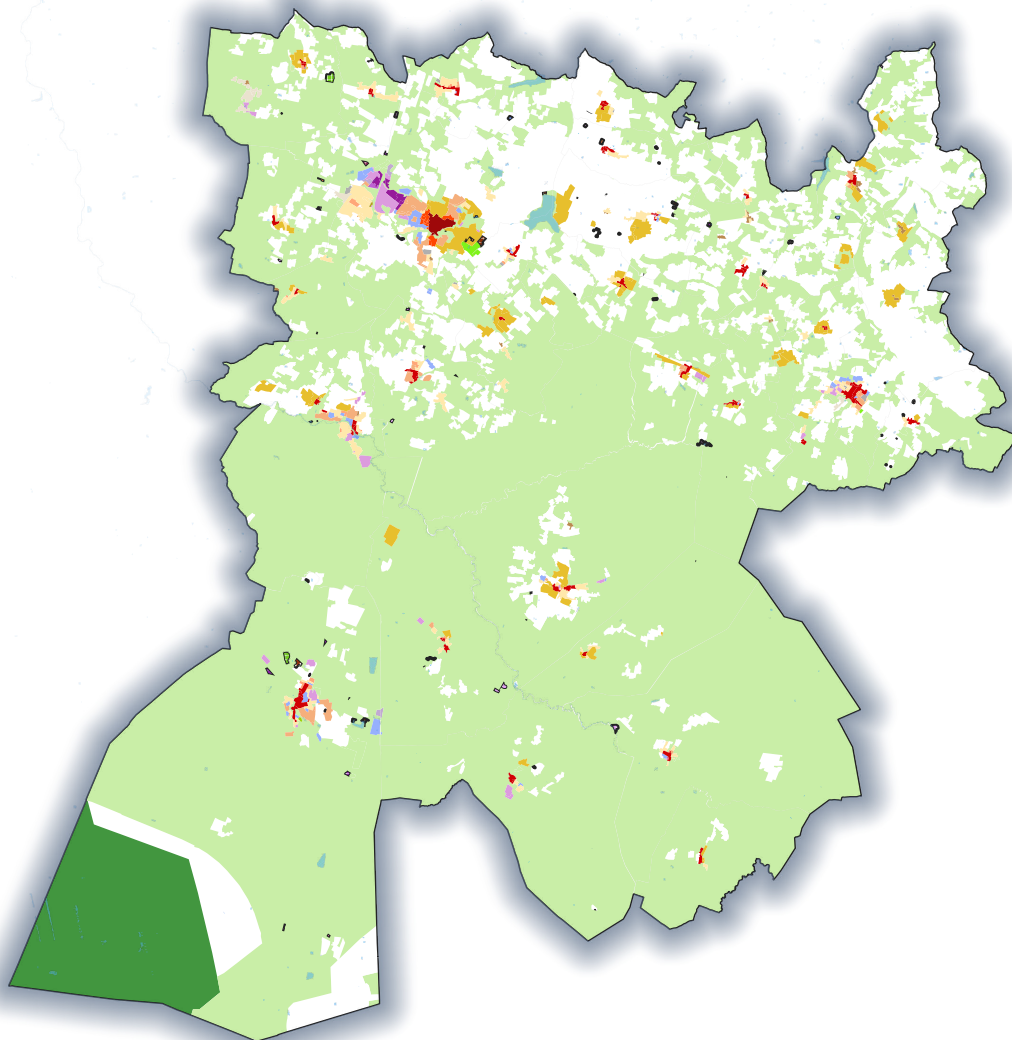




Plan local d'urbanisme intercommunal : Parlons du Bazadais de demain !

Le PLUi est un projet communautaire équilibré dans ses différentes composantes, tant physiques que territoriales, car il cherche à préserver l'identité et les valeurs du Bazadais. Il permet au territoire d'assurer son dynamisme et de se doter de nouveaux outils lui permettant de relever de nombreux enjeux et défis à venir durant son horizon de mise en œuvre (2020-2035).



Au travers de ce document, les élus ont défini les nouvelles règles d'urbanisme qui s'appliqueront demain à toutes les autorisations d'urbanisme et sur l'ensemble des 31 communes.



Fabienne BARBOT
Maire de Giscos

Le mot de la Vice-présidente

en charge de l'urbanisme

« En mars 2017, la CdC a choisi le Bureau d'études Citadia pour réaliser son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le 28 février 2023, le Conseil Communautaire a voté l'arrêté du PLUi à l'unanimité, suivi et confirmé par le vote de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Il est entré désormais dans une "phase administrative", celle de la consultation des personnes publiques associées (PPA) à laquelle succèdera celle du public avec l'enquête publique.

6 ans, c'est long, mais c'est le temps dont nous avons eu besoin pour matérialiser un projet en accord avec notre vision du devenir de ce territoire et finaliser un document respectant un cadre réglementaire en constante évolution. Il faut bien avoir à l'esprit qu'un PLUi ne se résume pas à la seule gestion de droits à construire. C'est avant tout un outil de planification au service d'un projet d'aménagement et de développement communautaire qui couvre de nombreuses dimensions. Il a pour ambition de répondre à de multiples enjeux en matière d'emploi, d'habitat, de mobilités, de protection de l'environnement, de préservation du paysage et du patrimoine, de gestion des ressources naturelles, de production d'énergies, d'équipements et services collectifs...

