



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



Communauté de communes du BAZADAIS

# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.1 DIAGNOSTIC

#### 1.1.2. SYNTHESE PAR BASSIN DE VIE

#### CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire arrêtant le projet de PLUi



# Vers une territorialisation partagée des enjeux identifiés par bassin de proximité

Un certain nombre de constats découlant du diagnostic territorial, de l'EIE et des documents d'urbanisme supra-communaux permettent de définir une armature territoriale et d'illustrer une organisation interne propre au territoire (flux domicile/travail, maillage des équipements, regroupements scolaires, unités paysagères...). L'organisation d'ateliers le 18/10/2017 (salle Nougaro de Langon) en présence des élus des deux CdC a permis de territorialiser et de hiérarchiser les enjeux généraux et thématiques dégagés au sein du diagnostic.

L'objectif étant d'approfondir les réflexions identifiées à l'échelle intercommunale en regroupant les communes par bassin de proximité afin de mieux percevoir les différentes problématiques qui peuvent être plus spécifiques à ces ensembles de communes.

La pré-identification des bassins de proximité a été validée par l'ensemble des communes présentes. Ainsi, 6 bassins viennent renforcer l'attractivité des deux villes centres de Langon et Bazas.

On retrouve donc 3 bassins de proximité sur la CdC du Sud-Gironde :

- **Langon** (St-Germain-de-Grave, St-Martial, Semens, St-André-du-Bois, St-Maixant, Le-Pian-sur-Garonne, Toulence, St-Macaire, St-Loubert, Castets-en-Castillon, Bieujac, St-Pardon-de-Conques, St-Pierre-de-Mons, Langon, Mazères, Coimères, Roaillan, Fargues, Sauternes, Bommès, Verdélais)
- **Villandraut** (Leogeats, Noaillan, Villandraut, Uzeste, Préchac, Cazalis, Lucmau, Pompéjac)
- **Saint-Symphorien** (Hostens, Louchats, Origne, Balizac, St-Symphorien, Le Tuzan, St-Léger-de-Balson, Bourideys)

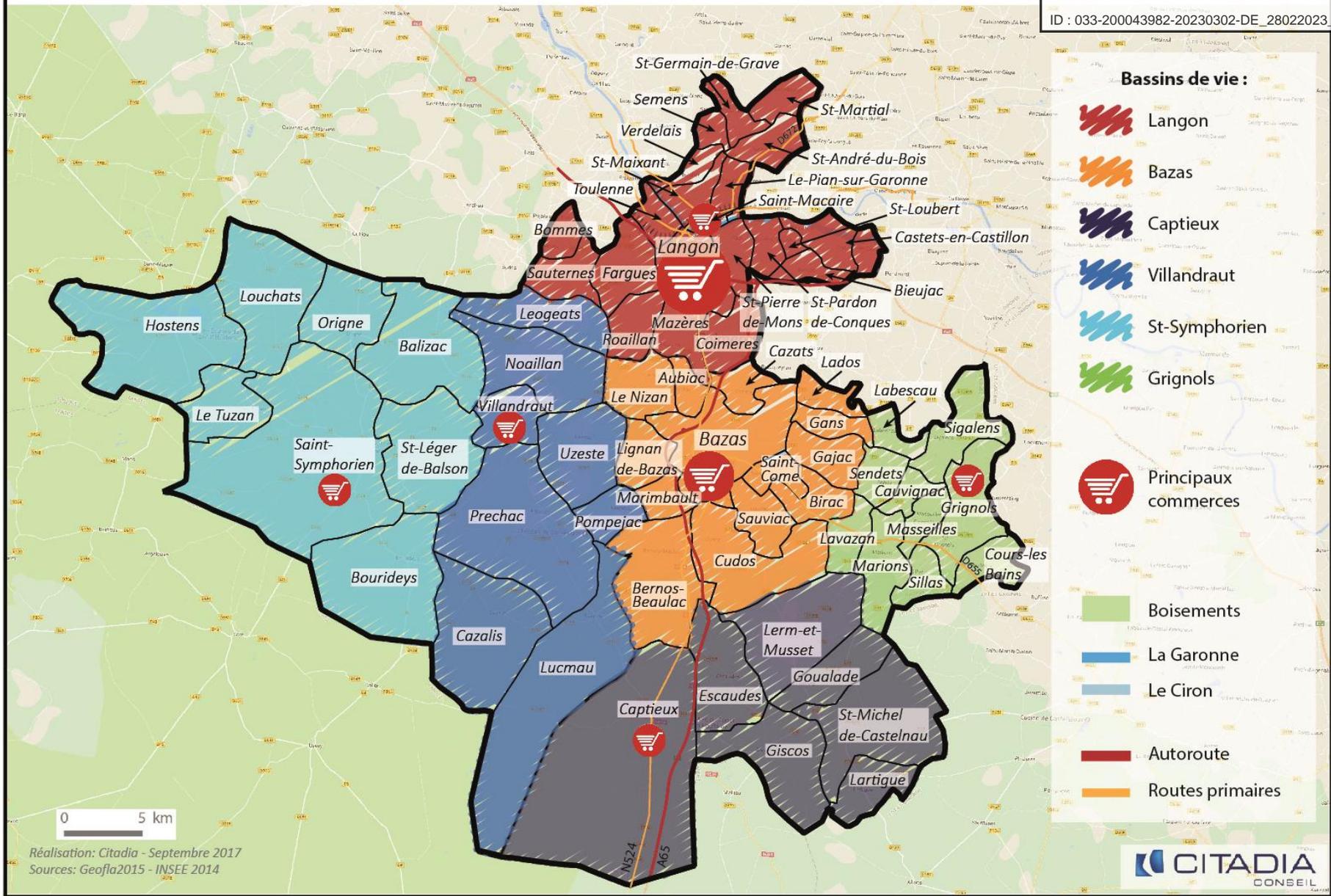
Ainsi que 3 bassins de proximité sur la CdC du Bazadais :

