



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du BAZADAIS

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CACHET & VISAS :

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

SOMMAIRE

1/ ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....	4
1) La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.....	6
2) La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde.....	25
3 La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.....	38
4) La compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne.....	46
5) La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027.....	50
 2/ JUSTIFICATION DES CHOIX.....	57
1) Explication des choix pour établir le PADD.....	58
1.1. <i>Présentation générale du projet.....</i>	<i>58</i>
1.2. <i>Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD.....</i>	<i>64</i>
1.3. <i>Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD.....</i>	<i>83</i>
1.4. <i>Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues.....</i>	<i>90</i>
2) Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain...98	
2.1. <i>Etude de la consommation foncière des espaces NAF des dix dernières années (2010-2020).....</i>	<i>98</i>
2.2. <i>Analyse de la réceptivité du territoire (potentiel foncier dans les espaces urbanisés).....</i>	<i>104</i>
2.3. <i>Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</i>	<i>117</i>

3) Exposé des motifs retenus pour élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	121
3.1. <i>Présentation générale des OAP du territoire.....</i>	<i>121</i>
3.2. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat.....</i>	<i>137</i>
3.3. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique.....</i>	<i>140</i>
3.4. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.....</i>	<i>141</i>
 4) Exposé des motifs retenus pour établir le règlement écrit et graphique.....	142
4.1. <i>Organisation générale des pièces du règlement.....</i>	<i>142</i>
4.2. <i>Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD.....</i>	<i>143</i>
4.3. <i>Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites (plans à retrouver en annexe).....</i>	<i>148</i>
4.4. <i>Justifications du règlement graphique.....</i>	<i>167</i>

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLUi soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L.101-1 à 36, L.131-1 à 8, L132-1 à 3 et L.152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents plans, programmes et schémas de rang supérieur ainsi qu'un rapport de prise en compte et de compatibilité avec certains d'entre eux.

Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU(i) n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou la prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU(i) (avec le PDU et le PLH).

C'est le cas pour le PLUi de la Communauté de Communes Bazadais avec :

- **le SCoT Sud-Gironde approuvé le 18/02/2020**

Cependant, d'autres documents de rang supérieur ont été approuvés sur le territoire depuis l'approbation du SCOT Sud-Gironde, il convient donc de démontrer la compatibilité du PLUi avec ces nouveaux documents, à savoir :

- **Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27/03/2020**
- **Le SDAGE et le PGRI Adour-Garonne approuvé le 10/03/2022**
- **Le SAGE Vallée de la Garonne approuvé le 21/07/2021**

✓ **LA COMPATIBILITÉ** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

✓ **LA PRISE EN COMPTE** est une obligation de ne pas ignorer

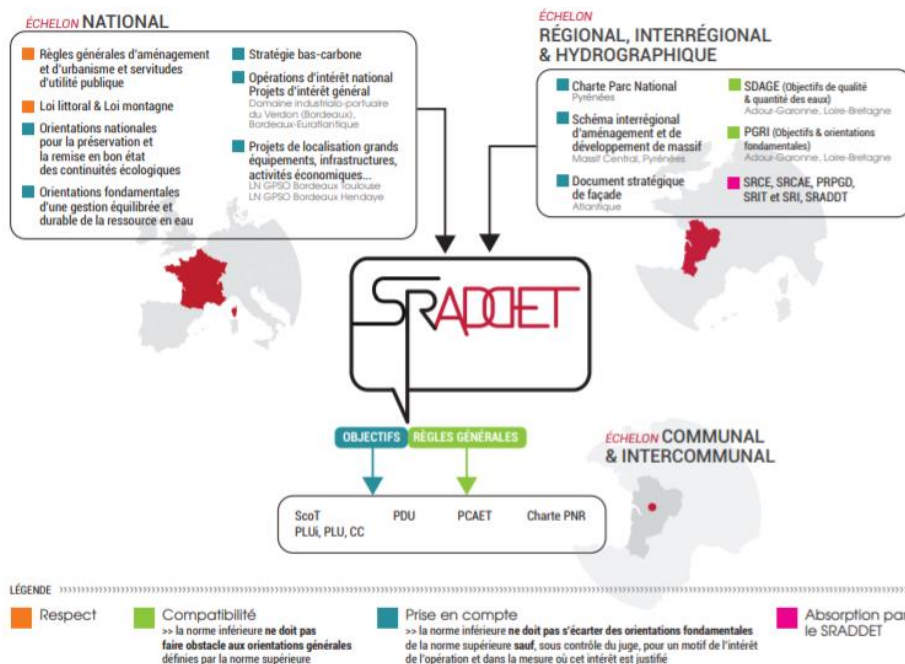
ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

Le SRADET est un schéma intégrateur, stratégique et prescriptif.

En 2015, la loi NOTRe a confié aux Régions le soin d'élaborer le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADET.

Ce document inédit, par son contenu comme par sa portée juridique, confirme le rôle majeur de l'échelon régional dans l'aménagement du territoire et dans la mise en cohérence des politiques publiques.



Le SRADET suit les
12 THÉMATIQUES IMPORTANTES
au quotidien :



ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

Quelle Nouvelle-Aquitaine à l'horizon 2030 ?

C'est la question à laquelle répond le SRADET, adopté par les élus régionaux le 16 décembre 2019. Ce schéma est l'outil que chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie. Dès le début, la Région Nouvelle-Aquitaine a fait le choix d'y appréhender toutes les dimensions de l'aménagement du territoire, en prenant en compte le développement économique, la formation et l'emploi, l'environnement, le numérique, la santé... Autant de thématiques traitées jusque-là indépendamment, dans différents plans et schémas. Avec ce schéma, la Région renforce son rôle d'aménageur du territoire et fixe quatre grandes priorités pour cette stratégie d'aménagement du territoire.

1 Bien vivre dans les territoires :

Chacun doit trouver à s'orienter, se former tout au long de la vie et travailler sur son lieu de vie ou à proximité. Les entreprises doivent disposer d'un environnement local favorable à leur développement et à leurs recrutements en fonction de leurs besoins. De nouvelles formes de logements, abordables et de qualité, une offre de services, en particulier de santé, la prise en compte du vieillissement de la population dans les politiques d'aménagement doivent répondre aux besoins des habitants et contribuer à l'attractivité des territoires.

2 Lutter contre la déprise et gagner en mobilité :

Il est essentiel que les Néo-Aquitains puissent accéder sur leurs lieux de vie aux services et aux équipements indispensables à la qualité de la vie quotidienne. Aussi devons-nous tout mettre en œuvre pour favoriser la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes, créateurs de lien social et remparts à la désertification. Des solutions de mobilité propre et accessibles qui facilitent les déplacements en prenant en compte la diversité des rythmes de vie et des besoins des habitants et des territoires doivent être mises en place. La connexion au très haut débit est également indispensable au développement économique et à la vie quotidienne.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

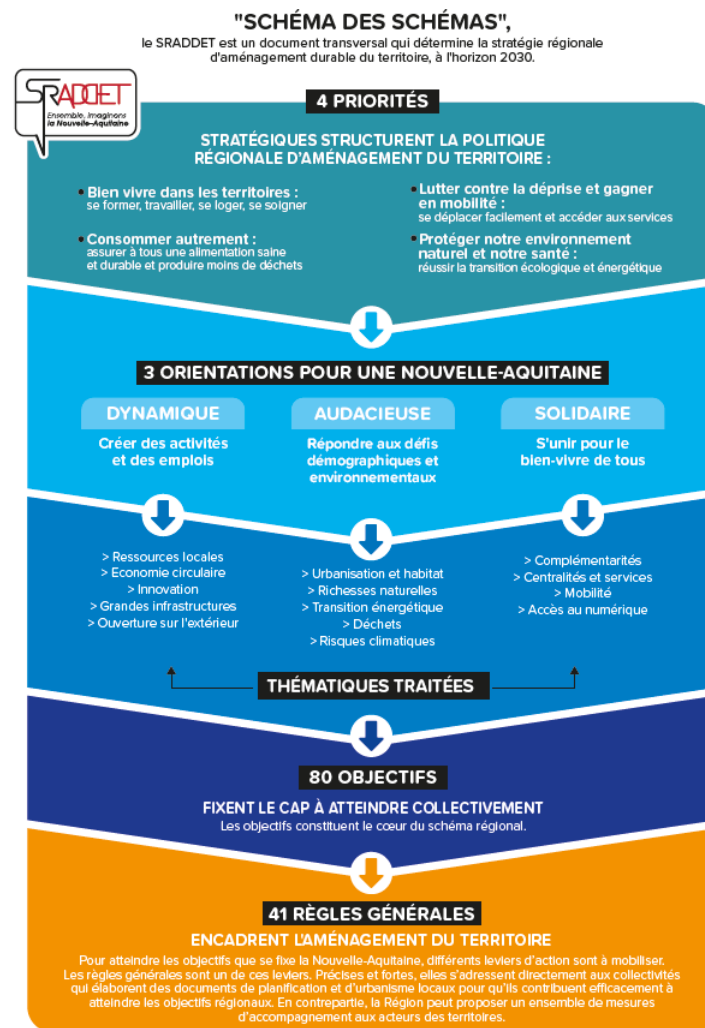
I. La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

3 Produire et consommer autrement :

Notre modèle agricole doit évoluer pour fournir à une population de plus en plus nombreuse une alimentation saine et durable, en créant de la valeur ajoutée dans les territoires. Les politiques d'aménagement doivent intégrer la raréfaction et la dégradation de la ressource en eau, bien commun précieux et fragile, et nous devons produire moins de déchets et mieux les valoriser.

4 Protéger notre environnement naturel et notre santé :

Alors que l'érosion massive de la biodiversité fait peser de lourdes menaces sur la société humaine, l'agriculture et la santé, le modèle de développement basé sur l'artificialisation sans retenue des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être abandonné. La nature doit être protégée et restaurée et l'empreinte écologique des activités humaines limitée. La qualité de l'air que nous respirons doit être améliorée et les émissions de gaz à effet de serre réduites, ce qui implique notamment de revoir nos modes de déplacement, de réduire notre consommation d'énergie et de développer les énergies renouvelables.



ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	1 > DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE	
	RG1 - Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	L'élaboration du PLUi s'est attachée à identifier (dent creuse/division parcellaire) et prioriser le développement au sein des enveloppes déjà bâties du territoire. Le rapport densification/extension fixé par le SCoT Sud-Gironde est également respecté.
	RG2 - Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Le PLUi s'appuie sur le DACC du SCoT-Gironde pour autoriser le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes notamment sur la commune centre de Bazas. Des linéaires commerciaux limitant le changement de destination des RDC commerciaux ont également été mis en place sur certains secteurs pour préserver l'attractivité commerciale des centres villes.
	RG3 - Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	L'armature du PLUi du Bazadais repose sur de multiples critères : • Le poids démographique • Le poids des emplois • L'attractivité des communes sur la dernière décennie (dynamique de construction) • La présence d'équipements scolaires (ou RPI) + commerces de proximité Ces critères ont permis définir 4 types de polarités (pôle/pôle relais/pôle de proximité/commune rurale). Cette armature est également cohérente avec l'armature déclinée dans le SCoT Sud-Gironde.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	1 > DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE	
	RG4 - Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	La méthodologie d'élaboration du PLUi fixe un développement prioritaire au sein des espaces déjà urbanisés, au plus près des équipements et services. Le développement urbain des communes est justifié par une accroche au bourg permettant de relier facilement les secteurs à l'ensemble des équipements.
	RG5 - Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés.	Les espaces de friches ont été identifiés dans le cadre de l'identification du potentiel de mutation au sein des espaces bâtis.
	2 > COHÉSION ET SOLIDARITÉS SOCIALES ET TERRITORIALES	
	RG6 - Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	Le PLUi prend en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT Sud-Gironde ainsi que les recommandations du PNR des Landes de Gascogne
	RG7 - Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Le développement urbain identifié dans le cadre du PLUi du Bazadais vient renforcer les équipements, services et commerces des centres bourgs afin de favoriser leur rayonnement et pérenniser les activités existantes.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	2 > COHÉSION ET SOLIDARITÉS SOCIALES ET TERRITORIALES	
	RG8 - Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	L'aménagement urbain défini dans le PLUi prend en compte les équipements et services publics existants afin de proposer un développement cohérent à proximité de ces équipements structurants. Le choix en matière de développement d'équipements publics est défini par la proximité avec les centres bourgs.
	RG9 - L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Le PLUi et le PADD fixe une priorité sur la préservation du cadre de vie et l'anticipation des besoins pour les personnes âgées. La traduction réglementaire permet donc la réalisation de projets adaptés au sein de secteurs stratégiques.
	RG10 - Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : > Par la préservation du foncier agricole > Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité	Le développement urbain sur le territoire du Bazadais s'attache à préserver au maximum les terres agricoles et à limiter le mitage. Le document promeut également une diversité agricole via l'autorisation de vendre les produits issus de la production locale directement sur le site.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	3 > INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, INTERMODALITÉ ET DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS	
	RG11 - Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	Non concerné sur le territoire.
	RG12 - Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	Non concerné dans le cadre du PLUi.
	RG13 - Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	Non concerné dans le cadre du PLUi.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADDET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADDET	Compatibilité SRADDET / PLUi
SRADDET Nouvelle Aquitaine	3 > INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, INTERMODALITÉ ET DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS	
	RG14 - Dans le cas de PDU* limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	Non concerné sur le territoire.
	RG15 - L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	Le PLUi permet la réalisation de liaisons douces structurantes via les OAP ou via des emplacements réservés dédiés à la réalisation ou à l'élargissement de voies douces vers les équipements et sites touristiques stratégiques.
	RG16 - Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	Le PADD privilégie un développement des transports collectifs sur le territoire, cependant, la collectivité du Bazadais n'est pas seule compétente dans ce domaine.
	RG17 - Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	Non concerné sur le territoire.
	RG18 - Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	Le PLUi permet la création de liaisons cyclables sécurisées à travers l'instauration d'emplacements réservés si nécessaire.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	3 > INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, INTERMODALITÉ ET DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS	
	RG19 - Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif de limiter l'autosolisme et la double motorisation des ménages du territoire en privilégiant un développement urbain cohérent permettant de favoriser l'accès aux équipements structurants via des liaisons douces.
	RG20 - Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	Non concerné sur le territoire.
	RG21 - Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux suivants : [Liste complète]	La traduction réglementaire du document prend en compte le recul imposé par le classement des routes à grande circulation

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	4 > CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE	
	RG22 - Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif d'améliorer les performances énergétiques des constructions futures tout en s'assurant de leur intégration dans le paysage local.
	RG23 - Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.	La traduction réglementaire du document protège les éléments de paysage naturels remarquables repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres, haies, alignements d'arbres, parcs, jardins et boisements).
	RG24 - Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	La traduction réglementaire du document intègre la gestion à la parcelle des eaux pluviales. De plus, l'OAP thématique « eau » définit des grandes orientations de gestion des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols, promouvoir des techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales...).
	RG25 - Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.	Non concerné sur le territoire.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	4 > CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE	
	RG26 - Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	Non concerné sur le territoire.
	RG27 - L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	La traduction réglementaire du document autorise l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), sauf dans des cas précis (éléments du patrimoine protégé).
	RG28 - L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	Une OAP thématique est dédiée à l'énergie et traite, en particulier, de l'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires sur les constructions.
	RG29 - L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	
	RG30 - Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	L'OAP thématique « énergie » définit des grandes orientations permettant d'encadrer le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque (favoriser l'implantation sur toitures, sur le foncier difficilement valorisable).

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	4 > CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE	
	RG31 - L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif de tendre vers une autonomie énergétique du territoire et de développer les énergies renouvelables.
	RG32 - L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'État.	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif de tendre vers une autonomie énergétique du territoire et de développer les énergies renouvelables.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADDET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADDET	Compatibilité SRADDET / PLUi
SRADDET Nouvelle Aquitaine	5 > PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ	
	RG33 - Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : A. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance. B. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif de valoriser les ressources naturelles et écologiques du territoire en protégeant les espaces porteurs de biodiversité (réservoirs et corridors écologiques). Les réservoirs de biodiversité majeurs, et complémentaires, les corridors écologiques terrestres et aquatiques sont identifiés sur les documents graphiques et disposent d'une réglementation particulière dans le règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	5 > PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ	
	RG34 - Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	Le PADD du Bazadais se fixe comme objectif de valoriser les ressources naturelles et écologiques du territoire en protégeant les espaces porteurs de biodiversité (réservoirs et corridors écologiques). Les réservoirs de biodiversité majeurs, et complémentaires, les corridors écologiques terrestres et aquatiques sont identifiés sur les documents graphiques et disposent d'une réglementation particulière dans le règlement écrit.
	RG35 - Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	Les OAP intègrent des principes d'aménagement permettant de préserver et restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage (préservation ou création de haies, conservation d'arbres, valorisation des perspectives paysagères).

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	5 > PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ	
	RG36 - Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Les OAP intègrent des principes d'aménagement permettant de protéger les continuités écologiques et de préserver la nature en ville (préservation ou création de haies, création de noues et fossés pour la gestion des eaux pluviales, intégration d'espace partagé à dominante végétale et/ou naturelle).
	6 > PRÉVENTION ET GESTION DES DÉCHETS	
	RG37 - Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	La démarche de PLUi ne concerne pas la prévention des déchets.
	RG38 - Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	La démarche de PLUi ne concerne pas la prévention des déchets.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- La compatibilité du PLUi du Bazadais avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine est démontrée sur la base des 41 règles générales organisées en 6 chapitres thématiques. Le SRADET est actuellement en cours de modification (arrêt 12/04/2024).

Document supra-communal	Règles générales du SRADET	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	6 > PRÉVENTION ET GESTION DES DÉCHETS	
	RG39 - L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	Non concerné sur le territoire.
	RG40 - Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	Des dispositions relatives aux zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons sont inscrites dans le règlement écrit. Elles ne pourront pas être situées en vue directe depuis les voies et espaces publics et leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives devant atteindre une hauteur de 2 mètres.
	RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'État identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	Non concerné dans le PLUi.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- Le SRADET se décline également en 14 objectifs stratégiques et 80 objectifs mais toutes les thématiques abordées ne peuvent être traitées dans le document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs ont donc un rapport de prise en compte lorsqu'ils sont liés à l'élaboration du document d'urbanisme.

Document supra-communal	Objectifs stratégiques du document supra	Compatibilité SRADET / PLUi
SRADET Nouvelle Aquitaine	Orientation 1 : Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois	
	1.1 - Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles	Si le PLUi privilégie un développement en densification, il prévoit également 17,89 ha de zone économique en extension afin de garantir un développement cohérent et ambitieux et permettre d'accueillir et de proposer une diversité d'emplois aux habitants. L'ensemble du territoire participe au dynamisme économique en fonction de l'armature territoriale et des enjeux identifiés sur les communes.
	1.2 - Développer l'économie circulaire	Le PADD du PLUi du Bazadais affiche l'ambition de développer les circuits-courts en permettant notamment aux agriculteurs du territoire de pouvoir diversifier leur production sur leur exploitation.
	1.3 - Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter	Le règlement du PLUi permet à l'ensemble des activités économiques déjà existantes de se développer dans des proportions encadrées. Le document permet également de promouvoir de nouvelles activités au sein des secteurs en extension suivant un aménagement organisé par des OAP.
	1.4 - Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée	Le développement économique du territoire est principalement localisé suivant l'axe Bazas-Captieux afin de conserver une proximité avec les axes de transport majeur et notamment l'autoroute A65.
	1.5 - Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde	Le PLUi accompagne le territoire sur la question de la mobilité en anticipant les besoins, notamment des nouveaux quartiers, et en œuvrant pour un développement permettant à tous de rejoindre les principaux axes de transports du territoire.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

- Le SRADDET se décline également en 14 objectifs stratégiques et 80 objectifs mais toutes les thématiques abordées ne peuvent être traitées dans le document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs ont donc un rapport de prise en compte lorsqu'ils sont liés à l'élaboration du document d'urbanisme.

Document supra-communal	Objectifs stratégiques du document supra	Compatibilité SRADDET / PLUi
SRADDET Nouvelle Aquitaine	Orientation 2 : Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux	
	2.1 - Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat	40% minimum de la production de logement s'effectuera au sein du tissu bâti existant et 60% maximum de cette production en extension. L'ensemble des secteurs AU sont soumis à OAP afin d'organiser les futurs aménagements et d'équilibrer les besoins en imposant parfois un pourcentage de mixité sociale au sein des opérations.
	2.2 - Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau	L'ensemble des contraintes environnementales ont été prises en compte dans les choix de développement avec pour objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel.
	2.3 - Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain	Le PADD du PLUi du Bazadais affiche l'ambition d'accompagner le passage au mix énergétique du territoire permettant de développer et favoriser la production d'énergies renouvelables à l'échelle intercommunale et des particuliers.
	2.4 - Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation	La démarche de PLUi ne concerne pas la prévention des déchets.
	2.5 - Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique	A travers les ambitions portées par le PADD, le PLUi limite les impacts du changement climatique.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

I. La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

- Le SRADDET se décline également en 14 objectifs stratégiques et 80 objectifs mais toutes les thématiques abordées ne peuvent être traitées dans le document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs ont donc un rapport de prise en compte lorsqu'ils sont liés à l'élaboration du document d'urbanisme.

Document supra-communal	Objectifs stratégiques du document supra	Compatibilité SRADDET / PLUi
SRADDET Nouvelle Aquitaine	Orientation 3 : Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous	
	3.1 - Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux	Le projet de PLUi participe à la mise en relation des territoires entre eux notamment par la déclinaison d'une armature territoriale et par une complémentarité exercée à plusieurs échelles.
	3.2 - Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs	L'ensemble des centres-bourgs structurants sur le territoire de l'intercommunalité participent au dynamisme territorial. Le PLUi garanti un développement durable de ces secteurs qui regroupent l'essentiel des services et des commerces nécessaires au bon fonctionnement des communes rurales alentours.
	3.3 - Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité	L'ensemble des schémas d'OAP intègrent des orientations privilégiant la mise en place de liaisons douces inter-quartiers afin de faciliter à l'ensemble de la population, l'accès aux services structurants et de garantir le lien avec les plateformes multimodales.
	3.4 - Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages	Le développement du territoire (habitat et économie) s'attache à garantir une bonne desserte numérique notamment avec les services qui sont en train d'être déployés (fibre) afin d'en permettre l'accès à tous.
	3.1 - Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux	Le projet de PLUi participe à la mise en relation des territoires entre eux notamment par la déclinaison d'une armature territoriale et par une complémentarité exercée à plusieurs échelles.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Objectifs stratégiques du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Maîtriser le développement du Sud-Gironde		
	Accueillir de nouvelles populations en trouvant un équilibre entre extension et valorisation de l'existant <i>A – Encadrer de manière équilibrée l'accueil de population pour les années à venir</i> <i>B – Encadrer de manière équilibrée la programmation de logements pour les années à venir</i>	Les élus communautaires du Bazadais ont souhaité concilier développement du territoire et préservation du cadre rural et de l'identité bazadaise qui participent à l'attractivité des 31 communes. Ainsi, le 1^{er} axe du PADD met en avant la nécessité de garantir une qualité de vie aux habitants, en travaillant notamment sur le renforcement des polarités locales (démographiques, économiques, en matière d'équipements et de services...). Cette stratégie vise à adapter le développement urbain dans les communes les mieux dotées et ainsi agir sur la maîtrise de la consommation d'espaces. A ce titre, la déclinaison de l'armature du SCoT au sein du PLUi, basée sur une armature de services/équipements/commerces, répond aussi à cette demande (Cf. Explication des choix pour établir le PADD). Elle vise à maîtriser le développement foncier dans les secteurs les plus ruraux tout en restant au plus près de la réalité vécue du territoire. La collectivité vise également, à travers son PADD et l'axe 3, à renforcer sa lutte contre les logements vacants et souhaite favoriser la réhabilitation des logements anciens afin de prioriser un développement démographique en accord avec les objectifs fixés. Ces objectifs différenciés permettent au territoire de proposer une diversité des formes urbaines afin de répondre à l'ensemble des demandes tout en préservant un cadre de vie attractif.	La traduction réglementaire de ces orientations stratégiques définies dans le PADD a pour objectif d'apporter une finesse dans le traitement de l'armature territoriale. La déclinaison du scénario démographique à l'échelle locale permet d'appréhender les enjeux liés à chaque commune tout en renforçant l'armature territoriale. Ainsi, le règlement graphique décline et traduit spatialement les objectifs chiffrés liés à la production de logements. 57% des logements seront produits dans les enveloppes urbaines existantes alors que le SCoT en exige au moins 40%. Les secteurs de développement résidentiel en extension de l'urbanisation se situent tous à minima en accroche des zones déjà urbanisées et font l'objet d'une OAP permettant à la collectivité de maîtriser l'aménagement de ces secteurs stratégiques à l'échelle locale. Ces OAP permettent de garantir les densités préconisées par le SCoT et de diversifier les typologies de logements. Certains secteurs de développement résidentiel sont également phasés pour anticiper une ouverture à l'urbanisation progressive et favoriser la réhabilitation du bâti ancien et/ou une urbanisation en dent creuse. Ce phasage dans le temps permet à la collectivité d'offrir et d'adapter les équipements nécessaires à l'accueil de cette nouvelle population. Le règlement vise aussi à renforcer et développer les équipements/services/commerces présents dans les centres-bourgs notamment dans une logique de préservation de l'armature existante. Le PLUi permet également de mettre en valeur son patrimoine dans des secteurs plus isolés. Il identifie les éléments de patrimoine locaux ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination (sur un critère patrimonial) pour permettre un développement en réhabilitant l'existant et valoriser les paysages du Bazadais.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

SCoT Sud-Gironde

Définir des enveloppes urbaines déclinées territorialement pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

A – Gérer et maîtriser la consommation d'espace dans le temps

B – Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation

C – Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation

D – Lutter contre le mitage

E – Une solidarité ville/campagne pour répondre aux enjeux de l'habitat pour tous

Outre le respect de l'armature territoriale garante du bon fonctionnement durable des équipements et services offerts aux habitants, le PADD du Bazadais propose une enveloppe urbaine en extension de l'urbanisation cohérente avec les objectifs du SCoT Sud-Gironde.

Ainsi, sur le territoire intercommunal, il est prévu dans le cadre du PLUi un développement résidentiel en extension limité à 60%, 40% devant être réalisé en intensification.

Le PADD se fixe également pour objectif de diminuer la consommation foncière en extension de l'urbanisation sur la période du PLUi par rapport aux 10 dernières années.

La maîtrise de la consommation d'espaces est appréhendée de manière qualitative en donnant la priorité au développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes ou en continuités directes avec celles-ci, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels. En termes de réinvestissement des espaces urbains, le PADD vise notamment à résorber les situations de vacances pour lutter contre l'habitat indigne, et par la même occasion, régénérer des espaces délaissés.

L'analyse prioritaire du potentiel de densification dans le cadre du PLUi a permis de quantifier de manière précise les secteurs et le foncier à mobiliser en extension de l'urbanisation.

La maîtrise de la consommation d'espaces, particulièrement l'extension, est notamment démontrée par l'intérêt du Bazadais pour la protection du paysage agricole, et la limitation des impacts des nuisances (sonores, olfactives) avec d'autres usages difficilement compatibles avec l'habitat notamment (trafic routier important, élevages de grande envergure, ...). Cet objectif fait aussi écho à la volonté de travailler sur les transitions paysagères entre espaces déjà urbanisés et naturels ou agricoles. A ce titre, le PADD montre le souhait du territoire de soigner les entrées de villes pour accompagner notamment la montée en puissance de l'image du territoire.

Les périmètres de l'ensemble des sites de projet, selon leur vocation, ont été conçus et délimités afin de répondre à ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La définition des secteurs de développement (OAP) a été effectuée par le prisme des règles du SCoT (armature, densité résidentielle, qualité des espaces, ...).

Par le soutien collectif à la production globale, chaque polarité (groupe de communes) dispose d'une enveloppe maximale en extension à 2035. Ainsi, l'ensemble des zones d'extensions (AU) pour l'habitat équivaut à 46 hectares dans le PLUi, au lieu de 57 hectares maximum autorisés par le SCoT.

Les OAP proposent des phasages sur certains secteurs stratégiques afin de différer l'urbanisation et anticiper la réalisation des réseaux ou des équipements nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Il a été fait le choix, dans la construction du PLUi, de privilégier un développement de l'urbanisation au sein des enveloppes déjà bâties afin de limiter l'impact du développement sur du foncier agricole ou naturel. Ainsi, les zones en extension de l'urbanisation ont été dimensionnées en fonction du potentiel de densification et répondent aux objectifs de production de logements sans aller au-delà.

Chaque zone en extension de l'urbanisation est en accroche d'un tissu bâti existant et est soumise à OAP. L'ensemble des sites fait l'objet d'un traitement particulier en matière de transitions paysagères entre espaces agricoles/naturels et à urbaniser. A travers la mise en place de haies ou d'espaces verts, les discontinuités visuelles entre espaces agricoles/naturels et zones urbanisées sont réduites. Ces éléments permettent également de réduire certaines nuisances sonores, et luttent ainsi contre les potentiels conflits d'usage. Les zones sont également conditionnées à une ouverture à l'urbanisation suivant une opération d'aménagement d'ensemble ou à l'avancée des réseaux.

De plus, le règlement écrit limite les extensions des bâtiments en zone agricole ou naturelle tout en permettant de gérer l'existant. Cette règle préserve les terres agricoles et limite le mitage.

Enfin, le zonage prévoit un secteur dédié à l'accueil des gens du Voyage, en réponse aux objectifs du Schéma Départemental par le biais d'un STECAL.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
	Valoriser le Sud-Gironde à travers son capital environnemental et paysager A- Les caractères fondamentaux d'un sud-gironde rural à préserver et valoriser à travers la trame verte et bleue B- Promouvoir un développement urbain soucieux de la sensibilité environnementale des cours d'eaux et de leurs abords	Le PADD valorise les ressources naturelles et écologiques du territoire en prônant la protection des espaces porteurs de biodiversité (trame verte – boisements, haies bocagères, prairies – comme trame bleue – réseau hydrographique, zones humides).	La trame verte et bleue du SCoT (RBM, RBC et corridors) a été déclinée à l'échelle locale en s'appuyant sur l'analyse cartographique et orthophoto, des visites de terrain et des entretiens avec les acteurs locaux. Les secteurs urbains sur lesquels s'appliquaient la TVB ont été détournés. Les petits éléments relais (boisement, haies, bosquet, ripisylves...) au sein des corridors, ont été identifiés et protégés. Des éléments extérieurs aux corridors ont également été protégés pour leur caractère multifonctionnel (écologique mais aussi gestion des ruissellements, des glissements de terrain, etc.). Ils ont été identifiés selon une analyse en bureau et selon les dires des élus lors de permanences. Les réservoirs de biodiversité majeurs (RBM) du SCoT sont intégrés en sur trame dans le zonage du PLUi, selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les RBM sont inconstructibles exceptés pour les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels, les équipements collectifs, les bâtiments agricoles et forestiers de moins de 100m² ou les adaptations / extensions des constructions existantes. Les réservoirs de biodiversité complémentaires (RBC) sont protégés des parcs photovoltaïques au sol. Dans les RBM comme les RBC, les boisements particuliers (haies ou feuillus) sont protégés de l'arrachage. Les zones à urbaniser jouxtant un massif boisé, un RBM ou un RBC comptent une bande tampon d'au moins 12m non urbanisable et débroussaillée pour préserver la biodiversité et protéger les personnes et les biens du risque de feu de forêt. Cette Compte tenu du risque de feu de forêt, les constructions en zone U doivent respecter un recul de 7m par rapport au massif boisé, ce qui permet de préserver l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité.