Il convient de rappeler qu'en 2020, la crise COVID puis le changement de nombreuses équipes municipales ont impacté le processus d'élaboration du PLUi. Ainsi, un temps d'appropriation pour les nouveaux élus a été nécessaire pour comprendre ce document complexe et participer pleinement à sa réalisation. De même, les difficultés rencontrées par certains territoires voisins dans la gestion de leur document d'urbanisme nous ont conduit à amender des projets et à approfondir certains sujets.



Ainsi, ces 2 dernières années nous avons entre autres :

- affiné notre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour une meilleure compréhension par les élus et les habitants ;
- affirmé notre stratégie économique communautaire, notre politique enfance et jeunesse, notre politique touristique ;
- rencontré les agriculteurs pour mieux prendre en compte leurs besoins afin de matérialiser un projet agricole plus en adéquation avec leurs aspirations ;
- introduit des dispositions spécifiques pour répondre aux différentes problématiques du logement ;
- amélioré la prise en compte de tous les risques naturels et technologiques, dont celui de l'incendie suite aux événements de l'été dernier ;
- adapté notre capacité d'accueil à la disponibilité de la ressource en eau ;
- réalisé de nouvelles investigations écologiques complémentaires ;
- finalisé notre inventaire du patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcé les prescriptions pour le préserver ;
- proposé de nouvelles dispositions pour rendre compatible l'implantation de parcs de production d'énergies renouvelables avec le respect de notre cadre de vie et de nos paysages ;
- considéré les dernières obligations réglementaires, et notamment celles impulsées par la Loi « Climat et Résilience », pour optimiser l'usage des sols et réduire les impacts du projet communautaire en matière d'artificialisation des sols...



Aujourd'hui, au terme de ce long processus, nous pouvons dire que ce document est abouti.

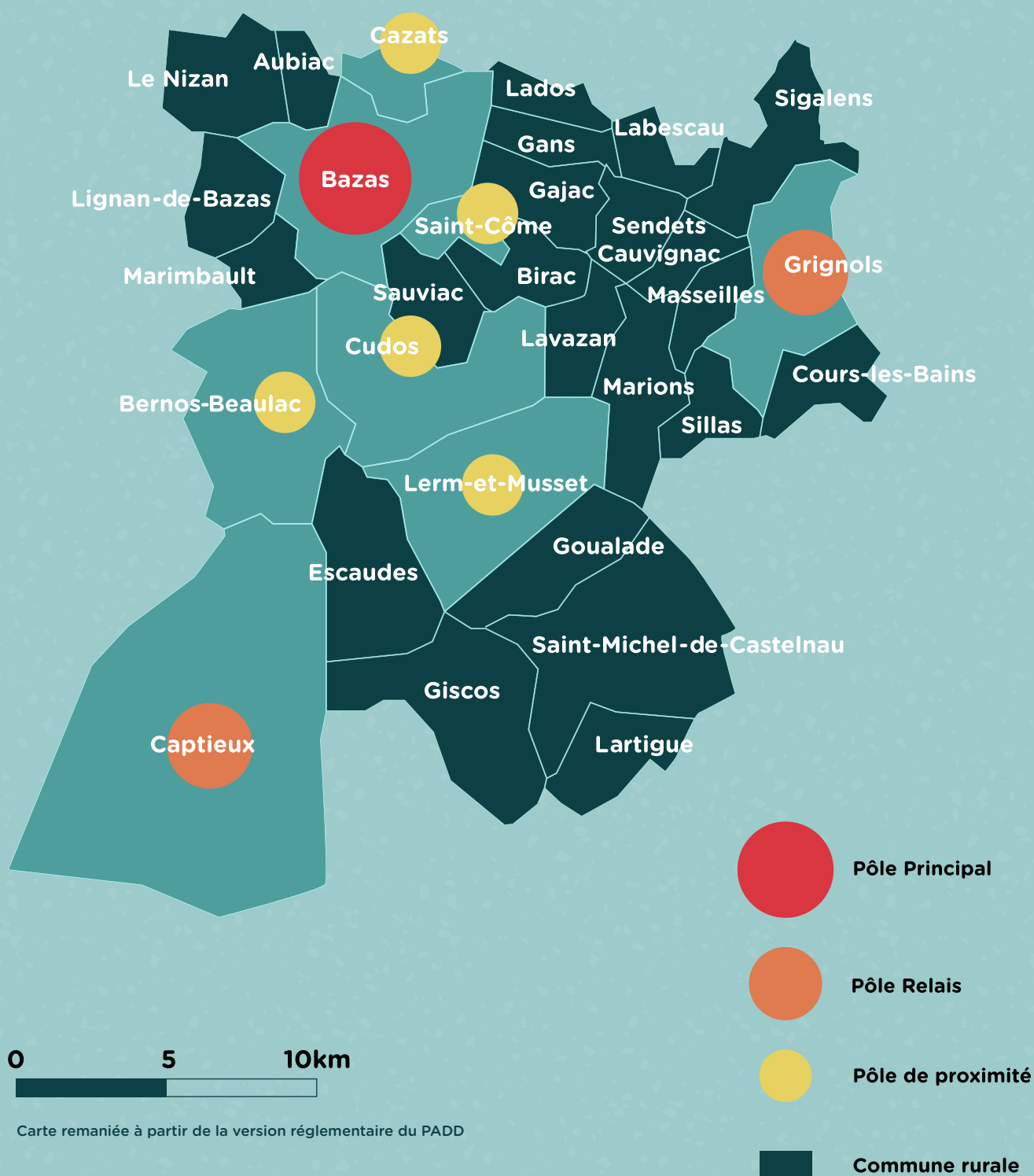
Nous espérons qu'il corresponde aux aspirations des habitants et prépare le territoire à relever les défis de demain. C'est un document qui se veut résilient face aux effets du changement climatique sur notre cadre de vie, et notamment ses incidences sur la ressource en eau, l'agriculture et l'alimentation, et aux multiples risques présents sur notre territoire.