- **Bazas** (Aubiach, Le Nizan, Lignan-de-Bazas, Bazas, Marimbault, Cazats, Lados, Gans, Gajac, Saint-Côme, Birac, Sauviac, Cudos, Bernos-Beaulac)
- **Grignols** (Labescau, Sigalens, Sendets, Cauvignac, Grignols, Masseilles, Lavazan, Marions, Sillas, Cours-les-Bains)
- **Captieux** (Captieux, Escaudes, Lerm-et-Musset, Goualade, Giscos, St-Michel-de-Castelnau, Lartigue)

La synthèse des échanges et la hiérarchisation des enjeux par bassin de proximité ont permis de préciser les problématiques rencontrées et les besoins identifiés sur ces sous territoires. Des pistes d'actions commencent à être esquissées.

# Les principaux bassins de proximité du territoire

Envoyé en préfecture le 06/03/2023  
 Reçu en préfecture le 06/03/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



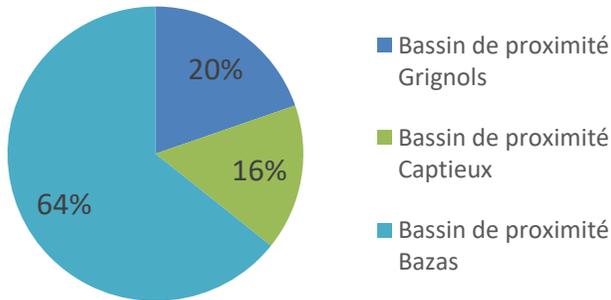
# Le bassin de proximité de Grignols

## L'évolution de la population



**3 055** habitants en 2014

**6%** de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



**1,21%** de croissance moyenne annuelle entre 2009 et 2014

**0,63** d'indice de jeunesse

**2,28** personnes par ménage en 2014

Contre **2,29** en 2009



**+ 144** Nouveaux logements entre 2009 et 2014

soit **20 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **6 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,9 %**

