



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230228-DE_28022023_01F-DE

S²LO

Communauté de communes du BAZADAIS

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Débattu en Conseil Communautaire le 23 février 2022

CACHET & VISAS :

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

BAZADAIS
communauté
de communes

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le



ID : 033-200043982-20230228-DE_28022023_01F-DE

Préambule.....3

Axe 1 - Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire bazadais.....6

Axe 2 - Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux.....13

Axe 3 - Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie.....20

Axe 4 - Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux.....28

Portée règlementaire du PADD

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

1. les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Cependant, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont opposables constituent la traduction des orientations qui y sont définies et doivent donc être en cohérence avec son contenu.

Des constats aux fondements du projet intercommunal

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230228-DE_28022023_01F-DE



Les élus de l'intercommunalité du Bazadais ont pour objectif de conforter l'identité Bazadaise à travers ses différentes composantes. Fil rouge du projet porté par le PLUI, elle participe à définir un territoire dynamique capable de préserver ses valeurs.

Sa position à la confluence des Landes de Gascogne et de la vallée de la Garonne se traduit à la fois dans la variété de ses paysages où alternent collines, prairies et vastes pinèdes, ainsi que dans les influences architecturales, landaise et girondine, qui ont produit un patrimoine bâti remarquable et reconnu.

Le territoire offre une nature riche de milieux et d'écosystème diversifiés encore préservés. Ses cours d'eau, ses zones humide, et ses ensembles boisés dessinent la charpente naturelle dans laquelle une biodiversité s'y exprime pleinement.

De ces ambiances à la fois rurales et urbaines sont issues les caractéristiques d'un habitat historique tantôt marqué par l'isolement, tantôt organisé en ensembles urbains plus ou moins denses, où la composante végétale prend sa place.

Bazas, l'ancienne place fortifiée du Sud-Ouest, a longtemps joué un rôle politique, culturel et religieux. Pôle économique et urbain majeur de ce territoire, elle étend son influence sur un bassin de vie rural étendu, dont l'organisation s'appuie sur le rayonnement de polarités intermédiaires.

Territoire de nombreuses traditions, la vie du Bazadais s'anime aussi autour de la mise en valeur de ses sites naturels, de son patrimoine culturel et gastronomique, et de ses savoirs-faire locaux. Ces atouts sont les supports d'une identité touristique qui s'affirme désormais dans une démarche de valorisation durable.

L'agriculture comme la sylviculture demeurent des éléments encore structurants de sa géographie et de son économie. Ses terroirs et productions spécifiques ont vocation à perdurer pour porter de nouvelles dynamiques capables d'alimenter les filières locales de transformation et assurer une alimentation locale.

Au fil du temps l'industrie et l'artisanat sont devenus les composantes majeures de son tissu économique. Ces activités ont su créer un écosystème résilient et attractif, développer de nouvelles filières d'excellence tournées vers l'avenir, mais aussi capables de relocaliser de l'emploi.

Un projet intercommunal se décline autour de 4 axes

Sa mise en œuvre doit assurer la préservation de l'identité Bazadaise et la qualité de vie offerte aux habitants et aux entreprises

AXE 1

Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais

AXE 3

Adopter un développement urbain respectueux du cadre de vie

AXE 2

Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoirs-faire locaux

AXE 4

Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux

AXE 1

**FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION TOUT EN CONFORTANT
L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE BAZADAIS**

Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations

Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré

Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures

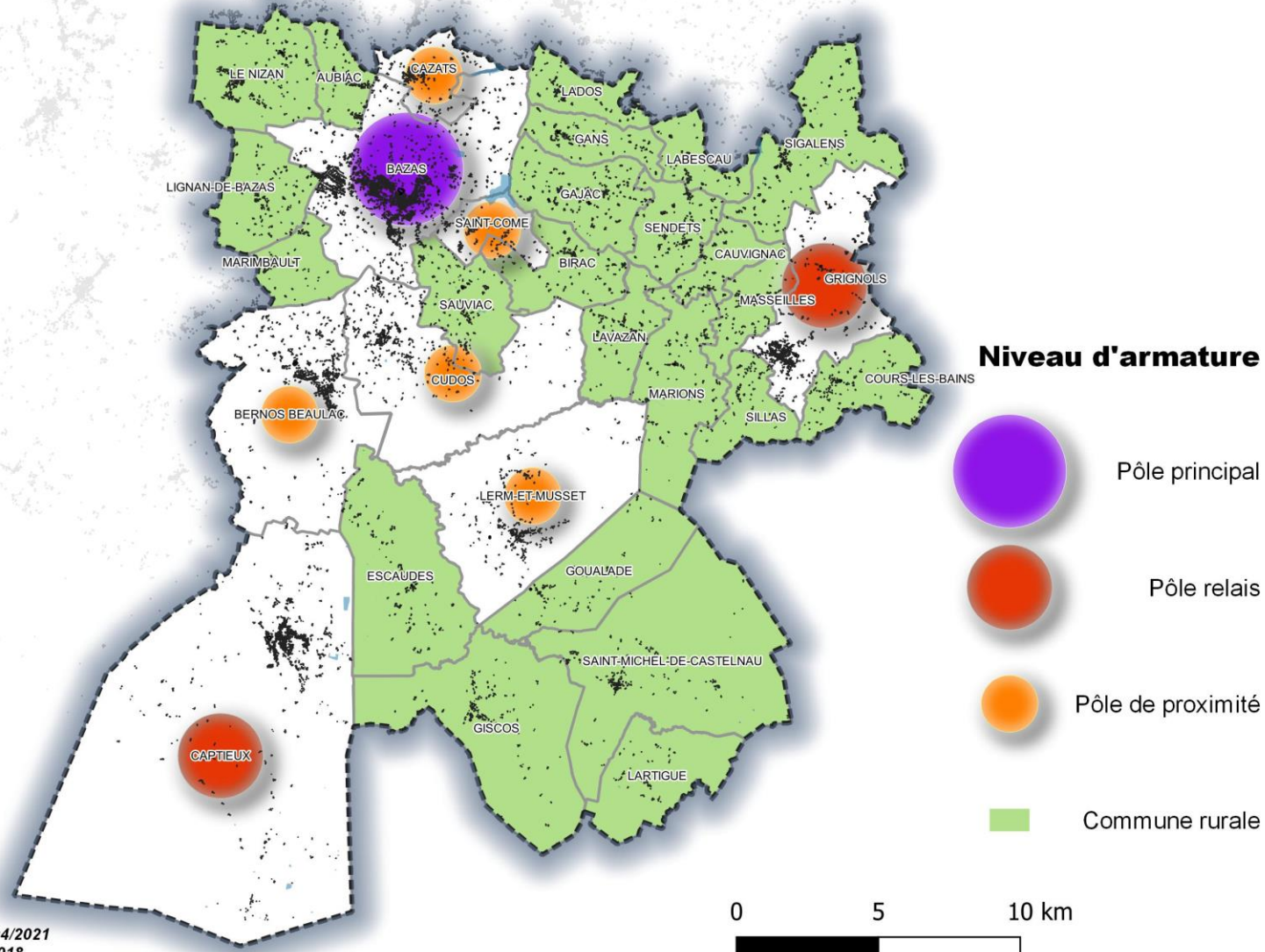
Le territoire du Bazadais envisage d'accueillir environ 1 700 nouveaux habitants à l'horizon de 15 ans, soit plus 1 100 sur 10 ans.