L'ensemble des élus et des référents PLUi se sont impliqués pleinement autour de ce projet de territoire fédérateur. C'est donc un véritable projet communautaire et non une addition de projets communaux. C'est déjà à ce titre, une vraie réussite ! »





L'armature urbaine du territoire du Bazadais





Un projet global et transversal

● Un projet concerté, encadré par un contexte législatif et réglementaire

Le contenu du PLUi est le fruit d'une mobilisation collective depuis 6 ans, associant à la fois les acteurs locaux, les partenaires institutionnels, les habitants, les usagers, les porteurs de projets. Les prescriptions liées au cadre réglementaire national, le respect d'objectifs et d'orientations issus de nouveaux documents de planification* de rang supérieur ont encadré également les choix des élus. Par ailleurs, l'évolution du contexte législatif depuis la prescription du PLUi en 2015 a imposé une traduction et une révision des projets d'aménagement. Ainsi, la loi dite loi « Climat et Résilience », promulguée en août 2021, renforce d'ores et déjà nos obligations en matière de sobriété foncière pour la prochaine décennie, et limite notre capacité à accueillir de nouveaux projets d'ici là.



UNE ARMATURE TERRITORIALE COMME ASSISE AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT



Les choix et ambitions de la politique intercommunale s'expriment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de 4 grandes thématiques.

Il s'appuie sur la définition d'une armature territoriale pour traduire géographiquement les objectifs fixés en matière de politique d'aménagement et de développement. Cette dernière hiérarchise les communes en 4 niveaux, en fonction de leurs aménités** et de leurs capacités respectives à accueillir de nouvelles populations et emplois. C'est à partir de cette assise que s'opère une déclinaison géographique des objectifs d'aménagement et de développement.

● Un accueil modéré de nouvelles populations

Le PLUi porte une ambition d'accueil démographique modérée, car il vise à conforter l'armature naturelle des villes et des bourgs déjà constitués au sein du Bazadais. Ainsi, il est prévu à terme l'accueil d'environ 1 600 nouveaux habitants. Pour ce faire, le projet résidentiel développé est modéré et vertueux. Il prévoit la construction d'à peine plus de 1400 nouveaux logements, dont 60 % serviront à l'accueil de nouvelles populations. Il tente de répondre à la fois aux enjeux d'amélioration des conditions d'habiter, de diversification et de mixité du parc pour s'accorder aux besoins du plus grand nombre. En outre, il met en œuvre une véritable modération foncière avec le choix privilégié du réinvestissement urbain : ainsi près de 60 % des nouveaux logements sont produits grâce à la mobilisation de bâtis existants (réduction de la vacance, changement de destination) et de gisements fonciers non bâtis présents au sein des enveloppes urbaines existantes (dent creuse et division parcellaire).

Au total, ce sont 33 sites dédiés au développement de l'habitat qui ont été retenus. Chacun d'eux fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans laquelle sont précisées les conditions de réalisation (temporalité, aménagements, équipements, intégration paysagère, typologie d'habitat, prescriptions sociales...). En conformité avec les exigences législatives, le PLUi a privilégié une localisation confortant les centres-bourgs et les principaux villages du territoire. Une partie de ces sites à vocation d'habitat (au nombre de 12) constituent des réserves foncières d'une superficie de 17 hectares : ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. En effet, ce choix se justifie par la faiblesse de leur desserte par les réseaux et notamment la disponibilité en eau potable.

* Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 et le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Gironde (SCoT) approuvé en 2020.

** Éléments naturels représentant un attrait pour les habitants



● Améliorer les conditions d'habiter sur le bazadais

La modération foncière et la réduction de l'artificialisation des sols s'expriment aussi à travers l'obligation de respecter désormais des objectifs de densité de logements à produire assignés à chaque site d'OAP, selon le niveau d'armature urbaine auquel il est associé.