entre 2009 et 2014,

Contre **1,5 %** entre 1999 et 2009



**72%** de propriétaires en 2014



**25%** de locataires en 2014

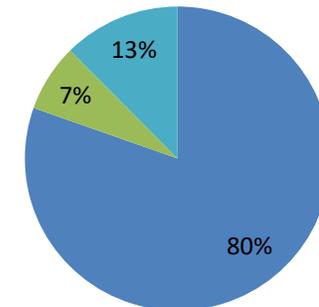
Dont **2%** en location HLM



**93%**  
Part des maisons individuelles en 2014



**7%**  
Part des appartements en 2014



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en 2014

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

# Le bassin de proximité de Grignols

## Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

**701** emplois sur le bassin de vie en 2014  
 Soit **14%** des emplois du Bazadais

**181** emplois supplémentaires depuis 1999

### TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI



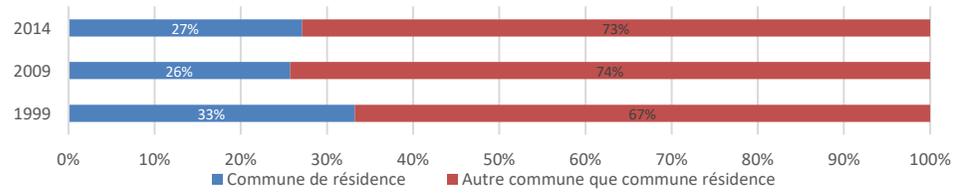
**9 %** Taux de chômage en 2014  
 contre **8%** en 2009

**0,65** indice de concentration de l'emploi en 2014  
 contre 0,62 en 2009

Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	25,38%	20,77%	6,92%	<b>27,69%</b>	19,23%
2009	16,61%	17,54%	7,08%	27,26%	<b>31,52%</b>
2014	16,45%	12,66%	9,32%	26,66%	<b>34,90%</b>

Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



## Les spécificités du bassin de proximité



- Un parc ancien de logements
- Une vacance marquée au sein du parc de la commune de Grignols et Cours-les-Bains notamment (>13%)



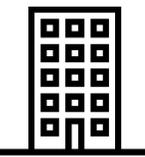
- Un profil plus familial sur certaines communes (>2,5 personnes/ménage)



- De nombreux emplois liés à l'agriculture et à la sylviculture



- 1 ligne de bus reliant Grignols à Bazas puis à Langon



- Une attirance vers le pôle de Casteljaloux hors CdC à l'Est
- 2 équipements petite enfance sur le sous bassin (RAM et multi-accueil à Grignols)
- 1 EHPAD et une maison de santé concentrés sur Grignols

- Peu d'équipements culturels et sportifs
- Une faible couverture numérique

# Le bassin de proximité de Grignols

## Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Une mosaïque de paysages cultivés, pâturés et boisés, façonnée par les activités agricoles
- Des paysages de vallée encaissés (Lisos en particulier) porteurs d'une richesse et d'une diversité paysagère forte, offrant des vues remarquables
- Un habitat dispersé dominant un paysage rural peu impacté par l'urbanisation récente
- Patrimoine rural traditionnel diversifié qui agrmente les paysages : très nombreux séchoirs à tabac, granges en bois ou en brique, fours à pains, pigeonniers, chemins ruraux, églises dans les bourgs...
- Une grande densité de prairies associées à des vieux boisements linéaires, qui accueillent des cortèges faunistiques très riches



## Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Un territoire agricole ayant un potentiel de développement pour la méthanisation (projet de méthaniseur à Lavazan) et un potentiel inexploité pour le développement de l'éolien
- Le Lisos et le Barthos en état écologique moyen dû à des pollutions d'origine agricole
- Un aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles dans la vallée du Lisos

## 3 captages / 2 STEP

(dont celle de Grignols à agrandir)

- Une eau potable prélevée dans des nappes souterraines (Eocène et Oligocène) ne se rechargeant pas suffisamment pour les quantités nécessaires à la population
- De fortes pertes en ligne pour la distribution d'eau potable et un risque de pollution au Chlorure de Vinyle Monomère lié à des réseaux anciens

# Le bassin de proximité de Grignols

Le **maintien de l'équilibre générationnel** apparaît comme une priorité pour le bassin de proximité de Grignols. Cet enjeu est associé à une **diversification et une poursuite de l'offre de logements** dans le but d'attirer une population au profil familial en proposant différents produits (offre locative et accession à la propriété mais aussi petits logements du T2 au T4).