Pour ce faire, il est estimé un besoin d'environ 1 400 nouveaux logements à 15 ans, soit près de 1 000 sur 10 ans. Cette production doit à la fois répondre à cet accueil démographique (60%) mais aussi assurer le maintien de la population actuelle (40%).

Afin d'organiser cet accueil démographique, le territoire a choisi de s'appuyer sur une armature urbaine :

- un pôle principal, Bazas, relayé par des polarités secondaires (Captieux, Grignols), intermédiaires (Bernos-Beaulac, Cazats, Cudos, Lerm-et-Musset, St Côte) et des communes du maillage rural (cf. carte en page suivante).
- Une hiérarchie établie en quatre niveaux pour constituer un maillage structuré de l'offre en matière d'emplois, d'équipements, de services et de commerces, favorisant la cohésion sociale et territoriale :
 - affirmer le rayonnement de Bazas sur l'ensemble du territoire en concentrant les niveaux de services, commerces et d'équipement les plus élevés,
 - s'appuyer sur des pôles relais qui répondent aux besoins du quotidien et dont l'offre complémentaire doit pouvoir s'adapter aux besoins futurs de la population,
 - pérenniser la diversité et l'accessibilité à des services de proximité en conférant un rôle structurant à certaines communes rurales.

L'armature urbaine du territoire du Bazadais



Cadastre DGFIP 04/2021
IGN BD ORTHO 2018

Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations

Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré

Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures

L'armature urbaine doit permettre de lutter contre l'étalement urbain en axant le développement de l'urbanisation sur les pôles, tout en autorisant une croissance mesurée des secteurs ruraux, compatibles avec la préservation des espaces agricoles et du patrimoine naturel du territoire.

Le PLUI souhaite mettre en œuvre une répartition de la croissance démographique qui participe à conforter l'armature urbaine, tout en s'adaptant aux capacités et contexte foncier de chaque commune.

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un objectif territorialisé de densité moyenne de logements s'applique pour les extensions urbaines s'implantant sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers :

- Pôle principal : 18 logements / ha
- Pôles relais : 15 logements /ha
- Pôles de proximité : 11 logements /ha
- Communes rurales : 8,5 logements /ha

Afin de réduire les besoins fonciers induits par la production résidentielle attendue, les gisements (fonciers et immobiliers) existants au sein des tissus déjà bâtis sont privilégiés :

- 7 % des logements seront issus de la reconquête de logements vacants,
- A minima 40 % des nouveaux logements seront réalisés en réinvestissement urbain, c'est-à-dire à travers la mobilisation de parcelles constituant des « dents creuses » et des terrains déjà bâtis pouvant supporter des divisions parcellaires...
- Au maximum 60 % des nouveaux logements seront produits par des extensions réalisées sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

- Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations
- Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures

Afin d'améliorer les conditions d'habiter, le territoire du Bazadais souhaite se doter d'une politique de l'habitat volontariste qu'elle traduit dans un PLH. L'objectif est de corriger certains déséquilibres du marché immobilier local pour répondre à la diversité des trajectoires résidentielles.

Cette politique se décline autour de trois points complémentaires.

Le premier point s'attache à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et favoriser les parcours résidentiels au sein même du territoire :

- Favoriser une taille de logements adaptée aux besoins des ménages et à l'évolution des contextes familiaux,
- Privilégier la mixité sociale sur les polarités du territoire qui sont les mieux pourvues pour répondre aux besoins en mobilités et services,
- Favoriser les opérations intergénérationnelles, facteur de lien social,
- Proposer des parcelles de formes variées et de surfaces adaptées à la demande et aux moyens des ménages.

- Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations
- Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures

- Le second point s'attache à la prise en compte des besoins spécifiques de publics fragiles ou précaires :
- Adapter les logements existants au vieillissement et au handicap pour permettre le maintien à domicile dans les parcs privés et publics,
 - Développer une nouvelle offre adaptée, non médicalisée pour les personnes âgées autonomes à proximité des centres-bourgs et des services,
 - Promouvoir un habitat intergénérationnel dans les nouvelles opérations d'aménagement,
 - Favoriser le maintien des jeunes sur le territoire en proposant des solutions d'hébergement spécifiques,
 - Renforcer l'offre à destination des ménages précaires (hébergements collectifs de type résidence sociale, logements d'urgence),
 - Permettre l'accueil des gens du voyage sur le territoire à travers des solutions adaptées,
 - Expérimenter des réponses aux attentes de nouveaux modes d'habiter tel que l'habitat atypique.

- Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations
- Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures

Enfin, le troisième point porte sur des mesures pour remettre sur le marché immobilier des logements anciens, vétustes, vacants, inconfortables thermiquement et d'assurer la promotion des actions qui seront engagées :

- Réduire la vacance en réinvestissant les logements inoccupés en particulier sur les polarités centres-bourgs les plus touchés
- Poursuivre l'amélioration thermique des bâtiments pour lutter contre l'habitat indigne, l'inconfort et la précarité énergétique
- Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements anciens engagée sur le territoire en participant à de nouvelles opérations d'amélioration de l'habitat
- Communiquer sur les outils et les aides possibles pour rénover des biens immobiliers, et mener des actions de sensibilisation des élus et du grand public sur ces questions

AXE 2

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ÉCONOMIE ET LES SAVOIR-FAIRE LOCAUX

Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

Le territoire du Bazadais veut réduire sa dépendance aux pôles d'emplois de la métropole bordelaise afin de rapprocher lieu de résidence et lieu d'emploi. Il s'agit en outre de répondre à une dynamique de son tissu économique et à l'attraction de nouvelles activités. Il cherche à renforcer son écosystème industriel et artisanal, tout en relocalisant de l'emploi dans un bassin fragilisé.

Une partie de la population active est peu diplômée et peu qualifiée, touchée par un chômage de longue durée, l'éloignant du marché de l'emploi.

Pour structurer son développement, le territoire veut mettre en œuvre un projet économique qui s'articule autour de 3 axes complémentaires, créant potentiellement à terme près de 1 500 nouveaux emplois locaux :

- 1) Une offre d'espaces d'accueil qui affirme sa sobriété foncière en proposant une répartition équilibrée entre :
 - o La valorisation du foncier économique existant afin d'en optimiser l'usage :
 - Identifier et mobiliser les disponibilités résiduelles (locaux vacants, friches industrielles et dents creuses) et de disposer d'une offre de « proximité »,
 - Requalifier les ZAE existantes afin d'améliorer leur attractivité et leur visibilité,
 - Affirmer la vocation de chaque espace pour assurer la complémentarité des sites au sein de l'offre foncière communautaire.
 - o L'ouverture de nouvelles capacités d'accueil limitées, sur l'axe Bazas-Captieux et sur Grignols pour renforcer l'écosystème existant :
 - Valoriser la façade bordant l'A65 et ses points d'accessibilité,
 - Structurer l'implantation de nouvelles activités en pôles artisanaux et industriels,
 - Répondre aux besoins de développement de filières d'avenir : énergies renouvelables, recyclage et valorisation des matériaux et déchets, économies d'énergies, rationalisation de la logistique d'approvisionnement...

Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

2) Étendre les services apportés aux entreprises et aux porteurs de projets afin de créer un écosystème favorable qui assure la pérennité des implantations :

- Favoriser la promotion des ZAE en fonction des atouts et spécificités du territoire (mécanique de précision, machine-outil, agroalimentaire, filière bois, filière carton emballage, territoire à énergie positive, etc.),
- Accompagner les entreprises dans leurs efforts d'innovation et de développement, présentation et identification des potentialités locales, recherche de synergies (fournisseurs, clients, prestataires...),
- Faciliter l'installation et l'accompagnement de jeunes entrepreneurs (recherche de locaux, mise en réseaux avec les acteurs locaux, nationaux et institutionnels, conseils en stratégie de développement...),
- Favoriser la transmission/reprise des activités économiques afin que perdurent notamment les savoirs-faire locaux.

3) Apporter des solutions aux besoins de qualification, adaptées à l'économie locale :

- Renforcer la présence d'établissements de formation avec notamment la création d'un pôle de formation et d'hébergements à destination des apprentis, demandeurs d'emploi, et primo salariés, orientés vers les métiers de l'aide à la personne et de l'industrie (Captieux),
- Favoriser l'implantation d'entreprises d'insertion afin de favoriser les retours à l'emploi,
- Accueillir des entreprises de type industriel, proposant des métiers nouveaux pour lesquels une formation qualifiante des salariés est dispensée au sein de ces établissements, assurant la montée en compétences des demandeurs d'emploi du territoire.

Il est indispensable de permettre aux entreprises déjà implantées, mais dispersées hors des espaces dédiés, de pouvoir continuer d'exercer leur activité. La prise en compte de leur besoin de développement est nécessaire pour assurer le maintien d'une offre d'emploi de proximité pérenne en dehors des pôles.

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ÉCONOMIE ET LES SAVOIRS-FAIRE LOCAUX

Envoyé en préfecture le 06/03/2023
Reçu en préfecture le 06/03/2023
Publié le
ID : 033-200043982-20230228-DE_28022023_01F-DE



Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

Comme beaucoup de territoires ruraux, le Bazadais est concerné par une forte chute du nombre de ses exploitations. C'est pour cela qu'il souhaite élaborer un projet agricole tourné vers la revitalisation de ses exploitations, la diversification de ses productions et la reconquête de ses terroirs délaissés. Il porte en outre l'ambition d'organiser une production alimentaire de proximité.