Face à la généralisation du logement individuel sous forme pavillonnaire, les élus ont souhaité mettre en œuvre une mixité urbaine et sociale sur le territoire. Il s'agit de répondre à l'ensemble des demandes (accession, locatif, logement social) en matière d'habitat et de proposer une approche intergénérationnelle du logement. Ainsi, un certain nombre de secteurs de développement, notamment ceux des communes pôles sont soumis à l'obligation de production de logements sociaux et de respect d'une typologie d'habitat plus diversifiée (habitat intermédiaire, maison de ville, petit collectif, maison intergénérationnelle...).



● Répondre aux besoins actuels des résidents et anticiper l'évolution des besoins

Parallèlement, le PLUi vise à satisfaire les besoins de la population actuelle en améliorant les aménités* du quotidien, les services de proximité (déploiement fibre, équipements collectifs, commerce, services collectifs...) à accompagner le vieillissement de sa population (services de santé...) sans oublier les besoins de sa jeunesse (équipement sportif, culture...). Afin de conserver la présence de commerces dans les centres-villes de Bazas et de Captieux, certains alignements les plus représentatifs ont fait l'objet d'une protection spécifique.

Il porte aussi de nouvelles réponses en matière de services et d'équipements pour anticiper les attentes de nouvelles populations en s'appuyant sur le développement du numérique et la mutualisation des moyens. Même si le Bazadais reste un territoire marqué par sa ruralité, le projet tente d'apporter des réponses aux différentes mobilités et aux besoins de déplacements du quotidien : à travers la relocalisation de l'emploi sur le bassin du Bazadais, le souhait de développer de nouvelles infrastructures de voies douces pour relier les différentes communes, l'implantation de plusieurs aires de co-voiturage, en se dotant de bornes électriques ou par le renforcement du service de transport à la demande.

● Préserver des espaces agricoles et naturels suffisamment étendus pour pérenniser les exploitations

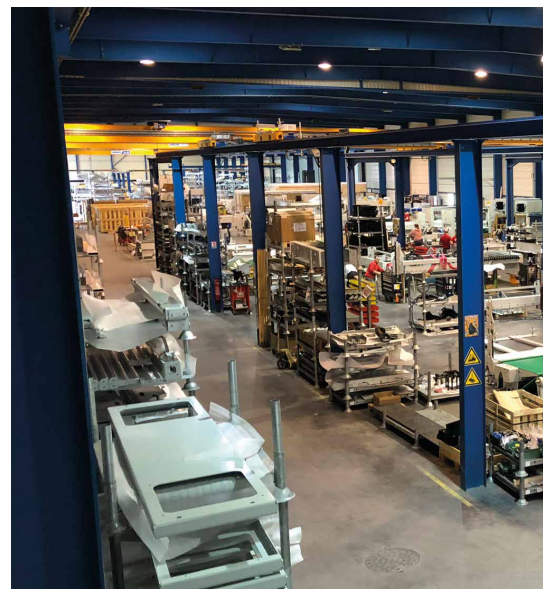
L'étendue consacrée aux espaces à vocation agricole et naturelle dans le PLUi constitue 98 % des surfaces du territoire du Bazadais. Elle garantit notamment à l'agriculture de disposer d'un territoire d'expression viable pour permettre le développement des exploitations et participer à l'autonomie alimentaire du territoire. À ces surfaces s'ajoutent des dispositions réglementaires spécifiques et innovantes, pour répondre aux enjeux de la diversification des exploitations et à la question du logement. Il s'agit de donner les moyens aux exploitants agricoles actuels et futurs de s'ancrer durablement dans le territoire et assurer le maintien de savoir-faire. Afin de tenir compte du caractère rural et de l'intérêt de préserver la présence d'activités, près d'une centaine de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ont donc été définis. Outre la diversification des activités agricoles, ils visent à répondre au maintien ou à la réalisation de projets individuels au sein de ce territoire rural (activité artisanale, pédagogique, touristique...). Afin de valoriser le patrimoine bâti agricole et pour répondre à un enjeu de réutilisation de ce dernier, près de 90 bâtiments agricoles font l'objet d'un changement de destination.

Le Bazadais est une terre d'avenir pour le tissu économique

● Mettre en œuvre un projet créateur d'emplois confortant le tissu industriel

Le PLUi porte un projet économique qui traduit désormais une stratégie communautaire partagée. Elle s'appuie sur la valorisation des espaces encore disponibles au sein des zones d'activités et la création d'une offre foncière limitée. Près de 18 hectares de nouvelles surfaces sont mobilisés sur les trois principaux pôles (Bazas, Captieux, Grignols). Leur localisation privilégie un renforcement de l'axe Bazas/Captieux le long de l'A65 comme recommandé par le SCoT Sud-Gironde. Au total, ce sont 6 sites à vocation économique qui sont inscrits dans le PLUi : 4 correspondent à la création de nouvelles zones d'activités et 2 sont des projets d'extension. Dans ces capacités d'accueil 3,7 hectares constituent des réserves foncières de moyen et long termes.