Cependant, on s'aperçoit de plus en plus que pour attirer ces profils, il est essentiel que ces familles puissent retrouver sur le territoire des services indispensables et notamment **une offre numérique de qualité**, critère vital aujourd'hui dans l'implantation des jeunes ménages. Si le déploiement de cette offre est en cours sur le territoire, il semble nécessaire de mentionner cet enjeu afin de définir une répartition homogène sur l'ensemble des communes du bassin.

Pour renforcer l'attractivité et notamment de la ville centre, Grignols, la **résorption de la vacance et la réhabilitation de logements anciens** semblent indissociables. Des outils pouvant palier ce phénomène devront être identifiés et devront trouver une traduction réglementaire au sein du document d'urbanisme.

Ce problème rencontré dans le centre-bourg de Grignols est principalement dû à la mise à disposition de logements qui ne sont plus adaptés à la population (grands logements, logements à étage...) et donc qui n'attirent pas de propriétaires ou de locataires. Il semble donc aussi nécessaire de travailler sur la restructuration de ces logements pour permettre une meilleure organisation et donc optimisation des habitations existantes en centre-bourg. Par ailleurs, concernant cette thématique du logement, deux projets sont en cours d'étude sur la commune de Grignols pour développer un logement d'urgence et un logement pour accueillir les jeunes apprentis venant effectuer un stage ou travailler au sein d'une entreprise du territoire.

**Le maintien de l'armature territoriale** des bassins de vie de Langon et Bazas apparaît comme une composante essentielle au maintien des bassins de proximité et participent à la cohérence du territoire. Ces deux bassins d'emplois permettent aux communes alentours d'« exister » et de maintenir les équipements et services publics présents comme la poste, les maisons de santé ou les regroupements scolaires.

**Le maintien de l'emploi**, à l'échelle des bassins de proximité participe aussi au dynamisme et il est important de conserver sur le bassin de Grignols, les équipements de santé, l'activité paramédicale, l'ensemble des exploitations sylvicoles et de l'industrie du bois en général ainsi que l'artisanat qui sont des vecteurs importants de l'économie locale.

**La protection du réseau hydrographique**, des milieux humides et de la végétation associés aux cours d'eau (le Lisos) ainsi que leur valorisation et leur entretien est un enjeu sur les 10 communes du bassin de proximité. Plus globalement, c'est la **préservation des formations naturelles et du patrimoine architectural, urbain et paysager** y compris le petit patrimoine qui est un enjeu sur ce bassin de proximité. Cependant, le souhait des communes résonne plus dans la préservation de l'existant sans contraintes supplémentaires qui viendraient à l'encontre du développement notamment pour ce qui concerne l'activité agricole. Cette composante de préservation et de mise en valeur participe à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire notamment touristique. Les chemins de randonnées, principale activité touristique autour de Grignols, doivent être maintenus et certains réouverts mais doivent surtout s'inscrire dans une démarche plus globale de mise en relation à l'échelle du Sud du département.

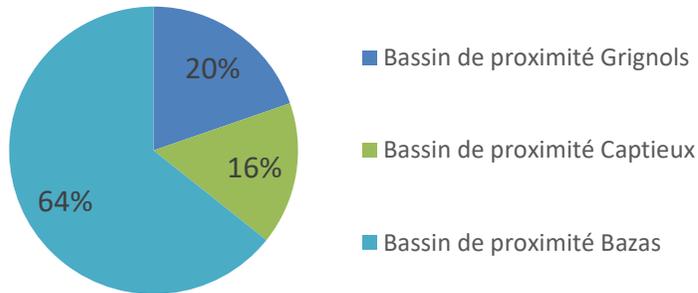
# Le bassin de proximité de Captieux

## L'évolution de la population



**2 490** habitants en 2014

**5%** de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



**-0,87%** de croissance moyenne annuelle entre 2009 et 2014

**0,51** d'indice de jeunesse

**2,09** personnes par ménage en 2014

Contre **2,18** en 2009



**+ 68** Nouveaux logements entre 2009 et 2014

soit **19 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **6 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,5 %**

