



Vue sur le site patrimonial
remarquable de Bazas



Le mot du Président

Depuis le début d'année 2017, la Communauté de Communes du Bazadais élabore un document d'urbanisme unique, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui l'orientera vers un développement durable pour les 10 à 15 prochaines années.

C'est un vrai projet de territoire, qui nous concerne tous. Il nous faut fixer ensemble les grandes orientations et objectifs sur des thématiques majeures d'aménagement du Bazadais et se doter d'un outil opérationnel au service d'un projet commun, cohérent et durable.

Maîtriser le développement des communes, garantir les conditions d'accueil d'une nouvelle population, conforter le développement économique et touristique, conserver et protéger les milieux naturels, préserver les espaces agricoles, mettre en valeur la richesse du patrimoine local et favoriser une politique de déplacements adaptée au Bazadais seront les lignes directrices choisies par vos élus pour dessiner le territoire de demain.

La phase de diagnostic désormais terminée, nous pouvons nous appuyer sur une connaissance fine de notre territoire pour construire, tout au long de l'année 2018, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une large concertation a été engagée dès le début de la démarche, et nous observons une forte participation de la population. Pour preuve, plus de 250 personnes ont participé aux réunions publiques d'élaboration du diagnostic en ce début d'année.

Cette lettre d'information vous présente de manière synthétique les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration du PLUi. Je souhaite qu'elle vous éclaire et vous permette de pouvoir vous exprimer en connaissance de cause.

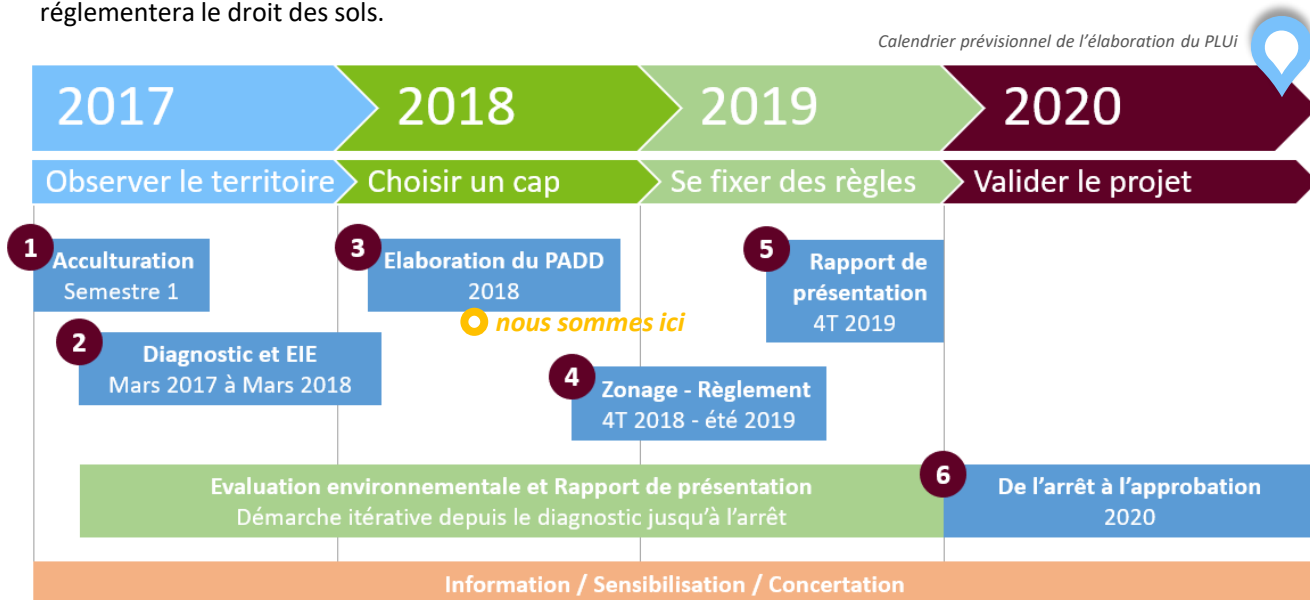
Olivier DUBERNET

Président de la Communauté
de Communes du Bazadais

Le PLUi Bazadais : qu'est-ce que c'est ?

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** est un document de planification et d'urbanisme réglementaire construit à l'échelle des 31 communes de la Communauté de Communes du Bazadais. Il remplacera tous les documents d'urbanisme communaux en vigueur (Cartes Communales, POS et PLU) dès son approbation. Il réglementera le droit des sols.

Calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLUi



Lac de la Prade

LES OBJECTIFS DU PLUi DU BAZADAIS

- **Densifier les zones urbanisées** des centres villes ou bourgs, **reconquérir les logements vacants**, et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de **lutter contre l'étalement urbain** et la consommation foncière et de **préserver les espaces naturels et agricoles**.
- Favoriser un **développement territorial équilibré** entre emploi, habitat, commerces et services, afin de garantir les conditions d'accueil d'une nouvelle population.
- **Conforter le développement économique** du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, forestière, agro-alimentaire, industrielle, artisanale et commerciale et à travers le développement des réseaux de communications numériques.
- Assurer le confortement et la **diversification des activités touristiques**, avec une répartition équilibrée des équipements touristiques et de loisirs.
- Conserver, restaurer et **protéger les milieux naturels**, les continuités écologiques et les paysages propres au Bazadais.
- Prendre en compte les enjeux liés au **développement durable** et favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire.
- **Préserver et mettre en valeur un patrimoine architectural et urbain riche**, caractérisé par plusieurs édifices protégés au titre des monuments historiques, un site inscrit et de nombreux témoins de l'architecture vernaculaire (domestique rurale, agricole et préindustrielle), qui participe à l'identité du territoire et qui constitue un des éléments majeurs de l'attrait du Sud-Gironde

Le PLUi Bazadais : des réunions publiques suivies et vivantes

En présence de nombreux élus, trois réunions publiques de présentation du diagnostic de territoire ont permis à la population d'exprimer sa vision de notre Communauté de Communes et de poser des questions sur sa situation dans différents domaines : démographie, logement, transports, emploi, patrimoine, paysage, développement durable... Premiers retours sur ces temps privilégiés de concertation.

À Captieux, Bazas et Grignols, **250 personnes** ont assisté à la présentation du diagnostic de territoire par le bureau d'étude Citadia. L'étude concerne l'ensemble des 15 519 habitants des 31 communes du territoire.



Réunion publique de présentation du diagnostic le 28 février 2018 à Bazas

Parmi les personnes présentes, certaines se sont étonnées de découvrir qu'un tiers des habitants de la Communauté de Communes habitent à Bazas, le « pôle urbain » le plus important du territoire.

En effet, le pôle de Bazas regroupe plus de la moitié des emplois du territoire. A ce sujet, l'ampleur des 13 000 déplacements quotidiens réalisés sur le bassin de vie laisse penser qu'une place existe pour la diversification des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transport à la demande, modes doux...) au bénéfice d'une meilleure desserte des centres-bourgs et des villages.

L'attrait du territoire ne se dément pas. La croissance de la population s'est établie à +0,9% chaque année entre 1999 et 2014. Ainsi, alors que le territoire compte 70% de logements individuels, les participants ont noté le manque de logements adaptés aux besoins des jeunes : des logements plus petits, et aussi des logements en location ou des logements sociaux.



Le bureau d'étude Citadia souligne que le territoire est largement doté en logements de grandes dimensions parfois « sous-occupés », parfois « vieillissants », en somme, inadaptés aux demandes des jeunes ménages du territoire, en particulier dans les centre-bourgs, où la réhabilitation de logements vacants pourrait participer au maintien des commerces et des équipements de proximité.

Certains participants ont soulevé la question de la maîtrise de l'urbanisation, c'est-à-dire le contrôle de la construction dans certains secteurs, en lien avec la préservation des paysages, support de l'attractivité résidentielle et touristique de notre territoire. Beaucoup ont évoqué leur attachement au maintien d'espaces naturels, à la préservation des vignobles et des espaces sylvicoles, à la qualité des eaux.

Construire ensemble une vision commune du territoire

Pourtant, ce n'est qu'une fois adopté à l'horizon 2020, que le PLUi rentrera en vigueur. Pour connaître les règles précises qui seront mises en place, les habitants devront attendre que les élus adoptent collectivement les grandes orientations pour le territoire à l'horizon de la décennie à venir. Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera discuté et construit tout au long de l'année 2018. Ensuite, le bureau d'étude se rapprochera des communes pour étudier avec elles la réglementation à mettre en place au niveau local.