Cette nouvelle offre foncière va permettre d'accompagner la dynamique actuelle des activités industrielles, technologiques et artisanales et d'apporter également un soutien aux filières agroalimentaires. Il s'agit aussi de réduire les déplacements domicile-travail, en rapprochant lieux de résidence et lieux d'emploi. À terme, ce sont près de 1 500 emplois qui pourraient être créés.





● Constituer un capital "naturel, bâti, paysager et environnemental"

Un important travail d'inventaire a été réalisé par les élus et les communes pour rendre compte de la diversité et de la qualité du patrimoine bâti et paysager qui ponctuent le Bazadais. Désormais, cette richesse patrimoniale, reflet de l'identité, de la culture et de l'histoire de ce territoire, fait l'objet d'importantes protections au sein du PLUi. Ainsi, ce sont 642 éléments bâtis qui ont été répertoriés et font l'objet chacun d'une fiche de prescription pour les protéger.

Face aux effets du changement climatique, des enjeux énergétiques et environnementaux, le PLUi s'engage dans une stratégie d'adaptation afin de rendre le territoire résilient et moins vulnérable. Afin de lutter contre la perte de biodiversité et d'écosystèmes, le PLUi a décidé de constituer un "patrimoine environnemental". Il s'appuie sur la sanctuarisation des espaces de grande valeur (trame verte et bleue, site Natura 2000, corridor écologique, ENS, ZNIEFF*...) des espaces complémentaires porteurs d'une biodiversité en devenir et s'accompagne de la constitution d'espace tampon afin de réduire les interactions ou les perturbations liées aux activités humaines. Cette protection s'est aussi étendue à d'autres éléments naturels plus ponctuels ou relictuels. Ainsi des haies, arbres isolés, ou alignements d'arbres ont été identifiés et font l'objet de protections spécifiques.

* ENS : Espace Naturel Sensible
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



● Permettre un développement des énergies renouvelables compatible avec la préservation de l'environnement

Le PLUi a intégré les ambitions du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) élaboré par le Pôle territorial du Sud Gironde. Il reprend ainsi ses objectifs notamment en matière de réduction des gaz à effet de serre et d'énergies renouvelables. Le développement de nouvelles sources d'énergie doit se faire dans des conditions maîtrisées, sans être à l'origine d'impacts environnementaux ou de conflits d'usage des sols. C'est pour cela que le projet précise dans l'OAP thématique - énergies, les conditions de réalisation de parcs industriels producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou éoliennes).

● Identifier les secteurs soumis aux différents types d'aléas et adopter une gestion des risques

Les effets du changement climatique vont davantage perturber le cycle de l'eau, ce qui exposera le Bazadais à davantage d'aléas. Aussi, le PLUi dote le territoire des outils nécessaires pour gérer les multiples risques (incendie, inondation, ruissellement, mouvement de terrain, pollution des sols...) auxquels il est déjà confronté, tant dans la cartographie des secteurs exposés que dans l'application de prescriptions édictées pour réduire l'exposition des biens et des personnes. Par ailleurs, les incendies de l'été dernier nous ont conduits à renforcer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation les mesures pour réduire la vulnérabilité des secteurs de développement les plus exposés. Le projet vise à agir aussi sur la ressource en eau, tant dans sa disponibilité que sur qualité. Il s'agit de conditionner l'ouverture de certains nouveaux secteurs de développement à la disponibilité de la ressource en eau potable, de privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif, ou en permettant aux constructions de s'équiper pour récupérer les différentes eaux et d'encourager, à des usages alternatifs des eaux usagées. L'ensemble du réseau hydrographique ainsi que toutes les zones humides répertoriées bénéficient d'une protection et de fortes restrictions d'aménagements.

EN RÉSUMÉ

La détermination des secteurs de développement stratégiques a fait l'objet d'un important travail d'inventaires écologiques pour retenir les moins sensibles aux enjeux environnementaux et paysagers, notamment en étudiant de nombreux sites alternatifs.

Enfin, le projet s'est montré particulièrement économe en ressources foncières. En effet, la consommation foncière projetée d'ici à 2035 a été modérée de plus de 45 % par rapport à la précédente décennie.