entre 2009 et 2014,

Contre **1,7 %** entre 1999 et 2009



**67%** de propriétaires en 2014



**31%** de locataires en 2014

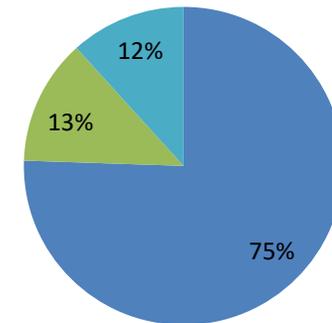
Dont **5%** en location HLM



**92%**  
Part des maisons individuelles en 2014



**7%**  
Part des appartements en 2014



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en 2014

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

# Le bassin de proximité de Captieux

## Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

**651** emplois sur le bassin de proximité en 2014  
 Soit **13%** des emplois du Bazadais

- **146** emplois depuis 1999

### TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI

1999-2009 : **0,13%**

2009-2014 : **-4,21%**

**10 %** Taux de chômage en **2014**

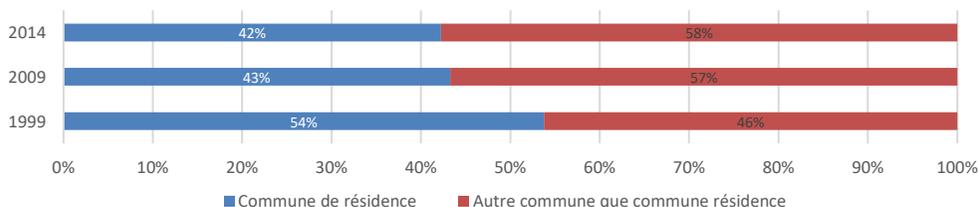
contre **7%** en **2009**

**0,82** indice de concentration de l'emploi en **2014**  
 contre **0,80** en **2009**

### Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	24,09%	<b>26,10%</b>	8,03%	21,08%	20,70%
2009	11,50%	20,18%	11,55%	23,32%	<b>33,45%</b>
2014	9,17%	10,96%	9,13%	22,87%	<b>47,87%</b>

### Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



## Les spécificités du bassin de proximité



- Un parc ancien de logements
- Une vacance élevée et notamment au sein du parc de la commune centre de Captieux (>13%)



- Une économie sylvicole importante avec plusieurs scieries/entreprises pourvoyeuses d'emplois



- 1 ligne de bus reliant Captieux à Bazas puis à Langon
- 1 échangeur autoroutier Bordeaux/Toulouse (A65)



- 1 équipement petite enfance sur le sous bassin (RAM à Captieux)
- 1 EHPAD



- Des équipements culturels et de santé exclusivement concentrés sur Captieux
- Un site d'hébergement insolite et 3 boucles de randonnées pédestres identifiés
- 6 communes membres du PNR
- Une faible couverture numérique

# Le bassin de proximité de Captieux

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230302-DE\_28022023\_01-DE



## Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Des paysages et un cadre de vie façonnés par la dynamique sylvicole, marqués par des motifs singuliers hérités de l'histoire des landes de Gascogne : l'airial, mais aussi le patrimoine lié aux prairies
- La vallée emblématique du Ciron : un paysage naturel remarquable préservé
- Un habitat dispersé (hameaux, airiaux), des bourgs aérés, souvent caractérisés par un patrimoine bâti ancien de qualité
- Une biodiversité remarquable portée principalement par le réseau hydrographique et les milieux qui lui sont liés (forêt galerie, landes humides, etc.) et le centre de tir de Captieux



## Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Une omniprésence de la forêt qui entraîne une volonté de développer la filière bois énergie ...
- ... mais qui induit également un risque incendie moyen à prendre en compte pour le développement urbain
- Une forte présence de l'eau : Ciron, Barthos et Gouaneyre qui engendre des sensibilités aux inondations, aux remontées de nappes et aux érosions de berges

## 4 captages / 2 STEP

- Une eau potable prélevée dans une nappe souterraine (Eocène) se rechargeant globalement suffisamment mais à surveiller sur Lerm-et-Musset