Il s'agit de maintenir les capacités de production de l'agriculture :

- Protéger le foncier et le bâti nécessaires aux productions locales, notamment au travers des surfaces à forte valeur agronomique, des espaces viticoles AOC constituant la « trame pourpre », les surfaces irrigables...
- Limiter le morcellement des espaces agricoles au profit de l'urbanisation,
- Pérenniser les capacités d'irrigation du territoire,
- Encourager les productions fermières pour créer un système alimentaire de proximité.

La vitalité de l'économie agricole doit être assurée en lui donnant les moyens de se développer :

- Favoriser l'installation de nouveaux exploitants dans des espaces de nature variée,
- Mener des actions pour faciliter la transmission et la reprise des exploitations,
- Aider à rapprocher producteurs et consommateurs sur l'alimentation en circuits courts, notamment par le biais de Plans Alimentaires Territoriaux,
- Apporter des réponses aux enjeux du logement des nouveaux exploitants,
- Permettre la diversification des exploitations, par la création d'activités complémentaires à la seule production (commercialisation et point de vente, transformation de produits, accueil du public, agrotourisme, camping et gîtes à la ferme, fermes pédagogiques ...),
- Valoriser les anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination pour être réaffectés à de nouveaux usages, notamment au sein des exploitations.

Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

- Accompagner la transition entre espaces agricoles, forestiers et espaces urbanisés pour limiter les conflits d'usage et les nuisances potentielles :
 - Limiter l'impact de nouvelles activités agricoles et/ou viticoles à proximité des zones d'habitations,
 - Gérer les contacts entre les espaces agricoles et les nouveaux secteurs urbains par l'aménagement de bandes tampons suffisamment larges.

Le Bazadais soutient l'économie sylvicole par la préservation des massifs forestiers voués à être exploités et par le maintien des capacités locales de transformation de sa filière. Dans la perspective du changement climatique, une diversification des essences devra être recherchée afin d'assurer la pérennité de la filière face aux risques sanitaires et naturels.

Le territoire dispose d'une filière agroalimentaire reconnue, capable de valoriser une large partie des productions agricoles issues du terroir. Si un certain nombre d'acteurs intervient dans la transformation des productions locales, il reste nécessaire de structurer la filière « de la terre à la fourchette » :

- Organiser et rassembler les acteurs des secteurs agricoles et agroalimentaires sur les questions de la transformation, de la logistique et de la commercialisation de proximité avec la mise en place de circuits courts, de points de vente collectifs...
- Promouvoir les savoirs-faire locaux à travers des IGP, labels, certifications, marques, gages de qualité des productions et de reconnaissance du terroir,
- Soutenir les structures et les équipements nécessaires au développement des activités agroalimentaires pour assurer un parcours de transformation locale des productions, participant à organiser un « système alimentaire Bazadais ».

Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

L'ambition touristique du Bazadais s'insère dans un projet partenarial pour développer une destination « Sud Gironde ». Au-delà de la mise en réseau des acteurs, il s'agit de structurer l'offre autour d'une mise en valeur durable et soutenable des atouts patrimoniaux :

- Faire de l'Office de Tourisme du Bazadais un moteur du développement touristique territorial, pour structurer l'offre et les acteurs :
 - Faire de l'Office de Tourisme un lieu unique de la promotion des richesses du territoire et de ses habitants afin d'en améliorer la visibilité,
 - Fédérer les acteurs pour faciliter leur mise en réseau et en faire des « ambassadeurs du territoire du Bazadais et du Sud-Gironde »,
 - Amener les prestataires dans une démarche professionnalisante et qualifiante,
 - Poursuivre la démarche de valorisation touristique à l'échelle intercommunautaire pour ancrer la destination Sud-Gironde et la décliner sur le Bazadais.
- Poursuivre le développement d'une offre qualitative s'appuyant sur les atouts principaux du territoire :
 - La mise en lumière du patrimoine local avec le développement de visites guidées et d'itinéraires de visites, ainsi que la poursuite du développement du label Pays d'Art et d'Histoire,
 - La valorisation des sites nature : animations, développement des itinérances « douces » autour des principaux plans d'eau du territoire (lac de Taste à Captieux, lac de la Prade à Bazas, lac des 3 Rives à Sigalens et Labescau),
 - La découverte des terroirs et des productions locales,
 - Le développement des activités de loisirs s'appuyant sur les ressources locales.

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ÉCONOMIE ET LES SAVOIRS-FAIRE LOCAUX

Envoyé en préfecture le 06/03/2023

Reçu en préfecture le 06/03/2023

Publié le

ID : 033-200043982-20230228-DE_28022023_01F-DE



Objectif 1
Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois

Objectif 2
Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation

Objectif 3
Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire

- Accompagner les projets touristiques d'envergure communautaire en lien avec l'environnement naturel et paysager du territoire
 - Mobiliser les acteurs pour inscrire leurs projets dans une démarche écotouristique,
 - S'engager dans une valorisation touristique maîtrisée de la vallée du Ciron : aménagement de points de fixation et de gestion de la fréquentation, gestion des activités nautiques et sportives, préservation du patrimoine hydraulique et industriel, maintien des fonctions hydrauliques de la rivière...
- Favoriser la création d'hébergements touristiques diversifiés :
 - Permettre la création d'hôtels ou gîtes de groupes,
 - Favoriser une offre d'hébergement orientée vers le tourisme vert, l'écotourisme et l'agritourisme,
 - Développer une offre d'hébergements collectifs de plein air (camping et camping à la ferme),
 - Renforcer l'accueil des camping-cars sur le territoire,
 - Développer les hébergements à destination des randonneurs multi-usages (pédestre, cyclable, équestre) aux abords des itinéraires doux.
- Améliorer la mobilité liée au tourisme et harmoniser la signalétique des sites touristiques :
 - Développer un maillage sur le Bazadais et créer des interconnexions avec les sites des territoires limitrophes,
 - Identifier et proposer des circuits pédestres et cyclables à la découverte des sites emblématiques du territoire,
 - Proposer l'aménagement de boucles locales de découvertes thématiques.