Le déroulement de l'enquête publique

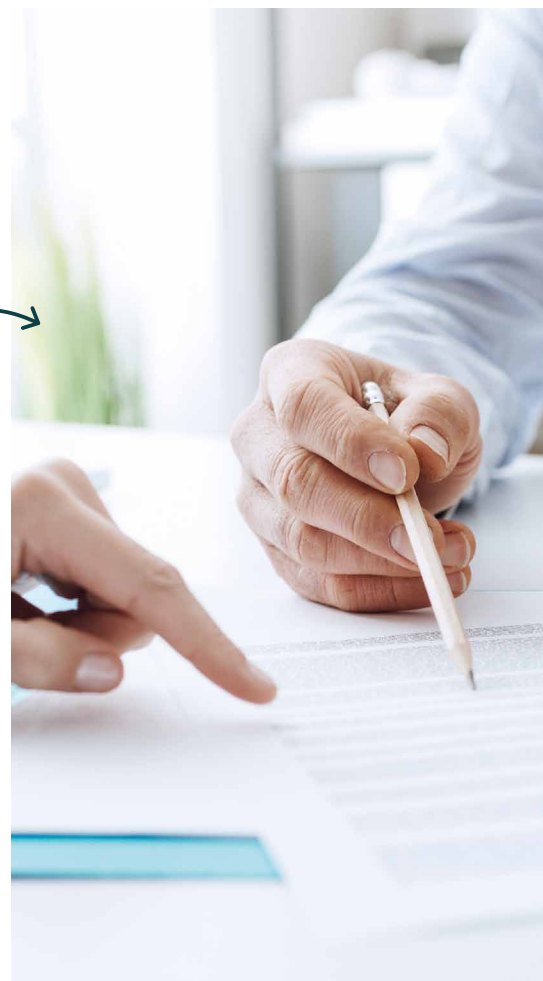
● La procédure d'enquête publique

Depuis le 28 février dernier, le PLUi est entré dans une phase d'arrêt. Il s'agit d'une phase "administrative" qui marque la fin de l'élaboration de son projet. Elle correspond au temps de la concertation et de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA : Préfet, Conseil départemental, Conseil régional, chambres consulaires, autorité environnementale...) et de la population. D'une durée comprise entre 8 et 12 mois, cette phase s'achève avec l'approbation du PLUi qui permet la mise en application du document.

À la suite du recueil de l'avis des PPA (3 mois), succède l'étape de l'enquête publique. Cette procédure vise à permettre au public de s'informer sur le projet formalisé par la collectivité en consultant toutes les pièces du dossier du PLUi et à s'exprimer sur ce dernier. Il doit permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui présentant ses observations, requêtes ou contre-proposition.

C'est au commissaire enquêteur qu'il revient de conduire l'enquête publique. Ainsi, durant la période d'enquête, il présente les pièces du dossier, explique le projet et collecte toutes les observations, les propositions ou les demandes formulées par le public, qu'elles soient orales, manuscrites ou numériques. Au terme de la période d'enquête, il produit un rapport dans lequel il émet un avis personnel et circonstancié sur le dossier du PLUi et sur chacune des propositions ou contre-propositions émises par le public.

C'est au commissaire enquêteur qu'il revient de conduire l'enquête publique.



30 jours consécutifs



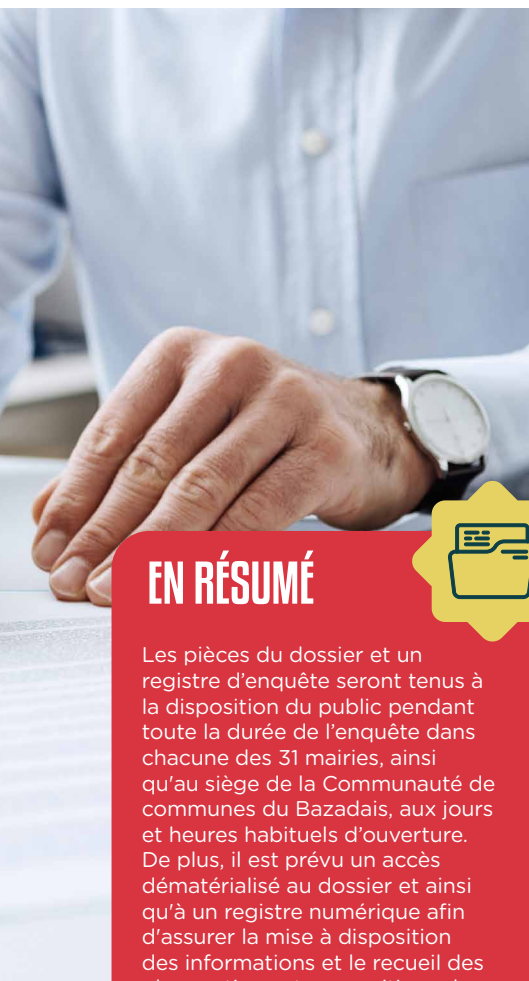
● Les modalités d'organisation et de participation

L'enquête publique qui sera organisée par la CdC sera particulière : elle conjuguera 3 procédures en une seule. En effet, il s'agira d'organiser une enquête conjointe portant sur 3 objets distincts :

- le Plan Local d'urbanisme Intercommunal : l'enquête concerne les 31 de la communauté de communes du Bazadais ;
- l'abrogation des cartes communales : seules sont concernées les 13 communes possédant ce document d'urbanisme qui sera remplacé par le PLUi ;
- l'adoption de Périmètres Des Abords : elle vise à adapter la protection aux abords des Monuments historiques sur les 16 communes concernées par une servitude d'utilité publique "AC1".