# Le bassin de proximité de Captieux

L'enjeu du **déploiement de l'offre numérique** apparaît comme un enjeu prioritaire pour le bassin de proximité de Captieux. Actuellement, Captieux, Saint Michel de Castelnaud et Escaudes sont desservis par la fibre. Cependant, les bâtiments des communes sont reliés par des réseaux de cuivre qui présentent des débits bien plus faibles que celui de la fibre. Sans connexion directe à la fibre, le territoire possède un débit qu'il qualifie de lent (difficulté à envoyer des e-mails), même si l'arrivée de la fibre sur le territoire a amélioré le débit du réseau en général. Il est indispensable d'améliorer la situation sur le territoire sachant que le déploiement de l'offre numérique permettra d'engendrer tous les autres enjeux, notamment le développement économique.

**Le maintien de l'emploi**, principalement les exploitations sylvicoles et l'industrie du bois en général ainsi que l'artisanat, est un vecteur important de l'économie locale et participe à l'attractivité du territoire. Cet enjeu est indissociable du **maintien de l'armature territoriale** car la plupart des emplois mais aussi des équipements (écoles, postes, services publics) du bassin de proximité se concentrent à Captieux et permettent aux communes alentours d'« exister ».

Le maintien de l'emploi doit aller de pair avec **la diversification des logements** sur le territoire. En effet, les collectivités expriment un besoin de logements locatifs, qui, actuellement « absents » du territoire, ne permet pas de « turn over » pour les besoins ponctuels en emploi sur le territoire. Un besoin de logements plus petit de type T2 et T3 a également été manifesté afin d'accueillir des jeunes, de jeunes familles ou bien des personnes se séparant de leur logement plus grand (suite à un divorce par exemple). Cet enjeu est associé à **la résorption de la vacance et la réhabilitation de logements anciens** car les nouveaux logements, plus petits, seront plus facilement réalisés en centre bourg, sur des logements anciens et vacants actuellement.

Une des volontés des collectivités du bassin de proximité est de **développer le tourisme vert**, aujourd'hui insuffisamment exploité. Le développement de cette filière devra se faire autour des richesses patrimoniales du territoire (lac de Taste, Captieux, les métiers à ferrer, les airials, les bords du Ciron, les chênes centenaires encore présents au sein de la forêt de production, etc..). Pour permettre cette activité, les collectivités du bassin de Captieux souhaitent inscrire **la préservation du patrimoine naturel et paysager** comme un enjeu majeur du territoire.

Compte tenu de la naturalité du territoire, **la préservation et la sécurisation des personnes et des biens face aux différents risques**, notamment incendie et tempête qui sont essentiellement liés à la forêt de production, apparaît être un enjeu important à prendre en compte sur ce bassin de vie, notamment au regard du possible développement urbain.

Enfin, les infrastructures de déplacements importantes (autoroute et LGV) ont/risquent d'entraîner sur le territoire des délaissés naturels, petites parcelles, parfois difficilement accessibles et donc exploitables. Ainsi les collectivités souhaitent investir ces délaissés pour **le développement des énergies renouvelables en cohérence avec le gisement local**. Il s'agit notamment de développer la production d'électricité via la mise en place de panneaux photovoltaïques (parc et toiture).