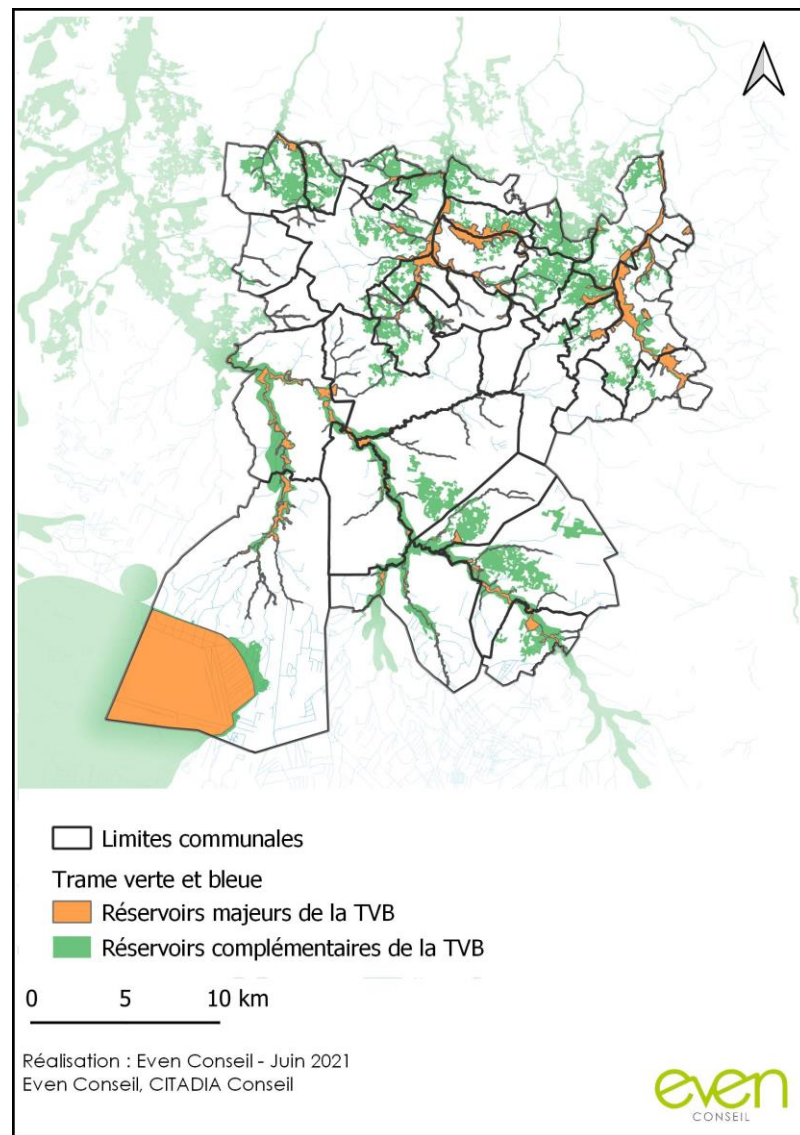
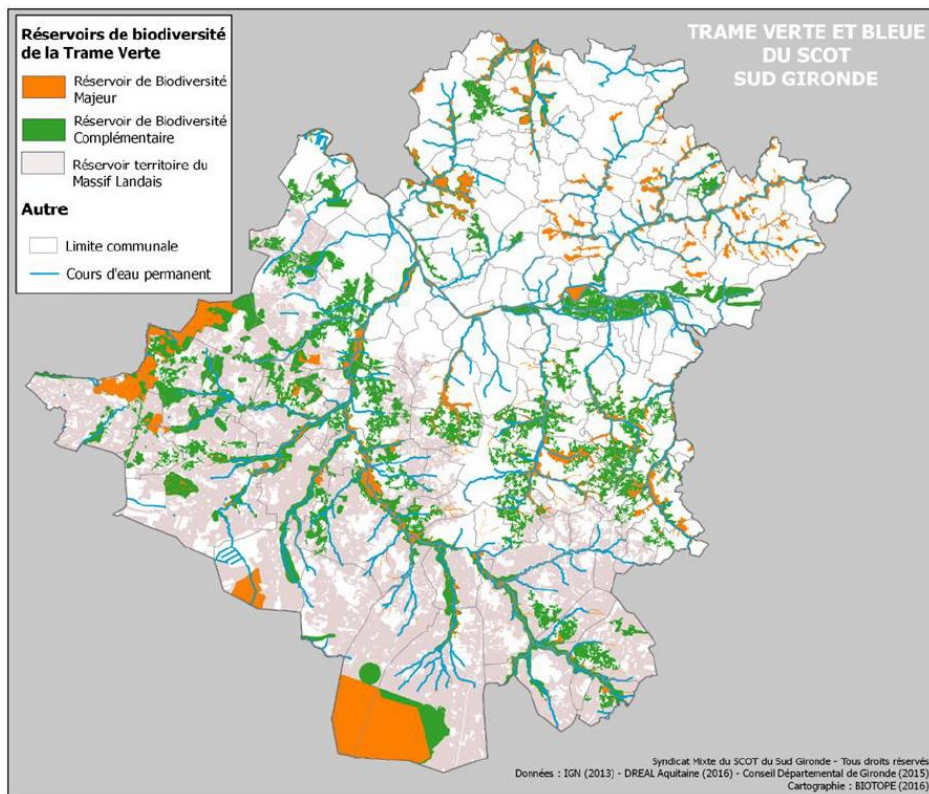
ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

SCoT Sud-Gironde	<i>C- Faire des zones humides de véritables infrastructures naturelles à préserver</i> <i>D- Préserver la qualité écologique du massif des Landes de Gascogne</i>	Les cours d'eau sont protégés sur une bande tampon cartographiée de part et d'autre du centre du cours d'eau (excepté lors de l'existence d'un front bâti au sein de la bande tampon). Les constructions ne sont pas autorisées au sein de cet espace tampon au titre de l'article L 151-23 du CU. De plus, aucune zone à urbaniser ne croise de cours d'eau sur le territoire. Les zones humides identifiées par les SAGE et celles identifiées au cours des analyses écologiques menées sur les zones AU sont strictement protégées de l'urbanisation au titre de l'article L 151-23 du CU. Seuls les projets en faveur de l'amélioration de la zone humide ou encore les projets d'utilité publique sont acceptés. De nombreux aller-retours ont été effectués sur les zones à urbaniser. En effet, après une première définition des zones urbaines suite aux besoins de développement des communes, des analyses écologiques ont été menées en mode pré-diagnostic. S'il y avait une suspicion de zone humide, il a été demandé confirmation ou infirmation aux SAGE ; Si la zone humide était confirmée, il a été recherché une autre zone ou un aménagement qui permettait d'éviter sa destruction. Le massif landais est préservé dans son intégrité, les axes de transport et de déplacement du ressort du PLUi s'appuient sur l'existant. Les feuillus ont été identifiés en RBM afin d'assurer leur préservation. Les résineux sont plutôt identifiés en RBC pour permettre à la filière sylvicole de se développer si nécessaire.
-------------------------	---	---

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde



ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
	E- Envisager la nature, notamment celle du quotidien, comme un patrimoine à préserver	Le PADD prévoit bien la protection des paysages, petits comme grands, naturel comme bâti, à travers : - la préservation de l'identité paysagère et architecturale locale (paysages forestiers et viticoles, airiaux, paysages de vallons, patrimoine bâti industriel ancien et patrimoine historique, petit patrimoine rural et patrimoine lié à l'eau) - la préservation de la perception qualitative du paysage (conservation et mise en valeur des vues, préservation des principaux cônes de vues, encadrement des projets photovoltaïques)	De manière générale, le développement urbain proposé dans le PLUi est maîtrisé et au plus près de l'enveloppe urbaine existante (cf. Maîtriser le développement du Bazadais).
	F- Préserver les identités paysagères et patrimoniales des espaces ruraux	- la lutte contre la banalisation des paysages (développement urbain au sein ou en continuité des enveloppes bâties, protection des paysages agricoles, assurer un traitement paysager des entrées de villes et villages, favoriser les aménagements paysagers sur les franges urbaines)	Le grand paysage emblématique naturel et agricole est préservé avec 14 114 ha de zone A et 45 210 ha de zone N. De plus, des éléments ponctuels de patrimoine naturel, de patrimoine bâti et des espaces paysagers remarquables sont protégés au titre de l'article L 151-19. De nombreux grands éléments du paysage (coteaux, vallons, prairies, haies en pente ou près des cours d'eau, etc.) sont préservés à titre écologique (cf. orientations A, B, C et D de l'objectif <i>Valoriser les ressources naturelles et écologiques du territoire</i> .)
	G- Des coupures d'urbanisation garantes de la préservation des paysages et des identités		Des espaces paysagers remarquables ont été identifiés conjointement avec les élus. Il s'agit de secteurs à protéger d'une urbanisation trop impactante (comme de gros bâtiments agricoles) dans lesquels les constructions sont limitées. Ils sont souvent définis sur des points hauts, sous une ligne de crête par exemple, dans des zones où il y a des relations de covisibilité importantes avec le bourg, ou au regard de leur caractère bucolique/pittoresque. En plus des protections au titre de l'article L 151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique, des éléments naturels sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU pour des motifs d'ordre paysager. Ces éléments sont protégés en grande partie des constructions et de l'arrachage. Leur entretien est cependant permis pour les préserver dans le temps.
	H- Valoriser et gérer durablement les ressources du Sud-Gironde		Des éléments de patrimoine bâti, identifiés par les communes, sont également protégés de tout travaux pouvant aller à l'encontre des caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Les entrées de ville, lorsqu'un projet de développement s'y situe, sont couvertes par une OAP qui a pour but de proposer un aménagement d'ensemble de qualité. Les coupures d'urbanisation sont préservées en zone agricole ou naturelle.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
			Les bâtiments identifiés pour un changement de destination sont seulement des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. La disponibilité de la ressource en eau en fonction des perspectives démographiques est présentée au sein de l'évaluation environnementale. Trois réunions ont eu lieu avec les collectivités ayant la compétence eau potable pour prendre en compte l'eau à l'échelle du PLUi correctement et tout au long de la procédure (en phase diagnostic, PADD puis zonage). Les parcs photovoltaïques sont encadrés au sein des réservoirs de biodiversité et des espaces paysages remarquables. L'OAP thématique « énergie » définit des orientations en matière d'énergie permettant de favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables. Les OAP sont réfléchies en préservant les espaces verts présents sur site au maximum. Un local de stationnement pour les deux roues non-motorisés est prévu pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, pour les bâtiments à d'activités (en fonction de des effectifs attendus pour une meilleure adaptation de l'offre) et pour les bâtiments recevant du public afin de favoriser la pratique de mobilités plus douces.
	Garantir la préservation des gisements de granulats pour en permettre l'exploitation sans remettre en cause les fondements environnementaux, agricoles et paysagers		Le territoire n'est pas concerné par la présence de carrière

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
	Cœuvrer à la maîtrise des pressions d'origine anthropique sur l'hydrosystème <i>A- Organiser un développement urbain compatible avec les capacités d'assainissement</i> <i>B- Mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales commune à l'échelle du Sud-Gironde</i>	Le projet politique du territoire entend conditionner prioritairement l'urbanisation aux capacités épuratoires du territoire et en privilégiant la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour ne pas concentrer le ruissellement des eaux pluviales en aval.	L'adéquation entre la capacité des stations d'épuration et les perspectives démographiques est présentée au sein de l'évaluation environnementale. Les OAP limitent l'imperméabilisation des sols à travers un coefficient d'espace de pleine terre minimum. De même, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle ou à l'échelle du projet et préférentiellement infiltrées. L'OAP thématique « eau » précise dans ces orientations d'encourager la mise en place de dispositifs de récupération d'eau de pluie et d'encourager l'exemplarité en termes d'hydro-économie.
	Se doter d'une politique commune de gestion des risques naturels et technologiques <i>A- Eviter l'exposition des personnes et des biens au risque inondation par débordement des cours d'eau en l'absence de PPRi</i> <i>B- Prendre en compte les risques liés aux remontées de nappes souterraines</i> <i>C- Développer une culture du risque et de la mémoire du risque à l'échelle du territoire du SCoT</i> <i>D- Eviter l'exposition des personnes et des biens au risque de mouvement de terrain en l'absence de PPRMT</i>	Le territoire veille à prendre en compte toutes les connaissances acquises sur les risques (inondation, mouvement de terrain, feux de forêt, etc.) même lorsqu'ils ne sont pas encadrés réglementairement.	Le PLUi protège les populations du risque d'inondation (espace de mobilité et atlas des zones inondables du Ciron). Ces secteurs, identifiés sur les planches risques au titre de l'article R 151-31, sont inconstructibles pour limiter l'exposition des personnes au risque d'inondation. Les secteurs à risque de remontées de nappe figurent de manière informative sur un plan annexé au zonage. Ils ne peuvent être réglementés compte tenu de l'imprécision de la donnée à l'échelle parcellaire. Le service instructeur, avec l'information du risque de remontée de nappe, pourra recommander au pétitionnaire de surélever sa construction ou de ne pas réaliser de sous-sol.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
	Investir les friches urbaines, y compris les sols pollués ou potentiellement pollués	Le PADD du Bazadais vise notamment à faciliter la requalification des zones d'activités existantes et la mutation des friches économiques	De manière générale, le PLUi vise à concentrer l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, les sites et sols pollués au sein de l'enveloppe urbaine seront potentiellement mobilisés. Il n'y a aucune zone à urbaniser sur des sites et sols pollués. En revanche, certains de ces sites et sols pollués existent en zone urbaine : pour limiter les risques, le règlement encadre la construction sur ces terrains.
	Poursuivre la gestion optimisée des déchets et faire de ce gisement une ressource valorisable à l'échelle du territoire		De manière générale, le PLUi vise à mettre en place les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. Au sein du règlement, est autorisé dans certaines parties du territoire, le recours aux technologies et aux matériaux nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale. Ce qui laisse la porte ouverte aux matériaux de réutilisation, favorisant une gestion optimisée des déchets. Un projet déchetterie est prévu au zonage du PLUi à proximité du siège de la CdC à Bazas.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Préserver les identités du Sud-Gironde		
	Se réapproprier les identités urbaines et naturelles du Sud-Gironde A- Réinvestir les espaces urbains typiques du Sud-Gironde B- Valoriser un équilibre de l'urbanisation autour des notions « ville » et « campagne »		De manière générale, le développement urbain proposé dans le PLUi est maîtrisé et au plus près de l'enveloppe urbaine existante (cf. Maîtriser le développement du Bazadais). De nombreux espaces naturels présents au sein du tissu urbain sont protégés pour des motifs écologiques ou paysagers. Les OAP comptent des espaces naturels à préserver, des espaces verts, des espaces de transition avec les espaces agricoles ou forestiers, etc. La nature est présente au sein des secteurs de projet qu'elle soit à préserver pour l'existante ou à créer. Les entrées de ville ont été prises en compte au sein des OAP, des espaces tampons végétalisés permettent une transition plus naturelle. Certaines OAP reprennent les codes architecturaux du territoire et notamment des airiaux avec un habitat plus dense qu'historiquement mais centré autour d'un espace public et intégré dans un environnement boisé en accroche d'un bourg ou hameau constitué. Chaque secteur de développement a fait l'objet d'une analyse au regard des enjeux environnementaux. Lors de la présence d'enjeux, des recommandations ont été faites pour éviter voire réduire les impacts. Ces éléments sont présentés au sein de l'évaluation des incidences. Il n'y a pas de projet d'équipement pour des publics sensibles (EHPAD, crèches, etc.) prévus dans des secteurs agricoles. Les caractéristiques du tissu urbain sont reprises au sein du règlement. Les constructeurs peuvent cependant recourir aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Accompagner le développement du Sud-Gironde		
	Des axes majeurs comme vecteur de développement : <i>A – Les autoroutes A62 et A65 comme vecteurs de développement</i> <i>B- Le TER : lien vers la Métropole bordelaise et levier de dynamisation locale</i> <i>C- Les connexions « douces » et les sites touristiques à développer</i>	Le PADD du Bazadais met en avant la nécessité de lier le développement économique aux infrastructures de communications majeures du territoire (A65, N524). Ainsi le projet incite à privilégier le développement des ZAE à proximité des axes routiers structurants. Le développement économique du territoire se recentre donc autour du pôle centre de Bazas et des deux pôles relais Captieux/Grignols. Le PADD vise également à faciliter l'accès à la gare TER la plus proche (Langon) en privilégiant un développement en adéquation avec la desserte de ce site multimodal voué à se renforcer. Par ailleurs, le territoire du Bazadais, à travers ses actions en faveur de la mobilité, ambitionne de développer et connecter les liaisons douces sur l'ensemble du territoire ; y compris vers les sites touristiques. Pour cela, la valorisation des voies vertes et le développement des parcours cyclables structurants type vélo route est un des moyens privilégiés pour y arriver.	La très grande majorité des périmètres des sites de projet économiques (existant et/ou à venir) se situent à proximité des axes routiers majeurs : • ZA de Guillemet à Bazas (A65 et N524) • ZI de Gysteve à Bazas (A65) • ZA Beaulac Nord à Bernos-Beaulac (N524) • Centre d'exploitation à Captieux (D114) • ZA du Centre-bourg à Grignols (D10 et D655) Les OAP sectorielles comportent un certain nombre d'orientations visant à encourager les modes actifs de déplacements, à réduire les coupures urbaines ou naturelles en prévoyant de nouvelles liaisons piétonnes ou cycles. Elles contiennent également des ambitions en matière de gestion du stationnement pour favoriser les déplacements à pied ou à vélo.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

II. La compatibilité avec le SCoT Sud-Gironde

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Accompagner le développement du Sud-Gironde		
	Organiser, diversifier, professionnaliser les activités et les outils économiques	L'ambition du territoire du Bazadais sur le développement économique porte sur le renforcement des activités déjà implantées sur la CdC et également par une diversification des entreprises. Les élus du territoire souhaitent prioriser les disponibilités foncières existantes au sein des ZAE et lier ces zones aux principaux axes routiers du territoire.	Le cahier de recommandations générales des OAP précise un certain nombre de points afin de garantir un aménagement qualitatif et une insertion paysagère des zones d'activités à venir. Un recensement des disponibilités foncières au sein des ZAE existantes a permis de prioriser le développement sur des secteurs déjà identifiés comme économiques aux documents d'urbanisme locaux.
	A – Organiser les espaces à vocation économique	Le développement économique s'axe donc autour des polarités les plus importantes du territoire (Bazas, Captieux, Grignols) afin de proposer une diversité de foncier adapté à tous types d'entreprises.	Une étude a été réalisée sur le territoire afin d'orienter les élus vers des choix stratégiques en matière de développement et de spécialisation.
	B – Qualifier les espaces à vocation économique	Pour ce faire, la PADD vise notamment à structurer et rassembler les acteurs du secteur agroalimentaire mais également à promouvoir les savoir-faire locaux. La question du développement qualitatif des Zones d'Activités Economiques est également un axe majeur pour la collectivité qui souhaite inscrire ces espaces économiques dans un cadre paysager attractif.	La question de l'offre commerciale sur les ZAE a également fait l'objet d'un zonage spécifique en adéquation avec le DACC du SCoT Sud-Gironde, ainsi seules les zones ZI du Roc et de Servier/ZI de l'Aiguillon de Bazas autorisent l'implantation de nouveaux commerces sous respect d'une superficie minimum afin de pas implanter des commerces faisant directement concurrence avec le centre-bourg.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
SCoT Sud-Gironde	Accompagner le développement du Sud-Gironde		
	Maîtriser, réguler, densifier l'offre de commerces et de services <i>A – Armature économique de la Communauté de Communes Sud-Gironde</i> <i>F – Prescriptions hors localisation préférentielle</i>	La CdC du Bazadais entend renforcer les activités commerciales, en cohérence avec l'armature territoriale. Ainsi le Projet vise à recentrer le développement des commerces de proximité en centre-ville. Cela doit participer au renforcement qualitatif de l'offre commerciale et artisanale au sein des polarités existantes. Pour y arriver, le Bazadais souhaite maîtriser l'installation des commerces alimentaires de proximité en périphérie.	Dans l'objectif de renforcer les centres-bourgs, la création de nouveaux commerces/services est autorisée seulement dans les zones les plus centrales (U1A et U1C). L'extension des commerces et services est autorisée dans toutes les autres zones urbaines afin de pouvoir garantir un développement à ces activités existantes. Seule la zone U1J « Secteurs résidentiels diffus » n'autorise pas l'extension des activités existantes afin de limiter le mitage de ces secteurs qui n'ont pas vocation à se renforcer. Pour chaque secteur, les types de commerces et services varient en fonction de la typologie de celui-ci. Par ailleurs, le règlement prévoit la protection des rez-de-chaussée commerciaux en empêchant le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par un linéaire commercial dans les secteurs de mixité des fonctions renforcée, soit les centres-villes commerciaux des principaux bourgs et villes du territoire.
	Améliorer les conditions d'échanges, de mobilité et de connexion au Sud-Gironde <i>A – « Ouvrir le Sud-Gironde... »</i> <i>B – Promouvoir des modes de mobilité alternatifs, doux et partagés</i> <i>C – Améliorer les capacités du Sud-Gironde à s'inscrire vers une logique de mobilité dématérialisée</i>	La CdC du Bazadais souhaite s'inscrire dans une logique de développement durable et offrir toutes les conditions réunies pour limiter les déplacements motorisés. Cependant, cette compétence n'est pas totalement liée à l'intercommunalité et dépend de nombreux autres organismes. Le PADD du PLUi vise le développement des solutions alternatives à l'autosolisme : aire de co-voiturage, solutions de rapatriement vers les équipements structurants du territoire depuis des points géographiquement stratégiques, accompagnement du développement du télétravail. Cette dernière action doit permettre d'inscrire le territoire dans une mobilité dématérialisée.	Le PLUi s'est attaché à traduire dans son règlement et zonage l'ambition de limiter les déplacements en privilégiant notamment un développement en accroche des bourgs, à proximité des équipements et services déjà présents. Par ailleurs, tous les secteurs d'extension urbaine ont fait l'objet d'une attention particulière en matière de prise en compte des modes doux de déplacement et de nombreuses OAP intègrent des cheminements doux et des connexions au réseau de cheminements et de sentiers existants. Ainsi, les OAP intègrent la prise en compte des besoins de l'ensemble des mobilités (prise en compte des lignes de transports collectifs, prescription pour l'organisation des modes doux ...) On peut également noter que de nombreux emplacements réservés sont prévus pour permettre le développement d'équipements qui viendront simplifier le développement des mobilités alternatives, douces et partagées.. Enfin, le règlement prévoit les équipements pour le développement du numérique, qui sera un élément fondamental pour l'inscription du territoire dans une logique de mobilité dématérialisée.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTENTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.	
	ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
	AGIR SUR LES REJETS EN MICROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
	B1 à B6 : Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	Le PLUi prend plusieurs mesures afin de limiter les risques de pollution de la ressource : • Les SUP associées aux captages d'eau potable apparaissent en annexe du projet du PLUi. • Il protège les cours d'eau en formalisant une zone tampon inconstructible sur leur tracé et leurs abords. Cette mesure permet d'éloigner les sources de pollution de la ressource, mais également de conserver une trame végétale qui pourra jouer un rôle de filtre naturel. • Plus largement, le PLUi identifie et protège des linéaires de haie qui permettent de limiter le ruissellement des eaux pluviales et diminue le risque de pollution de la ressource. • Dans son règlement écrit, il impose le raccordement de toute nouvelle construction et/ou installation au réseau d'assainissement collectif. Le règlement écrit précise également que si le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible, l'équipement d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur.
	B7 à B9 : Réduire les pollutions liées aux micropolluants	

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
	RÉDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILÉE	
	B10 à B13 : Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une agriculture performante aux plans économique, social et environnemental	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	B14 à B20 : Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux.	Le PLUi ne peut agir directement sur l'évolution des pratiques agricoles. Toutefois, la préservation des abords des cours d'eau et des linéaires de haies permet de limiter les pollutions d'origine agricole sur la ressource.
	B21 à B23 : Cibler les actions de lutte en fonction des risques et des enjeux	

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
	PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITÉ DE LOISIRS LIÉES À L'EAU	
	B24 à B28 : Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs.	Les différentes mesures prises par le PLUi afin de limiter la pollution de la ressource répondent également à cet objectif.
	B29 à B30 : Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	B21 à B34 : Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	Ne concerne pas le territoire de la CdC du Bazadais.
	B35 : Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération des cyanobactéries	Les différentes mesures prises par le PLUi afin de limiter la pollution de la ressource répondent également à cet objectif.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
	SUR LE LITTORAL, PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DES EAUX COTIÈRES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
	Ne concerne pas le territoire de la CdC du Bazadais	
	ORIENTATION C : AGIR POUR ASSURER L'ÉQUILIBRE QUANTITATIF	
	C1 à C2 : Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais
	C3 à C24 : Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	Le PLUi dispose d'une OAP thématique EAU définissant des orientations en matière de gestion des eaux pluviales (dispositifs techniques alternatifs), de gestion quantitative des eaux, de zones humides.
	C25 à C27 : Anticiper et gérer la crise	De plus, certaines OAP déclinent des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle (noues ou espaces publics ouverts) et la réutilisation ou l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales dites « propres ».

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
	RÉDUIRE L'IMPACT DES AMÉNAGEMENTS ET DES ACTIVITÉS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
	D1 à D4 : Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	Ne concerne pas le territoire de la CdC du Bazadais
	D5 à D7 : Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	Ne concerne pas le territoire de la CdC du Bazadais
	D8 à D14 : Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais
	D15 à D17 : Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
	GÉRER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
	D18 à D22 : Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	La CdC du Bazadais a pour objectif la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. La Trame Verte et Bleue du PLUi a été élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement, en se basant notamment sur le SRCE et le SCOT du Sud Gironde. Cette Trame Verte et Bleue a ensuite été déclinée règlementairement : Les éléments les plus remarquables pour la Trame verte et bleue ont été identifiés sur le territoire du Bazadais et sont protégés au travers de différentes prescriptions graphiques du zonage. Ces zones présentent des règles plus restrictives sur les possibilités de constructibilité et d'aménagement. Plus particulièrement, le PLUi protège les cours d'eau en formalisant une zone tampon inconstructible sur leur tracé et leurs abords.
	D23 : Préserver, restaurer la continuité écologique	
	D24 à D25 : Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
	D26 à D28 : Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
	PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITÉ LIÉE À L'EAU	
	D29 à D32 : Les milieux aquatiques et humides à fort enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	Les zones humides font l'objet d'une attention particulière avec une inscription graphique dans le règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, elles bénéficient d'une protection qui se superpose au zonage et renforce la protection appliquée, et ce quelque soit le zonage du secteur. Les constructions y sont interdites. Les travaux du sol (affouillements, remblaiements...) le sont également, avec cependant quelques exceptions restrictives admises. Aucune zone humide n'étant interceptée par une zone AU, l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le présent PLUi n'engendre pas d'incidence sur les zones humides.
	D33 à D37 : Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
	D38 à D44 : Stopper la dégradation anthropique des milieux et zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
	D45 à D48 : Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Objectifs / Orientations du document supra	Compatibilité SDAGE/ PLUi
SDAGE Adour Garonne	ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
	RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'ÉROSION DES SOLS	
	D49 à D52 : Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols.	Le territoire de la CdC du Bazadais est concerné par un risque inondation par débordement de cours d'eau et par le risque d'inondation par remontée de nappe. Ces phénomènes peuvent être aggravés par le ruissellement des eaux pluviales. Le PLUi prend diverses mesures afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à ces risques : • L'ensemble des zones inondables connues a été identifié au sein du règlement graphique : atlas des zones inondables et zone de mobilité du Ciron. Le règlement écrit du PLUi précise que les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque d'inondation lors de leur conception et réalisation (étude topographique, sous-sols interdits...). • Le projet de PLUi formalise une zone tampon inconstructible autour des cours d'eau du territoire. Cette trame réglementaire permet de créer un espace de sécurité pour les riverains ; • Le projet de PLUi prend en compte le ruissellement, facteur aggravant du risque d'inondation par débordement de cours d'eau avec le rehaussement des seuils des constructions. Il impose la mise en place de clôtures assurant une transparence hydraulique dans les zones inondables, et encadre l'artificialisation et l'imperméabilisation des terres agricoles et naturelles.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

IV. La compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité SAGE/ PLUi
SAGE Vallée de la Garonne	Règle n°1 : Préserver les zones humides et la biodiversité	Le PLUi repère l'ensemble des zones humides répertoriées par le SAGE sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit associé préserve ces zones et limite fortement les possibilités d'aménagement au sein de ces dernières. De plus, l'OAP thématique EAU définit parmi ses grandes orientations : la préservation des zones humides.
	Règle n°2 : Limiter les ruissellements par temps de pluie	Le PADD et le règlement écrit privilégient une gestion des eaux pluviales à la parcelle. De plus, deux grandes orientations sont inscrites dans l'OAP thématique EAU : Limiter le ruissellement des eaux pluviales et Promouvoir les techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

IV. La compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité SAGE/ PLUi
SAGE Vallée de la Garonne	Thématique 1 : Alimentation en eau potable	
	Disposition I.26 : Assurer une qualité des eaux brutes suffisante pour leur potabilisation	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. L'OAP thématique « Eau » évoque les objectifs d'assurer la qualité des eaux prélevées notamment en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs sensibles de prélèvement et limiter les occupations du sol qui seraient susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux.
	Disposition I.27 : Protéger les périmètres de protection autour des captages des points d'eau	Le règlement rappelle que dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique. En l'absence de DUP mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique. L'OAP thématique « Eau » évoque les objectifs d'assurer la qualité des eaux prélevées notamment en poursuivant la protection des points de captage.
	Disposition II.11 : Promouvoir une politique tarifaire de l'eau potable et diffuser les rapports sur la qualité des services	Pas de levier d'action spécifique à l'échelle du PLUi.
	Disposition II.12 : Améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau potable et favoriser la gestion patrimoniale	L'OAP thématique « Eau » évoque les objectifs de garantir la disponibilité de la ressource et la satisfaction des besoins notamment en améliorant le rendement des réseaux de production et de distribution.
	Disposition II.14 : Multiplier les dispositifs hydro-économes dans les espaces publics, les bâtiments publics, collectifs et chez les particuliers	Le PLUi encourage les dispositifs favorisant les économies d'eau.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

IV. La compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité SAGE/ PLUi
SAGE Vallée de la Garonne	Thématique 2 : Assainissement	
	Disposition I.22 : Favoriser un assainissement adapté	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.
	Disposition I.23 : Améliorer les performances des réseaux d'assainissement et des déversoirs d'orage	Le projet politique souhaite adapter le développement en fonction des réseaux et notamment de la capacité des réseaux.
	Disposition II.13 : Faciliter la mise en place de la réutilisation des eaux usées traitées	L'OAP thématique eau encourage la réutilisation des eaux usées traitées.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

IV. La compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité SAGE/ PLUi
SAGE Vallée de la Garonne	Thématique 3 : Gestion des eaux pluviales et ruissellement	
	Disposition I.24 : Diminuer l'impact des rejets d'eau pluviales	Le PLUi impose le traitement sur la parcelle des eaux pluviales pour tout projet afin de limiter les risques de pollutions.
	Disposition III.3 : Limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales en milieux urbains et péri-urbains	Le PLUi décline des mesures répondant à cette disposition : • Il encadre, dans le règlement écrit, l'imperméabilisation des sols pour chaque type de zone • Il repère et protège des linéaires de haies du territoire afin de limiter l'amplitude du ruissellement des eaux pluviales L'OAP thématique eau évoque les objectifs de privilégier des sols poreux et perméables et de gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert.
	Disposition III.4 : Favoriser le stockage des eaux de pluie	Le PLUi promeut la gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'utilisation de solutions alternatives pour la gestion e/ou le stockage des eaux pluviales.
Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité SAGE/ PLUi
SAGE Vallée de la Garonne	Thématique 4: Inondation	
	Disposition III.9 : Identifier au regard de l'espace de mobilité de la Garonne les secteurs à enjeux en termes de développement et d'aménagement du territoire	Le projet de territoire prévoit de protéger les personnes et les biens de tous les risques même s'ils ne sont pas encadrés réglementairement. De ce fait, les espaces à enjeux soumis à un aléa inondation seront donc préservés.
	Disposition III.10 : Protéger et préserver les zones d'expansion de crues	Le PADD protège les fonds de vallons et les cours d'eau en dehors des enveloppes urbaines afin de préserver ces zones d'expansion de crue et de protéger les biens et personnes des inondations. Le PLUi permet de protéger les zones d'expansion de crues notamment via le zonage qui les classe en zone naturelles ce qui permet de contraindre fortement les constructions.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°0 : VEILLER À LA PRISE EN COMPTE DES CHANGEMENTS MAJEURS (CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUE...)	
	D0.1 : Sensibiliser sur les risques encourus, former et mobiliser les acteurs de territoires	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D0.2 : Renforcer la connaissance pour réduire les marges d'incertitudes, permettre l'anticipation et l'innovation	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D0.3 : Développer les démarches prospectives, territoriales et économiques	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D0.4 : Développer des plans d'actions basés sur la diversité et la complémentarité des mesures	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES GOUVERNANCES À L'ÉCHELLE TERRITORIALE ADAPTÉE, STRUCTURÉES ET PÉRENNES	
	D1.1 : Mettre en place des stratégies et des programmes d'actions prioritairement sur les territoires à risques importants d'inondation (TRI)	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D1.2 : Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB et favoriser les gouvernances à une échelle cohérente	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE INONDATION EN MOBILISANT TOUS LES OUTILS ET ACTEURS CONCERNÉS	
	D2.1 : Développer et mettre à jour les cartographies des zones inondables	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.2 : Piloter la réalisation des cartes zones d'inondation potentielle (ZIP) et équivalents	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.3 : Affiner la connaissance des aléas et de la vulnérabilité sur le littoral	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.4 : Identifier les zones soumises aux crues soudaines ou torrentielles	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.5 : Développer la connaissance des enjeux	Les enjeux liés au risque inondation ont été identifiés dès l'étape d'élaboration de l'Etat Initial de l'Environnement. Ceux-ci ont ensuite été traduits en volonté politique dans le PADD, puis retranscrits dans la formalisation du projet de PLUi.
	D2.6 : Diffuser la connaissance	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.7 : Développer la culture du risque inondation	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D2.8 : Sensibiliser les maires des communes dotées d'un PPR sur leurs responsabilités et obligations	Le PLUi ne peut agir directement sur ces thématiques. Toutefois, les secteurs concernés par un risque inondation sont retranscrits sur les plans de zonage.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°3 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA PRÉPARATION À LA GESTION DE CRISE ET VEILLER À RACCOURCIR LE DÉLAI DE RETOUR À LA NORMALE DES TERRITOIRES SINISTRÉS	
	D3.1 : Maintenir des SPC fiables et performants	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.2 : Développer les systèmes d'alerte locaux	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.3 : Améliorer l'anticipation des événements de pluies intenses	Le PLUi ne peut agir directement sur cet objectif. Toutefois, il décline des mesures participant de manière indirecte à l'anticipation des événements de pluie intense • Il préserve les abords des cours d'eau afin de créer un recul important entre les zones d'aménagement et les zones potentiellement à risque • Il encadre, dans le règlement écrit, l'imperméabilisation des sols pour chaque type de zone • Il repère et protège des linéaires de haies du territoire afin de limiter l'amplitude du ruissellement des eaux pluviales • Il promeut la gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'utilisation de solutions alternatives pour la gestion e/ou le stockage des eaux pluviales;
	D3.4 : Exploiter les différentes cartographies de zones inondables pour améliorer la gestion de crise	Les secteurs concernés par un risque inondation sont retranscrit sur les plans de zonage.
	D3.5 : Développer des volets inondation au sein des dispositifs ORSEC départementaux	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.6 : Encourager l'élaboration, la mise à jour et tester les PCS dans les communes en zone inondable	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.7 : Promouvoir l'élaboration des PPMS	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°3 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA PRÉPARATION À LA GESTION DE CRISE ET VEILLER À RACCOURCIR LE DÉLAI DE RETOUR À LA NORMALE DES TERRITOIRES SINISTRÉS	
	D3.8 : Insérer les actions d'accompagnement dans les actions de gestion post crues	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.9 : Informer sur les démarches relatives aux indemnisations	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.10 : Gérer les travaux d'urgence en situation post crue	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D3.11 : Généraliser et capitaliser les retours d'expérience	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ VIA UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRE	
	D4.1 : Mettre en œuvre la priorisation, à l'échelle régionale, d'élaboration et de révision des PPRN	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D4.2 : S'assurer de la cohérence de l'aléa de référence des PPRI et PPRL sur un linéaire d'un même cours d'eau ou un même littoral	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ VIA UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRE	
	D4.3 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou submersion marine dans les documents d'urbanisme	Le territoire de la CdC du Bazadais est concerné par un risque inondation par débordement de cours d'eau. Celui-ci peut être potentiellement aggravé par le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Le PLUi prend diverses mesures afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à ces risques : • L'ensemble des zones inondables connues a été identifié au sein du règlement graphique : atlas des zones inondables et zone de mobilité du Ciron. Le règlement écrit du PLUi précise que les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque d'inondation lors de leur conception et réalisation (étude topographique, sous-sols interdits...). • Le projet de PLUi formalise une zone tampon inconstructible autour des cours d'eau du territoire. Cette trame réglementaire permet de créer un espace de sécurité pour les riverains ; • Le projet de PLUi prend en compte le ruissellement, facteur aggravant du risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Il impose la mise en place de clôtures assurant une transparence hydraulique dans les zones inondables, et encadre l'artificialisation et l'imperméabilisation des terres agricoles et naturelles.
	D4.4 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement (urbain et rural) dans les documents d'urbanisme et lors de nouveaux projets	Le PLUi prend des mesures permettant de réduire les risques liés au ruissellement des eaux pluviales. Il identifie et préserve des linéaires de haies du territoire, ce qui permet de ralentir le phénomène de ruissellement et favorise ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Cette mesure permet également de réduire les risques d'érosion des sols car les linéaires de haies participent à l'ancrage et au maintien des sols.
	D4.5 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation torrentielle coulées de boue dans les documents d'urbanisme	
	D4.6 : Mettre en place des indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme	Le PLUi définit 2 indicateurs permettant de suivre la prise en compte du risque inondation dans le projet de développement de la collectivité.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ VIA UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRE	
	D4.7 : Ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation (ou éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau)	Le PLUi prend des mesures permettant de limiter l'exposition des populations et des biens au risque d'inondation (plan de zonage, prescriptions, recul par rapport aux cours d'eau, etc).
	D4.8 : Développer la réalisation de diagnostics de vulnérabilité et accompagner la réalisation des travaux correspondants	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D4.9 : Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables	Le projet de PLUi évite le positionnement de zones de projet dans les secteurs concernés par un risque d'inondation.
	D4.10 : Améliorer la conception et l'organisation des réseaux en prenant en compte le risque inondation	
	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°5 : GÉRER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT ET RESTAURER LES ZONES D'EX PANSION DE CRUES POUR RALENTIR LES ÉCOULEMENTS	
	D5.1 : Améliorer la connaissance et la compréhension du fonctionnement des têtes de bassin hydrographiques et renforcer leur préservation	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D5.2 : Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique	Le maintien des trames végétales existantes sur le territoire (linéaires de haies, ripisylves) ainsi que l'inconstructibilité des abords des cours d'eau sont des leviers permettant de mettre en œuvre le ralentissement dynamique.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

III. La compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Document supra-communal	Grandes orientations du document supra	Compatibilité PGRI/ PLUi
PGRI Adour-Garonne	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°5 : GÉRER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT ET RESTAURER LES ZONES D'EXPANSION DE CRUES POUR RALENTIR LES ÉCOULEMENTS	
	D5.3 : Établir et mettre en œuvre les programmes pluriannuels de gestion des milieux aquatiques à l'échelle des bassins versants	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D5.4 : Gérer et valoriser les déchets et les bois flottants	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D5.5 : Justifier les travaux en rivière ou sur le littoral	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	OBJECTIF STRATÉGIQUE N°6 : AMÉLIORER LA GESTION DES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS OU LES SUBMERSIONS	
	D6.1 : Analyser et déterminer les systèmes de protection dans une approche globale	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D6.2 : Analyser et déterminer les systèmes de protection dans une approche globale	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.
	D6.3 : Étudier les scénarii alternatifs aux ouvrages de protection contre les inondations	Ne rentre pas dans le champ d'action du PLUi de la CdC du Bazadais.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

I. Explication des choix pour établir le PADD

1.1. Présentation générale du projet

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire, grâce à la définition des orientations générales et des objectifs fondamentaux. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Ce document constitue également un document d'information pour les citoyens quant au développement de leur territoire.

