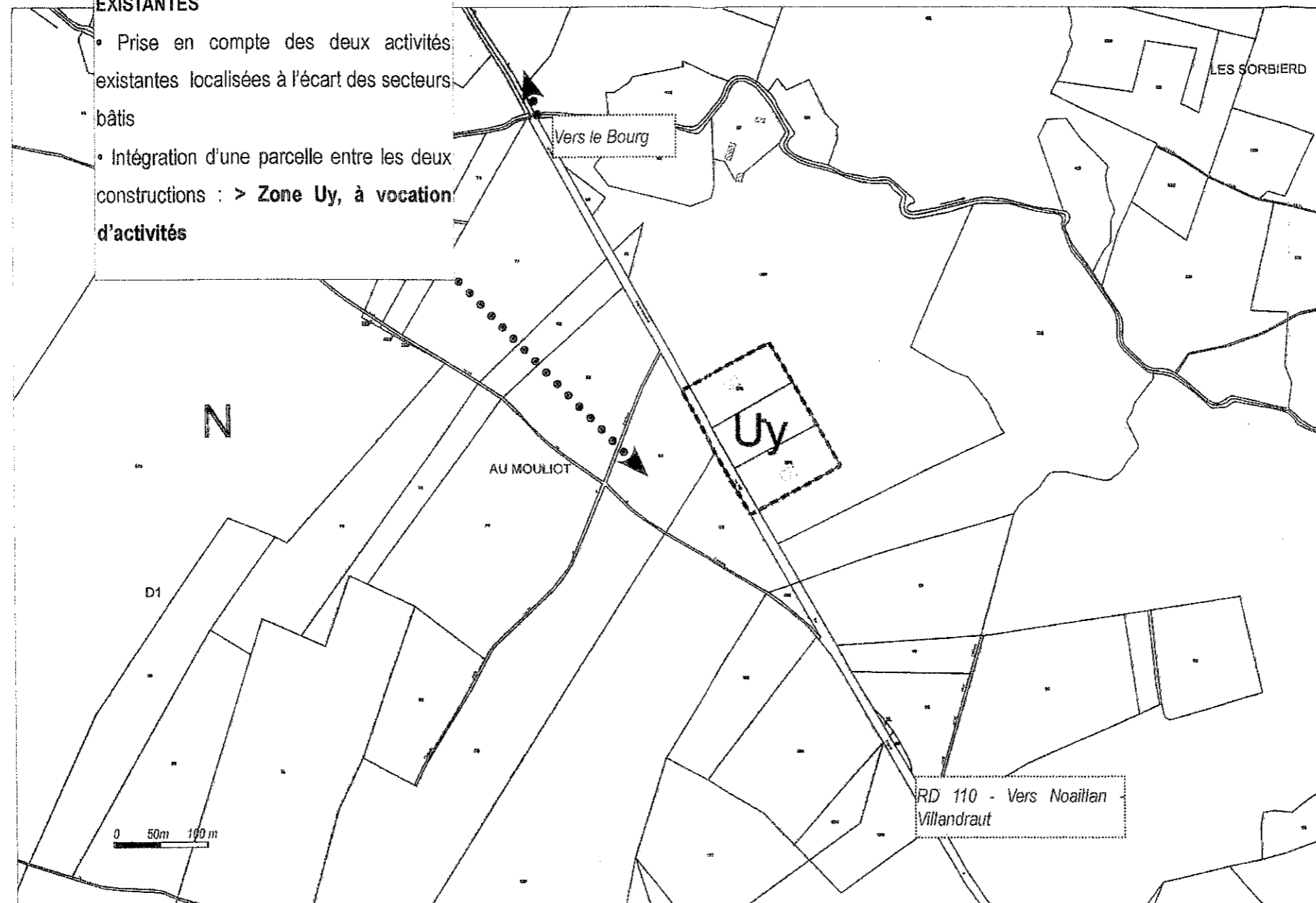
COMMUNE DE BALIZAC

CARTE DE JUSTIFICATION
SECTEUR ARTISANAL - MOULIOT

ENJEU DE PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS

EXISTANTES

- Prise en compte des deux activités existantes localisées à l'écart des secteurs bâtis
- Intégration d'une parcelle entre les deux constructions : > **Zone Uy**, à vocation d'activités



SOURCES

L'élaboration du diagnostic intercommunal a été basée sur les documents suivants :

- Atlas de la Gironde éditions *Ranoux, Eysines -1996* ;
- Recensement Général de la Population de 1999 (le recensement partiel ne concerne pas actuellement les communes du groupement) ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne;
- Livre Blanc de l'urbanisme ;
- Note de cadrage des services de l'Etat ;
- Données transmises par les municipalités ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue*, et clichés aériens IGN.