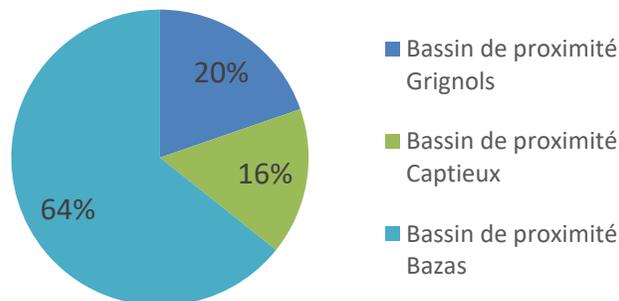
# Le bassin de proximité de Bazas

## L'évolution de la population



**9 974** habitants en 2014

**19%** de la population totale des 2 CdC



Répartition de la population de la CdC du Bazadais



**0,72%** de croissance moyenne annuelle entre 2009 et 2014

**0,80** d'indice de jeunesse

**2,22** personnes par ménage en 2014

Contre **2,27** en 2009



**+ 372** Nouveaux logements entre 2009 et 2014

soit **62 %** de la production de nouveaux logements sur le Bazadais

Et **19 %** de l'ensemble du territoire du Bazadais et Sud Gironde

Un taux de croissance annuel moyen de **1,5 %**

entre 2009 et 2014,

Contre **1,7 %** entre 1999 et 2009



**64%** de propriétaires en 2014



**33%** de locataires en 2014

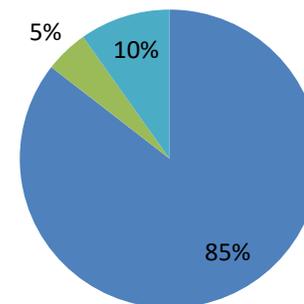
Dont **4%** en location HLM



**83%**  
Part des maisons individuelles en 2014



**16%**  
Part des appartements en 2014



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants en 2014

- Part des rés. principales en 2014
- Part des Rés. secondaires en 2014
- Part des logements vacants en 2014

# Le bassin de proximité de Bazas

## Les caractéristiques économiques du bassin de proximité

**3674** emplois sur le bassin de vie en 2014  
 Soit **73%** des emplois du Bazadais

**460** emplois supplémentaires depuis 1999

### TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI



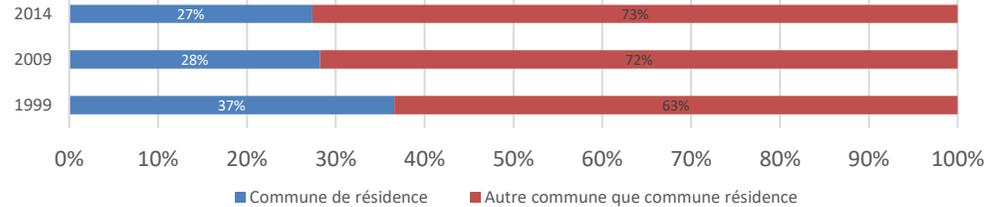
**10 %** Taux de chômage en **2014**  
 contre **8%** en **2009**

**0,90** indice de concentration de l'emploi en **2014**  
 contre **0,88** en **2009**

Evolution de l'emploi par type d'activités

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
1999	8,21%	24,67%	7,09%	28,78%	<b>31,24%</b>
2009	6,58%	27,96%	7,87%	28,27%	<b>29,33%</b>
2014	4,64%	22,52%	7,64%	29,76%	<b>35,45%</b>

Lieu de travail des actifs entre 1999 et 2004



## Les spécificités du bassin de proximité



- Une concentration des équipements culturels, sportifs et de santé sur Bazas



- 2 collèges et 2 lycées d'enseignement général à Bazas et Cudos



- 1 lycée d'enseignement technologique agricole et forestier + 1 lycée professionnel + 1 centre régional de formation forestière à Bazas



- L'industrie, l'agriculture/sylviculture et les activités agroalimentaires (abattoir), comme moteur de l'économie



- Une offre commerciale variée sur la commune de Bazas



- Le label IGP « race de Bazas »
- Un tourisme qui s'appuie sur des sites patrimoniaux et naturels de qualité (cité de Bazas, lac de la Prade...)

- 1 échangeur autoroutier Bordeaux/Toulouse (A65)

# Le bassin de proximité de Bazas

## Les caractéristiques naturelles et paysagères

- Une mosaïque de paysages cultivés, pâturés et boisés, façonnée par les activités agricoles
- Un territoire très vallonné, sillonné par des vallées boisées resserrées, porteuses d'aménités paysagères (le Beuve en particulier)
- Des bourgs implantés en hauteur dont les silhouettes patrimoniales marquent les paysages (Bazas, Birac, Gans, Gajac...)
- Des extensions urbaines récentes qui tendent à banaliser les paysages en périphérie des bourgs proches du pôle de Bazas,
- Un patrimoine bâti remarquable marqué par la ville historique de Bazas, de nombreux châteaux (Nizan, Birac, Cudos, Sauviac, Bazas..) et une densité d'édifices religieux
- Une grande densité de prairies associées à des vieux boisements linéaires, qui accueillent des cortèges faunistiques très riches