Le PADD du PLUi de la Communauté de Communes du Bazadais a été débattu en Conseil Communautaire du 23 février 2022.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.1. Présentation générale du projet

Le PADD traduit la volonté des acteurs de préserver leur territoire rural, son identité et son savoir-faire.

Il définit un projet de développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage, des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles.

Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme et réfléchi dans le sens de l'intérêt général. Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes en optimisant les usages, pour ne pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le territoire de la Communauté de Communes du Bazadais se situe au Sud-Est du département de la Gironde. Les deux entités paysagères qui le composent, résultent majoritairement des activités humaines ayant sculpté l'espace.

Les collines du Bazadais

Elles sont bordées par les vallées de la Garonne et du Ciron. Nous y trouvons une alternance de boisements et de clairières cultivées. La polyculture et l'élevage de race bovine Bazadaise ont façonné des paysages ouverts très caractéristiques. Le territoire est également marqué par ses très nombreux séchoirs à tabac, témoins d'un bâti associé à cette culture.

Le plateau landais

Il se situe au sud du territoire. Les terres marécageuses ont, depuis le XIXème siècle, laissé la place à la plus importante forêt d'Europe, plantée de pins maritimes. Au cœur de ce vaste espace, les airiaux constituent des éléments remarquables du patrimoine paysager et architectural. Ils sont à préserver. L'écosystème remarquable de la vallée du Ciron fait quant à lui la transition entre ces deux entités paysagères.

Bazas

Ancienne place fortifiée du Sud-Ouest, entre Bordeaux et Toulouse, située sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle (UNESCO), Bazas a longtemps joué un rôle politique, religieux et économique majeur pour tout le Bazadais. De cette histoire, le territoire garde une identité forte que les élus de la Communauté de Communes souhaitent valoriser.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.1. Présentation générale du projet

Traditions

De nombreuses traditions, s'appuyant sur un patrimoine architectural de grande qualité, perdurent ; elles sont répertoriées dans l'inventaire du patrimoine culturel immatériel en France. Citons le défilé des bœufs gras avec fifres et tambours ou encore la fête de la Saint-Jean avec ses feux devant la cathédrale Saint-Jean-Baptiste. La chasse à la palombe fait également partie des fortes traditions locales sur l'ensemble du territoire.

L'habitat traditionnel

L'habitat isolé traditionnel du Bazadais participe à une identité forte du territoire. Il ponctue les paysages avec ses fermes bazadaises si caractéristiques, implantées au point haut des pentes douces, ses airiaux dans la forêt landaise mais encore ses bourgs à très forte morphologie identitaire, selon leur situation géographique. Les élus souhaitent préserver ces spécificités pour favoriser l'accueil qualitatif de nouveaux habitants.

Filières agroalimentaires locales

Le territoire dispose d'une filière agroalimentaire reconnue avec la présence d'abattoirs et diverses entreprises de transformation de viande. Il est à noter des productions de qualité, notamment le bœuf de Bazas, le chapon de Grignols, les volailles en liberté et les canards gras. L'installation de jeunes agriculteurs laisse espérer une progression de ces filières à fort potentiel de développement sur le Bazadais, territoire rural aux portes d'une métropole de plus en plus attractive.

Secteur industriel

Un secteur industriel innovant prospère sur Bazas, notamment des entreprises de métallurgie et robotique reconnues à l'international. La filière sylvicole, issue de la forêt cultivée, est également majeure sur le territoire. Une valorisation locale des produits du bois viendra conforter l'identité forestière du Bazadais. L'artisanat et le commerce ont un maillage relativement satisfaisant ; il convient d'accompagner et de rendre plus visible l'artisanat d'art.

Un patrimoine naturel riche

Le Bazadais, territoire rural, accueille une grande biodiversité et des milieux naturels préservés. Les élus de la Communauté de Communes ont l'objectif de conforter cette identité en valorisant les ressources naturelles, en accentuant les actions qui permettront un développement durable et tendront vers une autonomie énergétique du Bazadais.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.1. Présentation générale du projet

Le PADD a pour volonté de proposer des orientations d'aménagement visant à maîtriser l'étalement urbain induit par un développement démographique continu afin de garantir aux habitants et aux entrepreneurs un environnement qualitatif et un cadre de vie attractif. Ainsi le projet intercommunal du Bazadais est guidé par deux principaux thèmes transversaux : la qualité de vie offerte aux habitants et aux entreprises (environnement, paysages, ...) et la préservation de l'identité Bazadaise. Il en découle 4 axes stratégiques :

1. Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire Bazadais
2. Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux
3. Adopter un développement urbain respectueux du cadre de vie
4. Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux



3 ciné-débats ont eu lieu le 4, 10 et 11 juillet 2019 à Captieux, Bernos-Beaulac et Grignols

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.1. Présentation générale du projet

AXE n°1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais

Territoire sous influence de la métropole bordelaise, la CdC du Bazadais accueille en moyenne 100 nouveaux habitants par an depuis 10 ans. Les élus du territoire souhaitent poursuivre ce dynamisme démographique tout en limitant l'impact de cette attractivité sur le paysage de la communauté de communes. Les richesses patrimoniales et écologiques présentes sur les 31 communes participent à l'attractivité du territoire dans sa globalité. Cette identité rurale se doit d'être conservée dans les prochaines années afin de garantir à la communauté de communes la préservation de son cadre de vie.

AXE n°2 : Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux

Le Bazadais est marqué par une importante et historique économie agricole (agriculture et élevage au Nord du territoire, sylviculture sur la partie Sud). Cet héritage induit aujourd'hui une modernisation des pratiques et une structuration des filières. Ce savoir-faire local doit être valorisé au sein des politiques publiques et les élus souhaitent préserver ces espaces agricoles afin de renforcer leurs rôles économiques. Également tournée vers l'avenir, la CdC a vu s'implanter des entreprises de pointe, notamment sur les ZAE de Bazas, qu'il est aujourd'hui important de promouvoir.

AXE n°3 : Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie

Historiquement tourné vers un développement traditionnel autour d'un airial, l'urbanisme a connu ces dernières années de nombreuses évolutions. L'habitat individuel s'est fortement développé et aujourd'hui les élus du territoire souhaitent pouvoir maîtriser ce développement, notamment sur des secteurs stratégiques autour des centres bourgs. L'objectif de la construction de ce document d'urbanisme est d'apporter une réponse à l'ensemble des besoins exprimés sur le territoire et de faciliter le parcours résidentiel des ménages. Il semble également important d'offrir une diversité en termes de forme urbaine et de typologie de logement pour garantir une mixité sociale et générationnelle sur le territoire. Le développement urbain à venir doit prendre en compte l'armature territoriale pour renforcer les services et les équipements existants tout en offrant une accessibilité aisée aux territoires les plus ruraux.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.1. Présentation générale du projet

AXE n°4 : Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux

La CdC du Bazadais, composée de 31 communes, est riche d'une diversité paysagère naturelle. La qualité des milieux naturels permet à une biodiversité remarquable de se développer notamment au sein des milieux forestiers (pins, feuillus, bocages) et des milieux aquatiques et humides (réseau hydrographique, landes).

La forte présence de l'eau et de la forêt sur le territoire génère des risques associés à ces entités. Le territoire est sensible aux inondations, aux remontées de nappes phréatiques, aux feux de forêts, aux tempêtes, mais aussi aux mouvements de terrain liés à la nature argileuse des sols. Les sols argileux génèrent en outre des difficultés d'infiltration dans le sol pour l'assainissement individuel et une gestion parfois problématique des eaux pluviales.

Témoin de l'histoire du territoire, la CdC dispose d'un patrimoine bâti très riche et diversifié : châteaux, patrimoine industriel, religieux, agricole (séchoirs à tabacs, moulins). Les constructions contemporaines, qui répondent à d'autres enjeux, tendent parfois à altérer la qualité de ces paysages identitaires.

La ruralité du territoire est tantôt un atout pour mobiliser les énergies renouvelables exploitables (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie, géothermie), tantôt une contrainte pour les consommations énergétiques dans le transport et le secteur résidentiel.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.2. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
La relance de l'attractivité des communes structurantes par le développement de produits adaptés.	Axe 1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais	Objectif 1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations	- Relayer le pôle principal de Bazas par des polarités secondaires (Captieux, Grignols), intermédiaires (Bernos-Beaulac, Cazats, Cudos, Lerm-et-Musset, St Côte) et rurales - 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
Le maintien de l'équilibre générationnel sur le territoire en poursuivant l'accueil de familles La relance de l'attractivité des communes structurantes par le développement de produits adaptés. Anticiper le vieillissement de la population		Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré	- 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais	Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré	(suite) • Un objectif territorialisé de densité moyenne de logements s'applique pour les extensions urbaines s'implantant sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers • Les gisements (fonciers et immobiliers) existants au sein des tissus déjà bâtis sont privilégiés

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Diversifier les produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.) Répondre aux besoins sociaux exprimés, notamment en matière de petites typologies Donner une réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement et l'apport de solutions aux ménages en situation d'urgence Favoriser l'apport de réponses adaptées aux Gens du voyage sédentarisés et la lutte contre les implantations illégales Accompagner les jeunes vers le logement autonome L'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement	Axe 1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais	Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures	• 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Le renouvellement du parc obsolète et ne répondant plus aux normes actuelles de confort Anticiper le vieillissement de la population Poursuivre la réponse aux besoins liés au vieillissement de la population via le développement de produits spécifiques et l'adaptation du logement au vieillissement Accompagner les jeunes vers le logement autonome	Axe 1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du Bazadais	Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures	(Suite) • 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'hébergements 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 1 : Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du Bazadais	Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures	(Suite) • 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Le maintien et le renforcement de la dynamique du pôle majeur, générateur d'emplois de Langon Développer et accompagner à l'installation des artisans et ainsi que la mise en réseau des TPE/PME Structurer la filière agroalimentaire, viticole et développer les circuits-courts Renforcer les rôles économiques du pôle d'équilibre de Bazas et des pôles économiques de proximité (Captieux, Grignols) Maintenir les services (poste, écoles...) et des commerces de proximité dans les bourgs et villages Diversifier les activités pour répondre à une mixité des emplois sur l'ensemble du territoire	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	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 • Une offre d'espaces d'accueil qui affirme sa sobriété foncière en proposant une répartition équilibrée entre : la valorisation du foncier économique existant afin d'en optimiser l'usage et l'ouverture de nouvelles capacités d'accueil limitées, sur l'axe Bazas-Captieux et sur Grignols pour renforcer l'écosystème existant • Favoriser la promotion des ZAE en fonction des atouts et spécificités du territoire (mécanique de précision, machine-outil, agroalimentaire, filière bois, filière carton emballage, etc.) • Accompagner les entreprises dans leurs efforts d'innovation et de développement, présentation et identification des potentialités locales, recherche de synergies (fournisseurs, clients, prestataires...)

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	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	(Suite) - 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 savoir-faire locaux - 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Renforcer les rôles économiques du pôle d'équilibre de Bazas et des pôles économiques de proximité (Captieux, Grignols) Maintenir les services (poste, écoles...) et des commerces de proximité dans les bourgs et villages Diversifier les activités pour répondre à une mixité des emplois sur l'ensemble du territoire Maintenir une répartition équilibrée et complémentaire des entreprises et la dynamisation des zones d'activités économiques	Axe 2 : Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux	Objectif 2 : Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation	• 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 • 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Maintenir les activités agricoles, viticoles et sylvicoles qui représentent un nombre important d'emplois sur le territoire Favoriser la gestion de la problématique de l'accès au foncier agricole sur certains secteurs Développer de nouvelles filières agricoles nécessitant moins de foncier	Axe 2 : Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux	Objectif 2 : Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation	(Suite) • 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 • 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 savoir-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 »

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 2 : Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir-faire locaux	Objectif 3 : Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire	(Suite) • Faire de l'Office de Tourisme du Bazadais un moteur du développement touristique territorial, pour structurer l'offre et les acteurs • Poursuivre le développement d'une offre qualitative s'appuyant sur les atouts principaux du territoire • Accompagner les projets touristiques d'envergure communautaire en lien avec l'environnement naturel et paysager du territoire • Favoriser la création d'hébergements touristiques diversifiés • Améliorer la mobilité liée au tourisme et harmoniser la signalétique des sites touristiques

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Renforcer l'offre de soins sur le territoire Anticiper l'évolution de la population par le développement de structures spécialisées pour les personnes âgées Mutualiser les équipements et le renforcement des pôles du territoire, en lien avec l'organisation des transports Développer l'offre numérique sur l'ensemble du territoire	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	• Favoriser une répartition équilibrée des équipements de santé, facteurs d'attractivité pour la Communauté de communes • Maintenir et renforcer l'offre d'équipements scolaires et d'équipements pour la petite enfance et plus globalement les services enfance jeunesse • 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 • 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	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	(Suite) • 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 • 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Favoriser la création de liaisons entre la gare de Langon et les différents pôles du territoire de manière à encourager les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle (multimodalité) Développer une offre de transports en commun équilibrée sur l'ensemble des deux communautés de communes Accentuer le maillage du réseau cyclable dans les centres bourgs permettant de lier les commerces, services et équipements publics	Axe 3 : Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Objectif 2 : Proposer des alternatives à la voiture	• Prendre en compte les besoins en mobilité des populations non motorisées, qu'elles soient jeunes ou âgées, ou en situation de fragilité • Rendre l'urbanisation plus favorable au développement d'une offre de transports collectifs pertinente • Réduire l'usage soliste de l'automobile et les nuisances qu'elle génère et améliorer ainsi la qualité de l'air • Encourager la pratique des modes doux actifs (marche et vélo) pour des déplacements du quotidien sécurisés

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 3 : Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Objectif 3 : Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles	• Identifier, préserver et valoriser : 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, arial...) ; le patrimoine vernaculaire, reflet passé d'un quotidien révolu... • 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 • Privilégier l'urbanisation au sein du tissu bâti existant ou en continuité de celui-ci

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 3 : Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Objectif 3 : Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles	(Suite) • 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 • 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'espaces collectifs végétalisés, la création de coulées vertes internes, d'îlots boisés, noues paysagères... • Organiser les nouveaux quartiers d'habitat en connexion avec les pôles de vie et les autres quartiers attenants par un maillage de liaisons fonctionnelles. • 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.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
Sécuriser la traversée de certains « villages rues »	Axe 3 : Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Objectif 4 : Porter une attention à la qualité des espaces publics, des traversées de bourgs et des entrées de ville	• 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 • 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
La diminution des consommations énergétiques dans les habitations individuelles Le développement des énergies renouvelables exploitables sur le territoire : (consommation de bois-énergie produit localement, méthanisation, panneaux solaires sur les toitures...)	Axe 4 : Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux	Objectif 1 : Initier une transition énergétique pour abaisser les émissions de GES	• Maîtriser et limiter l'impact des émissions de GES liées à l'urbanisation • Encourager la production d'énergies renouvelables compatibles avec la préservation du capital agricole, forestier et naturel du territoire
Un territoire, aux continuités écologiques très importantes, pouvant être apparenté en tant que tel à un réservoir de biodiversité, sur lequel une vigilance quant à la fragmentation peut être considérée comme l'enjeu majeur.		Objectif 2 : Faire du Bazadais un territoire de la reconquête de la biodiversité	• 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
La préservation de nombreux milieux pour la faune et la flore locale L'adaptation des projets de développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux	Axe 4 : Positionner le bazadais comme territoire de référence en matière d'énergie positive et de respect de l'environnement	Objectif 2 : Faire du Bazadais un territoire de la reconquête de la biodiversité	- 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 préservation des personnes et des biens face aux risques inondation La prise en compte des risques technologiques et des nuisances sonores existante afin de ne pas les aggraver, voire les diminuer		Objectif 3 : Rendre le territoire résilient face à l'intensification des aléas climatiques et à la fragilité de ses ressources naturelles	- 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 - 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

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous orientation du PADD
	Axe 4 : Positionner le bazadais comme territoire de référence en matière d'énergie positive et de respect de l'environnement	Objectif 3 : Rendre le territoire résilient face à l'intensification des aléas climatiques et à la fragilité de ses ressources naturelles	- 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 - 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 dL'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...)

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 1 Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du bazadais	Orientation 1.1 : S'appuyer sur les polarités constituées pour organiser l'accueil de nouvelles populations
	<u>Justification</u> : Si la CdC connaît une croissance démographique continue depuis plus de 10 ans, celle-ci n'est pas homogène sur le territoire. La situation géographique comme porte d'entrée Sud de l'agglomération bordelaise entraîne une pression foncière importante sur les communes situées au Nord et près des axes autoroutiers de la communauté de communes.
	La CdC du Bazadais souhaite, à travers l'élaboration de son PLUi, donner la garantie à l'ensemble des 31 communes d'un développement équilibré.
	Ce développement doit cependant s'appuyer sur l'armature territoriale aujourd'hui en place au sein de l'intercommunalité. On constate dans l'organisation quotidienne du territoire plusieurs niveaux de polarités proposant différents niveaux de services et d'équipements. Bazas apparaît comme le pôle principal de la CdC regroupant une part importante de la population, des emplois et des services/commerces. Captieux et Grignols jouent eux un rôle d'appui secondaire en se positionnant au Sud et à l'Est du territoire. Bernos-Beaulac, Cazats, Cudos, Lerm-et-Musset, St Côme ont un rôle de pôle intermédiaire.
	Cette armature également déclinée dans le SCoT Sud-Gironde permet de garantir à l'ensemble de la population un niveau d'équipement satisfaisant et durable. Ainsi, les 31 communes ont pu être classées suivant 4 échelles différentes : pôle, pôle secondaire, pôle intermédiaire, commune rurale.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 1 Favoriser l'accueil de population tout en confortant l'identité du territoire du bazadais	Orientation 1.2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré <u>Justification</u> : Le territoire du Bazadais est marqué depuis ces dernières décennies par l'augmentation des formes urbaines de type lotissement au sein de son parc de logement. Cet habitat pavillonnaire vient rompre avec l'habitat traditionnel et le patrimoine bâti existant sur le territoire (maison bazadaise, centre-bourg ancien, ...). On dénombre ainsi 84% de maisons individuelles sur la CdC et pas moins de 47% des résidences principales de 5 pièces ou plus. Ces lotissements contemporains qui se développent en périphérie des bourgs, le long des infrastructures routières, ou sur les terrains d'airiaux divisés au cœur de la forêt en déconnexion des bourgs ont tendance à banaliser le paysage forestier. De plus, le paysage agricole est également impacté par l'artificialisation des sols puisque sur la période 2010-2020, environ 53 ha (sur un total de 147 ha) ont été consommés sur des terres agricoles. L'objectif de la collectivité est de diversifier son offre de logement afin de répondre à l'ensemble des ménages. Cependant, cette diversification ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale.
	Orientation 1.3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures <u>Justification</u> : Le territoire du Bazadais connaît une croissance démographique positive depuis les années 90 et doit adapter son parc de logements à une demande en évolution. Avec plus de 72% des logements construits avant 1970, une taille des ménages en diminution et un diagnostic territorial qui dresse notamment le constat d'une population vieillissante, la CdC doit nécessairement anticiper les besoins de sa population et notamment des publics spécifiques afin de permettre à l'ensemble des ménages de profiter pleinement des atouts du territoire.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 2 Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir- faire locaux	Orientation 2.1 : Mettre en œuvre une stratégie économique favorisant l'implantation de filières d'avenir et la création d'emplois <u>Justification</u> : Avec un savoir-faire identitaire et des spécificités territoriales comme le Chapon de Grignols (I.G.P) ou encore la race Bazadaise, le territoire possède une filière agroalimentaire bien structurée (abattoir à Bazas) et reconnue. La sylviculture est également très présente sur le massif des Landes de Gascogne et de nombreuses entreprises liées à ce domaine sont implantées dans le Bazadais. L'enjeu est donc de permettre à ces entreprises de se développer et de se moderniser afin de participer à leur structuration. Parmi ses établissements de formation, la collectivité compte 2 lycées professionnels et un centre de formation forestier afin de proposer aux jeunes du territoire un lien avec les entreprises existantes. Encadrer l'évasion des jeunes vers les territoires limitrophes et l'agglomération bordelaise est également un des objectifs de la CdC.
	Orientation 2.2 : Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation <u>Justification</u> : Le territoire du Bazadais longtemps dominé par l'activité sylvicole notamment sur la partie Sud du territoire et par une agriculture réputée, engage depuis quelques années une diversification de son activité économique. Ainsi, l'industrie représente 22% des emplois du territoire et a su se moderniser pour accueillir des industries de pointe (mécanique, robotique, usinage) principalement localisées à Bazas. Le SCoT Sud-Gironde participe à renforcer l'accueil d'entreprises sur l'axe Langon-Bazas-Captieux afin de profiter des axes routiers structurants. Sur les 22 ha de foncier économique recensés au sein des ZAE existantes, 10 ha sont constitués par des réserves foncières appartenant à des entreprises déjà implantées (terrain attenant pour extension de l'activité).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 2 Renforcer l'attractivité de l'économie et les savoir- faire locaux	Orientation 2.3 : Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire
	<u>Justification</u> : Avec 5,8% des emplois du territoire dans le domaine agricole en 2017, la collectivité est marquée par cet héritage culturel. Même si cette part a tendance à diminuer (8,7% en 2007), l'agriculture et la sylviculture restent des composantes essentielles à l'économie du Bazadais. La préservation de ce foncier est un enjeu pour demain car il représente plus de 15% des établissements du territoire. L'accès au foncier agricole pour les jeunes entrepreneurs et la transmission des activités sont autant d'éléments qu'il faut prendre en compte pour anticiper les besoins.
	La diversité paysagère et urbaine que présente le territoire lui permet d'attester aujourd'hui d'une richesse patrimoniale à préserver (séchoirs à tabac, airiaux, maisons bazadaises, ...). 6 communes de la CdC font partie du PNR, de nombreuses communes possèdent des monuments inscrits ou classés et il existe également des sites d'exception sur le territoire comme la cathédrale de Bazas, le lac de la Prade, la bergerie de Goulade... La CdC compte également 2 hôtels, 3 terrains de camping et de nombreux hébergements insolites. Le PLUi prévoit de coupler cette richesse au développement d'une économie touristique locale qui viendrait davantage accentuer et faire rayonner l'image Bazadaise. Toutefois, elle souhaite que ce développement soit respectueux des ressources naturelles et s'appuie sur modèle "d'écotourisme". Cette vision, en cohérence avec la Charte du Parc et son objectif de développement de l'écotourisme, peut-être associée à une démarche professionnalisante et qualifiante des professionnels du tourisme. Elle passe par l'accompagnement des entreprises touristiques dans leur transition écologique et sociale en partenariat avec le Parc naturel régional et au développement maîtrisé des activités de loisirs s'appuyant sur les ressources locales.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 3 Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Orientation 3.1 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population <u>Justification</u> : Le maillage territorial aujourd'hui en place sur le territoire permet à l'ensemble des communes de pouvoir bénéficier des équipements et services nécessaires à l'échelle locale. L'armature déclinée dans le SCoT Sud-Gironde tient compte du niveau de services offerts dans chaque commune. L'enjeu n'est pas de multiplier les équipements mais de favoriser leur mutualisation et leur complémentarité. L'accès à ces services est également un enjeu notamment pour les ménages les plus précaires ne disposant pas de voiture individuelle.
	Orientation 3.2 : Proposer des alternatives à la voiture <u>Justification</u> : Plus de 89% des ménages du territoire possèdent au moins une voiture et 86% des déplacements domicile-travail se font également en voiture. Cette accoutumance automobile couplée à une raréfaction d'alternatives (2 lignes de bus seulement, une gare ferroviaire située hors de la CdC à Langon) entraîne une importante dépendance et engendre de fortes inégalités entre les ménages. L'aménagement urbain encadré par le PLUi permettra de décroisonner certains secteurs, de développer des liaisons intra quartiers et de les relier vers les équipements structurants du territoire.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientations
Axe 3 Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Orientation 3.3 : Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles <u>Justification</u> : l'aménagement numérique en cours sur le territoire participe à son attractivité tant sur le plan économique que résidentiel. Le développement du télétravail et la dépendance numérique des activités entraîne la nécessité d'avoir accès au très haut débit sur l'ensemble des 31 communes.
	Orientation 3.4 : Porter une attention à la qualité des espaces publics, des traversées de bourgs et des entrées de ville <u>Justification</u> : Si 122 ha ont été consommés à destination de l'habitat ces 10 dernières années (2010-2020), ce sont surtout les formes urbaines héritées de cette consommation qui interrogent. Il existe bien souvent sur les communes du territoire une rupture entre les bourgs traditionnels et les extensions urbaines plus récentes. L'accroissement démographique dû à une hausse du solde migratoire entre les années 2000 et 2010 a entraîné dans le paysage Bazadais une banalisation architecturale qui influe sur l'identité du territoire. Les formes urbaines de type lotissements ont pris le pas sur l'architecture Bazadaise et un des enjeux du PLUi devra permettre de retrouver cette identité dans les nouvelles constructions. La diversification des formes urbaines associée à une armature territoriale définie permettra également à l'ensemble des ménages de disposer d'un bien adapté tout au long de son parcours de vie.
	Les bourgs ouverts, organisés sur l'image de l'airial (implantation du bâti en retrait, discontinu, non clos et ouvert sur le paysage) illustrent une des particularités du territoire Bazadais. Cette ouverture se retrouve également au sein des espaces publics qu'il conviendra de conserver, voire de retrouver dans certains cas, au sein des futurs aménagements. La sécurisation des traversées et l'intégration paysagère des entrées de ville et village participent à leur attractivité. Il conviendra donc de porter une attention particulière sur ces secteurs.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

Axe 4 Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementa ux	Orientations
	Orientation 4.1 : Initier une transition énergétique pour abaisser les émissions de GES
	<u>Justification</u> : La ruralité du territoire est un atout pour mobiliser les énergies renouvelables exploitables (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie, géothermie). La CdC souhaite permettre le développement de ces énergies en l'encadrant de manière à préserver l'identité du territoire. Au sein des collectivités, la CdC a pour ambition de limiter les consommations énergétiques et de favoriser la production d'énergie renouvelable.
	Orientation 4.2 : Faire du Bazadais un territoire de reconquête de la biodiversité
	<u>Justification</u> : La CdC du Bazadais est riche d'une diversité paysagère naturelle comptant forêts de pins, plaines, cours d'eau, etc. La qualité des milieux naturels permet à une biodiversité remarquable de se développer notamment au sein des milieux forestiers (feuillus, bocages) et des milieux aquatiques et humides (réseau hydrographique, landes). La CdC fait donc le choix de protéger ces espaces pour leur richesse écologique mais aussi pour l'identité du territoire et de concentrer l'urbanisation autour de l'existant. Les sols argileux du territoire génèrent des difficultés d'infiltration dans le sol pour l'assainissement individuel et une gestion parfois problématique des eaux pluviales. La CdC affiche la volonté d'adapter le développement du territoire au regard des capacités épuratoires du territoire (localisation des secteurs de développement et stations d'épuration). Elle entend également améliorer la gestion des eaux pluviales en portant une réflexion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour limiter le ruissellement et la concentration des eaux pluviales en aval. Orientation 4.3 : Rendre le territoire résilient face à l'intensification des aléas climatiques et à la fragilité de ses ressources naturelles <u>Justification</u> : Le caractère naturel et la forte présence de l'eau et de la forêt sur le territoire génèrent des risques naturels. Ainsi, le territoire est sensible aux inondations, aux remontées de nappes phréatiques, aux feux de forêts, aux tempêtes, mais aussi aux mouvements de terrain liés à la nature argileuse des sols. La CdC souhaite capitaliser les connaissances acquises sur ces risques pour protéger les personnes et les biens, même lorsqu'il n'y a pas de document réglementaire (PPR).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1.4. Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Le scénario démographique retenu

Le SCoT Sud-Gironde, approuvé en février 2020, prévoit la réalisation de **1 405** logements à l'échelle de la CdC du Bazadais pour la période 2020-2035, dont au moins 40% en réinvestissement urbain. En outre, le SCoT décline cet objectif de production de logements selon l'armature urbaine qui se compose d'un pôle (Bazas), de pôle relais, de pôles de proximité et de communes rurales.

	SCENARIO SCOT 2020-2035		
	Nombre total de logements nécessaires	Réinvestissement (minimum 40%)	Extension (maximum 60%)
Total CdC Bazadais	1 405	621	783
Pôle	634	291	344
Pôle relais	339	147	192
Pôles de proximité	228	96	131
Communes rurales	203	87	116

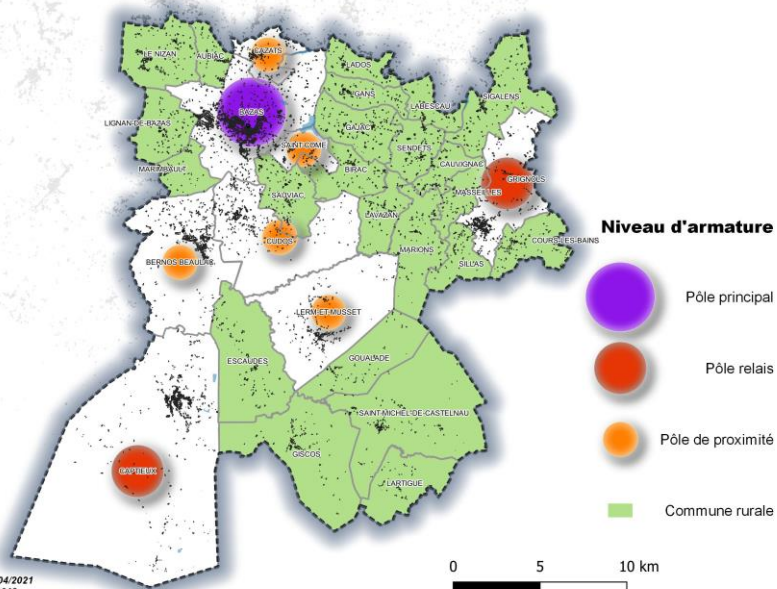
La répartition de ces objectifs, par commune, doit donc être opérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Pour cela, plusieurs scénarii ont été étudiés :

- Scénario 1, basé sur une répartition égalitaire en fonction de l'armature du territoire : pour chaque commune de la même typologie, un même nombre de logements est attribué ;
- Scénario 2, basé sur une répartition au prorata de la taille de la population de chaque commune ;
- Scénario 3, basé sur une répartition au prorata du nombre d'emplois présent dans chaque commune ;
- Scénario 4, basé sur une répartition au prorata de l'évolution du nombre de logements au cours de ces dix dernières années ;
- Scénario multicritères, basé sur une moyenne des scénarios précédents.