Le travail continue avec tous les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants à qui la Communauté de Communes donne rendez-vous dans les mairies, sur le site internet de la CdC pour consulter le rapport ou à l'adresse plui@cdcubazadais.fr



Réunion publique de présentation du diagnostic le 26 février 2018 à Captieux

Diagnostic

DEMOGRAPHIE



15 519 habitants

+ 0,9 % par an
entre 1999 et 2014

2,21 personnes par ménage

30 % des habitants du
Bazadais situés à Bazas

ECONOMIE



5 021 emplois

55 % des emplois à Bazas

**Une économie portée par
le rayonnement de Bazas**

169 exploitants agricoles

TOURISME



3 lacs d'intérêt

Cathédrale Saint-Jean Baptiste

Hébergement insolite

Nombreux circuits cyclables et
pédestres



HABITAT

8 297 logements

87 % de maisons individuelles

+ 112 par an en moyenne

884 logements vacants



ENVIRONNEMENT

6 communes au PNR

Une biodiversité locale
omniprésente

Risque feu de forêt bien présent

Une qualité de l'air préservée

29 janvier 2015
Délégation de prescription

30 janvier 2017
Cellule technique

08 février 2017
Réunion d'information CAUE

06 mars 2017
Réunion de lancement

28 mars 2017
Séminaire de lancement

Avril 2017
Visites communales

29 mai 2017
Ateliers thématiques

27 juin 2017
Comité technique

20 septembre 2017
Journée Paysage

25 septembre 2017
Journée Partenaires Eau / TVB

04 octobre 2017
Cellule technique

18 octobre 2017
Ateliers

04 décembre 2017
Comité technique

20 décembre 2017
Réunion des PPA

Février / mars 2018
3 réunions publiques

27 mars 2018
Cellule technique

16 avril 2018
Comité de pilotage

25 avril 2018
Comité technique

Mai 2018
Visites de terrain

12 et 13 juin 2018
Permanences communales

4 et 10 juillet 2018
Ateliers du PADD

12 juillet 2018
Conseil Communautaire

19 septembre 2018
Comité technique

Octobre / novembre 2018
Ateliers du PADD

Novembre 2018
Comité de pilotage

Décembre 2018
Réunion des PPA

Début 2019
3 réunions publiques

Début 2019
Conférence des Maires

Février / mars 2019
Débat des conseils municipaux

Mars 2019
Débat en conseil communautaire

Phase 4
Elaboration du zonage

Phase 5
Rapport de présentation

2020
De l'arrêt à l'approbation



Séminaire de lancement ayant regroupé près de 200 élus des Communautés de Communes du Bazadais et du Sud Gironde

Atelier du projet politique le 10 juillet sous la halle de Bazas



Diagnostic commun

UN DOCUMENT CO-CONSTRUIT PORTÉ PAR LES ÉLUS

Depuis le début de la démarche il y a un an, 15 réunions ont jalonné l'écriture du diagnostic. Les élus se sont d'abord réunis pour définir ensemble les principaux objectifs de l'étude. Des visites communales ont été menées et des ateliers ont enrichi cette première photographie. Les partenaires publics tels que le Parc Naturel Régional et la Chambre d'Agriculture ou encore l'Etat et le Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE) ont été consultés et associés à l'étude.



Un dossier de synthèse du diagnostic sera tenu à disposition du public dans chaque mairie et à la Communauté de Communes du Bazadais. Une version numérique du diagnostic sera publiée sur le site internet de la collectivité :

www.cdcdubazadais.fr



Le dossier de plus de 300 pages présenté à la population est le fruit de ce travail collectif porté par les élus du territoire, au premier rang desquels le Président Olivier DUBERNET.



Les moyens d'information



PUBLICATIONS

Des informations sont diffusées dans la presse locale, dans le journal intercommunal, les journaux communaux, le site internet et la page Facebook de la Cdc

REUNIONS PUBLIQUES

Organisation de réunions publiques déconcentrées lors des grandes étapes du projet (diagnostic, PADD).

DOSSIERS DE SYNTHESE

Disponibles dans chaque mairie pour chaque grande étape



Les moyens de participation

REGISTRES DE CONCERTATION

Des registres de concertation sont disponibles dans chaque mairie, au siège de la CdC et à l'antenne administrative de Grignols.

FORMULAIRE EN LIGNE

Vous pouvez écrire au Président directement par l'intermédiaire d'un formulaire en ligne sur le site internet de la CdC, en page d'accueil.

ECRIRE AU PRESIDENT

Jusqu'à l'arrêt du projet, il est possible d'envoyer ses remarques par courrier postal à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bazadais

Lieu-dit Coucut – Route de Lerm
33430 BAZAS

PERMANENCES

4 permanences d'une demi-journée chacune seront tenues au siège de la Communauté de Communes.

(dates non arrêtées)



**Communauté
de Communes
du Bazadais**

Directeur de la publication
Olivier DUBERNET, Président

Rédacteur

Jérôme PESCINA, chargé d'urbanisme