

## Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bazadais a été approuvé ce 19 juin 2024. Désormais, toutes les communes se retrouvent dotées d'un document d'urbanisme de même niveau offrant des dispositions similaires pour fixer les droits et obligations des particuliers comme des professionnels pour tout projet de construction ou de travaux.



### Un temps nécessaire

Ce document est l'aboutissement d'un travail enclenché en mars 2017 (première délibération communautaire prescrivant le PLUi en date du 29 janvier 2015). Ces 7 années de travail, réparties sur deux mandats d'élus, ont vu un travail constant et de fond de toutes les communes membres sur de nombreuses thématiques. Les concertations, l'investissement consenti dans de multiples temps de réunions ou de travail sur nos communes, en partenariat avec des nombreuses institutions, ont permis d'aboutir à un document accepté par l'État, comme par les communes, dans le cadre donné par le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du Sud-Gironde. L'élaboration du document a coûté 390 000 € HT pour la totalité des études, dont la moitié est prise en charge par l'État.

### Un document structurant

Ce temps d'élaboration a permis de construire un projet commun pour le territoire du Bazadais et d'en tracer la trajectoire pour les dix à quinze prochaines années. Il a ainsi formalisé de nombreuses ambitions en matière d'habitat, de développement économique et touristique, tout en s'assurant qu'elles soient compatibles avec la volonté de pérenniser son activité agricole, de préserver son cadre de vie, ses espaces identitaires et ses richesses environnementales. Il s'est agi de prendre en compte les effets du changement climatique pour adapter notre territoire à ses futurs enjeux, notamment d'anticiper l'aggravation des conséquences des risques naturels qui en découleront et d'adopter une gestion économe des ressources naturelles et des sols.

## Les Grands Axes du PLUi

### - Un accueil modéré de nouvelles populations

Le PLUi prévoit un accueil démographique modéré avec environ 1 600 nouveaux habitants. Il planifie la construction de plus de 1 400 nouveaux logements, privilégiant la modération foncière et le réinvestissement urbain. Trente-trois sites dédiés au développement de l'habitat ont été retenus avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques.

### - Une armature territoriale comme assise aux projets d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) hiérarchise les communes en quatre niveaux, traduisant géographiquement les objectifs de la politique d'aménagement et de développement.

### - Préserver les espaces agricoles et naturels

Le PLUi consacre 98 % des surfaces du Bazadais aux espaces agricoles et naturels, garantissant un territoire viable pour l'agriculture et mettant en place des dispositions spécifiques pour répondre aux enjeux de diversification des exploitations.

### - Gestion des risques

Le PLUi dote le territoire des outils nécessaires pour gérer les multiples risques naturels et conditionne l'ouverture de nouveaux secteurs de développement à la disponibilité de la ressource en eau potable.

### - Développement des énergies renouvelables

Le PLUi intègre les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), visant la réduction des gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables, tout en garantissant des conditions maîtrisées pour éviter les impacts environnementaux.

### - Protéger le patrimoine et l'environnement

Un inventaire du patrimoine bâti et paysager a été réalisé, conduisant à la protection de 642 éléments bâtis. Le PLUi engage également une stratégie d'adaptation face au changement climatique et protège les espaces de grande valeur environnementale.

### - Un projet créateur d'emplois

Le PLUi développe une stratégie économique valorisant les espaces disponibles et créant une offre foncière limitée, mobilisant 18 hectares de nouvelles surfaces pour les activités industrielles, technologiques et artisanales. Près de 1 500 emplois pourraient être créés.

## Et maintenant ?

Le PLUi est exécutoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024. Le document évoluera en fonction des besoins du territoire et de ses habitants, avec une commission « urbanisme et aménagement » chargée d'évaluer la nécessité de ses évolutions.

Pour les communes de Bazas, Sigalens, et Saint-Michel-de-Castelnau, chaque maire signera désormais les autorisations d'urbanisme. La ville de Bazas dispose de son propre service pour instruire ces autorisations, tandis que les 30 autres communes délègueront ce service au pôle d'instruction de la Communauté de Communes du Sud Gironde.

Les détails du PLUi sur notre site :

<https://cdcdubazadais.fr/vivre-ici/urbanisme/plan-local-urbanisme/>

Le PLUi est également disponible sur le géoportail de l'urbanisme :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

### Renseignements :

Service Urbanisme

05 56 25 28 81

[urbanisme@cdcdubazadais.fr](mailto:urbanisme@cdcdubazadais.fr)