L'enquête publique devrait se dérouler durant tout le mois de septembre et jusqu'au début octobre, sur au moins 30 jours consécutifs. Elle sera conduite par une commission d'enquête comprenant 3 commissaires enquêteurs qui se répartiront les permanences en commune.

Les conditions de déroulement de l'enquête publique seront fixées par un arrêté publié prochainement. Il indiquera précisément la durée de l'enquête, les lieux et fréquence des permanences des commissaires-enquêteurs ainsi que les accès aux registres présents sur le territoire pour recueillir les avis des habitants et usagers. Ainsi, il est prévu d'organiser au moins une permanence d'enquête avec la présence d'au moins un commissaire enquêteur sur chacune des 31 communes. Les communes plus importantes, telles que Bazas, Grignols et Captieux notamment, disposeront de plusieurs jours de permanences.



EN RÉSUMÉ



Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans chacune des 31 mairies, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes du Bazadais, aux jours et heures habituels d'ouverture. De plus, il est prévu un accès dématérialisé au dossier et ainsi qu'à un registre numérique afin d'assurer la mise à disposition des informations et le recueil des observations et propositions de manière continue, y compris la nuit et les week-ends...

Pendant l'enquête, les observations, avis, propositions et contre-propositions du public pourront être :



Portées sur les registres déposés dans les lieux identifiés d'enquête publique, aux heures d'ouverture habituelles de ceux-ci ;



Adressées par courrier aux commissaires enquêteurs au siège de la Communauté de communes (Lieu-dit Coucut, 33430 Bazas).



Adressées par courriel aux commissaires enquêteurs à une adresse spécifique qui sera diffusée ultérieurement sur le site Internet de la CdC ;

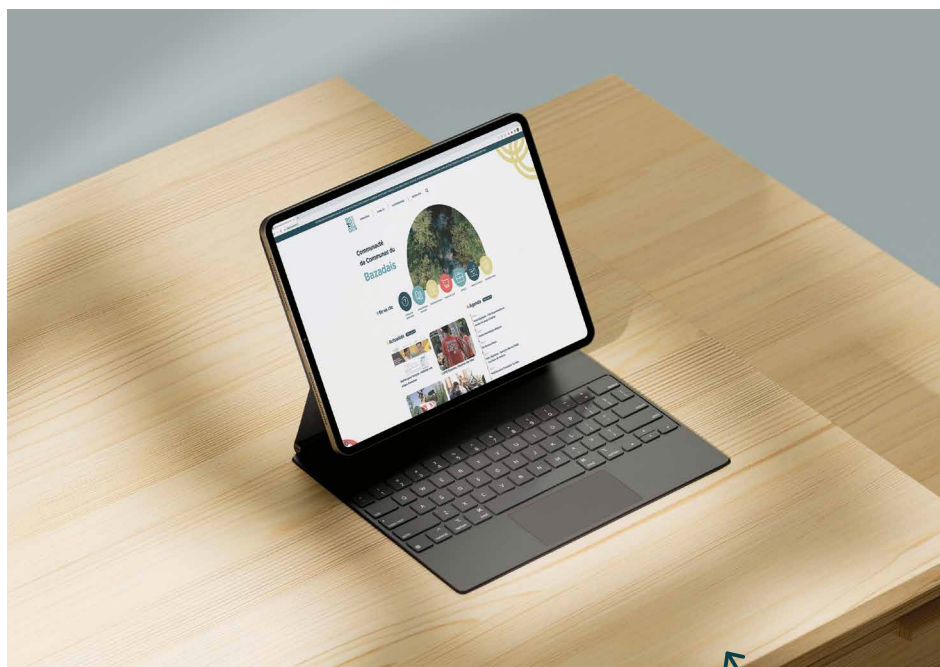


Portées sur le registre dématérialisé (adresse Internet indiquée dans l'arrêté d'enquête et sur le site Internet de la CdC).

● Le reste de la démarche : vers l'approbation du PLUi

La commission d'enquête rédige un rapport à l'issue de l'enquête à destination de la Communauté de communes du Bazadais. Le conseil communautaire peut alors modifier le projet de PLUi pour intégrer tout ou partie des remarques du rapport, après avis des communes (conférence intercommunale des maires), ainsi que les avis formulés par les Personnes Publiques Associées.

C'est au terme de l'intégration des dernières évolutions que le PLUi pourra être finalisé pour être approuvé en conseil communautaire et devenir opposable. Cette phase devrait donc mobiliser la collectivité et ses élus au moins jusqu'à la fin de l'année 2023.



● Les mesures de publicité de la procédure d'enquête publique

Afin de tenir informé le public sur les modalités de déroulement, deux séries d'articles seront publiées dans la presse locale (Sud-Ouest et le Républicain) : la première 3 semaines avant le démarrage de l'enquête publique puis la seconde, au cours de la première semaine d'enquête pour rappeler la période d'enquête.