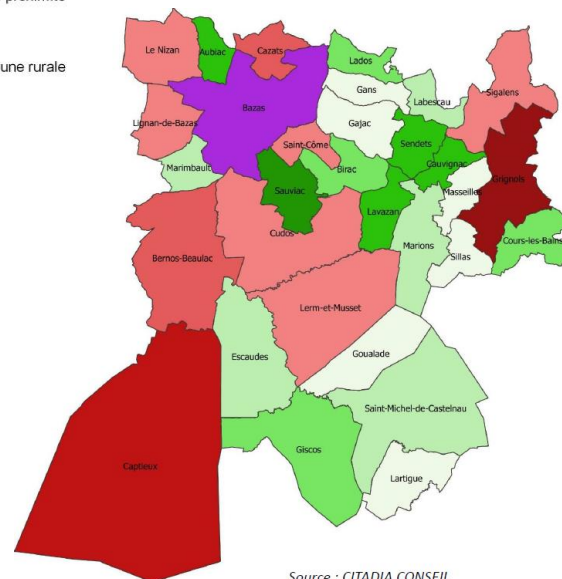
Le scénario multicritères est celui qui a été retenu car il résulte d'une analyse complète et permet une répartition plus équilibrée.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

L'armature urbaine du territoire du Bazadais



De l'armature urbaine à la carte de répartition des objectifs de production de logements : illustration du travail sur les scénarios



Rang	Nombre de logts/an
1	36,6
2	10 à 15
3	7 à 10
4	5 à 7
5	3 à 5
6	1 à 3
7	0,8 à 1
8	0,6 à 0,8
9	0,4 à 0,6
10	0,2 à 0,4
11	0 à 0,2



Cadastre DGFIP 04/2021
IGN BD ORTHO 2018

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Le tableau ci-dessous présente les résultats des différents scénarios étudiés. Il est à noter que, **lorsque le scénario démographique du PLUi a été étudié en 2018, le SCoT Sud-Gironde n'était pas encore approuvé et les objectifs chiffrés ne correspondaient pas précisément aux objectifs du SCoT aujourd'hui en vigueur. C'est pour cela que le nombre total de logements affiché sur le tableau suivant est de 1 515 et non de 1 405.** Le scénario a donc été actualisé (cf. pages suivantes).

NOM DE LA COMMUNE	Typologie	Scenario 1 (Répartition égalitaire)		Scenario 2 (Poids Population)		Scenario 3 (Poids Emplois)		Scenario 4 (Poids logements)		Scénario multicritères	
		Nbre Logts 2017-2035	RANG	Nbre Logts 2017-2035	RANG	Nbre Logts 2017-2035	RANG	Nbre Logts 2017-2035	RANG	Nbre Logts 2017-2035	RANG
Aubiac	Commune rurale	10	9	12	8	10	9	14	8	12	8
Bazas	Pole	658	1	658	1	658	1	658	1	658	1
Bernos-Beaulac	Pole de proximité	53	6	94	4	125	4	79	5	100	4
Birac	Commune rurale	10	9	10	9	10	9	8	9	10	9
Captieux	Pole relais	181	2	188	2	206	2	142	3	179	2
Cauvignac	Commune rurale	10	9	7	10	7	10	12	8	8	9
Cazats	Pole de proximité	53	6	34	6	22	6	71	5	42	6
Cours-les-Bains	Commune rurale	10	9	10	9	9	9	10	9	10	9
Cudos	Pole de proximité	53	6	68	5	71	5	50	6	63	5
Escaudes	Commune rurale	10	9	7	10	6	10	5	10	6	10
Gajac	Commune rurale	10	9	17	7	21	6	3	11	14	8
Gans	Commune rurale	10	9	8	9	14	8	3	11	9	9
Giscos	Commune rurale	10	9	8	9	8	9	8	9	8	9
Goulade	Commune rurale	10	9	5	10	2	11	2	11	3	11
Grignols	Pole relais	181	2	174	3	156	3	221	2	184	3
Labescau	Commune rurale	10	9	5	10	1	11	7	10	4	10
Lados	Commune rurale	10	9	8	10	9	9	10	9	9	9
Lartigue	Commune rurale	10	9	2	11	0	11	3	11	1	11
Lavazan	Commune rurale	10	9	11	9	21	6	12	8	15	8
Le Nizan	Commune rurale	10	9	22	6	28	6	31	6	27	6
Lerm-et-Musset	Pole de proximité	53	6	41	6	27	6	36	6	35	6
Lignan-de-Bazas	Commune rurale	10	9	17	7	14	8	27	6	19	7
Marimbault	Commune rurale	10	9	8	9	0	11	5	10	4	10
Marions	Commune rurale	10	9	8	9	6	10	6	10	7	10
Masseilles	Commune rurale	10	9	7	10	7	10	4	11	6	10
Saint-Côme	Pole de proximité	53	6	26	6	17	7	26	6	23	6
Saint-Michel-de-Castelnaud	Commune rurale	10	9	9	9	5	10	5	10	6	10
Sauviac	Commune rurale	10	9	14	8	13	8	19	7	15	8
Sendets	Commune rurale	10	9	15	8	16	7	13	8	15	8
Sigalens	Commune rurale	10	9	17	7	20	6	24	6	20	6
Sillas	Commune rurale	10	9	5	10	3	11	1	11	3	11
TOTAL		1515	/	1515	/	1515	/	1515	/	1515	/

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

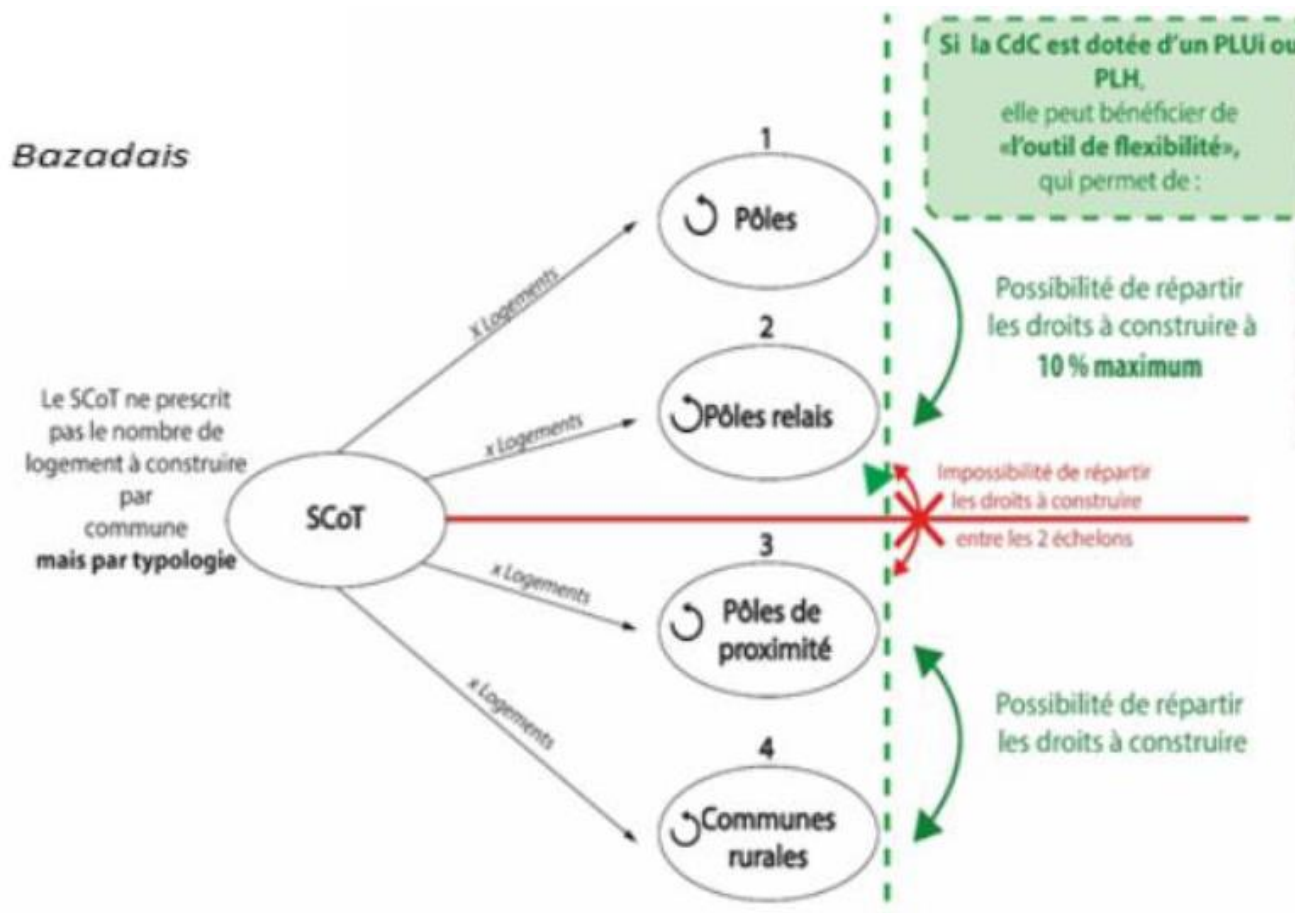
Suite à l'approbation du SCoT et la publication de données du recensement actualisées, le scénario retenu a donc été actualisé et précisé :

NOM DE LA COMMUNE	Typologie	Nombre de logements à produire entre 2020 et 2035				
		TOTAL logement	Dont sortie de vacance	Dont neuf *	Logements neufs à produire par réinvestissement *	Logements neufs à produire par extension
Aubiac	Commune rurale	11	1	10	4	6
Bazas	Pole	634	62	572	229	343
Bernos-Beaulac	Pole de proximité	68	2	66	26	39
Birac	Commune rurale	10	1	9	3	5
Captieux	Pole relais	170	10	160	64	96
Cauvignac	Commune rurale	9	1	8	3	5
Cazats	Pole de proximité	33	2	31	12	19
Cours-les-Bains	Commune rurale	8		8	3	5
Cudos	Pole de proximité	63	2	61	24	37
Escaudes	Commune rurale	7		7	3	4
Gajac	Commune rurale	10	1	9	4	5
Gans	Commune rurale	5		5	2	3
Giscos	Commune rurale	9	1	8	3	5
Goulade	Commune rurale	5		5	2	3
Grignols	Pole relais	170	10	160	64	96
Labescau	Commune rurale	5		5	2	3
Lados	Commune rurale	6		6	2	4
Lartigue	Commune rurale	4		4	2	3
Lavazan	Commune rurale	9	1	8	3	5
Le Nizan	Commune rurale	22		22	9	13
Lerm-et-Musset	Pole de proximité	31	2	29	12	17
Lignan-de-Bazas	Commune rurale	14	1	13	5	8
Marimbault	Commune rurale	7		7	3	4
Marions	Commune rurale	7		7	3	4
Masseilles	Commune rurale	8		8	3	5
Saint-Côme	Pole de proximité	28	2	26	10	15
Saint-Michel-de-Castelnau	Commune rurale	10	1	9	4	6
Sauviac	Commune rurale	13	1	12	5	7
Sendets	Commune rurale	11	1	10	4	6
Sigalens	Commune rurale	13	1	12	5	7
Sillas	Commune rurale	5		5	2	3
CdC du Bazadais		1405	103	1302	521	781

* Une partie de ces logements pourra être réalisée dans le cadre de changements de destination en zone A ou N.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Pour rappel, la P3 du DOO du SCoT, met à disposition de certains EPCI tels que la CdC du Bazadais, un « outil de flexibilité » offrant une marge de manœuvre d'environ 10% entre certaines polarités. Il est donc possible de répartir la production de logements comme ci-contre (extrait de la P7 du SCoT).



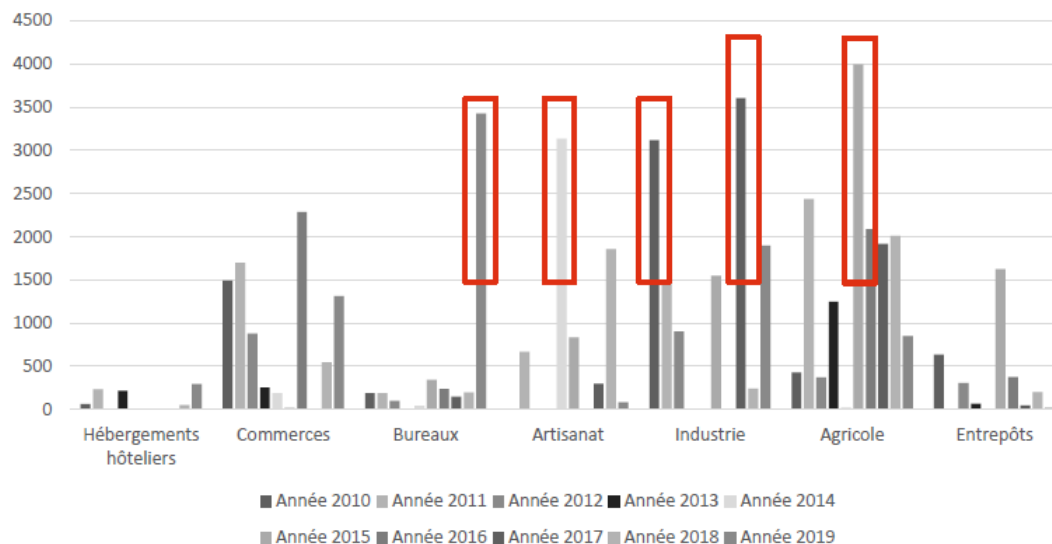
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Le scénario économique retenu

L'analyse des dernières années montre que des opérations importantes ont été réalisées sur le territoire : des bureaux en 2019 à Bazas, des industries en 2010 et 2017 à Bazas et Captieux, des locaux artisanaux en 2014 à Captieux, des bâtiments agricoles en 2015 principalement à Aubiac... De manière générale, on observe une tendance d'augmentation moyenne de 11% par an sur les 10 dernières années ce qui témoigne du développement économique de la communauté de communes.

ANALYSE DE L'EVOLUTION DES SURFACES AMENAGEES POUR ECONOMIE

Evolution de la surface autorisée en m² selon la typologie de locaux



Surface autorisée en m ² de locaux		
Année	TOTAL	Taux de variation
2010	7 075	
2011	7 926	12%
2012	5 730	-28%
2013	4 238	-26%
2014	8 966	112%
2015	8 786	-2%
2016	5 419	-38%
2017	9 125	68%
2018	6 482	-29%
2019	8 295	28%
Tendance moyenne		11%

Sources :
 Etude de développement économique de la Communauté de Communes du Bazadais / EPF / ELAN / 29 avril 2021
 Sit@del Surfaces de locaux autorisés par type et par commune (2010 2019) Données arrêtés à fin novembre 2020

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

En 2018, la Communauté de Communes du Bazadais a approuvé sa stratégie de développement économique 2018-2027 autour de 5 axes stratégiques :

- 1) Consolider le tissu économique existant et soutenir les commerçants et artisans,
- 2) Développer les infrastructures et les aménagements nécessaires à la création d'un environnement attractif, compétitif et accessible,
- 3) Structurer l'accompagnement des entreprises et l'animation économique en partenariat avec les acteurs du territoire,
- 4) Développer les filières existantes en s'appuyant sur les ressources et les caractéristiques spécifiques du territoire,
- 5) Mettre en œuvre une stratégie de marketing territorial et de promotion touristique.

Un plan d'actions sera proposé pour mettre en place cette stratégie de développement économique du territoire. A cette fin, des partenariats avec les chambres consulaires devraient être engagés. Pour conforter le développement de cette stratégie économique, la Communauté de Communes du Bazadais a :

→ Engagé **la réalisation d'une étude visant la valorisation de l'image de son territoire et des produits qui en sont issus** : les objectifs poursuivis par cette étude sont la définition d'une stratégie marketing pour la valorisation des produits locaux issus de l'abattoir et de la salle de découpe du Bazadais, le positionnement marketing du restaurant du lac de la Prade en tant qu'espace de restauration et de valorisation des produits locaux et le positionnement et l'image du tourisme en Bazadais.

→ Conclu **des conventions avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour différentes interventions sur le territoire** : deux conventions opérationnelles d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Bazas et du bourg de Captieux et une convention opérationnelle portant sur le développement économique du territoire dans une démarche d'études foncières en appui de la réflexion de la collectivité. Cette étude permettra de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communal ou communautaire. La collectivité pourrait étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

En parallèle, la Communauté de Communes du Bazadais agit pour la création d'entreprises sur son territoire par l'intermédiaire de dispositifs d'aides déjà en place ou en projet :

- Participation au dispositif FISAC avec le Pôle Territorial Sud Gironde par l'Opération Collective de Modernisation de l'artisanat du commerce et des services (OCM) qui permet la mise en place d'une politique incitative d'aide à l'investissement sous forme de subventions directes aux entreprises. L'objectif est de développer le tissu économique local, d'accroître les performances des activités du territoire et d'améliorer l'attractivité économique, en favorisant notamment la modernisation des équipements et l'évolution technique des outils de production et de commercialisation,
- Accompagnement des porteurs de projets à la création et reprise d'entreprises sur le territoire communautaire par l'intermédiaire d'Initiative Gironde,
- Contractualisation avec la Région Nouvelle-Aquitaine pour la mise en œuvre d'un dispositif d'aides directes (Bazad'Eco) auprès des petites entreprises du territoire favorisant la création-reprise et transmission d'entreprises afin de soutenir la création et le maintien d'emplois locaux communautaires.

Pour accompagner toutes ces dynamiques, le PLUi du Bazadais identifie 18ha sur les 25 ha de l'enveloppe permise par le SCoT pour aménager ou étendre ses espaces économiques, sur la période 2020-2035. Elle a ainsi privilégié le développement le long de l'axe Langon/Bazas/Captieux, comme le prescrit le SCoT, c'est-à-dire sur les principaux pôles du territoire (Bazas/Captieux/Grignols), à proximité de l'A65 et de la N564. En raison de nombreux enjeux environnementaux présents sur le territoire, y compris à proximité des infrastructures de transports, la collectivité a modérée son besoin d'étendre le foncier à vocation économique.

II. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

2.1. Etude de la consommation foncière des espaces NAF des dix dernières années (2010-2020)

Méthode d'analyse de la consommation foncière des espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

Une analyse fine effectuée à partir des fichiers fonciers

L'analyse rétrospective de la consommation d'espaces repose sur l'exploitation des fichiers fonciers 2016 qui peuvent apporter une des solutions de mesure de ce phénomène. Ces données, issues de l'application MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastres) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), renseignent à la fois sur l'occupation du sol actuelle et sur son évolution. Il s'agit d'une base de données fiscale, qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires.

L'utilisation de cette base de données présente plusieurs avantages :

- Une échelle de précision à la parcelle ;
- Une donnée disponible et mise à jour tous les ans depuis 2010.

Cependant, les données citées sont à utiliser avec précaution pour analyser l'évolution des surfaces naturelles, agricoles et forestières. En effet, l'origine déclarative des informations et leur vérification partielle conduit à une fiabilité décroissante pour les espaces dont l'intérêt fiscal tend vers zéro. De plus, les fichiers fonciers ne renseignent pas sur les espaces non cadastrés qui sont constitués en grande partie de surfaces de voirie.

Afin de compléter l'analyse, le Registre Parcellaire Graphique de 2010 a également été mobilisé afin d'identifier les parcelles agricoles. De même, l'orthophotographie de 2020 (IGN et Google Satellite) a été utilisée pour vérifier / corriger / affiner les traitements géomatiques de manière qualitative.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Une méthodologie en 3 étapes

Etape 1 : Identification des parcelles ayant fait l'objet d'une construction entre 2010 et 2020

La première étape vise à identifier les parcelles ayant fait l'objet d'une construction entre 2010 et 2016 en sélectionnant les parcelles dont le bâtiment le plus ancien est supérieur ou égal à 2010 via la donnée des fichiers fonciers MAJIC. Les données cadastrales issues de la DGFIP d'avril 2021 permettent ensuite d'actualiser ces données de 2016 à 2020. Certains permis de construire ou permis d'aménager transmis par la collectivité permettent également d'affiner ce travail pour être au plus près de la réalité du terrain.

Etape 2 : Reconstruction de l'enveloppe bâtie de 2010

L'enveloppe urbaine (ou bâtie) regroupe l'ensemble des espaces construits présentant une certaine continuité et une certaine compacité. Les zones d'activités, les espaces d'équipements collectifs, les infrastructures routières, ferroviaires et les espaces d'habitat sont intégrés à cette enveloppe. L'enveloppe urbaine correspond à une photographie de l'urbanisation à un « instant T » sur le territoire et n'intègre donc pas les zones à urbaniser (AU) prévues aux documents d'urbanisme.

L'enveloppe urbaine est définie par traitement géomatique automatisé, à partir des fichiers fonciers, puis affinée par photo interprétation. Elle permet de distinguer ce qui relève de l'intensification urbaine (dans l'enveloppe), de ce qui relève de l'extension urbaine (hors enveloppe) explicité à l'étape 3.

NB : l'enveloppe délimite toute surface construite ou artificialisée, dans les faits. Cette tâche est indépendante de l'enveloppe urbaine du zonage des documents d'urbanisme (CC/POS/PLU).

Une seconde étape a permis d'interroger les fichiers fonciers pour reconstituer l'enveloppe urbaine de 2010, en sélectionnant les bâtiments déjà existants en 2010.

Etape 3 : Qualification de l'analyse

Afin de qualifier l'analyse, l'étude distingue ce qui relève de :

- **l'extension urbaine et de l'optimisation foncière**
- Pour cela, la reconstitution de l'enveloppe urbaine de 2010 a permis d'identifier les parcelles situées hors de cette enveloppe (la consommation foncière en extension) et celles identifiées au sein de l'enveloppe (la consommation foncière en optimisation).
- **l'origine des espaces consommés (terres agricoles, naturelles, forestières, secteurs déjà artificialisés)**
- L'interprétation par orthophotographie a permis de qualifier le type d'espaces consommés.
- **la destination des espaces consommés (habitat, activités économiques, ...)**
- L'exploitation des fichiers fonciers a permis de renseigner la destination de la construction de la parcelle (habitat, activité).

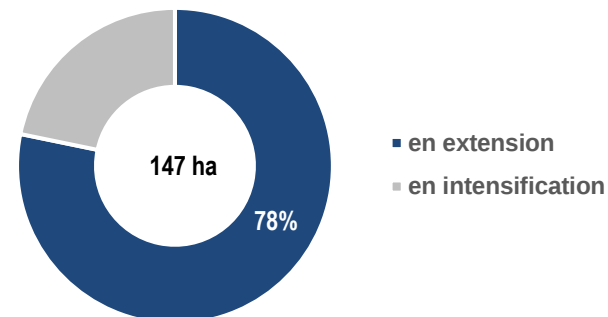
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Bilan chiffré de l'analyse de la consommation foncière des espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

Entre 2010 et 2020, 147 hectares ont été urbanisés (14,7 hectares par an en moyenne), dont :

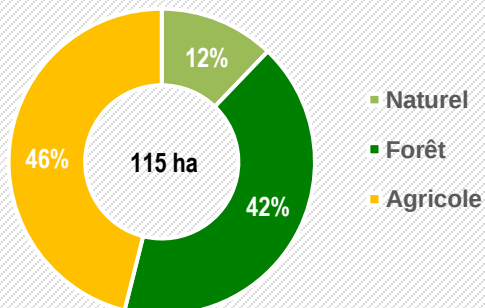
- 115 hectares (11,5 par an en moyenne) en extension, c'est-à-dire en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- 32 hectares (3,2 par an en moyenne) en intensification, c'est-à-dire dans les enveloppes urbaines existantes, par l'urbanisation de dents creuses ou la densification de parcelles déjà bâties.

Types de consommations d'espaces 2010-2020

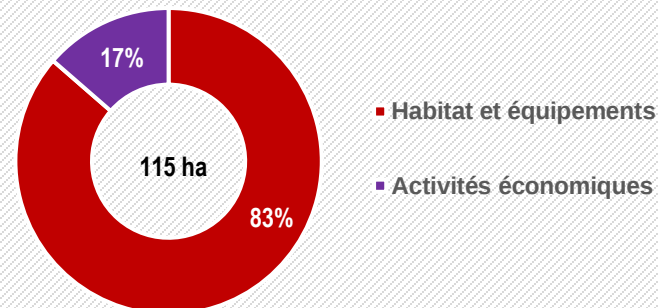


Focus sur les espaces consommés en extension

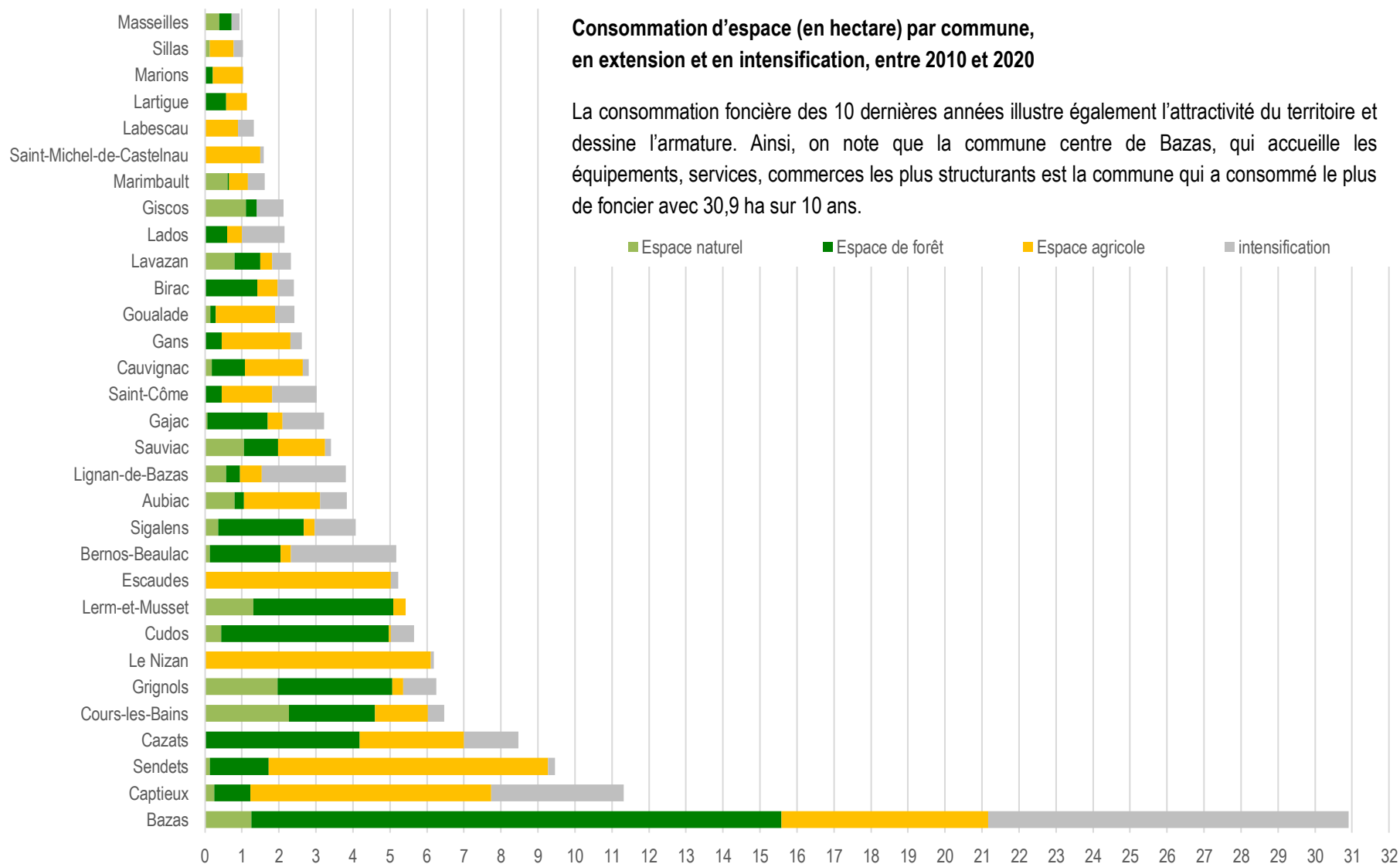
Types d'espaces consommés en extension entre 2010 et 2020



Destination des espaces consommés en extension entre 2010 et 2020

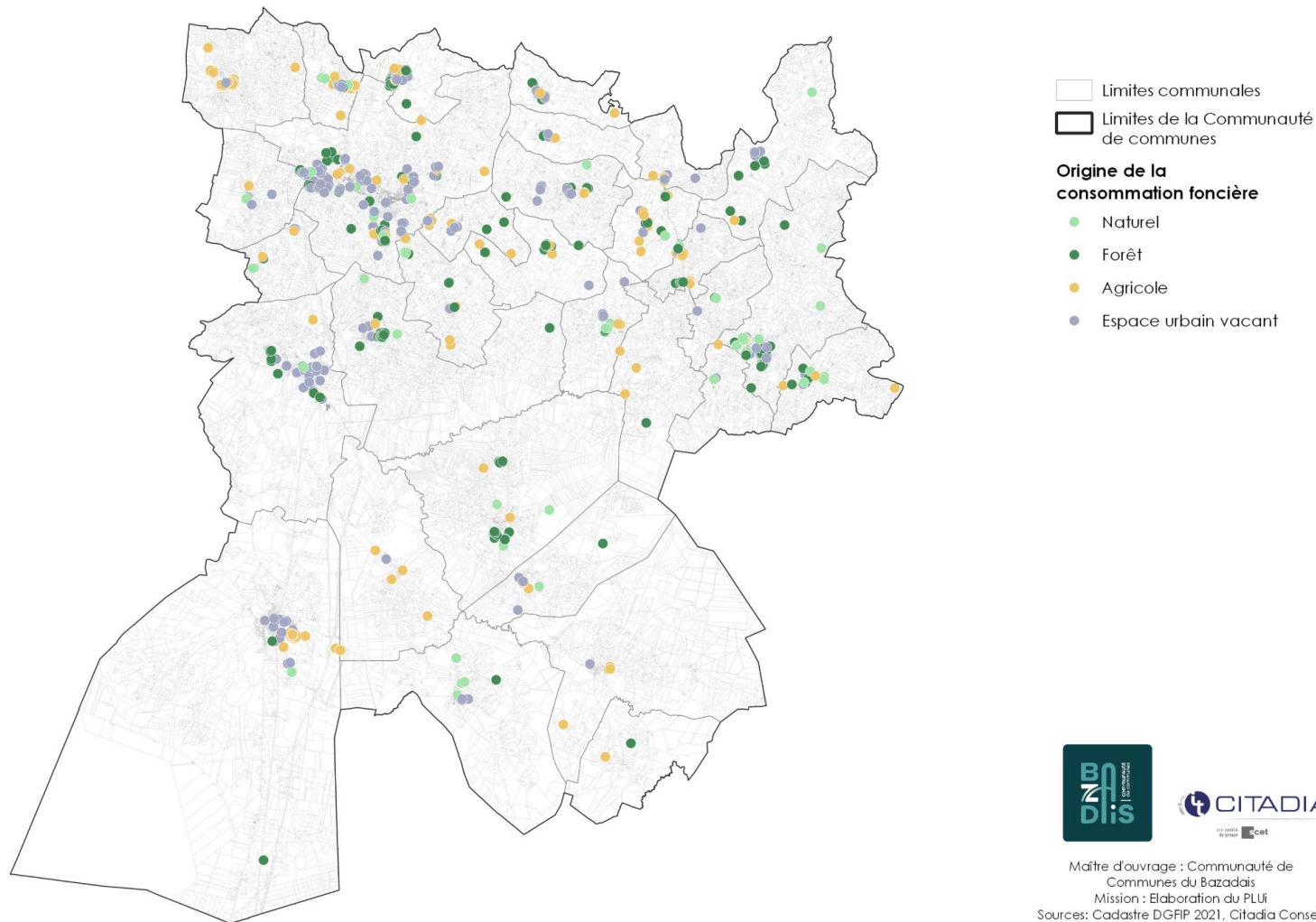


JUSTIFICATIONS DES CHOIX



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

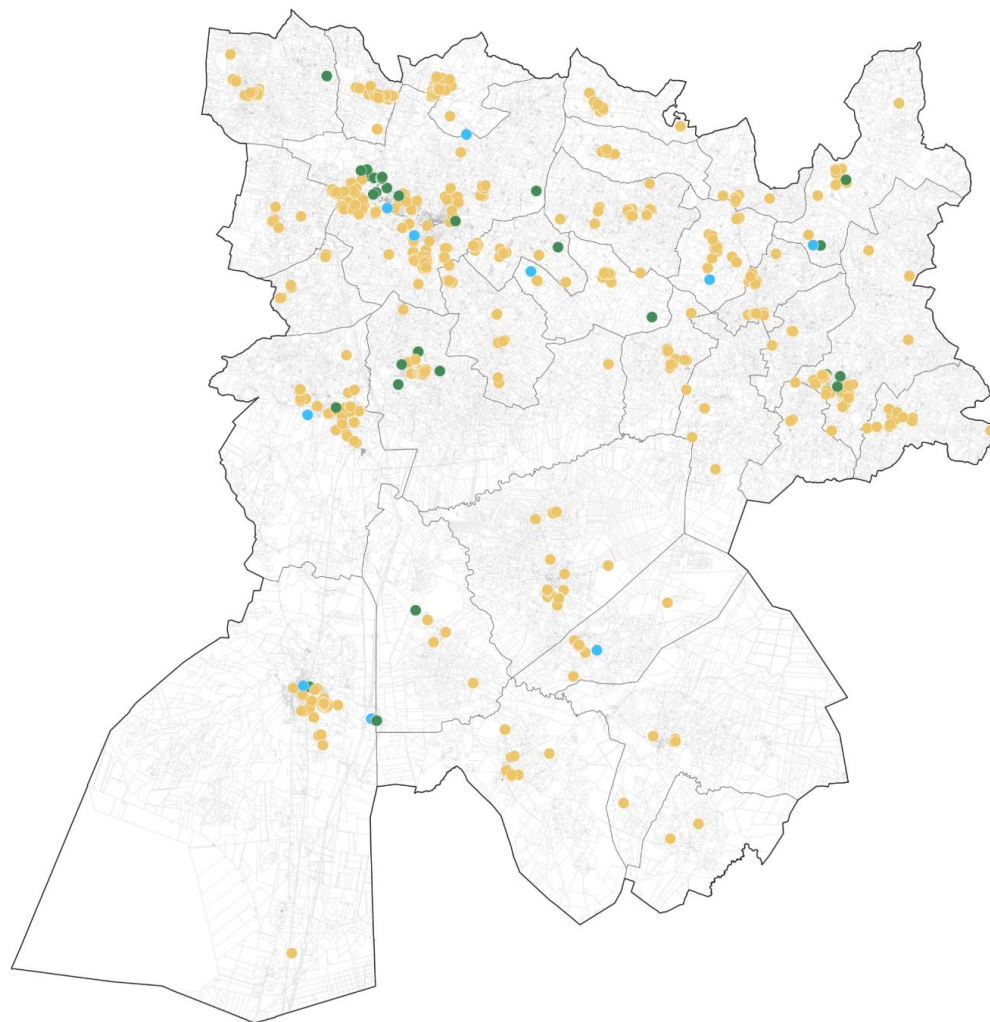
Consommation foncière Origine (2010-2020)



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Bazadais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources: Cadastre DGFiP 2021, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil le 28/11/22

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Consommation foncière Destination (2010-2020)



- Limites communales
- Limites de la Communauté de communes

Destination de la consommation foncière

- Habitat
- Economie
- Equipement



Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes du Bazadais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre DGFiP 2021, Citadia Conseil
Réalisation: Citadia Conseil le 28/11/22

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

2.2. Analyse du potentiel foncier résiduel dans les espaces urbanisés

Méthode d'analyse du potentiel de densification résidentiels au sein des espaces bâtis

1) Délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle

La définition de l'enveloppe urbaine actuelle (2020) a été effectuée de manière géomatique, en respectant les étapes suivantes présentées ci-contre.