AXE 3

ADOPTER UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

Objectif 1
Garantir une offre
d'équipements et de services
satisfaisante pour l'ensemble
de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la
voiture

Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale
et définir des formes urbaines
compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la qualité
des espaces publics, des
traversées de bourgs et des
entrées de ville

Afin de prendre en compte le vieillissement d'une partie de sa population et l'arrivée de nouveaux habitants (jeunes, actifs et familles), le territoire du Bazadais doit veiller à dimensionner son offre en équipements et services afin qu'elle réponde à l'évolution des besoins attendus.

- Favoriser une répartition équilibrée des équipements de santé et d'hébergements adaptés au vieillissement de la population :
 - Assurer le maintien et le développement de pôles médicaux,
 - Porter une attention à la démographie médicale sur tout le territoire pour assurer un maillage satisfaisant,
 - Gérer l'implantation des établissements de soins et d'hébergements dédiés aux personnes âgées sur les communes pôles (principal et relais).
- Maintenir la capacité d'accueil des équipements scolaires afin qu'elle puisse répondre à une évolution des effectifs dans la prochaine décennie,
- Renforcer les services dédiés à la petite enfance, enfance et jeunesse avec une mise à niveau des structures intercommunales, mais aussi en s'appuyant sur des solutions innovantes portées par des initiatives privées,
- Pérenniser l'offre en équipements culturels et assurer leur accès au plus grand nombre.
- Déconcentrer l'offre d'équipements sportifs et de loisirs existante :
 - Favoriser un usage mutualisé des grands équipements sportifs sur l'ensemble du territoire,
 - Privilégier une offre diversifiée répondant à des pratiques spécifiques ou des publics jeunes et/ou peu mobiles.

Objectif 1
Garantir une offre
d'équipements et de services
satisfaisante pour l'ensemble
de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la
voiture

Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale
et définir des formes urbaines
compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la qualité
des espaces publics, des
traversées de bourgs et des
entrées de ville

La présence d'une offre de commerces de qualité et suffisamment étendue, participe à limiter l'évasion commerciale hors du bassin de vie du Bazadais. Il est nécessaire de structurer l'implantation des activités commerciales en cohérence avec l'armature territoriale, mais également de rechercher une complémentarité de l'offre entre les centralités et leur périphérie :

- S'appuyer sur le rayonnement de la zone de chalandise de Bazas pour y concentrer les commerces de moyenne à grande surface, ainsi que ceux spécialisés,
- Maîtriser l'installation des commerces alimentaires de proximité en périphérie des centres-villes ou centres-bourgs,
- S'appuyer sur les pôles secondaires de Grignols et Captieux pour favoriser une offre commerciale quotidienne/hebdomadaire,
- Conserver la vocation commerciale de certaines rues en centre-bourg en protégeant les linéaires commerciaux existants.

Pour communiquer, entreprendre, télétravailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux réseaux numériques est indispensable. Il convient de poursuivre l'aménagement numérique du Bazadais en s'appuyant sur la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Gironde :

- Accompagner l'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire en favorisant un effacement du réseau,
- Améliorer la couverture mobile et inciter à la mutualisation des points de diffusion,
- Accompagner le développement de services numériques locaux et notamment du télétravail avec la création d'espaces de co-working,
- S'engager dans la mise en œuvre de services publics dématérialisés et innovants pour offrir de nouveaux services aux administrés.

Objectif 1
Garantir une offre
d'équipements et de services
satisfaisante pour l'ensemble
de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la
voiture

Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale
et définir des formes urbaines
compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la qualité
des espaces publics, des
traversées de bourgs et des
entrées de ville

Le Bazadais est un territoire rural étendu, marqué par une faible densité de population. De plus, sa dépendance aux pôles d'emploi extérieurs à son bassin de vie a favorisé jusqu'ici une mobilité marquée par l'usage prépondérant de l'automobile.

Dans ce contexte, la perte d'autonomie ou l'absence de motorisation devient un handicap pour les déplacements du quotidien.

Il s'agit donc de créer les conditions qui favorisent l'utilisation de modes de transports alternatifs à la voiture et de répondre aux besoins de mobilité des plus fragiles :

- Prendre en compte les besoins en mobilité des populations non motorisés, qu'elles soient jeunes ou âgées, ou en situation de fragilité :
 - Étendre l'offre de service de transport à la demande à l'ensemble du territoire,
 - Positionner l'offre en logements locatifs sociaux sur les communes pôles disposant d'équipements et de services pour limiter la dépendance aux transports.
- Rendre l'urbanisation plus favorable au développement d'une offre de transports collectifs pertinente :
 - En densifiant les cœurs urbains des bourgs et des villes afin d'augmenter le potentiel de voyageurs autour de points d'arrêt centraux,
 - En créant des points de rabattement à proximité de points d'arrêts stratégiques avec l'aménagement de places de stationnement pour voitures et vélos.

- Objectif 1
Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la voiture

Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la qualité des espaces publics, des traversées de bourgs et des entrées de ville



- C'est aussi réduire l'usage soliste de l'automobile et les nuisances qu'elle génère et améliorer ainsi la qualité de l'air :
 - Par la relocalisation de l'emploi sur les principaux pôles et points d'accessibilité du territoire pour limiter les flux domicile-travail sortants du Bazadais,
 - Favoriser l'usage de véhicules et vélos électriques avec l'installation de bornes sur les principaux équipements structurants et parcs de stationnement publics,
 - Aménager des aires de covoiturage aux abords des principaux axes de circulation pour limiter les flux de véhicules sur les principaux axes.
- Encourager la pratique des modes doux actifs (marche et vélo) pour des déplacements du quotidien sécurisés :
 - développer un maillage de cheminements pour relier les différents quartiers au centre-bourg,
 - aménager les centres bourgs et leurs abords afin d'offrir des parcours piétons sécurisés jusqu'aux équipements, services et commerces,
 - Créer des places de stationnement de vélo sécurisées en centre-bourg et aux abords des équipements publics,
 - Faire de l'ancienne voie ferrée une armature territoriale de cheminements doux où se connectent des liaisons communales.