## Les risques et ressources du bassin de proximité : entre usage et pression

- Une forte présence de l'eau : Ciron sur Bernos-Beaulac et Beuve au nord, qui entraîne une sensibilité du territoire aux risques liés à l'eau (inondation, remontées de nappe, érosion des berges, alea retrait et gonflement des argiles - seulement dans la vallée du Beuve)

## 7 captages / 4 STEP

- Une eau potable prélevée dans des nappes souterraines (Eocène et Oligocène) ne se rechargeant pas suffisamment pour les quantités nécessaires aux habitants
- Des pollutions d'origine agricole observées dans certains captages d'eau potable
- Des problèmes d'infiltration pour certains l'assainissement autonome compte tenu de la nature argileuse des sols

# Le bassin de proximité de Bazas

Plusieurs enjeux prioritaires ont été relevés sur le bassin de Bazas.

En premier lieu le **développement des emplois** apparaît comme un préalable à tout autre développement (démographique, résidentiel, équipements). Cela passe notamment par le soutien aux activités fragilisées (industries, agriculture/sylviculture, activités agroalimentaire, etc.) mais aussi par le maintien des exploitations agricoles qui est identifié comme une priorité pour les communes au caractère plus rural. Il est relevé la nécessité de maintenir le foncier et notamment les terres les plus riches sur le plan agronomique (terres irriguées ou irrigables, terres mécanisables).

Le maintien et le développement des emplois pourra passer également par le développement du tourisme et notamment du tourisme vert, (activités de loisirs, diversité des hébergements, sentiers de randonnées, etc.) en s'appuyant sur les structures et éléments touristiques existants (cité de Bazas, camping, Lac de La Prade, Le Ciron, cathédrale, églises, chapelle, etc.). Le développement touristique pourrait également passer par la création éventuelle d'un Pays d'Art et d'Histoire à l'image des discussions engagées sur le Réolais.

Le **développement de l'offre numérique**, tant au sein de la sphère privée que de la sphère professionnelle, apparaît également comme un enjeu majeur dans le développement territorial du Bazadais, comme à l'échelle du PLUi. Les élus constatent le développement de la dématérialisation dans de nombreux domaines et, en parallèle, une couverture des territoires ruraux qui reste relativement faible, ce qui pose de réelles questions pour l'avenir des campagnes.

Le développement du territoire passera aussi par le **maintien du cadre patrimonial, environnemental et paysager**. Le Bazadais dispose de nombreux atouts qu'il est impératif de mettre en valeur. On peut citer entre autres la préservation des silhouettes des villages ruraux, des cônes de vues sur la cité de Bazas, des sentiers de randonnées, de la vallée du Ciron et ses milieux associés, du patrimoine architectural, etc. **La réhabilitation du patrimoine bâti ancien traditionnel** est un enjeu majeur à prendre en compte.

Aussi, deux enjeux paraissent, pour les élus du bassin de Bazas, importants et très liés. Le **développement de l'armature territoriale** et notamment du réseau d'équipements, services et commerces permettra à terme le **maintien de l'équilibre intergénérationnel du territoire** et vice-versa.

Dans le cadre du PLUi et dans un contexte de réduction du budget des collectivités, le **développement urbain**, qu'il soit à vocation résidentielle, économique, touristique devra se faire **en adéquation avec la présence des réseaux sur l'ensemble des bassins de vie** (eau, électricité, voirie, défense incendie, etc.). Ce sera l'un des critères majeurs à prendre en compte lors de la définition des futurs secteurs de développement urbain.

Enfin, **la question des mobilités** sera également à prendre en compte dans les réflexions sur le PLUi. Il est indéniable que les mobilités entrées/sorties du territoire sont aujourd'hui importantes. Afin de prendre en compte les besoins des habitants, et notamment des populations souvent peu motorisées (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de précarité,...), il conviendra de réfléchir au développement des solutions alternatives au véhicule individuel et au développement des modes doux.

Cela pourra participer également, à terme, à améliorer le cadre de vie des habitants.