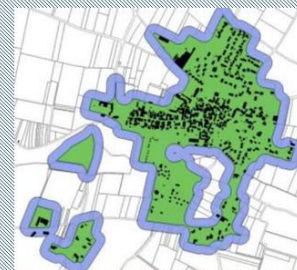
Ces premiers résultats ont aussi été complétés par un travail de photo-interprétation et de terrain, qui ont permis de rester au plus près des réalités actuelles.

Enfin, pour disposer d'une carte actualisée à l'arrêt du PLUi, l'enveloppe urbaine intègre les « coups partis », à savoir les autorisations d'urbanisme déjà attribuées et qui continuent à faire effet pendant la durée du PLUi, recensés par les déclarations d'ouverture de chantier (permis d'aménager ou permis de construire) déposés jusqu'au 31/07/2019. Ce travail a été mené en collaboration avec les élus et a permis d'ajuster les enveloppes urbaines des communes en date réelle, tout comme offrir par la suite des dispositions réglementaires en accord avec les morphologies des nouveaux quartiers.

Etape 1 : méthode dilatation/érosion

Pour obtenir une première enveloppe bâtie, deux types de « tampons » ont été effectués autour de chaque bâti :

- Un premier de 50 mètres de rayon autour de chaque bâti (dilatation) ;
- Un second de 30 mètres autour des bâtiments (érosion).



Etape 2 : analyse du coefficient d'emprise au sol

Un travail d'affinement est ensuite réalisé dans la bande tampon de 20m. Pour cela, la méthode suivante est appliquée afin de prendre en compte la réalité des espaces artificialisés :

- 1^{er} cas : quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est supérieure à 50 % de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est collée au parcellaire ;
- 2^{ème} cas : quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est inférieure à 50 % de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est dessinée à partir d'un tampon de 30 m autour des bâtiments.



Etape 3 : approche qualitative de l'enveloppe

A la suite de ces deux étapes, nous obtenons donc une tâche bâtie précise, qui découle d'une sélection à la parcelle mais aussi par tampon. Afin d'affiner ce traitement SIG, certains critères qualitatifs d'occupation au sol et de superficie ont été ajoutés :

- lorsque deux parcelles bâties sont séparées par une distance inférieure à 100 mètres, la parcelle située au centre est intégrée à l'enveloppe urbaine ;
- l'enveloppe exclut tout espace naturel, agricole ou forestier d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 2 hectares.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

2) Identification du potentiel constructible au sein de l'enveloppe bâtie

Les parcelles non bâties ou « dents creuses »

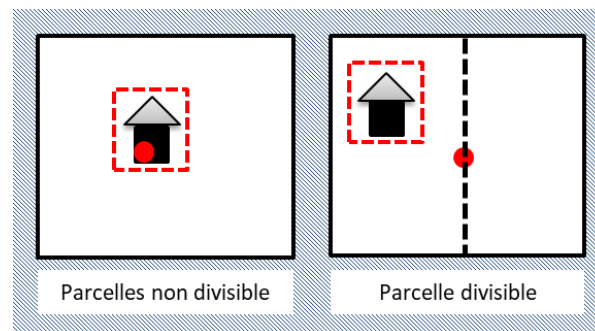
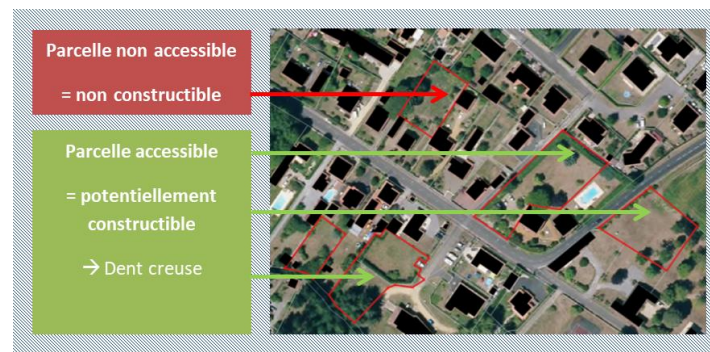
Une « dent creuse » correspond à un terrain non bâti, équipé et accessible, situé dans une zone déjà urbanisée.

Ainsi, les dents creuses sont identifiées en sélectionnant les parcelles non bâties d'une superficie supérieure ou égale à 500 m², au sein de l'enveloppe bâtie constructible.

Les grandes parcelles potentiellement divisibles

L'identification des parcelles potentiellement divisibles consiste dans un premier temps à repérer les grandes parcelles bâties d'une superficie supérieure ou égale à 1 200 m².

La qualification « divisible » intervient ensuite, par la création d'un « tampon » autour du bâti (distance minimale entre deux bâtiments) pour observer si celui-ci chevauche le centre de la parcelle. Si c'est le cas, la parcelle est considérée comme indivisible.



3) Vérification de l'analyse par photographie aérienne et par sessions de terrain

Après les traitements SIG, une vérification de l'analyse réalisée sur les 31 communes du territoire a été effectuée dans un premier temps grâce aux photographies aériennes disponibles (IGN 2016, images Google 2019/2020 selon les zones).

Sont notamment retirés lors de cette étape :

- toutes les parcelles identifiées non accessibles par une voie publique ou privée existante ;
- les espaces publics aménagés non destinés à être construits.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

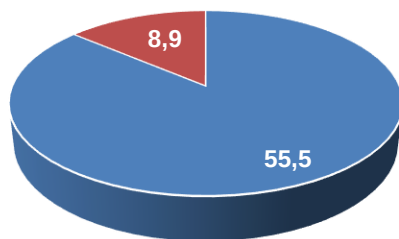
Bilan chiffré des potentiels de densification résidentiels

L'étude révèle **un potentiel de densification brut d'environ 64 hectares sur l'ensemble des 31 communes**, dont **86% en dents creuses et 14% en parcelles divisibles**.

A noter que le stock foncier identifié détient toutefois une part d'incertitude dans la mesure où ces espaces a priori « mobilisables » peuvent être conservés par leurs propriétaires au lieu d'être mis en vente sur le marché foncier. Ce phénomène, appelé « rétention foncière » définit « un terrain ou une parcelle qui est à la fois potentiellement constructible, qui n'a pas subi de mutation récente et qui ne pourra pas muter de manière spontanée » (Source : étude sur la rétention foncière 2016, CEREMA et DDTM 62).

La méthode de pondération du potentiel foncier utilise un « coefficient de mobilisation foncière », dont la définition relève autant de résultats quantitatifs que d'appréciations qualitatives du territoire. Ainsi, **pour tenir compte de la rétention foncière, il a été fait le choix de ne retenir que 70% du potentiel de densification identifiés en dent-decreuse et en division parcellaire soit environ 45 ha.**

Potentiel de densification brut (ha)

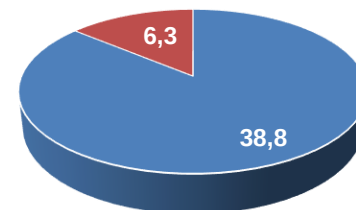


■ Dents creuses ■ Divisions parcellaires

70% retenus



Potentiel de densification net, hors rétention (ha)



■ Dents creuses ■ Divisions parcellaires

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

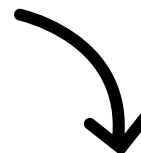
Le SCoT Sud-Gironde fixe une surface moyenne nette par logement à construire en fonction de l'armature territoriale. Ces densités ont été conservées dans le cadre du potentiel de densification afin d'estimer un nombre de logements potentiellement réalisable au cours des 15 prochaines années à l'intérieur de ces espaces déjà urbanisés.

P7 : Dans un processus d'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, la surface moyenne nette par logement à construire sera différente selon les typologies de commune, c'est-à-dire :

- Pôle : moyenne de 18 logements/ha
- Pôle relais : moyenne de 15 logements/ha
- Pôle de proximité : moyenne de 11 logements/ha
- Commune rurale : moyenne de 8,5 logements/ha

Dans le cas où une commune aurait connu lors des dix dernières années, une densité plus élevée, cette commune devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité.

Source : DOO SCoT Sud-Gironde



Traduction pour le PLUi

Armature territoriale	Surface moyenne nette par logement à venir en m ²
Pôle	550m ²
Pôle relais	675m ²
Pôle de proximité	900m ²
Commune rurale	1200m ²

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Avec un potentiel de densification réel estimé à environ **45 ha sur l'ensemble des 31 communes** (dents creuses + divisions parcellaires), la collectivité est en capacité de réaliser environ **535 nouveaux logements à l'horizon 2035**.

Cette projection théorique est fonction de l'armature territoriale et déclinée par commune dans le tableau ci-après. Les densités du SCoT Sud-Gironde ont été reportées sur ces terrains en densification afin d'estimer le nombre de logements réalisables et l'accueil de population induite.

Cette méthodologie permet, dans un second temps, de calibrer le foncier à mobiliser en extension de l'urbanisation pour réaliser les objectifs poursuivis par le SCoT et la collectivité du Bazadais. Sur certaines communes par exemple, lorsque le potentiel foncier à l'intérieur des espaces urbanisés était conséquent, et ce malgré la rétention foncière prise en compte, aucune zone à urbaniser en extension n'a été identifiée (c'est le cas d'Aubiac notamment). Ce choix démontre le souhait de la collectivité du Bazadais et des élus du territoire de s'inscrire dans une démarche d'urbanisme durable et de limiter l'impact sur de l'aménagement sur les terres agricoles et naturelles.

Attention, sur la CdC du Bazadais, certains secteurs stratégiques en zone urbaine (densification) font l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation / Cf. Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP). Ces secteurs ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de densification cité ici.

Ainsi, en plus de 45 ha et des 535 logements issus du potentiel de densification identifié, il est prévu 7 OAP à destination d'habitat (7,5 ha) en zone U pour 40 logements soit un total de 575 logements en densification

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

COMMUNE	ARMATURE TERRITORIALE	Nombre de logements à produire entre 2020 et 2035				Surface par logement fixée par le SCOT (m2)	Potentiel de densification brut (ha)	Potentiel de densification retenu après prise en compte 70% de rétention (ha)	Nombre de logements en densification estimé en fonction des densités SCoT
		TOTAL logement	Dont sortie de vacance	Dont changement de destination	Dont neuf				
Aubiac	Commune rurale	11	1	4	10	1200	3,82	2,67	22
Bazas	Pole	634	62	14	572	550	14,32	10,02	182
Bernos-Beaulac	Pole de proximité	68	2	9	66	900	4,07	2,85	32
Birac	Commune rurale	10	1	3	9	1200	1,79	1,25	10
Captieux	Pole relais	170	10	1	160	675	3,06	2,14	32
Cauvignac	Commune rurale	9	1	3	8	1200	1,42	0,99	8
Cazats	Pole de proximité	33	2	2	31	900	0,58	0,41	5
Cours-les-Bains	Commune rurale	8		1	8	1200	1,27	0,89	7
Cudos	Pole de proximité	63	2	1	61	900	2,74	1,92	21
Escaudes	Commune rurale	7		1	7	1200	1,55	1,09	9
Gajac	Commune rurale	10	1	6	9	1200	1,59	1,11	9
Gans	Commune rurale	5			5	1200	1,6	1,12	9
Giscos	Commune rurale	9	1		8	1200	1,31	0,92	8
Goualade	Commune rurale	5			5	1200	0,69	0,48	4
Grignols	Pole relais	170	10	3	160	675	5,36	3,75	56
Labescau	Commune rurale	5		4	5	1200	0,8	0,56	5
Lados	Commune rurale	6			6	1200	0,92	0,64	5
Lartigue	Commune rurale	4		4	4	1200	0,28	0,2	2
Lavazan	Commune rurale	9	1	2	8	1200	1,34	0,94	8
Le Nizan	Commune rurale	22			22	1200	0,57	0,4	3
Lerm-et-Musset	Pole de proximité	31	2	7	29	900	3,07	2,15	24
Lignan-de-Bazas	Commune rurale	14	1	4	13	1200	1,19	0,83	7
Marimbault	Commune rurale	7			7	1200	1,15	0,81	7
Marions	Commune rurale	7		2	7	1200	0,74	0,52	4
Masseilles	Commune rurale	8		2	8	1200	0,75	0,53	4
Saint-Côme	Pole de proximité	28	2	1	26	900	0,71	0,5	6
Saint-Michel-de-Castelnau	Commune rurale	10	1	2	9	1200	1,86	1,3	11
Sauviac	Commune rurale	13	1	2	12	1200	1,76	1,23	10
Sendets	Commune rurale	11	1		10	1200	1,21	0,85	7
Sigalens	Commune rurale	13	1	3	12	1200	1,59	1,11	9
Sillas	Commune rurale	5		1	5	1200	1,34	0,94	8
TOTAL		1405	103	83	1302	1097	64,5	45,1	535

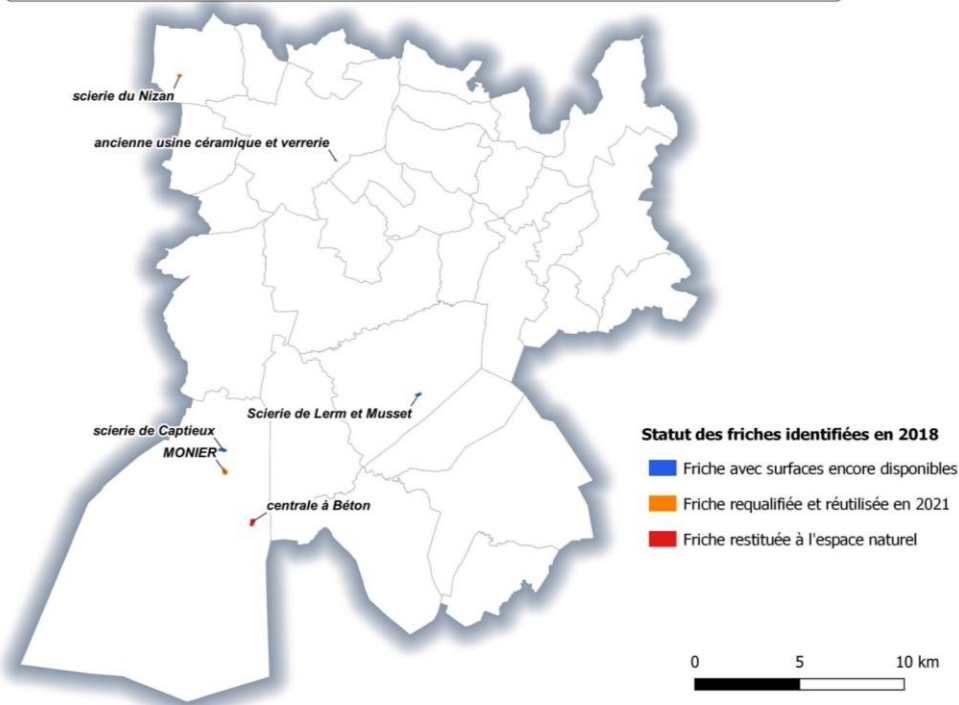
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Potentiel économique : bilan des capacités d'accueil résiduelles sur la CdC en 2021

Type de gisement	Surface	Répartition
Dent creuse	13,6 ha	68%
Friche	5,3 ha	26%
Local vacant	1,1 ha	6%
Total	20,1 ha	

Origine/perspective	Surface	Répartition
Foncier public	5, ha	25%
Réserve foncière entreprise	8,5 ha	42%
Niveau de commercialisation	1,3 ha	6%

Identification, requalification et mobilisation des friches économiques en septembre 2021



Sur 20,7 hectares de friches économiques identifiées en 2018 :

- Seuls 5,6 hectares sont encore disponibles en 2021
- 3 sites offrent encore des disponibilités
- le site de « l'ancienne centrale à béton » est restitué à l'espace naturel

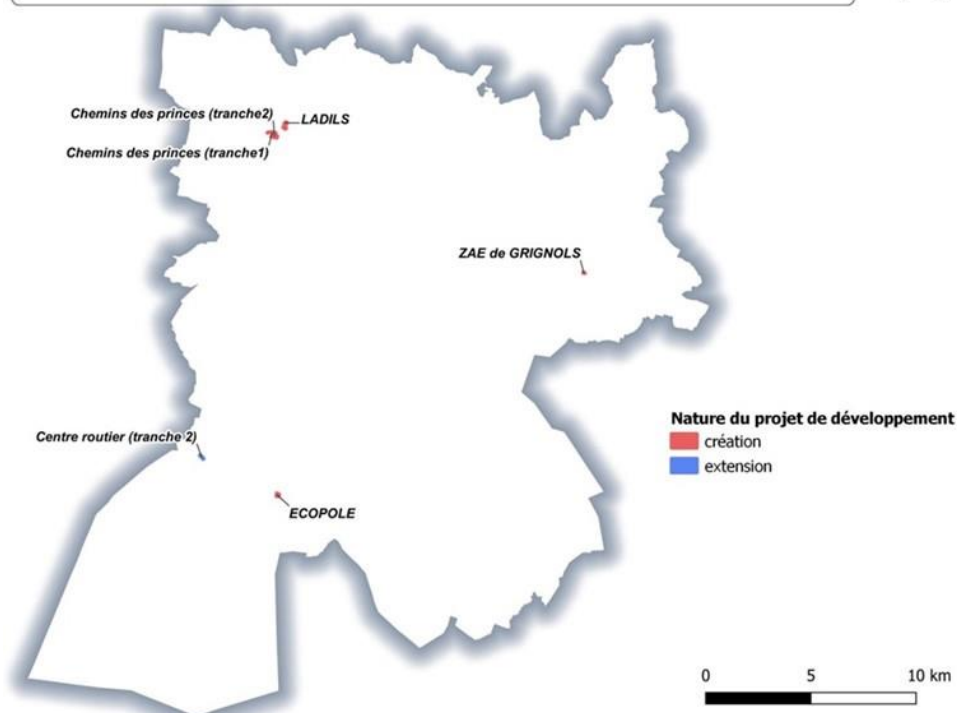
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Potentiel économique : bilan des projets

Type de développement	Surface	Répartition
Extension de ZAE existante	2,5 ha	12%
Création de ZAE	18,03 ha	88%
Total	20,5 ha	

Origine/perspective	Surface	Répartition
Foncier public	9,2	44%
Niveau de commercialisation	7,6 ha	37%

Les projets de développement économique à intégrer au PLUI : les sites proposés à l'implantation



20,5 hectares de projet dont :

44% sont de la propriété publique

⇒ Seulement 13 hectares de foncier encore disponible selon le niveau de commercialisation actuel

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Potentiel de densification économique au sein des espaces bâtis

ZI ROC DE SERVIER ET DE L'AIGUILLON (BAZAS)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

TERRAINS NUS VIABILISES :

- Parcelle 1 : 16 400 m² foncier privé
- Parcelle 2 : 5 080 m² privé en cours d'aménagement avec permis de construire, non disponible,
- Parcelle 3 : 7 660 m², propriétaire Keyor, pas vendeur, pas de perspectives,
- Parcelle 4 : 3 380 m², propriétaire Keyor, pas vendeur, pas de perspectives,
- Parcelle 5 : 1 330 m² , propriétaire privé blanchisserie, perspectives faibles de vente
- Parcelle 6 : 8 060 m² , foncier privé, disponible (mais terrain en pente avec au milieu un ruisseau donc peu exploitable)
- Parcelle 7 : 7 165 m² - en cours d'achat par LDC pour projet d'agrandissement plateforme logistique, propriétaire public

FRICHES/BATIMENTS INNOCUPES :

- Parcelle 8 : 9 690 m² foncier privé avec dépôt de permis de construire
- Parcelle 9 : 12 580 m² foncier privé avec 3 entreprises en activité sur le site.

En conclusion : seulement 16 400m² réellement disponibles et aménageables (parcelle 1).

ZI DE GYSTEVE (BAZAS)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

TERRAINS NUS VIABILISES, NON VIABILISES :

- A noter que des perspectives existent pour la parcelle 2 avec des projets d'implantations en partenariat avec le groupe CASSOUS, propriétaire du terrain,
- La parcelle n°3 n'est pas pertinente au regard des contraintes écologiques du terrain (site du Pesquey)

➤ **Parcelle n°3 : secteur non conservé dans le cadre du zonage du PLUi**

En conclusion, seuls 40 150 m2 sont réellement disponibles au regard des exclusions de sites et des projets à venir.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

ZA de GUILLEME (BAZAS)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

TERRAINS NUS VIABILISES:

- Parcelle 1 : 2,5 ha, foncier public disponible
- Parcelle 0,8 ha, foncier privé disponible

En conclusion : sur les 3,3 ha disponibles, 2,5 sont en portage public et 0,8 en portage privé

ZA CENTRE BOURG (GRIGNOLS)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

TERRAINS NUS VIABILISES :

- Parcelle 1 : 6 830 m² foncier privé, pas de perspective de vente.
- Parcelle 2 : 16 440 m² foncier public,

En conclusion : seulement 23 270 m² dont 16 440 m² en portage public.

FRICHE SCIERIE CASTAGNÉ (CAPTIEUX)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

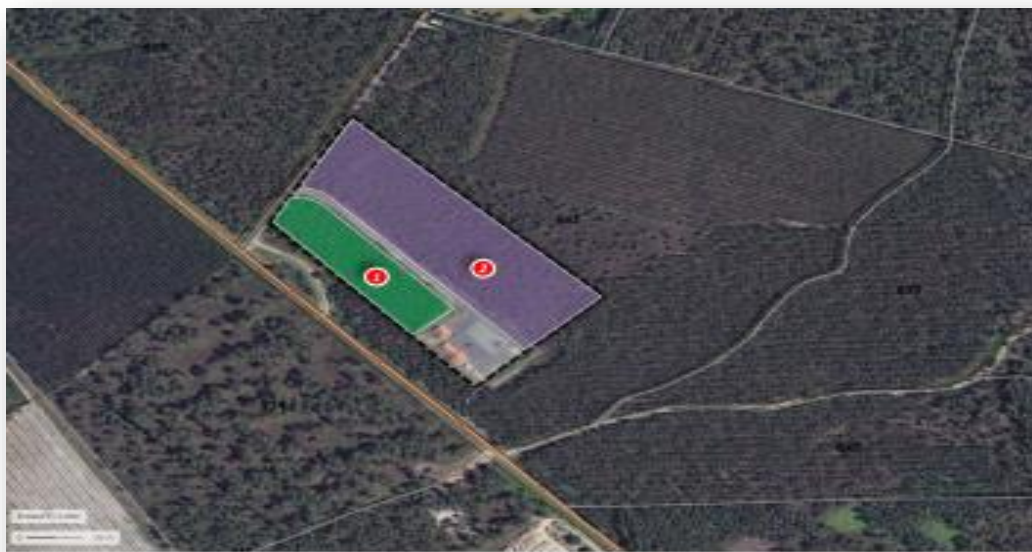
Friches + bâtiments industriels occupés:

- Parcelle 1 : sur les 5,6 ha disponibles, très peu sont réellement sujets à la vente car le propriétaire veut garder une maîtrise de ses terrains.

En conclusion : seulement 40 000 m² réellement disponibles et aménageables (parcelle 1).

➤ **Parcelle n°1 : secteur non conservé dans le cadre du zonage du PLUi**

CENTRE D'EXPLOITATION (CAPTIEUX)



Source : service économique de la CdC du Bazadais

TERRAINS NUS NON VIABILISES :

- Parcelle 1 : 9 170 m² foncier public, des ventes réalisées et d'autres en cours de réalisation
- Parcelle 2 : 25 370 m² foncier public, des ventes en cours de réalisation

En conclusion : seulement 23 270 m² sur les 3,4 ha sont réellement disponibles.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

2.3. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Justification des besoins résidentiels

Une recherche d'équilibre dans la production de logements à l'échelle globale

Comme mentionné précédemment dans la déclinaison du scénario résidentiel, les besoins en intensification et en extension ont été évalués sur la base de densités exprimées en P7 du DOO du SCoT et inscrites dans le PADD du PLUi.

Au total, **le PLUi prévoit de produire environ 1 292 logements pour 96 hectares mobilisés**, dont :

- **761 logements en réinvestissement sur environ 52,6 hectares** dont :
 - 535 logements dans les potentiels fonciers (45,1 ha) ;
 - 40 logements dans les secteurs U encadrés par des OAP (7,5 ha) ;
 - 103 logements vacants à reconquérir ;
 - 83 changements de destination (les autres 10 changements de destination possibles sont dédiés à des activités économiques) ;
- **531 logements en extension (1AU + 2AU) sur environ 43,7 hectares** dont :
 - 291 logements dans les secteurs classés 1AU (32,4 ha) ;
 - 240 logements dans les secteurs classés 2AU (11,3 ha) ;

Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCoT en termes de :

- **volume de production de logements**, à environ 8% près ;
- **répartition de cette production** : 59% dans les enveloppes urbaines existantes alors que le SCoT en exige au moins 40% ;
- **consommation d'espaces** : le PLUi prévoit une consommation maximale de 44 ha en extension, alors que le SCoT permet d'en mobiliser 57,5.

	Objectif SCOT 2020-2035			Scénario PLUi 2020-2035		
	Renouvellement	Extension	Total	Renouvellement	Extension	Total
Nombre de logements produit	621	783	1 405	761	531	1 292
Répartition (en %)	40% min	60% max	100%	59%	41%	100%
Nombre d'hectares mobilisés	38,3 ha	57,5 ha	95,8 ha	52,6 ha	43,7 ha	96,3 ha
Répartition (en %)	40% min	60% max	100%	54,6%	45,4%	100%

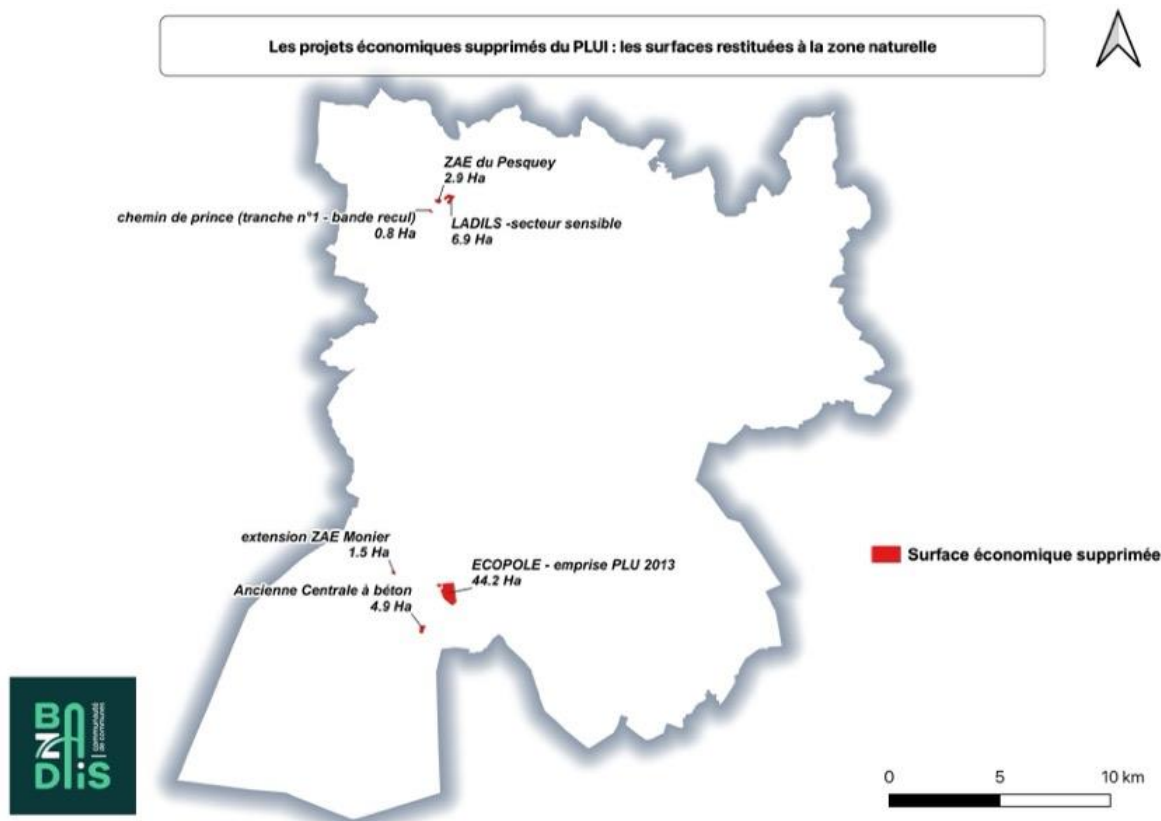
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Justification des besoins économiques

Au-delà du potentiel foncier résiduel, et dans un contexte de fortes demandes, le territoire a souhaité se doter de nouveaux fonciers économiques dans le respect des préconisations du SCoT afin de permettre la création de 1 500 emplois nouveaux. Ainsi ce sont **18,03 hectares** qui ont été inscrits zone 1AU et 2AU économiques ou économique et commerciale sur le territoire de la CdC Bazadais, alors que le SCoT en permet 25,4 au maximum.

Ces chiffres indiquent une modération de près de -30% par rapport à l'enveloppe offerte par le SCoT.

À noter que le territoire a effectué un travail de renoncement à l'artificialisation de plus de 60 hectares de projets à vocation économique avec 6 projets de création ou extension de ZAE supprimés dans le PLUI, dont 4 inscrits dans des documents d'urbanisme en vigueur et les 2/3 des surfaces liées à la suppression d'une grande partie de l'emprise initiale de l'ECOPOLE (zone AUX inscrite aux PLU de Captieux et Escaudes).



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Bilan de la consommation d'espace

Au total, pour assurer le développement résidentiel et économique au-delà de la mobilisation du potentiel foncier existant dans les enveloppes urbaines et les zones d'activités existantes, **le PLUi prévoit la consommation de 61,7 ha en extension sur la période 2020-2035, soit 4,11 ha par an en moyenne.**

Pour rappel, entre 2010 et 2020, 115 hectares ont été urbanisés au total en extension, soit 11,5 ha par an moyenne. Ainsi, **entre les deux périodes 2010-2020 et 2020-2035, le rythme annuel moyen de consommation d'espace pourrait être donc divisé par 2,8 environ et la consommation d'espace pourrait être réduite de 46,3 %.**

Sur les périodes de référence de la loi Climat & Résilience 2010-2020 et 2020-2030, cette réduction pourrait donc être plus importante encore puisqu'il est probable qu'une partie des zones AU (notamment les zones 2AU) ne soit consommée qu'après 2030.

- 46,3 %

**Réduction de la consommation
entre les périodes 2010-2020 et 2020-2035**

LGV : un fort impact sur le territoire

Plus de 900 hectares du territoire vont être consommés pour la création de la LGV. Il s'agit d'une infrastructure d'envergure nationale et régionale dont l'impact en matière de consommation d'espace ne peut pas être supporté par la Cdc de Bazadais. Par conséquent, ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la consommation d'espace induite par le PLUi.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les OAP réalisées dans le cadre du PLUi viennent notamment préciser:

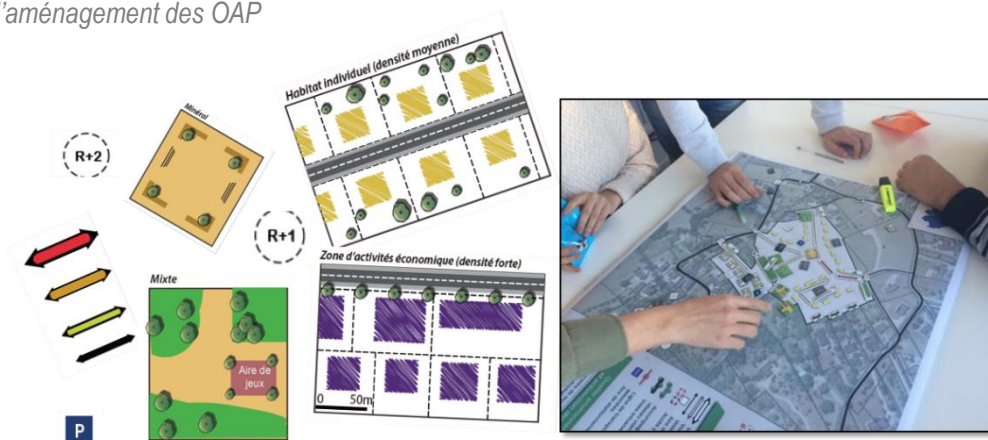
- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces ;
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements ;
- Les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte leur orientation ;
- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

A noter qu'un travail d'ateliers participatifs avec les élus a été mené pour renforcer la dynamique intercommunale et construire ces OAP en plusieurs étapes :

- Définition des secteurs de projet (zones AU et certains sites stratégiques en zone U) ;
- Définition des principes généraux d'aménagement ;
- Travail sur chaque site d'OAP pour construire le schéma d'aménagement (photo ci-dessous) ;
- Saisie des schémas sous format SIG pour faciliter l'édition d'atlas et la mise en conformité au standard CNIG.

La connaissance du terrain par les élus a aussi permis de cerner les enjeux de chaque zone et de rester au plus près de la réalité qui pourra être rencontrée par le futur aménageur du site.