- Objectif 1
Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population
- Objectif 2
Proposer des alternatives à la voiture
- Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles**
- Objectif 4
Porter une attention à la qualité des espaces publics, des traversées de bourgs et des entrées de ville



Le territoire du Bazadais veut protéger les facteurs identitaires de son patrimoine bâti, paysager et végétal. Témoins de son histoire, de ses traditions et d’une organisation spatiale singulière, à la fois agricole, forestière et urbaine, ces patrimoines fondent les spécificités de son cadre de vie.

Si Le Bazadais dispose d’un certain nombre d’édifices et de sites exceptionnels reconnus et déjà protégés, il est nécessaire d’identifier, préserver et valoriser le patrimoine architectural plus « ordinaire » marqueur du territoire :

- Le patrimoine ancien de qualité, constitué par le bâti rural, agricole et forestier,
- Les ensembles bâtis remarquables par leur cohérence et leurs caractéristiques morphologiques (linéaire bâti, épannelage, cœur d’îlot, place, aïrial...),
- Le patrimoine vernaculaire, reflet passé d’un quotidien révolu...

Il est aussi important de faire vivre ce bâti ancien, de lui permettre d’évoluer pour s’adapter aux conditions actuelles d’habitat et de confort. La création architecturale contemporaine doit pouvoir s’exprimer et s’inspirer des codes traditionnels du bâti du Bazadais afin d’assurer son intégration et éviter la standardisation des paysages urbains.

Le Bazadais souhaite lutter contre la banalisation de ses paysages en protégeant les perspectives les plus emblématiques et les trames végétales, dont les entités constituent la charpente du tissu bâti :

- Conserver et mettre en valeur les vues sur les sites remarquables (cathédrale Saint-Jean-Baptiste de Bazas, vallée du Ciron, du Lisos, etc.) par la maîtrise des hauteurs et des implantations des constructions,
- Encadrer l’urbanisation et limiter les co-visibilités sur les points hauts des vallons,
- Protéger les principaux cônes de vues sur le territoire et points à voir vers l’extérieur,
- Préserver les principaux ensembles boisés qui ont une vocation d’interface entre le tissu bâti et les espaces naturels ou qui constituent des espaces de respiration.

Objectif 1
Garantir une offre
d'équipements et de services
satisfaisante pour l'ensemble
de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la
voiture

Objectif 3
Protéger l'identité
patrimoniale et définir des
formes urbaines compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la qualité
des espaces publics, des
traversées de bourgs et des
entrées de ville

Le territoire du Bazadais souhaite mettre en œuvre les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé et plus économe en ressources :

- Privilégier l'urbanisation au sein du tissu bâti existant ou en continuité de celui-ci,
- Inciter prioritairement à l'urbanisation dans le tissu urbain déjà constitué pour limiter l'impact des extensions sur la capacité des réseaux, des équipements et services,
- Limiter le développement linéaire le long des voies de communication (notamment les RD 10, RD 12, RN 524, RD 123, RD 124, RD 655, RD 9),
- Aménager des coupures d'urbanisation agissant comme des espaces de respiration.

Cette volonté s'accompagne d'une exigence de promouvoir des opérations urbaines de qualité s'intégrant à leur environnement, qu'elles soient en extension ou en renouvellement urbain :

- Renforcer la qualité du contact entre les secteurs de développement et les espaces agricoles ou naturels avec la constitution de zones de transitions larges et plantées,
- Offrir une ambiance de vie adaptée à chaque contexte local avec l'implantation d'espace collectif végétalisé, la création de coulées vertes internes, d'îlot boisé, noue paysagère...
- Organiser les nouveaux quartiers d'habitat en connexion avec les pôles de vie et les autres quartiers attenants par un maillage de liaisons fonctionnelles et ludiques,
- Proposer une organisation diversifiée du futur bâti s'appuyant sur la variation du parcellaire et des types d'habitats proposés,
- Accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur la charte du PNR des Landes de Gascogne.

Il s'agira aussi de veiller à améliorer l'intégration des espaces économiques (normes paysagères et architecturales, distances de recul des constructions, masquage des espaces de stockage...).

Objectif 1
Garantir une offre
d'équipements et de services
satisfaisante pour l'ensemble
de la population

Objectif 2
Proposer des alternatives à la
voiture

Objectif 3
Protéger l'identité patrimoniale
et définir des formes urbaines
compatibles

Objectif 4
Porter une attention à la
qualité des espaces publics,
des traversées de bourgs et
des entrées de ville

Au sein du Bazadais, les espaces publics sont à l'origine de la structuration des cœurs de villes et de villages. Ils constituent des éléments de patrimoine. Espaces de liaison, de desserte, lieux d'échange et de rencontre, ils accueillent des usages variés qui sont les supports de lien social.

Il convient de préserver les codes des espaces publics ruraux hérités et éviter leur banalisation :

- Préserver la structure physique de leur organisation initiale qu'il s'agisse de rues, ruelles, chemins, places, placettes, foirail, etc.,
- Respecter la simplicité des aménagements et de traitement,
- Maintenir la présence du végétal et la relation avec l'espace privé.