Par ailleurs, le site internet de la CdC est mis à jour régulièrement sur ce sujet. Nous vous invitons à vous abonner pour recevoir la newsletter ou nous suivre sur les réseaux sociaux dans lesquels nous reportons également toute l'actualité du PLUi (Facebook, Instagram et LinkedIn).



plus d'infos

➤ www.cdcdubazadais.fr





Paroles d'élus



Jean-Claude DUPIOL,
Maire de Cudos

« La population attend avec impatience ce nouveau document d'urbanisme. Il a été construit pas à pas, en concertation avec les 31 communes grâce à de nombreuses réunions de travail qui ont permis de prendre en compte les spécificités de nos villages respectifs. Dans le cas de Cudos, nous avons anticipé l'approbation du PLUi en inscrivant certaines règles dans notre convention d'aménagement de bourg en 2022. Au lieu d'étendre le développement de la commune, nous nous concentrons sur l'existant pour attirer de nouveaux habitants, notamment grâce à l'identification de dents creuses (espaces non bâtis en ville qui peuvent le devenir) et de changements de destination de bâtis agricoles à vocation d'habitat. Le recours à la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dans les espaces agricoles ou naturels, pour quelques projet spécifiques, doit rester exceptionnel. »



Jean-Marc VAZIA,
Maire de Sigalens

« Il s'agit là d'un dossier complexe et ambitieux qui a rassemblé les élus, techniciens et instances partenaires. Ce document est gage de notre volonté d'une feuille de route commune. Le PLUi a su prendre en compte notre patrimoine architectural et vernaculaire, grâce au travail d'état des lieux des communes. Ce document est « vivant » et il se devra d'évoluer en fonction de paramètres que nous avons aujourd'hui du mal à appréhender : la capacité de nos ressources naturelles, notamment l'eau potable, les flux migratoires volontaires liés à l'attractivité de notre monde rural et involontaires liés aux conséquences du réchauffement climatique. En ce qui concerne Sigalens, la feuille de route est claire : préserver nos espaces agricoles et notre patrimoine naturel, favoriser un développement raisonné du bourg. »





Questions-Réponses



Si je n'habite pas sur l'une des 31 communes concernées par l'enquête publique ou que je n'y possède pas de biens, puis-je y participer ?

Oui, il n'y a aucune obligation de résidence ni d'acte de propriété exigé pour participer à cette procédure.

Je serai en vacances lors de l'enquête publique, comment puis-je néanmoins y participer ?

Le choix d'une procédure en partie dématérialisée répond à cette préoccupation. Elle offre la possibilité de consulter à distance le dossier numérisé du PLUi et permet également d'utiliser le registre numérique pour y déposer un avis « numérique ». D'autre part, il est possible d'adresser ses remarques par courrier à la commission d'enquête, pendant toute la durée d'enquête.

Est-ce que le document proposé à la consultation est figé ?

Non, le projet de PLUi arrêté et présenté à l'enquête publique pourra être enrichi, amendé et intégrer certaines évolutions. Toutefois, ces modifications doivent être limitées et ne pas remettre en cause les objectifs et orientations fixés dans le PADD. De plus, elles ne doivent pas conduire à rendre le PLUi incompatible avec les autres documents de rang supérieur comme le SCOT du Sud Gironde, ni remettre en question le contexte législatif et réglementaire actuel (consommation d'espace, artificialisation des sols, « inconstructibilité » des zones agricoles et naturelles...).

Les propositions ou requêtes issues de l'enquête publique seront analysées par une commission d'élus afin d'étudier leur compatibilité avec le projet porté par la collectivité.

Je constate que mon terrain n'a pas le classement souhaité (constructible), comment puis-je faire évoluer cette situation ?

Il suffit de déposer une demande de reclassement du terrain en mentionnant le classement dans la zone souhaitée. Cette requête peut être soit exposée oralement auprès du commissaire enquêteur pendant l'une de ses permanences, soit écrite, et déposée en mairie ou au siège de la CdC, soit envoyée par courrier, soit déposée sur le registre numérique.

Le commissaire enquêteur émettra un avis sur votre demande, puis la commission d'élus statuera également dessus en évaluant si elle est compatible avec le projet intercommunal. Si la demande est acceptée par cette commission, elle sera intégrée au PLUi approuvé, sinon elle sera rejetée.

Pour les demandes visant la constructibilité d'un terrain, une attention particulière sera portée d'une part sur certains critères, tels que la desserte par les différents réseaux, la couverture par la défense incendie, le type de terrain visé (déjà artificialisé ou non), la commune concernée, la protection patrimoniale... et d'autre part, seront mesurées ses incidences, notamment sur l'activité agricole, sur le nombre de nouveaux logements cumulés produits à terme, la disponibilité de la ressource en eau potable à l'échelle du syndicat dont dépend la commune, ...

Jusqu'à quand les documents d'urbanisme en vigueur tels que les cartes communales et les PLU s'appliqueront-ils ?

Les documents d'urbanisme en vigueur s'appliqueront jusqu'au terme de la procédure d'élaboration du PLUi, y compris durant et après l'enquête publique. Ce n'est qu'au moment de l'approbation en conseil communautaire que les PLU actuels seront frappés de caducité, et que les cartes communales seront abrogées, perdant ainsi leurs droits respectifs.