Extrait des ateliers « magnets » de construction de schéma d'aménagement des OAP



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

La localisation de ces secteurs d'OAP a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus de la collectivité. Le cadrage avec le SCoT Sud-Gironde et la déclinaison de l'armature territoriale a permis de fixer l'enveloppe foncière disponible en extension des espaces bâtis comme expliqué précédemment (Cf. Explication des choix pour établir le PADD). Le choix stratégique des futures zones de développement pour les communes s'est également basé sur un cadrage environnemental (Cf. Evaluation environnementale) présentant les contraintes environnementales pouvant exister sur les communes et permettant de dégager des préconisations d'aménagement spécifique. L'objectif de spatialiser ces enjeux est de **privilégier des sites où les impacts de l'urbanisation restent minimales** et où l'aménagement de ces zones - via l'outil OAP - restreignent d'autant plus ces effets.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de **maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines »** entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

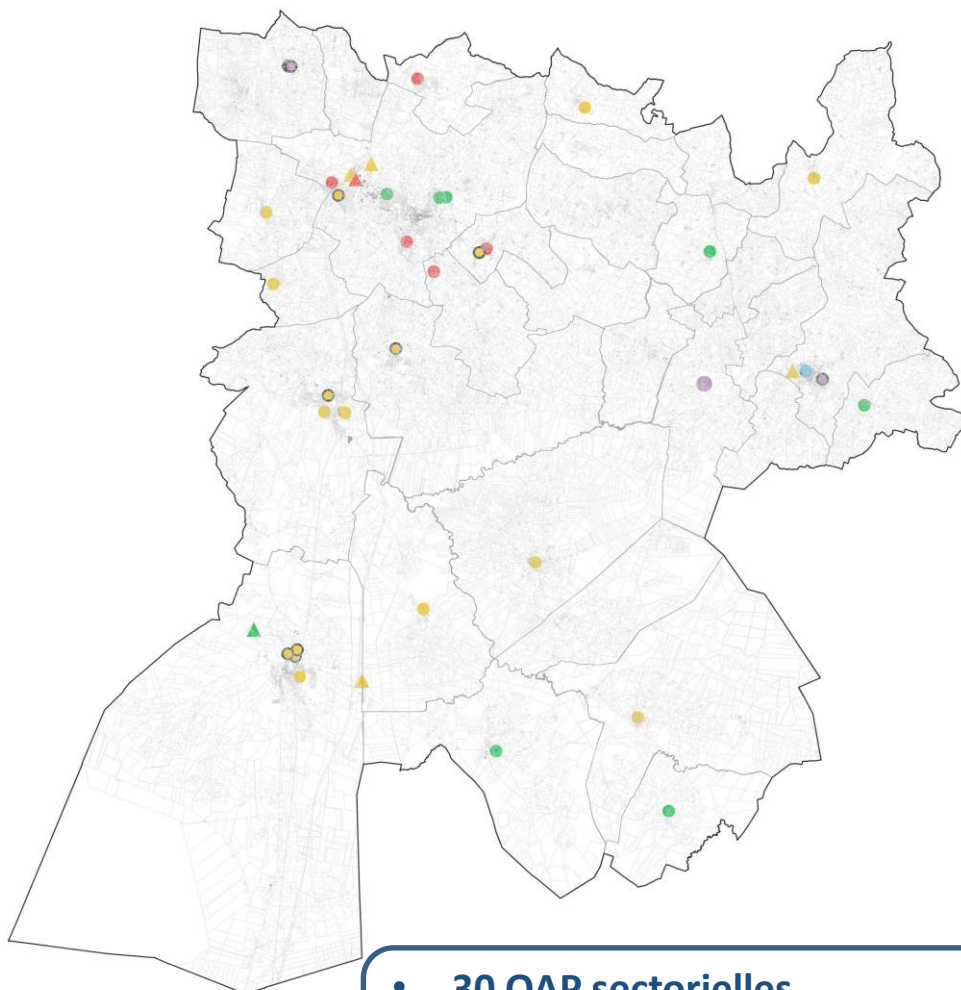
Par ailleurs, la trame végétale environnante, les espaces agricoles, viticoles, forestiers et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent ainsi de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la CdC du Bazadais dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Plan de situation des OAP Habitat et Economie



Localisation des secteurs d'OAP en zone U

- OAP sectorielle habitat (7 au total)
- ▲ OAP sectorielle économie (1 au total)

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

- OAP sectorielle habitat (10 au total)
- OAP de secteur d'aménagement habitat (6 au total)
- ▲ OAP sectorielle économie (4 au total)

Localisation des secteurs d'OAP en zone 2AU

- OAP sectorielle habitat (5 au total)
- ▲ OAP sectorielle économie (1 au total)

Localisation des secteurs d'OAP en zone U et 2AU

- OAP sectorielle de type habitat (1 au total)

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU et 2AU

- OAP sectorielle habitat (1 au total)
- OAP de secteur d'aménagement habitat (2 au total)



Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes du Bazadais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre DGFIP 2023, Citadia
Conseil
Réalisation: Citadia Conseil le 27/03/24

- **30 OAP sectorielles**
- **8 OAP de secteur d'aménagement**
- **Une superficie d'environ 75 ha**

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Superficie de la zone au PLUi (ha)	Type OAP	Habitat ou Economie	Superficie du périmètre d'OAP (ha)	Nombre de logements attendu (minimum)
Bazas	BAZ01	1AU	6,01	Secteur d'aménagement	Habitat	6,01	90
Bazas	BAZ02	U	1,14	Sectorielle	Habitat	1,14	17
Bazas	BAZ03	U	0,16	Sectorielle	Habitat	0,16	1
Bazas	BAZ04	U	0,98	Sectorielle	Habitat	0,98	3
Bazas	BAZ05	1AU	3,34	Sectorielle	Economie	3,34	/
Bazas	BAZ06	1AU	5,11	Sectorielle	Economie	5,11	/
Bazas	BAZ07	2AU	4,29	Sectorielle	Habitat	4,29	65
Bazas	BAZ08	2AU	4,08	Sectorielle	Habitat	4,42	62
Bazas	BAZ09	2AU	3,71	Sectorielle	Economie	3,71	/
Bernos-Beaulac	BER01	1AU	2,29	Secteur d'aménagement	Habitat	2,29	20
Bernos-Beaulac	BER02	1AU	0,84	Sectorielle	Habitat	0,96	8
Bernos-Beaulac	BER03	1AU	0,52	Sectorielle	Habitat	0,52	6
Captieux	CAP01	1AU	0,87	Sectorielle	Habitat	0,87	7
Captieux	CAP02	1AU	4,17	Secteur d'aménagement	Habitat	4,17	70
Captieux	CAP03	1AU	2,10	Secteur d'aménagement	Habitat	2,10	20
Captieux	CAP04	U	3,02	Sectorielle	Economie	3,02	/
Captieux	CAP05	1AU	4,90	Sectorielle	Economie	5,65	/
Cazats	CAZ01	2AU	1,38	Sectorielle	Habitat	1,51	12
Cours-les-Bains	COU01	U	0,53	Sectorielle	Habitat	0,53	4
Cudos	CUD01	1AU	2,86	Secteur d'aménagement	Habitat	2,86	22

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Superficie de la zone au PLUi (ha)	Type OAP	Habitat ou Economie	Superficie du périmètre d'OAP (ha)	Nombre de logements attendu (minimum)
Escaudes	ESC01	1AU	0,95	Sectorielle	Habitat	1,23	5
Giscos	GIS01	U	0,65	Sectorielle	Habitat	0,65	4
Grignols	GRI01	U/2AU	2,94	Sectorielle	Habitat	2,94	24
Grignols	GRI02	1AU/2AU	5,18	Secteur d'aménagement	Habitat	5,18	64
Grignols	GRI03	1AU	0,98	Sectorielle	Economie	0,98	/
Lados	LAD01	1AU	0,48	Sectorielle	Habitat	0,48	3
Lartigue	LAR01	U	0,85	Sectorielle	Habitat	0,85	4
Le Nizan	LEN01	1AU/2AU	1,64	Secteur d'aménagement	Habitat	1,64	14
Lerm-et-Musset	LER01	1AU	0,52	Sectorielle	Habitat	0,52	3
Lignan-de-Bazas	LIG01	1AU	0,27	Sectorielle	Habitat	0,27	3
Marimbault	MAT01	1AU	0,53	Sectorielle	Habitat	0,69	3
Marions	MAR01	1AU/2AU	0,83	Sectorielle	Habitat	1,06	6
St-Côme	STC01	2AU	0,75	Sectorielle	Habitat	0,75	7
St-Côme	STC02	1AU	1,01	Secteur d'aménagement	Habitat	1,27	8
St-Michel-de-Castelnau	SAI01	1AU	0,43	Sectorielle	Habitat	0,43	3
Sauviac	SAU01	2AU	0,83	Sectorielle	Habitat	1,07	5
Sendets	SEN01	U	0,71	Sectorielle	Habitat	0,71	4
Sigalens	SIG01	1AU	0,44	Sectorielle	Habitat	0,45	4
CdC du Bazadais						74,81	571

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP

L'ensemble des secteurs d'OAP résultent de choix stratégiques adoptés par les élus du territoire pour un développement cohérent à l'échelle locale. Ces secteurs prennent en compte l'ensemble des données environnementales disponibles et on fait l'objet d'analyse sur site par un cabinet spécialisé dans le domaine (ELIOMYS). La justification des choix de localisation de ces secteurs est à retrouver en annexe au même titre que la justification détaillée du zonage commune par commune.

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Bazas	Pole	BAZ01	Ce secteur stratégique pour Bazas s'inscrit dans une volonté de la commune de prioriser son développement en densification. Au cœur d'un quartier résidentiel existant, l'aménagement de cette zone permet de conforter la vocation initiale de la zone. Le projet vise à garantir l'intégration des nouvelles constructions au sein de son environnement avec un traitement paysager des abords et une densité plus importante privilégiée en cœur d'opération. Souhaitant répondre aux objectifs de mixité sociale, le secteur comprend également la réalisation d'un minimum de 20% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération. L'importance du site a conduit à adopter un séquençage en plusieurs phases successives pour permettre un accueil progressif des nouveaux habitants et éviter une saturation des équipements et services communaux.
		BAZ02	La localisation de ce secteur répond à la volonté de favoriser le développement urbain au cœur du tissu urbain de Bazas. Ce secteur se situe ainsi dans un milieu déjà en partie urbanisé et autour de secteurs résidentiels, de plusieurs commerces et équipements. Le secteur d'OAP vise ainsi à favoriser un habitat regroupé autour de deux phases : une première intégrant un habitat intermédiaire et/ou de petits ensembles collectifs avant d'ouvrir une seconde phase sur des parties déjà urbanisées en y consacrant de l'habitat individuel pavillonnaire et groupé. Le projet prévoit également la réalisation d'un espace partagé mixite en cœur de projet afin de favoriser le bien-vivre sur le secteur. Cette volonté s'accompagne également par le maintien et la création d'espace partagé à dominante végétale et des haies paysagères à créer ou à préserver. Souhaitant répondre aux objectifs de mixité sociale, le secteur comprend également la réalisation d'un minimum de 50% de logements aidés sur le secteur A. L'importance du site a conduit à adopter un séquençage en plusieurs phases successives pour permettre un accueil progressif de nouveaux habitants et éviter une saturation des équipements et services communaux.
		BAZ03	Ce secteur se situe au cœur du tissu résidentiel au nord-est du bourg. La motivation de ce secteur est de favoriser l'urbanisation dans ou à proximité immédiate de secteurs déjà urbanisés, et dont les vocations sont identiques. Afin de préserver le cône de vue sur la cathédrale qui subsiste sur sa partie ouest, le schéma indique une hauteur en RDC et la conservation d'espaces naturels sur sa frange ouest.
		BAZ04	Ce secteur se situe au cœur du tissu résidentiel au nord-est du bourg. La motivation de ce secteur est de favoriser l'urbanisation dans ou à proximité immédiate de secteurs déjà urbanisés, et dont les vocations sont identiques. Afin de préserver le cône de vue sur la cathédrale qui subsiste sur sa partie ouest, le schéma indique une hauteur en RDC et la conservation d'espaces naturels sur sa frange ouest. Une bande tampon de 10 m a été ajoutée sur sa frange nord afin de limiter les nuisances et les risque de conflits avec les activités agricoles.
		BAZ05	Le secteur a été sélectionné du fait de son emplacement clé à proximité immédiate à la fois de la sortie d'autoroute A65 et d'une zone d'activités économiques et commerciales déjà existante. Sa contiguïté avec l'OAP BAZ09 a conduit à proposer un aménagement commun aux deux sites afin d'optimiser l'usage de l'espace, l'implantation des futures bâtiments et l'organisation des flux de circulation. Le projet sur le secteur souhaite également préserver le linéaire des chênes, les fossés ainsi que les haies et lisières associées. La présence de franges naturelles paysagères en bordure permet également de faciliter l'intégration paysagère du secteur. Le projet intègre une bande tampon inconstructible de 10 mètres avec la zone agricole attenante afin de limiter les conflits d'usage et les éventuelles nuisances. Il comprend aussi un secteur inconstructible lié à un recul à respecter par rapport à la présence de l'autoroute A65 (loi Barnier).
		BAZ06	Ce secteur se situe dans le prolongement d'autres activités économiques et bénéficie de la desserte de l'autoroute A65 et de la route nationale 524. Le projet sur ce secteur vise à permettre le développement économique de la commune tout en préservant les éléments naturels et paysagers au travers de différents éléments précisés dans le cadre du schéma d'OAP (présence d'espaces naturels, d'espaces partagés à dominante végétale, de franges naturelles paysagères,...). De plus, le secteur est soumis à une obligation d'intégration paysagère des futures constructions comme conditions d'aménagement, en cherchant à préserver le maximum d'arbres sur la zone.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Bazas	Pole	BAZ07	Ce secteur dispose d'une localisation stratégique au sud du bourg de Bazas, en continuité des espaces résidentiels. Le projet prévoit également la réalisation de multiples espaces partagés et naturels ainsi que la création/préservation d'éléments naturels. Afin de permettre un développement résidentiel répondant aux ambitions de densification, le projet prévoit la réalisation de plusieurs secteurs d'habitats collectifs (R+2) en cœur d'îlot contrairement aux bords d'OAP (et notamment côté ouest, à proximité d'autres habitats) pour lesquels une plus faible densité de logements a été établie afin de limiter les différences de typologie de bâti. L'organisation de la voirie autour du secteur d'OAP permet également de rendre cohérent l'organisation viaire nécessaire à ce secteur d'OAP avec la voirie déjà existante. Afin de prendre en compte la sensibilité de l'espace naturel sur sa frange Nord, un bande tampon de 10 m d'épaisseur a été délimitée et impose de maintenir la végétation existante. L'importance du site a conduit à adopter un séquençage en plusieurs phases successives pour permettre un accueil progressif des nouveaux habitants et éviter une saturation des équipements et services communaux. Le classement de ce secteur en 2AU résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
		BAZ08	Ce secteur se situe en continuité du tissu résidentiel déjà existant à l'ouest du tissu urbain de la commune. Ce secteur est fermé à l'urbanisation afin de permettre un développement résidentiel stratégique sur la commune, ce dernier n'étant pas prioritaire au développement résidentiel par rapport aux autres secteurs d'OAP. De plus, le secteur intègre une bande rendue inconstructible de 12 mètres sur sa façade ouest du fait de sa mitoyenneté avec le tissu forestier attenant pour intégrer la gestion du risque incendie et feux de forêt. Le classement de ce secteur en 2AU résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
		BAZ09	Ce secteur se situe en continuité d'espaces d'activités économiques déjà existantes et en projet, étant directement lié à l'OAP BAZ05. La fermeture à l'urbanisation de secteur (via le classement en zone 2AU) est un moyen pour la collectivité de maîtriser le développement économique de la commune en assurant un développement urbain cohérent et programmé. La préservation d'une frange naturelle paysagère au nord du secteur fait partie des éléments de sensibilités paysagères pris en compte par le projet, en plus d'une intégration paysagère des futures constructions qui est recherchée. Le site intègre une bande de 12 mètres sur la façade sud de l'OAP rendue inconstructible du fait de son contact avec un ensemble boisé afin d'intégrer une gestion du risque incendie et feux de forêt. Le classement de ce secteur en 2AU résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
Bernos-Beaulac	Pole de proximité	BER01	Ce secteur a été sélectionné stratégiquement du fait de son intégration dans le tissu urbain de la commune. L'urbanisation en trois phases du secteur permet d'échelonner le développement des réseaux (notamment viaires) aux besoins résidentiels de la commune. De plus, le choix a été fait de favoriser l'habitat individuel groupé sur sa face est (correspondant aux phases A et B). Les ambitions environnementales du site passent par la conservation des haies et la préservation des arbres isolés. D'un point de vue paysager, l'intégration paysagère des futures constructions constitue une des conditions d'aménagement du secteur. Enfin pour intégrer pleinement ce site à son environnement, une bande d'inconstructibilité de 10 mètres a été inscrite sur le schéma d'OAP au nord du secteur afin de le préserver les activités agricoles voisines.
		BER02	Ce secteur a été identifié du fait de sa proximité immédiate avec le tissu urbain déjà existant de Bernos-Beaulac. Le projet vise à s'intégrer avec son environnement par le maintien des arbres de hautes tiges sur la partie sud, la création et/ou la préservation de haies paysagères. En raison de son contact sur l'ensemble de sa façade ouest avec le massif forestier, le site intègre une bande d'inconstructibilité de 12 mètres sur sa partie ouest afin d'intégrer une gestion du risque incendie et feux de forêt.
		BER03	Souhaitant optimiser le foncier disponible sur la commune, le secteur d'OAP BER03 se divise en deux phases situées en continuité du bourg déjà existant. La volonté d'optimisation du foncier s'illustre notamment par le choix d'une première phase à l'habitat individuel groupé. Plus globalement sur les deux phases, le choix a été fait de garantir l'intégration paysagère des futures constructions. La réalisation et la préservation d'espaces naturels et de franges naturelles paysagères répond à ces ambitions environnementales et paysagères.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Captieux	Pole relais		La commune de Captieux n'a aucune maîtrise foncière sur les sites de développement urbain, dédiés à l'habitat. Sur le bourg, il reste très peu de capacité de densification : il subsiste peu de « dents creuses » et de terrains permettant des divisions parcellaires. Pour développer de l'habitat et conforter son statut de commune "pôle secondaire", il était nécessaire de créer de nouvelles zones à urbaniser. Toutefois, seuls les ensembles fonciers permettant de conforter le bourg dans une logique de comblement d'espace et d'épaississement sans l'étendre ont été retenus. Ainsi, ce sont 3 secteurs dédiés à l'habitat (CAP01, CAP02, CAP03) qui ont été définis et choisis pour leur facilité d'accès, leur desserte par les réseaux en suffisance et l'absence d'enjeux environnementaux. Ils s'inscrivent ainsi dans l'enveloppe du tissu aggloméré dessiné par le tracé de voiries existantes et marquent ainsi les nouvelles limites du bourg en comblant les derniers espaces valorisables aux abords de la D524 et de la voie Airbus.
		CAP01	A l'est du bourg, en face de l'EHPAD, le site CAP01 s'inscrit dans une enclave foncière dans le prolongement du lotissement « Les Cigales » qui finit actuellement de s'urbaniser. Il s'appuie sur la voie de desserte « convoi exceptionnel Airbus ». Seule la partie Sud de cette zone a été retenue car l'autre partie Nord était une zone potentiellement humide. Ce secteur vient terminer l'urbanisation de frange Est bordant la voie de contournement. La frange Nord est inconstructible sur une largeur de 10m afin de limiter les nuisances et les risque de conflits avec les activités agricoles.
		CAP02	En entrée de ville Nord, le site CAP02 tranche B valorise l'espace interstitiel entre le tissu urbain existant et la jonction entre la voie de desserte Airbus et la route de Bazas (N524). Il vient ainsi organiser l'entrée de bourg Nord et conforter un pôle d'équipements publics récemment implanté plus au Sud. Voulu comme une démarche innovante en matière d'habiter pour différents publics, il s'appuiera sur des modes atypiques de logements. Le traitement paysager de ce site participera à valoriser cette entrée de bourg. En outre, il comprend des obligations de mixité social afin de participer à l'objectif de la diversification de l'habitat. Le site CAP02 tranche A propose un aménagement plus « urbain » car il s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, tout en assurant la préservation de la trame boisée située sur la frange Est. Un secteur est voué à la création d'habitat inclusif et un autre à une résidence intergénérationnelle, car il s'agit de répondre à la diversité des besoins en matière de logements ainsi qu'aux besoins liés au vieillissement et à l'enjeu de proximité des personnes âgées aux commerces et services du centre. Par ailleurs, un espace public végétalisé est esquissé afin de reprendre le code paysager des airials.
		CAP03	Sur la frange Ouest, le site CAP03 s'implante au sud au droit de la caserne des pompiers. Il permet « d'épaissir » l'urbanisation à l'arrière du front bâti qui borde la route de Bazas (N524), constitué d'un alignement d'une dizaine de maisons individuelles. Ce développement permettra de densifier cette partie du bourg et d'assurer une meilleure cohésion entre le centre bourg ancien et un tissu plus récent présent au Nord. La densité est progressive, du nord au sud, en fonction de la proximité du centre. La frange Ouest est inconstructible sur une largeur de 10m afin de limiter les nuisances et les risque de conflits avec les activités agricoles.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Captieux	Pole relais	CAP04	Sur le site CAP04, la commune de Captieux dispose de la maîtrise foncière sur ce site. Il constitue la seconde tranche d'aménagement d'une zone économique dédiée à l'artisanat développée récemment. Elle vient ainsi conforter la présence du Centre Départemental Routier implanté au droit du site depuis plusieurs années. Toutefois, sur cet ensemble foncier de plus de 17ha, ce ne sont finalement que 2.5 ha qui seront valorisés pour accueillir les activités économiques. En effet, les investigations écologiques ont conduit à diviser par trois la surface d'extension envisagée pour cette zone, malgré la forte demande locale d'artisans pour du foncier économique. Une prescription a été instaurée pour protéger les bois au Nord-Est et Sud-Est de cette extension et réduire le risque de feux de forêt.
		CAP05	Le site de l'Ecopole (CAP05) est sous la maîtrise foncière de la Communauté de Communes du Bazadais. Issu d'un ensemble foncier de plus 12ha, seuls 5 ha environ seront aménagés sur les parties les moins sensibles d'un point de vue environnemental. Il a pour objet de valoriser d'une part la présence de la desserte autoroutière de l'A65 positionnée au Sud du site et d'autre part l'espace interstitiel créé entre cette infrastructure et la future emprise de la LGV Sud Europe Atlantique à l'Est. Le site se positionne dans la continuité urbaine créée par l'aménagement de l'aire d'autoroute de Captieux au Sud et de la bretelle d'accès à l'autoroute. La qualité de cette desserte régionale et nationale permet d'envisager une vocation industrielle à ce site et de limiter ainsi les nuisances liées au trafic de poids lourds. En outre, les réseaux sont largement dimensionnés pour ce type de vocation. Suite aux investigations écologiques pour l'aménagement de cette future zone d'activités économiques, la surface aménagée a été considérablement réduite. Les franges ouest, nord et est sont inconstructibles afin de tenir compte de l'autoroute (recul lié à la loi Barnier) et du risque de feux de forêt.
Cazats	Pole de proximité	CAZ01	Ce secteur d'OAP vise à renforcer l'entrée du bourg de la commune et à s'intégrer au tissu urbain existant. Ce secteur est ainsi stratégiquement positionné du fait de sa proximité à plusieurs équipements sportifs et ludiques. Afin de répondre aux objectifs environnementaux et de bien-vivre, l'OAP intègre une bande inconstructible de 12 mètres (lié au risque de feu de forêt), un espace vert au cœur du secteur ainsi que des haies paysagères à créer/préserver et des franges naturelles paysagères à sécuriser. Par ailleurs, le tracé de la voie permet de « mutualiser » le fuseau déjà occupé par la ligne électrique de manière à optimiser l'espace. Le classement de ce secteur en 2AU résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
Cours-les-Bains	Commune rurale	COU01	Le choix de l'emplacement de l'unique secteur de développement sur la commune se justifie par la présence d'un ensemble foncier inoccupé située en plein centre bourg appartenant à la commune et à un particulier. Positionné en bordure de la route, il assure ainsi la continuité de l'urbanisation sur la partie Sud-Est. Le projet consiste en la création de quatre habitations au total sur la zone, deux sur chaque partie, sur des surfaces adaptées aux attentes concernant la situation et la taille des terrains. Ce site est desservi par l'ensemble des réseaux primaire et couvert par la défense incendie. La frange Est est inconstructible sur une largeur de 10m afin de limiter les nuisances et les risque de conflits avec les activités agricoles.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Cudos	Pole de proximité	CUD01	Il s'agit d'un ensemble foncier de plus de 2,5 ha sous maîtrise communale. En s'inscrivant dans cet espace au Nord du Bourg, il vient remplir l'un des derniers espaces libres mais enclavés au Nord du Bourg. Ainsi, il participe à conforter le développement conduit ces dernières décennies sur le secteur de Larroudey et à faire la jonction avec le bourg-Nord. Ce dernier est en connexion directe avec le centre bourg et bénéficie ainsi de toutes ses aménités (terrain de sport, école, mini stade, aire de jeux pour enfant, salle des fêtes et services administratifs). Ce développement s'inscrit dans la continuité des projets urbains déjà réalisés pour favoriser la proximité des lieux de vie et de résidence en s'appuyant sur les continuités piétonnes et autres liaisons douces qu'offre désormais le bourg. Le site se situera en périphérie du périmètre des abords, défini autour de l'église du bourg. Cette OAP est issue du travail mené à partir de la convention de bourg, engagée entre la commune, les services du Conseil Départemental de la Gironde et le CAUE de la Gironde. Le schéma d'aménagement reprend les principes posés par l'étude d'aménagement du centre bourg. Ainsi, l'accès par des véhicules se fait par la voie communale Larroudey, participant à créer un bouclage à sens unique qui permet de gérer les nouveaux flux et améliorer la sécurité de l'ensemble des usagers. Les futurs secteurs bâtis seront traversés par des voies piétonnes en lien direct avec les commerces et les différents services et équipements publics, afin d'encourager la pratique des modes actifs sur la commune. De plus, le site jouxtera sur sa frange Est un espace public transformé en jardin cultivé avec un verger et un arboretum. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires et sa couverture par la sécurité incendie.
Escaudes	Commune rurale	ESC01	Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale de 0.9 ha. D'un projet de 1,4 ha initié en 2006 il n'en a été retenu qu'environ 0,9 ha dans le PLUi actuel. Le bourg est traversé par le ruisseau La Gorce qui est un corridor écologique majeur, désormais préservé dans le cadre de ce PLUi. Toutefois, ce dernier partage le bourg historique en deux parties distinctes. En outre, de nombreux boisements importants enveloppent le bourg et lui confèrent une ambiance boisée qui présente un intérêt paysager. De plus, le bourg accueille l'église Notre-Dame, classée à l'inventaire des monuments historiques en 1925, et dont le périmètre de protection déborde sur les deux parties du bourg. Cette extension urbaine est située au Nord, face à la mairie. Elle vient s'insérer au droit d'une parcelle agricole exploitée et protégée également pour des enjeux paysagers, car située dans le périmètre de visibilité de l'église. Bien que située à plus de 200 m, la frange Sud de ce site se situe dans le champ de co-visibilité du monument historique. Aussi, cette extension permet d'être éloigné du corridor écologique et de préserver les principales caractéristiques patrimoniales et paysagère du bourg. En comblant un espace en seconde ligne au Nord, elle permet en outre de ne pas poursuivre le développement urbain linéaire déjà engagé le long de la RD932E8 et de la RD124 et de conforter la partie Nord du Bourg d'Escaudes. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires. La frange nord est inconstructible pour réduire le risque de feux de forêt. Ce projet a fait l'objet d'une étude des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques en 2008. En 2013 des contacts ont été pris avec le CAUE pour dessiner l'aménagement du site, mais qui ne s'est pas réalisé faute de financements communaux. Avec la volonté de concrétiser ce projet dans les prochaines années, la municipalité actuelle désire avec l'appui du CAUE, mettre à disposition 5 terrains viabilisés d'une surface d'environ 1200 m2 chacun. Près d'1/3 de la superficie restante sera occupée par la voirie et les espaces verts communs. Les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux, ainsi que la faiblesse des réseaux sur certains secteurs du bourg réduisent les possibilités de déterminer des alternatives à cette localisation.
Giscos	Commune rurale	GIS01	Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale situé dans le prolongement Sud du bourg. Il constitue actuellement le stade de foot qui est désaffecté depuis plusieurs années. La surface retenue est d'environ 6 000 m² sur les 1.6 hectares disponible. Le reste de cet ensemble foncier est conservé pour les équipements sportifs actuels (terrain de tennis, espace de fitness) et futurs (city stade, espace de jeux pour enfants). Le choix de la localisation de ce site résulte de la prise en compte de plusieurs contraintes d'ordre environnementales, paysagères et du risque incendie feux de forêt. Initialement d'autres sites avaient été envisagés avant d'être écartés pour des raisons multiples : un 1er terrain écarté pour cause de nuisances sonores, un 2e terrain écarté du fait de la présence d'une zone humide et un 3e trop éloigné du centre bourg et trop proche du massif forestier et soumis à des enjeux environnementaux. Situé dans un secteur résidentiel, l'intérêt de l'OAP est de s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain déjà existant, appuyé par un positionnement stratégique (proximité d'un équipement sportif, de l'école primaire et du bourg). Elle vise également à garantir une intégration paysagère idéale des futures constructions, ce qui explique une limitation de hauteur à un seul niveau (rez-de-chaussée), sans étage.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Grignols	Pole relais	GRI01	Cette OAP couvre un secteur d'environ 3 hectares qui est totalement inséré dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate du centre bourg. Son urbanisation va permettre à la commune d'assurer son développement dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de consommation économe des espaces agricoles et naturels. Une grande partie du périmètre (sauf le secteur A) est classée en zone 2AU en application de l'article R151-20 du CU et de la capacité limitée actuelle des voies et réseaux. Par ailleurs, pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du site et éviter des blocages liés à la mosaïque foncière, plusieurs secteurs d'aménagement ont identifiés afin permettre des urbanisations cohérentes, à l'échelle de chaque secteur et de l'ensemble. Le choix d'un développement sous forme d'habitat individuel mixte s'explique par la volonté de développer du logement tout en préservant le cadre de vie de ce secteur résidentiel et en garantissant une harmonie des densités et formes urbaines. Par ailleurs, la réalisation d'une voie Nord-Ouest / Sud-Est au sein de ce secteur va permettre, au-delà de répondre aux besoins endogènes de l'opération, de renforcer le maillage de voirie de la commune et faciliter les déplacements. Le choix de sens unique sur certaines voies permet notamment de limiter les nuisances sur l'environnement résidentiel.
		GRI02	Le secteur, localisé à l'Est du bourg, est au cœur du tissu urbain de la commune entre le village automnal et le lotissement Mutin. Le site est stratégique pour le développement de la Grignols et s'insère en densification d'un environnement déjà urbanisé et en pleine mutation notamment au Sud-Ouest du secteur. A proximité immédiate des services et équipements du bourg, ce site est occupé par un espace agricole sur l'Ouest et une prairie de fauche sur la partie Est. Le projet vise à proposer une mixité des formes urbaines avec des logements individuels et des logements accolés au sein d'un environnement végétalisé. Le projet correspond à une extension pavillonnaire en zone urbaine, il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant des espaces végétalisés et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du site et éviter des blocages liés à la mosaïque foncière, plusieurs secteurs d'aménagement ont identifiés afin permettre des urbanisations cohérentes, à l'échelle de chaque secteur et de l'ensemble. La partie A est suffisamment pourvu en réseaux (eau potable, électricité et assainissement collectif) et ne comporte pas d'enjeux environnementaux spécifique : c'est pour cela qu'elle a été classée en zone 1AU. En revanche, les autres parties B, C et D ont été classées en 2AU en application de l'article R151-20 du CU et de la capacité limitée actuelle des voies et réseaux.
		GRI03	Ce secteur se situe à proximité immédiate du centre bourg, sur sa frange ouest. Il vient ainsi combler un espace laissé libre qui bénéficie de la desserte de l'ensemble des réseaux primaires. Bénéficiant au Sud d'un espace boisé, les risques de nuisance avec le secteur résidentiel au sud sont limités. Grignols étant un des deux pôles secondaires du territoire, l'aménagement de ce site à des fins économiques permettra de renforcer l'offre de locaux pour des activités artisanales et de créer de l'emploi afin de garantir la pérennité de ces équipements et services de proximité.
Lados	Commune rurale	LAD01	Le bourg de Lados s'organise en deux parties autour de l'église classée aux monuments historiques, sur les quartiers de Grand Housteau et de Les Mothes. Le bourg est entouré de terres agricoles encore exploitées, dont la partie Sud située dans le périmètre visible de l'église est protégée de toute construction. Une large partie des espaces jouxtant les façades Nord et Ouest du bourg sont constitutifs de corridors écologiques et sont associés à la trame verte. C'est parce que la municipalité a souhaité préserver les cônes de vues sur un vaste périmètre autour de l'église et garantir l'intérêt écologique des espaces périphériques que les opportunités de renforcer le bourg se sont limitées aux extrémités des quartiers de Grand Housteau et de Les Mothes. Initialement se sont 6 sites de développement urbain qui ont été étudiés sur ces quartiers. Toutefois plusieurs ont révélés des sensibilités écologiques moyennes à fortes ou des faiblesses quant à leur desserte par le réseau d'adduction d'eau potable. Ainsi, le site d'une superficie de 0,5 ha vient se greffer sur le quartier de Les Mothes qui rassemble les constructions les plus récentes. Il vient ainsi finaliser et combler sa façade Est. Sa position sur la RD 125 permettra par ses aménagements paysagers d'améliorer la visibilité de l'entrée du bourg. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires et de sa couverture incendie.
Lartigue	Commune rurale	LAR01	L'OAP se situe à proximité immédiate de la mairie de Lartigue. Le secteur se justifie également par une préservation des éléments environnementaux et paysagers situés en bordure du secteur (notamment la préservation du linéaire de chênes sur la limite ouest).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Le Nizan	Commune rurale	LEN01	Soucieuse d' étoffer le bourg du village, où sont situés les espaces et services publics : Mairie, Ecole, Salle des fêtes, Salle des associations, Cercle, Place, boulodrome, l'équipe municipale souhaite y favoriser la constructibilité. Le choix de la localisation de ce site s'explique par la prise en compte de plusieurs contraintes d'ordre paysagère et patrimoniale qui affectent une large partie du bourg : • Sur l'essentiel du périmètre du bourg s'applique la protection paysagère et patrimoniale de l'église classée et la proximité du château de Roquetaillade, qui imposent la préservation des terrains en visibilité ; • Le bourg est enveloppé de terres agricoles encore cultivées et qui bénéficient également d'une protection paysagère. Initialement deux sites ont fait l'objet d'études d'implantations. L'un à l'Ouest a révélé la présence de zones humides détectées et présentait un risque de remontée de nappe et le second à l'Est au bord de la voie communale Andrivet offrait des caractéristiques écologiques de zone humides. Cet ensemble foncier est situé à la frange Sud dans le prolongement du centre bourg afin de réduire son incidence visuelle sur le patrimoine protégé. Il se compose de deux parties organisées de part et d'autre de la RD223, dont sa partie Est permettra de faire la jonction avec le hameau de Landrivet proche. La position de cette opération en entrée Sud du bourg permettra d'organiser l'entrée de ville par la RD 223. Les préconisations architecturales fixées par l'OAP permettront de garantir l'intégration des nouvelles constructions et la préservation des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères. C'est pourquoi il est exigé de préserver un espace non bâti et de prolonger la trame boisée située à l'Ouest de la zone. Le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence des réseaux primaires et de sa couverture par la défense incendie. De plus, les terrains sont favorables à l'assainissement individuel avec la présence d'un exutoire pérenne. Toutefois, les réseaux d'eau potable n'ont pas la capacité d'accepter l'ouverture simultanée des deux parties de l'OAP. C'est pour cela que la partie Est de cet ensemble foncier bénéficie d'un classement en zone 2AU (en partie), en conformité avec l'article R151-20 du CU. Enfin, la frange Ouest et Sud est inconstructible sur une bande de 10m pour éviter les impacts et conflits d'usage avec l'activité agricole.
Lerm-et-Musset	Pole de proximité	LER01	Dans un souci de développement du bourg du village, ce secteur de développement à vocation résidentiel a été élaboré stratégiquement pour sa proximité immédiate avec les services de proximité (l'épicerie / bureau postal, école primaire, mairie). Ce secteur vise également un développement résidentiel soucieux des spécificités du terrain en préconisant des réalisations en RDC. De plus, la réalisation de cette OAP est conditionnée à la conservation des chênes présents sur la parcelle répondant à l'objectif d'une intégration paysagère et naturelle réussies des futures constructions.
Lignan-de-Bazas	Commune rurale	LIG01	Ce secteur répond au besoin de développement de la commune de Lignan-de-Bazas. Situé le long de la D110E7, il vise à répondre aux besoins de la commune en permettant de soutenir son développement démographique. De plus, le secteur d'OAP est encerclé par un figuré visant à préserver et/ou à créer des haies paysagères dans l'objectif plus global de préserver et garantir l'intégration paysagère des futures constructions.
Marimbault	Commune rurale	MAT01	Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale. La surface acquise est d'environ 0,4 ha. Le choix de la localisation de ce site s'explique par la prise en compte de plusieurs contraintes d'ordre paysagère et patrimoniale qui affectent une large partie du bourg : • Sur les ¼ du périmètre du bourg s'applique la protection paysagère et patrimoniale de l'église, identifiée comme monument historique, • Le bourg est enveloppé de boisements qui lui confèrent une ambiance paysagère particulière en constituant un écran de verdure qui doit être préservé. Les seuls espaces de clairières au Nord-Est et au Nord-Ouest sont des terres agricoles exploitées et qui ont vocation à être pérennisées. Cet ensemble foncier est situé à la frange Sud-Ouest dans le prolongement du centre bourg. Il vient conforter le lotissement communal terminé depuis 2008 plus au Sud et se greffer au droit d'une opération résidentielle récente (2021). De plus, ce positionnement en face de l'entrée de ce dernier permet de mutualiser les voiries de desserte déjà réalisées. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires : • eau potable (diamètre 63 mm), • électricité : poste électrique dans le bourg, • assainissement collectif, • Sécurité incendie : 75 m de la borne incendie auquel s'ajoute une bâche souple de 250 M3 en cours de construction à moins de 100m au nord-est. Marimbault étant dotée d'une station d'épuration à réseaux qui permet d'avoir un traitement des eaux usées pour l'ensemble des maisons du bourg et de la future opération, car cette dernière est capable d'absorber encore une dizaine de maisons. En outre, ce site s'inscrit aussi à proximité directe d'un projet de réaménagement d'un espace naturel public qui bénéficiera d'une replantation et d'aménagements sous la forme de sentiers de promenades et de randonnées. Initialement un autre site avait été envisagé sur la partie centrale Ouest. Toutefois, cette alternative n'a pas été retenue car les terrains été trop visibles depuis l'église protégée et ne bénéficiaient pas d'une bonne couverture pas les réseaux primaires. La frange nord est inconstructible afin de réduire le risque de feux de forêt et permettre l'aménagement d'une voie périmétrale d'accès pour les pompiers afin de renforcer la défendabilité du site.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Marions	Commune rurale	MAS01	Ce secteur se justifie par son intégration immédiate du bourg de Marions favorisé par la présence de linéaires de modes de déplacements doux. Afin de répondre au mieux aux enjeux de développement résidentiel sur la commune, le phasage en deux secteurs permet un développement résidentiel au plus proche des besoins futurs de la commune. De plus, ce secteur prend pleinement compte des éléments environnementaux (gestion des eaux pluviales via des noues/fossés,...) ou encore paysagers (l'aménagement de ce secteur est conditionné à l'intégration paysagère des futures constructions). Afin de prendre en compte les risques de feu de forêt existant sur ce secteur, l'OAP indique une bande d'inconstructibilité de 12 mètres sur son nord (concernant la phase B) qui servira à l'aménagement d'une voie périmétrale d'accès pour les pompiers afin de renforcer la défendabilité du site. Le classement de ce secteur en 2AU (en partie) résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
Saint-Côme	Pole de proximité	STC01	L'ensemble du périmètre du bourg dans sa partie agglomérée est cerné de parcelles agricoles toujours utilisées par des exploitants de la commune. Il s'ajoute aussi sur ces terrains enveloppant le bourg, un intérêt de réservoir complémentaire de trame verte et bleue, limitant les possibilités d'extension du bourg. Il s'agit d'une parcelle appartenant à un privé. Elle se justifie par sa contiguïté avec le tissu bâti Sud du bourg. Sa dimension a été réduite pour tenir compte d'un relief plus accentué à l'Est et par la présence d'un fossé ou exutoire pérenne sur la partie Sud qui le borde. Le classement de ce secteur en 2AU résulte de la conformité avec l'article R151-20 du CU et concerne la capacité limitée des voies et réseaux à accueillir le futur aménagement.
		STC02	L'ensemble du périmètre du bourg dans sa partie agglomérée est cerné de parcelles agricoles toujours utilisées par des exploitants de la commune. Il s'ajoute aussi sur ces terrains enveloppant le bourg, un intérêt de réservoir complémentaire de trame verte et bleue, limitant les possibilités d'extension du bourg. Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale, car achetée à la SAFER en 2016. La surface acquise est d'environ 3 ha. Néanmoins au vu des intérêts écologiques potentiels sur ce site, la commune a souhaité retenir pour son projet de développement à peine un peu plus de la moitié de cette superficie. Ce secteur au Sud du bourg se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires dont les capacités sont plus faibles sur les parties Nord et Est du bourg : •Eau potable (arrivée en diamètre 200 mm) •Assainissement collectif, •Electricité avec la présence du transformateur en face de la parcelle Cette desserte permet une urbanisation immédiate de la parcelle. Les franges Ouest et Sud sont inconstructibles afin de réduire les risques de feux de forêt. Une voie périmétrale pour les pompiers sera aménagée sur cette frange pour renforcer la défendabilité du site.
Saint-Michel-de-Castelnau	Commune rurale	SAI01	Le bourg de Saint-Michel de Castelnau s'organise autour de l'intersection de la RD 12 avec la RD10e15. Des boisements importants ceinturent le bourg, laissant apparaître quelques prairies encore non bâties. D'ailleurs, une large partie de ces espaces sont identifiés comme réservoirs complémentaires de la trame verte et bleue. Des développements plus récents ont étendu le bourg sa frange Ouest autour du secteur de l'église, le long du chemin de Larrivat, et d'autre part sur sa frange Est, principalement le long de la traversée de RD10e15 notamment en direction de Goulade. Le choix d'accueillir de nouvelles constructions intervient après l'étude de plusieurs possibilités foncières, qui n'ont pas été retenues : •La partie Sud du bourg, l'arrière de la RD12 s'avère peu dense. Toutefois, la mairie a souhaité privilégier l'intérêt paysager de cette grande prairie et de ses fonctions ludiques. En effet, c'est ici que sont rassemblés les équipements sportifs de la commune. De plus ce secteur en léger contrebas est sujet à recevoir une partie des eaux pluviales s'écoulant depuis la route, •Au Sud-Est du bourg, sur le secteur Le Gey, au contact du tissu boisé, il s'agissait de créer une continuité bâtie en s'appuyant sur les développements récents pour combler une enclave. Cependant, ce sont les enjeux écologiques, de risques incendie et d'accessibilité qui ont contraint à renoncer à ce site. Afin de ne pas poursuivre un développement urbain entamé le long des axes routiers, limiter les risques d'incendie liés à la proximité des boisements et préserver les espaces de forts intérêts écologiques, la collectivité a choisi « d'épaissir » la partie centrale du bourg. Il s'agit d'une vaste prairie située à l'arrière du front bâti de la RD 12 et en bordure de RD10e15. Il permet ainsi de combler partiellement un espace central encore non bâti. Il jouxte aussi de l'autre côté de la RD10e15 un lotissement récemment finalisé. En raison de la présence d'une zone humide sur la partie Ouest, le site d'OAP ne recouvre qu'une petite partie de ce vaste ensemble foncier appartenant au bourg. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires : •La défense incendie existante pourra être utilisée car située à moins de 100m, •L'approvisionnement en eau potable ne posera aucune difficulté puisque la desserte du quartier est assurée par une canalisation de 90 mm de diamètre