La requalification ou le réaménagement des espaces publics urbains centraux sont l'occasion d'améliorer le partage de la voirie, l'accessibilité aux aménités et de participer à l'embellissement des bourgs. Aussi, les interventions sur les réaménagements des cœurs de bourg doivent :

- Sécuriser les carrefours et les traversées piétonnes et limiter la vitesse automobile,
- Limiter l'imperméabilisation, voir la minéralisation, par la présence d'une végétalisation en suffisance pour limiter les effets d'îlots de chaleur et maintenir une biodiversité urbaine,
- Réorganiser et mutualiser les espaces de stationnements automobiles pour restituer cet espace aux autres usagers et faciliter l'accès aux commerces, notamment sur Bazas,
- Aménager des ouvertures vers les paysages et adopter un mobilier urbain discret et sobre, permettant de recréer des espaces de convivialité enrichissant le cadre de vie.

Les futures opérations urbaines devront produire des espaces publics (places, espaces verts, cheminements...) qui devront s'inspirer de cet héritage en valorisant le caractère rural et en limitant le recours à des aménagements trop « routiers ».

Il conviendra de veiller à la qualité des entrées de villes et villages par un traitement paysager créant une transition graduelle entre les différents espaces et par la maîtrise de l'urbanisation à leurs abords.

AXE 4

RÉPONDRE AUX ENJEUX CLIMATIQUES, ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique pour abaisser les
émissions de GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des aléas
climatiques et à la fragilité de
ses ressources naturelles

Le territoire du Bazadais s'engage dans la lutte contre le changement climatique à son échelle. Le principe est de définir à partir de ce PLUI une trajectoire de long terme, d'ici à 2050, dans laquelle il met en œuvre sa transition énergétique pour réduire progressivement ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et atteindre la neutralité à cet horizon.

Pour cela, il s'appuie entre autre sur la mise en œuvre du PCAET du Sud Gironde et sur l'accompagnement du SIPHEM. Ainsi, ses efforts conjuguent des mesures pour limiter les GES, encourager la production d'énergies renouvelables et favoriser la sobriété des consommations énergétiques actuelles et futures :

- Maîtriser et limiter l'impact des émissions de GES liées à l'urbanisation :
 - Faire des nouveaux projets d'aménagement à faibles émissions,
 - Améliorer les performances énergétiques des futures constructions par des implantations favorables, tout en s'assurant de leur intégration dans le paysage,
 - Accélérer la rénovation thermique des bâtiments anciens issus du parc privé et public.
- Encourager la production d'énergies renouvelables compatibles avec la préservation du capital agricole, forestier et naturel du territoire :
 - A l'échelle intercommunale en définissant :
 - ✓ Un objectif territorial de production électrique issue d'énergies renouvelables, pour les 15 prochaines années,
 - ✓ Les modalités d'implantation de parcs de production.
 - Soutenir la mise en œuvre de solutions à l'échelle des particuliers, des entreprises ou de groupements, notamment avec l'exploitation de la géothermie, de réseaux collectifs de chaleur, la cogénération et la récupération d'énergies ...
 - Etudier les possibilités de développer localement la méthanisation, notamment en s'appuyant sur la valorisation des résidus agricoles.

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique et une baisse des
GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de la reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des aléas
climatiques et à la fragilité de
ses ressources naturelles



La perte de biodiversité et le déséquilibre des écosystèmes sont des enjeux majeurs qui risquent d'impacter de nombreux domaines, dont celui de l'alimentation humaine.

Le Bazadais souhaite léguer aux générations futures un patrimoine environnemental en bonne santé dans lequel la biodiversité dispose d'un territoire d'expression suffisant pour s'y épanouir durablement et reconquérir des espaces perdus :

- Sanctuariser les espaces de grande valeur environnementale, ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques qui constituent l'armature naturelle du territoire avec sa déclinaison en trame verte et bleue,
- Développer des zones tampons et des espaces naturels relais afin d'éloigner les sources de perturbation et de nuisances des espaces les plus fragiles et sensibles,
- Favoriser la restauration et la création de corridors écologiques,
- Elargir la protection aux espaces complémentaires porteurs de biodiversité, qu'ils soient en milieu naturel, urbain ou agricole :
 - Protéger les boisements emblématiques (ripisylves du réseau hydrographique, boisements de feuillus - hêtres, peupliers, chênes, feuillus...),
 - Protéger les haies bocagères,
 - Protéger les prairies,
 - Protéger le réseau hydrographique et les zones humides identifiées sur le territoire par les SAGE,
 - Protéger les éléments du patrimoine végétal comme les alignements d'arbres et arbres isolés.

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique et une baisse des
GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de la reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des aléas
climatiques et à la fragilité de
ses ressources naturelles

Le PLUI est attaché à assurer la qualité de la ressource en eaux superficielles comme souterraines, facteur indispensable à la préservation des zones humides et aux espèces qui leur sont inféodées. C'est pour cela que les principaux choix de développement urbain sont orientés sur les secteurs couverts par l'assainissement collectif. De même pour limiter les risques de pollutions, le traitement sur la parcelle des eaux pluviales est imposé pour tout projet.

La quiétude des espaces est essentielle afin d'assurer la pérennité des espèces, y compris sur des secteurs urbanisés. Ainsi, le PLUI veut :

- Réduire les nuisances lumineuses qui perturbent la faune sauvage (cycle reproduction et recherche de nourriture) en adoptant des mesures pour gérer l'intensité et les sources lumineuses artificielles liées à l'éclairage public (espaces publics, zones de développement résidentielles et économiques),
- Être vigilant à maintenir l'équilibre entre une valorisation touristique mesurée, l'accès à la nature du public et la préservation des sites naturels. Une fréquentation qui doit être maîtrisée, adaptée voire fixée aux abords des sites les plus sensibles en contrôlant le développement des activités touristiques à leurs périphéries, ainsi qu'en limitant les aménagements favorisant leur accès au public.