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Commune	Armature	Code OAP	Justification
Sauviac	Commune rurale	SAU01	Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale. La surface acquise est d'environ 0,8 ha. Le bourg de Sauviac est réduit à sa plus simple expression puisqu'il est quasi exclusivement composé de bâtiments historiques : église du XIIème siècle avec son cimetière attenant, Mairie, école, salle des fêtes, cercle et une maison d'habitation style landais avec auvent. A environ 200m au sud, se dresse « Le Château de Sauviac », bel édifice datant du XVIIème siècle. Il bénéficie d'un classement au titre des monuments historiques. De fait, l'intégralité du bourg est située à l'intérieur de son PDA (Périmètre Délimité des Abords). Ce bourg est totalement entouré de terres agricoles cultivées en poly- cultures/élevage, qui sont elles aussi situées dans le périmètre protégé du monument historique. Dès lors, la municipalité a souhaité préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et patrimoniales du bourg en ne développant aucune extension de l'urbanisation. C'est pour ces motifs que le choix d'accueillir de nouvelles constructions s'est porté sur des hameaux plus éloignés. Ainsi plusieurs possibilités foncières ont été étudiées, qui n'ont pas été retenues : • Au Nord à Tucos, mais il est confronté à une faiblesse des réseaux primaires, • A l'Est le hameau de Jean de Mieu, mais qui risquait d'amplifier le « continuum urbain » le long de la VC de Broustet, • Au Sud sur Chicoy, la présence d'un corridor écologique et de réservoirs de biodiversité autour de ce hameau ont conduit à préférer la voie de la densification urbaine. Au final, c'est le quartier de La Lande du Pin qui a recueilli le maximum de potentialités avec de moindres contraintes. En effet, le site vient se greffer au droit d'un précédente opération communale réalisée en 2008, d'une dizaine d'habitations ce qui permettra de mutualiser la voirie de desserte. De plus, il offre une proximité avec le pôle principal de Bazas permettant la mobilité des habitants vers les commerces et services (y compris en vélo) et la défense incendie est située à 100m. Toutefois, en raison d'une insuffisance des réseaux d'en eau potable, la zone est, pour l'instant, fermée à l'urbanisation (classée en 2AU) en application de l'article R151-20 du CU. Sur la frange nord de l'OAP, une bande inconstructible est définie pour réduire le risque de feux de forêt et pour aménager une voie périmétrale pour les pompiers afin d'améliorer la défendabilité du site et des constructions voisines déjà existantes. La maîtrise foncière communale porte sur un ensemble plus grand, d'environ 2,5 ha. Elle permet outre une opération résidentielle, de réaliser la protection des milieux humides et des ripisylves qui jouxtent ce hameau. Pour cela, il a donc été scindé en deux parties : • la partie nord, soit environ 1,6 ha qualifiée en zone naturelle et de réserve de biodiversité. Elle permet de créer un espace naturel tampon avec le cours d'eau de Guillemot, • la partie sud d'une superficie d'environ 0,8 ha qui pourra être urbanisée, car jouxtant le lotissement déjà existant, qu'elle viendra ainsi conforter.
Sendets	Commune rurale	SEN01	L'emplacement de l'unique OAP de SENDETS se justifie par la présence d'une parcelle inoccupée située entre deux maisons, juste à la sortie du Bourg, avec trois habitations présentes de l'autre côté de la route et dans une zone desservie par les réseaux eaux et électricité. Les gestionnaires des réseaux ont été consultés par rapport à la faisabilité et à la capacité des réseaux . Le projet consiste en la création de cinq habitations, en 2 secteurs correspondant aux découpages des unités foncières actuelles afin de faciliter l'opérationnalité de l'OAP. La frange Est est inconstructible pour réduire les risques d'incendie et les conflits d'usage avec les activités agricoles.
Sigalens	Commune rurale	SIG01	Il s'agit d'un ensemble foncier sous maîtrise communale. La surface acquise est d'environ 0,4 ha. Le choix de la localisation de ce site vise à conforter le bourg de Sigalens. Sa position au cœur du bourg s'explique par la présence de grandes surfaces agricoles encore cultivées en périphérie, Nord, Est et Ouest du bourg, et dont certaines présentent un intérêt paysager très fort. Il s'agissait aussi de limiter la poursuite de continuum urbain au Nord sur la D124 et au Sud sur la voie communale « A la traverse ». Son positionnement à l'arrière de la salle des Fêtes et de l'Eglise permet d'assurer une connexion avec le tissu bâti ancien existant grâce un bouclage de voirie entre le bourg Nord et le Bourg Sud. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur ce secteur se justifie par la présence en suffisance des réseaux primaires : eau potable (diamètre 160 mm), électricité (renforcement du poste électrique dans le bourg en cours et à moins de 50 m de l'opération), assainissement collectif, sécurité incendie (deux bornes couvrent l'opération à moins 90 m). En outre, le site retenu s'inscrit aussi à proximité directe d'un projet de réaménagement d'un espace naturel public qui bénéficiera de plantations d'essences locales pour en faire un parc paysager face à l'église. Initialement 4 sites ont fait l'objet d'études d'implantations. Toutefois, pour les trois sites s'implantant sur les franges Est, Nord-Ouest et Sud, ces derniers n'ont pas été retenus parce qu'il s'agissait soit de terres agricoles encore cultivées, soit pour des motifs paysagers et écologiques forts ou pour des motifs de faiblesse de réseaux primaires. Le quatrième site potentiel s'implantant en partie centrale du bourg menaçait les perspectives paysagères historiques vers l'église. En matière d'aménagement de l'OAP, la frange sud du site est inconstructible pour limiter les nuisances et conflits d'usage des activités agricoles. Un cheminement doux sera aménagé au nord-ouest pour rejoindre le centre plus directement.

Un référentiel d'aménagement commun au territoire du Bazadais

Un premier chapitre du Livre 5 porte sur l'ensemble des principes généraux souhaitant être mis en œuvre par la collectivité, à destination des porteurs de projet dans le cadre des aménagements futurs programmés.

Les porteurs de projet auront ainsi à porter une attention particulière sur les fondamentaux suivant :

- l'intégration du projet dans le site environnant ;
- la place importante devant être laissée à la végétalisation des espaces libres collectifs ;
- l'aménagement d'espaces publics de rencontres favorisant une qualité des réalisations et renforçant le lien social ;
- la faible imperméabilisation des terrains en dimensionnant les voiries à leur usage ;
- la diversification de la taille de parcelles et typologie de logements favorisant le logement pour tous et permettant aux habitants d'accomplir au sein du territoire leur parcours résidentiel ;
- la place de l'intimité des logements / parcelle dans l'organisation globale de l'ensemble des constructions ;
- la limitation des consommations d'énergie ;
- la prise en compte des codes architecturaux locaux quand il est retenu un parti architectural traditionnel afin d'éviter la banalisation des constructions sans rapport avec l'architecture locale.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat

La CdC du Bazadais a su privilégier un développement maîtrisé en extension du tissu urbain existant, respectueux de l'environnement qui entoure la collectivité. Au regard de la connaissance du territoire par les élus et d'une répartition équilibrée de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sur tout le territoire de l'EPCI, les zones qui, pour la plupart étaient constructibles dans les documents d'urbanisme communaux, resteront ouvertes dès l'approbation du PLUi.

Deux types d'OAP cohabitent sur le territoire de la CdC du Bazadais :

- **Les OAP secteur d'aménagement** (schémas et orientations à retrouver au Livre 5.2)
- **Les OAP sectorielles** (schémas à retrouver au Livre 5.2 et règles à retrouver au sein du règlement écrit Livre 3.1)

Les premières sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (Livre 5 du PLUi) alors que les secondes sont encadrées à la fois par le règlement et par les Orientations d'Aménagement et Programmation.

Ce choix a permis aux communes disposant d'une vision claire et avancée de leur secteur de développement, de privilégier des OAP secteur d'aménagement. A contrario, pour les communes où les projets sont en cours de construction, maturation, les OAP sectorielles ont été privilégiées.

In fine, le PLUi compte **8 OAP secteur d'aménagement à vocation habitat et 24 OAP sectorielle à vocation habitat** ; soit **32 OAP habitat** sur le territoire du Bazadais.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat

➤ Le Livre 5.2 – OAP regroupe l'ensemble des OAP (sectorielle/secteur d'aménagement) par commune

A) Les OAP secteur d'aménagement

Ces OAP, dites de projet, sont composées d'un schéma de principes et sont suivies par des recommandations reprenant l'organisation ci-dessous :

1. **Schéma d'aménagement**
2. **Éléments de programmation**
 - Mixité fonctionnelle
 - Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier
3. **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
 - Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions
 - Principes de qualité architecturale
 - Principes patrimoniaux et paysagers
4. **Qualité environnementale et prévention des risques**
 - Continuités écologiques (réservoirs et corridors)
 - Gestion des eaux pluviales
 - Gestion des risques et des nuisances
 - Adaptation au changement climatique
5. **Organisations des déplacements**
 - Desserte des terrains par les voies (y compris mode doux)
 - Besoin en matière de stationnement
6. **Réseaux**
 - Eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Électricité et télécommunications

Ces éléments sont détaillés dans les pages suivantes.

B) Les OAP sectorielles

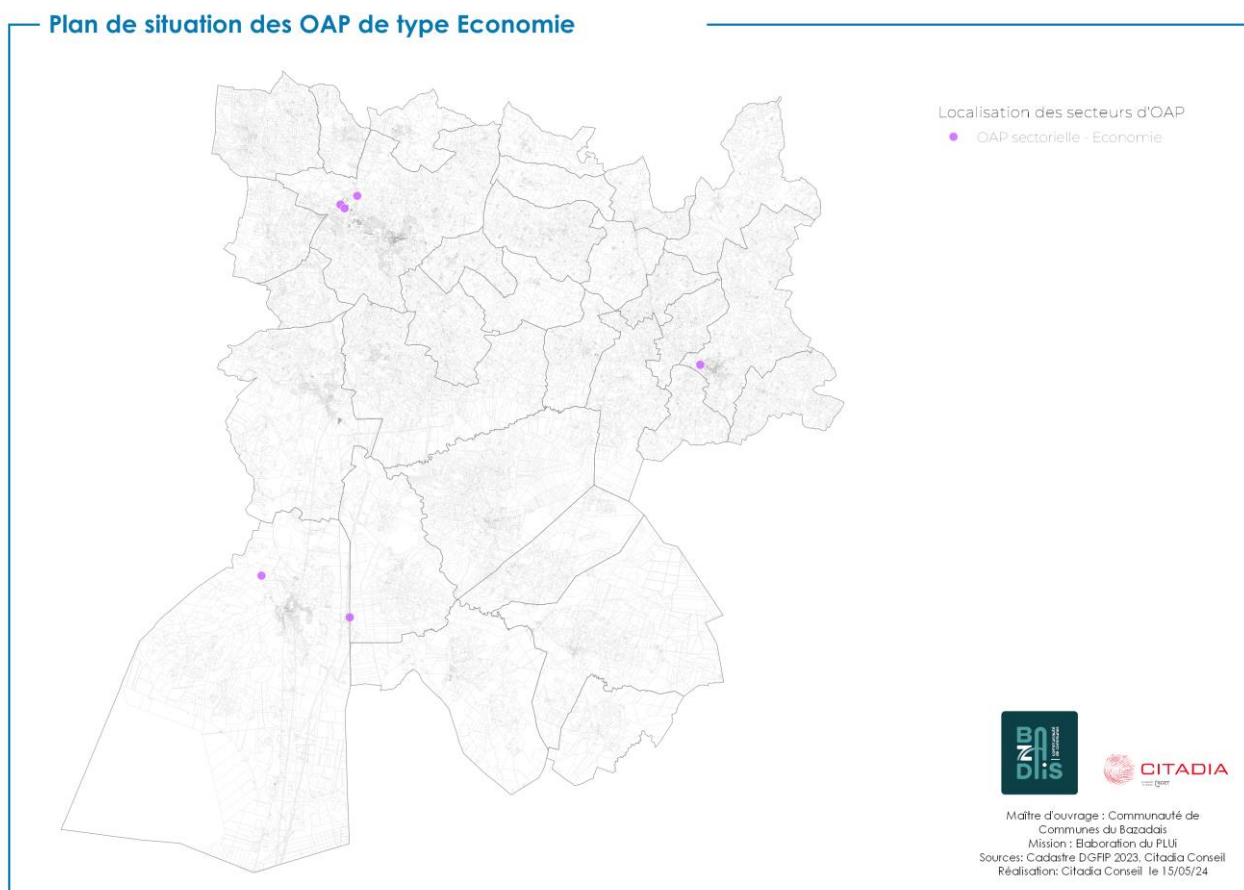
Les OAP sectorielles, comprennent :

- La localisation du site dans la commune
- Un schéma d'aménagement
- Des éléments de programmation urbaine :
 - Une fourchette imposant un nombre minimal et maximal de logements à créer afin d'assurer une optimisation du foncier dédié au développement résidentiel
 - Des typologies de logements imposées et encadrées afin de répondre aux objectifs de diversification de l'offre sur le territoire et de valoriser les espaces pouvant accueillir des formes d'habitat plus denses (intermédiaire et collectif) à proximité des aménités urbaines
 - Une forte volonté de programmation et de projet traduite par une réflexion sur chaque secteur afin d'imposer des opérations d'ensemble sur les secteurs stratégiques et de garantir en même temps un accueil résidentiel au coup par coup pour accueillir des logements sur le court terme
 - un phasage de l'urbanisation lorsque cela est possible afin d'assurer un développement urbain débutant au plus près des espaces urbanisés
 - Des orientations en matière de formes urbaines et aspects des constructions propres à chaque secteur d'OAP, afin de compléter les règles écrites et graphiques au regard des spécificités de chaque site et de répondre aux différents besoins des communes.
 - Une réflexion menée sur la desserte et les mobilités sur chaque site (limiter les accès et encourager la mutualisation (accès et stationnement), développement des continuités douces : à la fois en interne des nouveaux quartiers mais également en accroche avec les tissus existants, développer un cadre de vie de qualité et utiliser les OAP pour développer les espaces publics
 - Une réflexion sur les secteurs denses afin d'assurer la réalisation d'espaces verts communs et/ou publics et d'inciter au développement d'une vie locale/interne aux futurs quartiers
 - Des mesures d'intégration paysagère et de gestion des franges urbaines avec les espaces naturels et agricoles

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique

Sur ces secteurs économiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'aménagement sont sectorielles et reprennent l'organisation des OAP sectorielles habitat.



3.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle. La CdC Bazadais s'est saisie de cet outil afin de traduire certaines politiques phares d'aménagement à long terme, complémentaires au règlement et à son caractère normatif. Ces OAP thématiques incitent les porteurs de projets à s'inscrire dans une dynamique globale traduisant les différentes politiques portées par le PLUi.

Les OAP thématiques se déclinent différemment :

- Les échelles sont variables : parfois elles concernent l'ensemble du territoire intercommunal, parfois des secteurs plus ciblés ;
- Les principes d'aménagement s'appliquent aux espaces publics et/ou privés ;

Elles concernent des principes d'aménagement à respecter sous forme de préconisations ou de prescriptions, mais dans un rapport de compatibilité au regard des autorisations d'urbanisme et non de conformité.

Les OAP thématiques exposées ci-après, traduisent les politiques suivantes portées par le PLUi :

- La politique de l'Eau ;
- La gestion du développement des ENR.

Le PLUi comprend alors 2 OAP thématiques :

- La thématique Eau ;
- La thématique Energie.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

IV. Exposé des motifs retenus pour établir le règlement écrit et graphique

4.1. Organisation générale des pièces du règlement

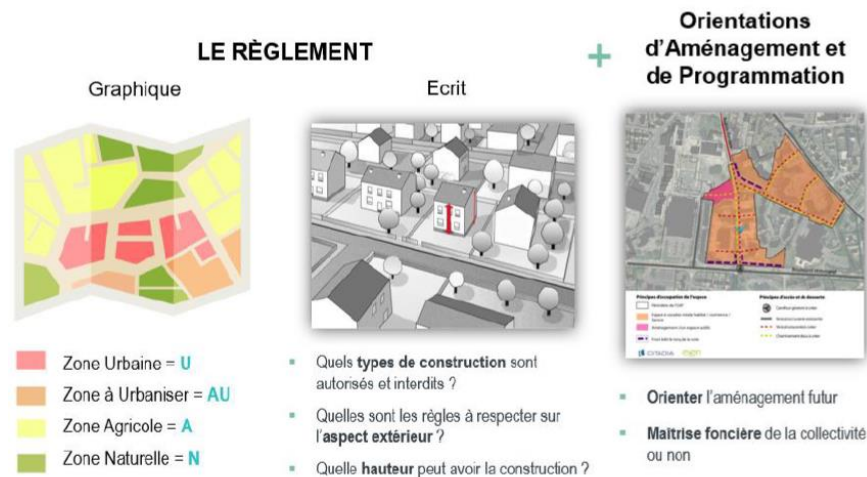
Éléments de cadrage

Les élus du territoire de la CdC du Bazadais ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un **document modernisé** en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

La collectivité s'est donc lancée dans la mise en application d'un règlement basé sur **la simplification du nombre de zones** afin d'assurer une meilleure lisibilité du document. Le PLUi se limite donc aux quatre principales zones U, AU, A et N.

A cela s'ajoute un ensemble de règles graphiques selon les différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre-bourg ancien, hameaux, extension continue, ...). **Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.**

Ces représentations graphiques de règles telles que la hauteur, l'emprise au sol... présentent l'avantage d'une économie importante de règles écrites. Elles permettent de simplifier l'élaboration et la compréhension des règles du PLUi du fait d'une représentation de façon claire et lisible.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

4.2. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axes du PADD	Orientation du PADD	Principes et déclinaisons réglementaires
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	En cohérence avec le SCoT, le PADD a défini une armature urbaine pour lutter contre l'étalement urbain et assurer une croissance démographique équilibrée qui tient compte des capacités du territoire, des équipements, des enjeux de mobilités... Pour ce faire, le règlement distingue différentes zones urbaines en fonction de cette armature urbaine. Les zones U1A (centre-ville de Bazas), U1B (Quartiers péricentraux de type faubourg, à Bazas) et U1C (autres centres-bourgs) sont ouvertes à une large mixité fonctionnelle afin d'accueillir à la fois des logements, des activités économiques et les équipements et assurer ainsi le rayonnement de ces polarités. Par ailleurs, le règlement, notamment graphique, a été défini de manière à répondre aux objectifs de développement à savoir : 1400 logements nouveaux d'ici 15 ans, dont 60% dans les espaces urbains existants (cf. partie relative à la consommation d'espace).
	Objectif 2 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé et équilibré	Les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions, exprimées sur le règlement graphique, ont été définies de façon à favoriser des densités plus élevées dans les pôles. Pour privilégier la mobilisation des dents creuses et la densification des terrains déjà bâtis, les contraintes réglementaires ont été limitées au strict nécessaire (gestion des risques et des enjeux patrimoniaux majeurs). De même, les règles d'implantation et de volumétrie ont été adaptés : par exemple, la majorité des secteurs pavillonnaires des communes « pôles » dispose de règles d'emprise au sol plus favorables (60% maximum) à la densification que la majorité des secteurs pavillonnaires des autres communes (40%).
	Objectif 3 : Développer une politique de l'habitat s'ajustant aux besoins des populations actuelles et futures	Pour assurer la mise en œuvre de la politique de l'habitat et développer une politique de l'habitat adaptée au contexte économique, social et foncier, le règlement du PLUi intègre plusieurs dispositifs complémentaires : - Dans les communes « pôles », il est exigé une part minimale (20%) de logements locatifs sociaux dans les opérations de 9 logements ou plus afin de répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté ; des servitudes de mixité sociale sont également imposées sur certains secteurs couverts par des OAP ; - En outre, dans le pôle principal (Bazas) et dans les deux pôles relais (Captieux et Grignols), une servitude de taille de logements, qui exige que les opérations de 9 logements ou plus intègrent au moins 50% de T3, a été instituée afin de diversifier le parc de logements. Cela va permettre de favoriser les parcours résidentiels des ménages et répondre à des besoins hétérogènes : familles monoparentales, jeunes couples... Par ailleurs, un emplacement a été réservé pour créer une aire d'accueil des gens du voyage de Bazas.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Axes du PADD	Orientation du PADD	Principes et déclinaisons réglementaires
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	Pour préserver et développer les capacités d'accueil d'entreprises sur le territoire, des zones urbaines dédiées à ces activités ont été identifiées. Elles couvrent principalement des zones d'activités existantes qui peuvent être optimisées. En effet, dans ces zones, le règlement permet des emprises au sol relativement importantes (70% maximum) et des hauteurs adaptées à la fois aux besoins de ces activités et à la limitation de leurs impacts sur le paysage (12 mètres maximum). Par ailleurs, plusieurs zones à urbaniser sont identifiées sur le règlement car les capacités existantes sont insuffisantes. A noter toutefois que, dans une démarche ERC, d'anciennes zones à urbaniser à vocation économique ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles de façon à réduire la consommation d'espace.
	Objectif 2 : Pérenniser les outils de productions agricoles et soutenir les filières locales de transformation	Le règlement classe d'importantes surfaces en zone agricole et limite les surfaces des zones à urbaniser afin de préserver les capacités de production de l'agriculture et limiter la pression foncière. Mais ces zones agricoles ne constituent pas uniquement des outils de protection. En effet, le règlement de ces zones agricoles favorise l'installation de nouveaux exploitants, les reprises d'exploitations ou encore leurs développements et leurs diversifications en autorisant à la fois la construction de bâtiments agricoles et aussi les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et les activités d'accueil touristique constituant une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité. Les logements pour les exploitants agricoles sont également admis sous réserve de respecter plusieurs conditions et des STECAL sont également identifiés pour permettre la diversification de leur activités. Par ailleurs, le règlement identifie des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de valoriser d'anciens bâtiments agricoles.
	Objectif 3 : Développer un tourisme respectueux des atouts patrimoniaux et des sites naturels du territoire	Afin de poursuivre le développement d'une offre touristique qualitative s'appuyant sur les atouts principaux du territoire, le règlement identifie et protège des éléments du patrimoine bâti et naturel. Le règlement favorise aussi la création d'hébergements touristiques diversifiés en définissant des zones urbaines dédiées aux activités économiques pouvant accueillir des hébergements hôteliers (U3Ah), des zones réservées aux hébergements touristiques (U4A). Plusieurs STECAL permettent de valoriser le patrimoine agricole et naturel du territoire et de développer un tourisme "vert", voir un éco-tourisme, plus responsable des ressources et à la fréquentation plus modérée.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Axes du PADD	Orientation du PADD	Principes et déclinaisons réglementaires
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	Pour ne pas contraindre leur déploiement sur le territoire, les équipements sont largement autorisés par le règlement, dans les diverses zones urbaines. Par ailleurs, des emplacements réservés ont été identifiés pour permettre la construction d'équipements publics. En cohérence avec l'armature urbaine, le règlement encadre le développement commercial : - en le favorisant dans les centres : les zones U1A, U1B et U1C autorisent une large mixité fonctionnelle et des linéaires commerciaux protègent des RDC dans les centres de Bazas et Captieux ; - et en le limitant en périphérie : le commerce est très limité dans les secteurs pavillonnaires (seules des extensions limitées sont admises) et dans les zones économiques dédiées, sauf dans la zone U3Ac qui correspond à la zone commerciale de Bazas. Toutefois, pour éviter la concurrence avec le centre-ville et assurer la complémentarité, le règlement n'autorise que les commerces et activités de service relativement grands (400m² de surface de vente minimum) dans cette zone U3Ac. Enfin, le règlement impose aux constructions et opérations d'aménagement de permettre le raccordement aux réseaux de câbles et/ou de fibres optiques afin de contribuer à l'aménagement numérique du Bazadais.
	Objectif 2 : Proposer des alternatives à la voiture	Pour limiter la dépendance à la voiture et aux énergies fossiles des ménages les plus fragiles, le règlement privilégie la construction des logements sociaux dans les commune pôles car ceux-ci bénéficient d'une mixité fonctionnelle habitat-activités-équipements favorables aux modes de déplacements actifs (marche à pied et vélo notamment). De façon plus globale, la limitation des zones à urbaniser et le développement privilégié de l'urbanisation dans les zones urbaines existantes (par un règlement qui favorise la densification) permettra de renforcer la proximité des différents lieux de vie et aménités urbaines et, par conséquent, de limiter l'usage de la voiture. Enfin, plusieurs emplacements ont été réservés pour aménager des cheminements doux, des pistes cyclables et même deux aires de covoiturage.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Axes du PADD	Orientation du PADD	Principes et déclinaisons réglementaires
AXE 3 Adopter un mode de développement urbain respectueux du cadre de vie	Objectif 3 : Protéger l'identité patrimoniale et définir des formes urbaines compatibles	Le règlement identifie et protège de nombreux éléments du patrimoine du Bazadais. Des dispositions générales sont définies de façon à assurer leur préservation et à encadrer leurs évolutions possibles puisque l'objectif est aussi de valoriser ce patrimoine. Des dispositions spécifiques sont aussi fixées par le règlement selon les types d'éléments : airiaux, fermes, maisons girondines, édifices publics... En outre, le règlement définit des prescriptions architecturales et paysagères qui varient selon le niveau de sensibilité paysagère du secteur et qui encadrent l'aspect des toitures, des façades, des clôtures... Ces prescriptions permettent de garantir une bonne insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions et le respect des caractéristiques architecturales locales. Par ailleurs, les choix opérés dans le règlement permettent un développement urbain harmonieux : préservation de points de vue, limitation des hauteurs des constructions, urbanisation préférentielle dans les espaces urbains et maintien de coupures à l'urbanisation... Le dossier de PLUi contient également un livre des recommandations architecturales et paysagère en compléments des OAP et le Livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage du PNR
	Objectif 4 : Porter une attention à la qualité des espaces publics, des traversées de bourgs et des entrées de ville	Cet objectif ne trouve pas vraiment de déclinaison dans le règlement car celui-ci fixe les droits à construire et les usages possibles sur les différentes parcelles. Toutefois, dans le règlement écrit des exigences sont portées sur l'aspect extérieur des clôtures qui assurent l'interface entre les espaces publics et privatifs et dont leurs qualités influent grandement sur le paysage urbain. De même, les dispositions d'implantation des nouvelles constructions aux abords des espaces publics, participent à leur qualité paysagère et à leur usage. Cet objectif est davantage décliné dans les OAP sectorielles qui fixent des orientations pour l'aménagement des voies, des espaces publics... De même, l'OAP thématique "énergie" impose pour l'implantation de parc de production photovoltaïque et d'aérogénérateurs un recul vis-à-vis des entrées d'agglomération, des voies publiques et des logements. Il s'y ajoute aussi des mesures complémentaires de "paysagement" pour masquer les installations depuis le domaine public ou le voisinage pour limiter les nuisances.