La compensation écologique est l'occasion d'engager une politique de restauration de milieux dégradés, artificialisés, abandonnés ou enfrichés. Pour le Bazadais, elle représente l'opportunité de favoriser un retour d'une faune ou d'une flore menacées, qu'elles soient patrimoniales ou communes. C'est dans cette perspective que le territoire souhaite agir en inventoriant les terrains ayant un potentiel écologique pour servir d'espaces de compensation possibles qui pourraient ainsi conforter l'armature naturelle existante et enrichir ses écosystèmes. Ce référentiel de « terrains prêts à être renaturés » a pour objet de servir préférentiellement les besoins des projets d'aménagement réalisés sur son territoire.

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique et une baisse des
GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de la reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des
aléas climatiques et à la
fragilité de ses ressources
naturelles



Les réponses aux défis climatiques imposent aussi de prendre des mesures pour adapter le territoire à ces futures conditions pour le rendre moins vulnérable. Le Bazadais doit faire face à plusieurs risques naturels. Le changement climatique risque d'accroître certains de ces aléas en perturbant le cycle de l'eau.

Il est donc important d'adopter une gestion des risques protégeant les personnes et les biens, même lorsqu'ils ne sont pas encadrés réglementairement. Il s'agit de s'appuyer sur le socle de connaissances de ces risques et d'édicter des prescriptions sur les secteurs les plus menacés :

- Le risque d'inondation qu'il se produise par débordement de cours d'eau (Ciron), ruissellement ou par remontée de nappe doit être mieux intégré et anticipé :
 - Dans les secteurs non urbanisés, les zones agricoles, forestières comme naturelles doivent servir de zones d'expansion. Des bandes tampons doivent être respectées le long des cours d'eau et des fonds de vallon afin de permettre le libre écoulement, voir la mobilité, des cours d'eau, mais aussi pour assurer un éloignement suffisant de toute urbanisation,
 - Dans les espaces urbains prédisposés à cet aléa, il est nécessaire d'adopter des prescriptions limitatives de la constructibilité pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes. Il faut favoriser le libre écoulement des eaux. L'imperméabilisation des sols doit être limitée, elle devra s'accompagner dans les nouvelles opérations d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, permettant la mise en œuvre de solutions alternatives.
- Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées,
- Le risque incendie et feux de forêt pourrait s'étendre au-delà des seuls massifs de pinèdes. La maîtrise de la dispersion de l'urbanisation s'impose et ses extensions doivent se réaliser dans les secteurs disposants d'une couverture incendie satisfaisante. Une gestion des contacts avec les ensembles boisés attenants doit s'y appliquer pour appliquer des dispositions assurant leur défendabilité et limitant la propagation au-delà de leur seul périmètre.

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique et une baisse des
GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de la reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des
aléas climatiques et à la
fragilité de ses ressources
naturelles



- Le risque d’effondrement de falaise comme celui de mouvement de terrain sont circonscrits à Bazas. Des périmètres de sécurité doivent être respectés et s’accompagner d’une restriction des droits à construire dans les zones déjà bâties.

Il est nécessaire d’agir sur la protection et la disponibilité de la ressource en eau. Le Bazadais affirme le principe d’une alimentation en eau potable qui doit être sécurisée pour assurer son développement pour les prochaines décennies. Le développement urbain doit être adapté aux capacités de production d’eau potable en prenant en compte les aspects quantitatifs et qualitatifs de cette ressource sensible :

- L’ouverture des zones à urbaniser doit être conditionnée à la disponibilité de la ressource. Dans les secteurs déficitaires, ces zones feront l’objet d’une programmation afin de précéder l’évolution des capacités de distribution,
- Il est nécessaire d’anticiper les futurs conflits d’usage qui pourraient être liés à une raréfaction de la ressource. Il est donc indispensable de promouvoir les dispositifs favorisant les économies d’eau et parallèlement de favoriser un usage « noble » pour l’alimentation et de rechercher des solutions alternatives ou de substitution pour satisfaire les autres usages, notamment non sanitaires,
- Dans les secteurs déficitaires, il devient impératif de réduire les pertes d’eau potable des réseaux par la recherche et le traitement des fuites. Dès lors, des solutions de substitution devront être envisagées (interconnexion entre réseaux, recherche de nouveaux points de prélèvement...).

Afin de limiter les rejets sur les milieux naturels et les risques de pollution, le territoire du Bazadais privilégie prioritairement un développement urbain sur les secteurs desservis par les réseaux d’assainissement collectif lorsqu’ils existent. Dans les secteurs non couverts, c’est la qualité de l’aptitude des sols qui sera privilégiée ainsi que la mise en œuvre de stations semi-collectives, notamment pour les communes dont le sol est argileux à proximité du bourg.

- Objectif 1
Initier une transition
énergétique et une baisse des
GES
- Objectif 2
Faire du Bazadais un territoire
de la reconquête de la
biodiversité
- Objectif 3
Rendre le territoire résilient
face à l'intensification des
aléas climatiques et à la
fragilité de ses ressources
naturelles

Pour faire face au risque de vague de chaleur, le PLUI à un rôle majeur à jouer dans la réalisation des futurs aménagements proposés :

- Réduire les effets « d'îlots de chaleur » urbains en mettant l'accent sur la végétalisation des parcelles, ainsi que des espaces communs, qu'ils soient publics ou privés,
- Limiter la minéralisation des espaces publics et l'imperméabilisation des sols, notamment sur les espaces dédiés au stationnement.

Le projet spatial du PLUI s'appuie sur l'armature composée par ses espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette ambition implique des extensions urbaines limitées, afin que ses espaces soient constitutifs des projets d'aménagement et non plus des supports aux projets urbains. C'est pour cela que le territoire du Bazadais s'engage à réduire d'au moins 45% la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.