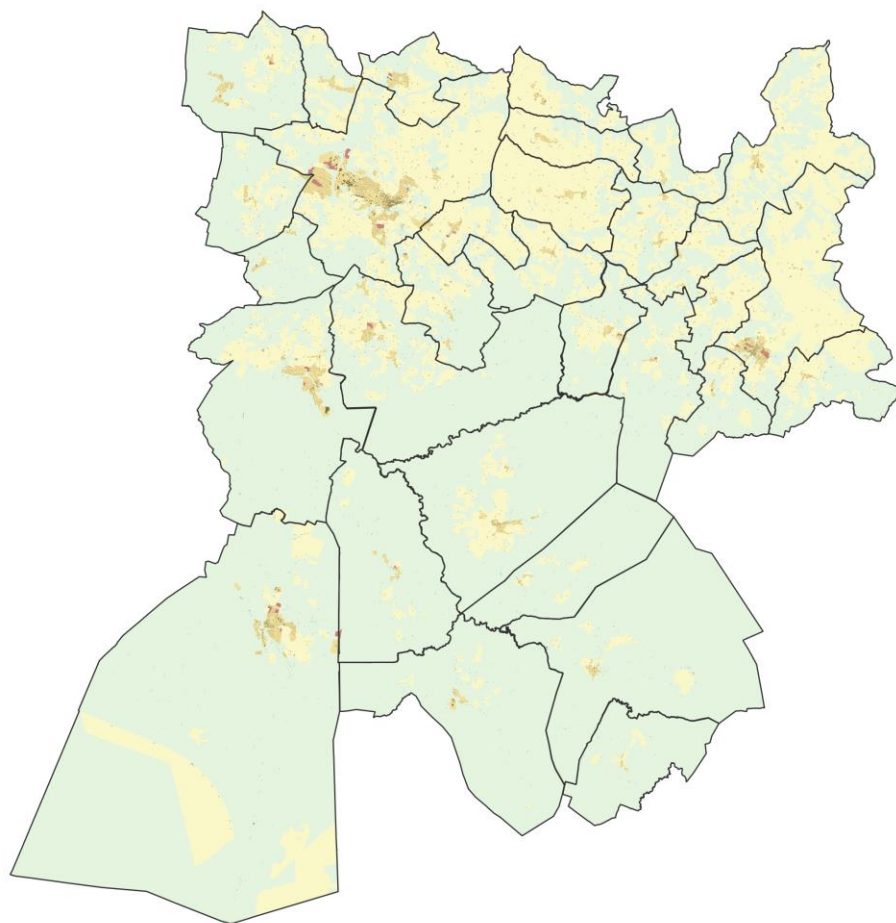
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Axes du PADD	Orientation du PADD	Principes et déclinaisons réglementaires
AXE 4 Répondre aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux	Objectif 1 : Initier une transition énergétique pour abaisser les émissions de GES	Cet objectif fait l'objet d'une OAP thématique spécifique afin de favoriser la mise en œuvre du PCAET. Dans le règlement, des dispositions sont prises pour une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les toitures. L'OAP thématique "énergie" et le règlement écrit précisent : • dans la zone A possibilité d'installations agrivoltaïques à condition de correspondre aux critères définis (installation soit en toiture soit en hauteur >1,5 m), • dans la zone Naturelle avec la création d'un secteur "Ner" dédié à l'implantation au sol de parc photovoltaïque, mobilisant uniquement des espaces déjà artificialisés, anthropisés ou pollués
	Objectif 2 : Faire du Bazadais un territoire de reconquête de la biodiversité	Le règlement identifie la Trame Verte et Bleue (TVB) à préserver qui est composée de zones humides, de réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires, de corridors écologiques terrestres et aquatiques. Pour chacun de ces éléments, le règlement fixe des règles pour assurer leur préservation. Il en est de même pour les éléments du patrimoine végétal et paysager qui ont été également identifiés : parcs, jardins, haies... De façon plus globale, les choix de zonage opérés ont été faits dans une démarche itérative avec l'évaluation environnementale qui a permis d'Eviter, de Réduire et parfois, en dernier recours, de Compenser (ERC) les impacts de l'urbanisation sur le patrimoine écologique. Par ailleurs, pour assurer la qualité de la ressource en eau, une OAP thématique « Eau » a été réalisée en complément du règlement qui exige de gérer les eaux pluviales in situ et de prévoir des systèmes de rétention, de récupération et d'infiltration afin de limiter les rejets dans les réseaux publics.
	Objectif 3 : Rendre le territoire résilient face à l'intensification des aléas climatiques et à la fragilité de ses ressources naturelles	En complément de l'atlas des zones inondables (AZI), le règlement localise des zones de risques et déterminent les dispositions réglementaires qui s'y rapportent : - Face aux risques d'inondation (débordements de cours d'eau, remontées de nappes, ruissellement...), les constructions en sous-sols sont limitées et des surélévations des premiers planchers sont exigés pour limiter les impacts ; - Face aux risques d'incendie de feux de forêt, des règles d'implantation des constructions et d'éloignement aux boisements ont été édictées de façon à réduire les aléas subis et induits ; - Face aux risques d'éboulement de falaises ou d'effondrement de carrières, les constructions sont strictement interdites pour ne pas exposer les habitants ; - Face aux risques de pollution des sols, des précautions sont également prises notamment en matière d'ERP pour éviter d'exposer des populations les plus sensibles.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

4.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Zonage simplifié



U / zones urbaines

1 259 hectares (2,1%)

AU / zones à urbaniser

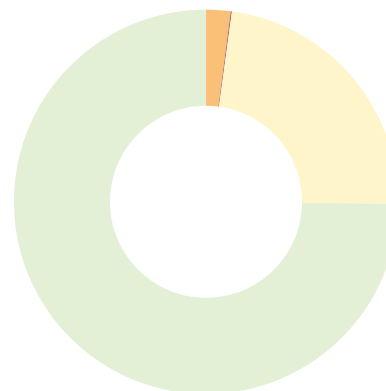
64 hectares (0,1%)

A / zones agricoles

14 123 hectares (23,3%)

N / zones naturelles

45 289 hectares (74,6%)



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les zones urbaines (U)

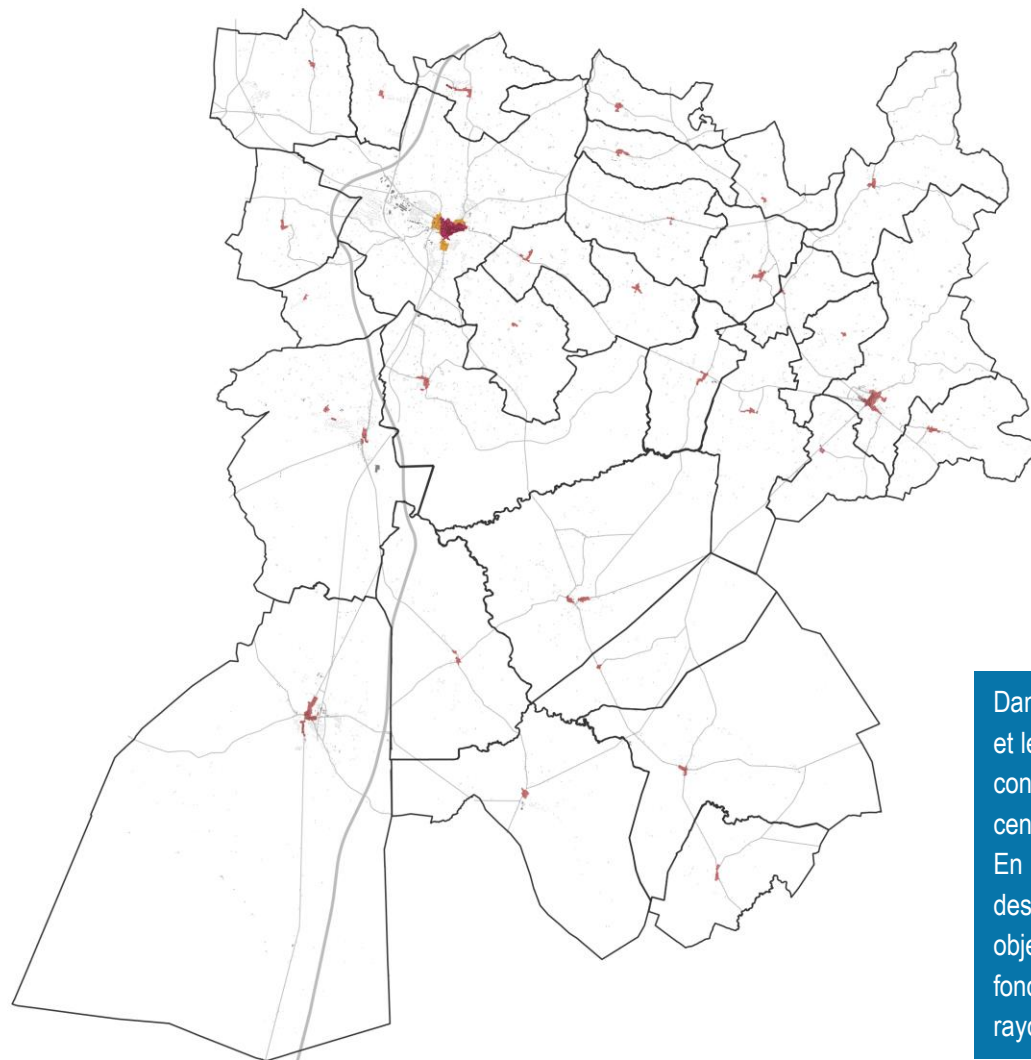
Le diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu, quant à lui, donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement du tissu déjà bâti, mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones urbaines mixtes



■ U1A

Centre de Bazas

■ U1B

Quartiers péricentraux de type faubourg, à Bazas

■ U1C

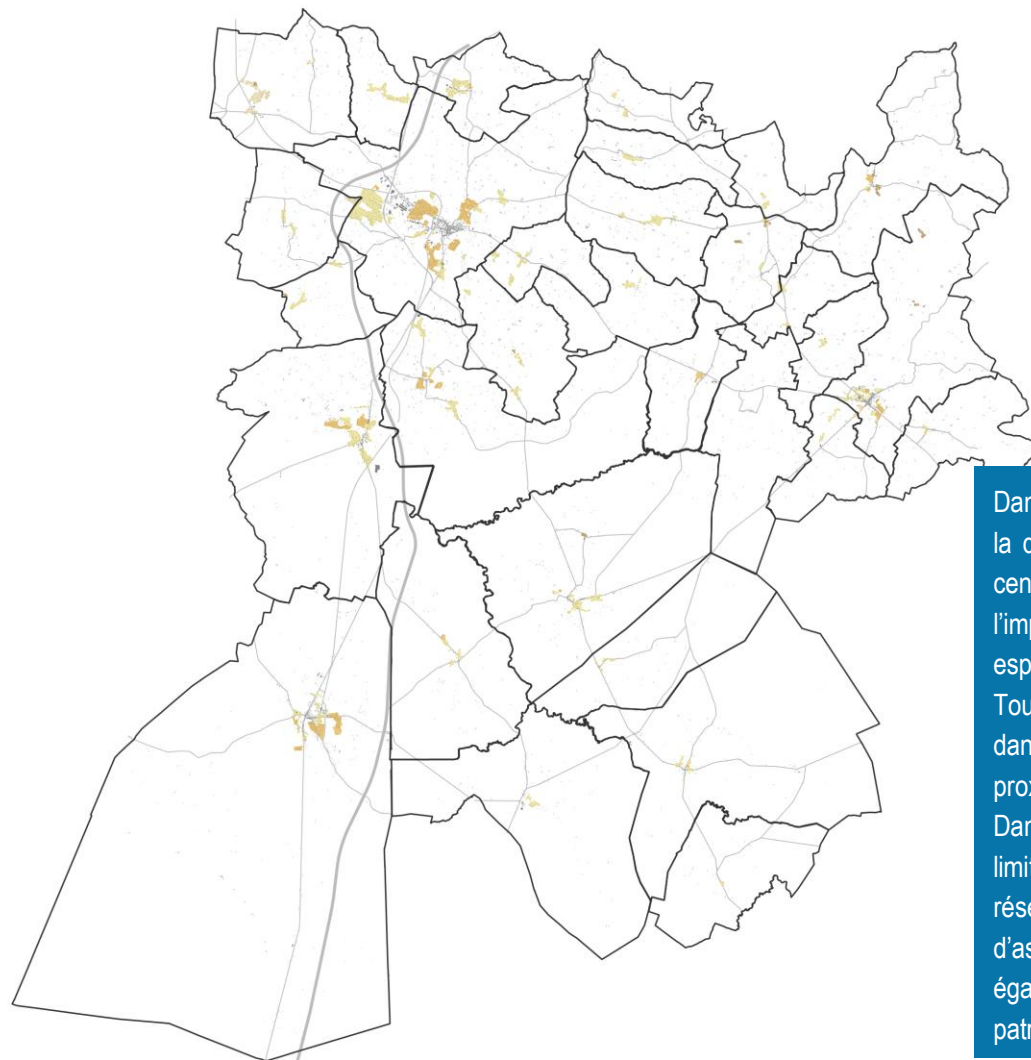
Centres-bourgs, hors Bazas

Dans ces zones, seules les commerces de gros, les industries et les centres de congrès et d'exposition sont interdits car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans ces zones centrales.

En revanche, le règlement écrit ne limite pas l'implantation des autres destinations, dont le commerce, car un des objectifs fixés par le PADD consiste à favoriser la mixité fonctionnelle au cœur des pôles du territoire pour assurer leur rayonnement et répondre à l'enjeu de proximité.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones urbaines à dominante résidentielle



■ U1E

Hameaux historiques

■ U1G

Secteurs résidentiels organisés

■ U1H

Secteurs résidentiels non organisés

■ U1J et U1Ja

Secteurs résidentiels diffus

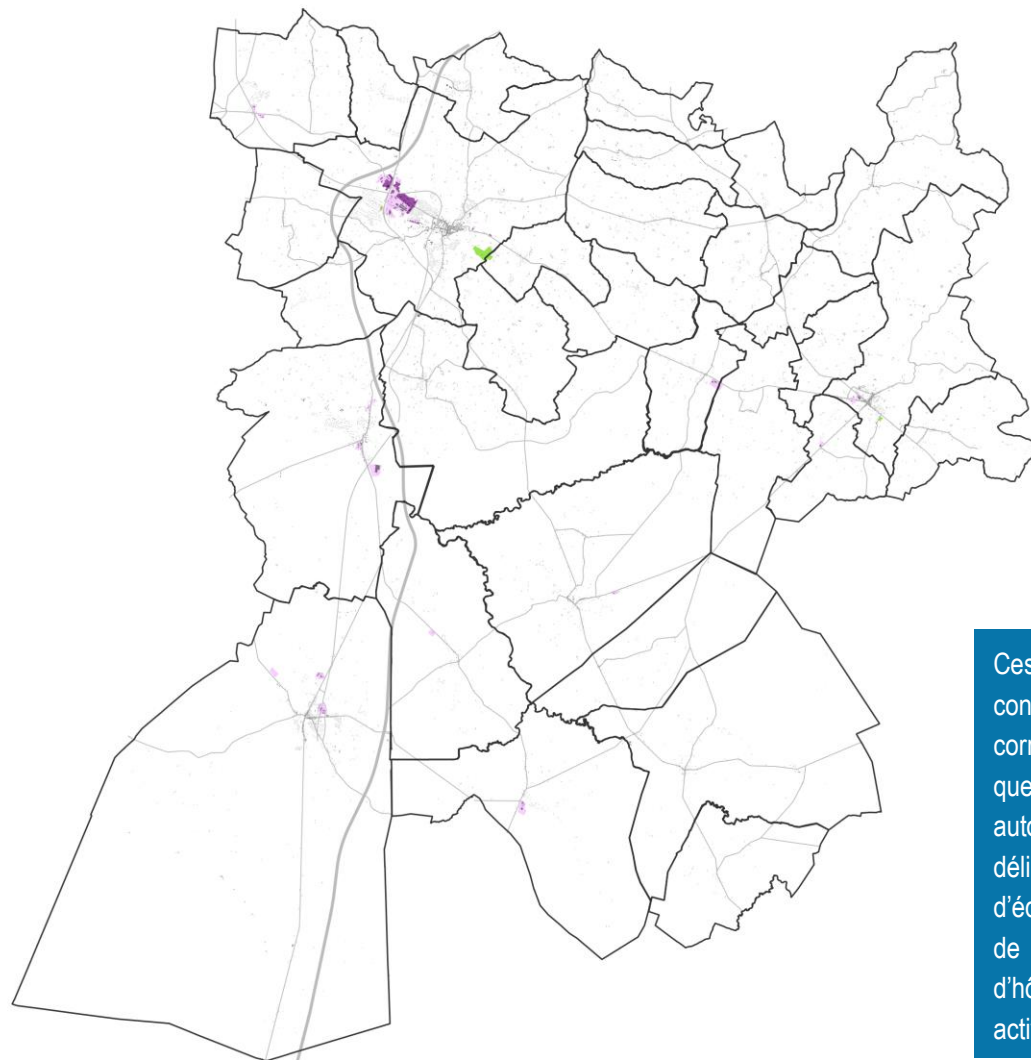
Dans ces zones, la mixité fonctionnelle est limitée pour éviter la diffusion du commerce (ce dernier est privilégié dans les centres et les espaces périphériques dédiés) et pour éviter l'implantation d'activités qui nuiraient à la tranquillité de ces espaces résidentiels. Seules des extensions sont admises.

Toutefois, le règlement autorise les équipements collectifs dans ces zones afin d'offrir des aménités urbaines de proximité aux habitants (écoles, équipements sportifs...).

Dans les zones U1J, les possibilités de construire sont très limitées du fait de l'existence de problème de renforcement réseaux à réaliser, notamment d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Dans les hameaux (U1E), l'urbanisation est également limitée, notamment pour des questions patrimoniales et paysagères.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones urbaines dédiées à l'économie



■ U3A

Zones d'activités mixtes

■ U3Ac

Zones d'activités dédiées aux commerces de plus de 400m²

■ U3Ah

Zones d'activités dédiées aux hôtels et restaurants

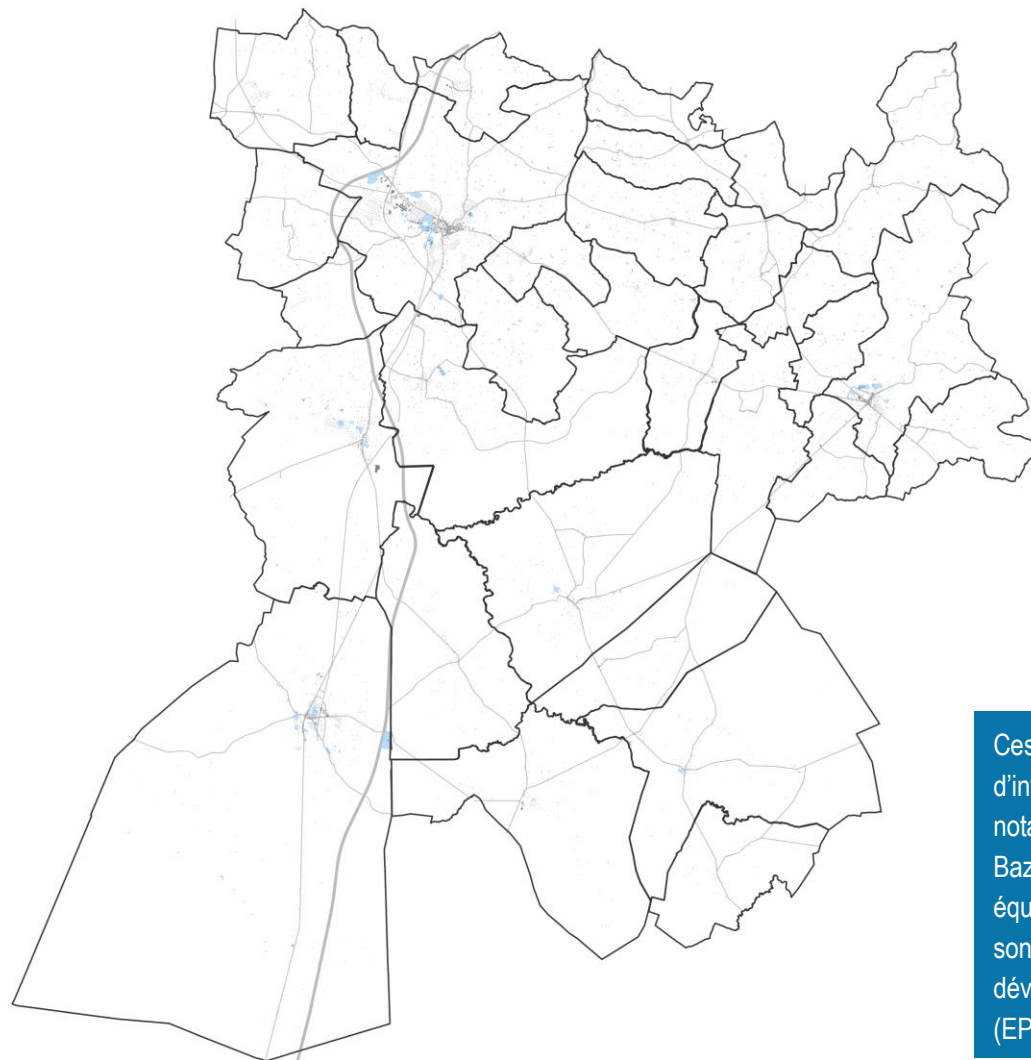
■ U4A

Zones d'hébergement touristique

Ces zones sont réservées aux activités économiques. Par conséquent, l'habitat y est interdit et, excepté en zone U4A qui correspond à des campings, les industries, les bureaux ainsi que les activités où s'effectue l'accueil de clientèle y sont autorisés. Deux sous-secteurs à la zone U3A ont été délimités : afin de permettre en secteur U3Ac l'implantation d'équipements de commerce et d'activités de service de plus de 400 m², et dans le secteur U3Ah autoriser la création d'hôtels et de restaurants tout en prenant en compte les activités déjà existantes au sein de ces espaces.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones d'équipements d'intérêt collectif



■ U5A

Zones d'équipements d'intérêt collectif

Ces zones sont réservées à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. Elles correspondent notamment à des pôles d'équipements existants, comme à Bazas qui concentre un lycée technique, un collège, des équipements sportifs... Dans ces zones, les hébergements sont autorisés pour permettre l'implantation et le développement de structures d'hébergement pour sénior (EPAHD par exemple).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les zones à urbaniser (AU)

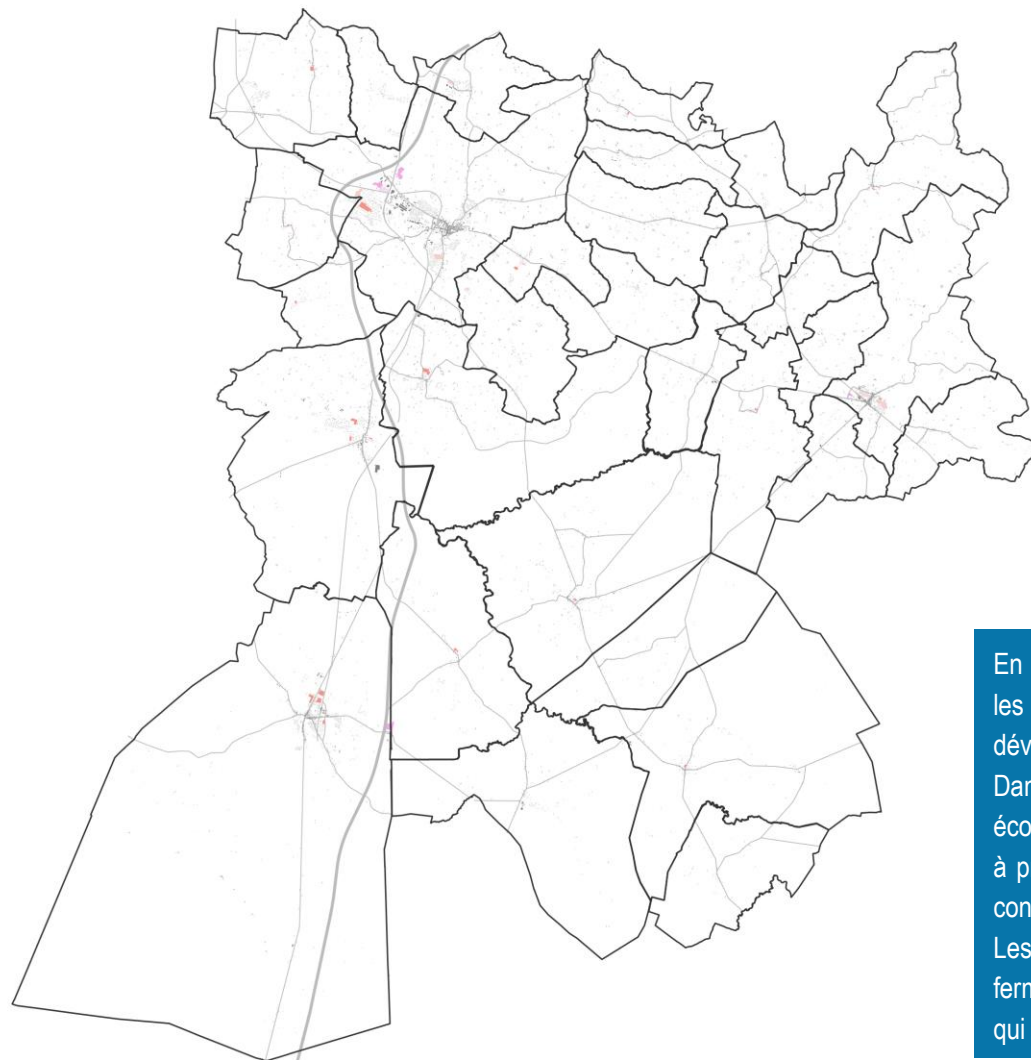
La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espaces. Les secteurs de développement en extension sont donc tous localisés en continuité de la zone urbaine et proportionnés à l'armature territoriale déclinée sur la CdC du Bazadais.

Les zones à urbaniser 1AU sont ouvertes à l'urbanisation : les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ensemble des zones 1AU sont par ailleurs soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certaines ne sont pas régies par des dispositions réglementaires et sont, par conséquent couvertes par des OAP de secteur d'aménagement.

Les zones à urbaniser 2AU sont fermées à l'urbanisation car les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces zones.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones à urbaniser



■ 1AUH

Zones ouvertes à l'urbanisation
vouées à l'habitat

■ 2AUH

Zones fermées à l'urbanisation
vouées à l'habitat

■ 1AUA

Zones ouvertes à l'urbanisation
vouées aux activités

■ 2AUA

Zones fermées à l'urbanisation
vouées aux activités

En zone 1AUH, en plus des habitations, sont aussi autorisés les équipements publics afin d'accompagner le développement résidentiel (écoles, équipements sportifs...)
Dans les zones 1AUA, sont autorisées toutes les activités économiques à l'exception du commerce car l'objectif consiste à privilégier le commerce de proximité dans les centres et à conforter la zone commerciale existante à Bazas.
Les zones 2AUH et 2AUA sont inconstructibles car elles sont fermées à l'urbanisation du fait de l'insuffisance des réseaux qui les desservent.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les zones agricoles (A)

Les zones A sont à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Elles correspondent principalement à des parcelles exploitées ou exploitables, notamment recensées dans le Registre Parcellaire Graphique (îlots déclarés à la PAC) ou concernées par des appellations (IGP, AOC). Dans ces zones se situent également des sièges d'exploitation, des bâtiments agricoles, des logements d'agriculteurs ou encore quelques équipements.

L'objectif de ces zones consiste à garantir la pérennité des terres agricoles à long terme en permettant le développement et la diversification des exploitations.

Un travail spécifique a été menée par la collectivité afin d'identifier les secteurs agricoles les plus sensibles d'un point de vue paysager. Sur ces zones restreintes, un zonage Ap a été créé afin de préserver l'intérêt paysager et les points de vue associés.

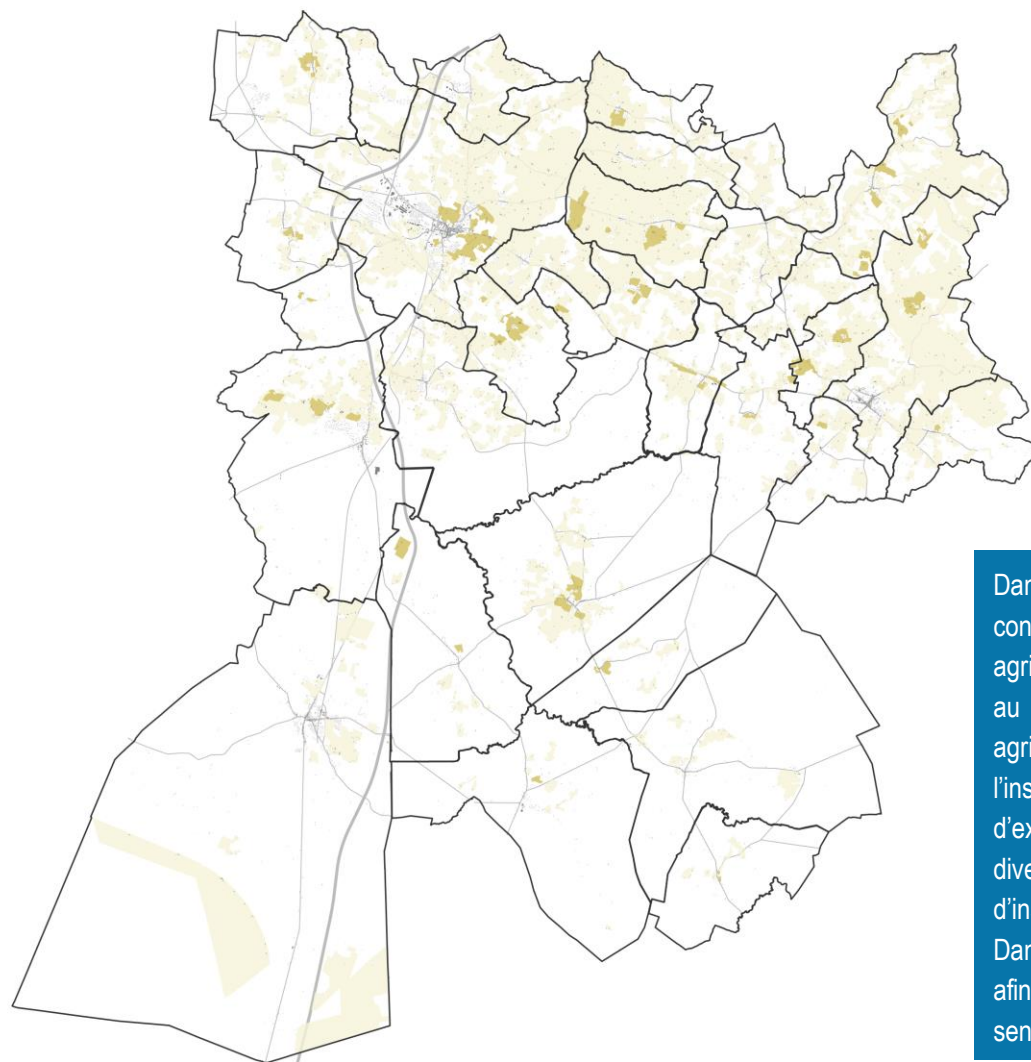
Au sein de la zone agricole, des STECAL ont également été identifiés afin de permettre la réalisation de projets spécifiques et détaillés en annexe du rapport de présentation. On retrouve donc, en zone A des :

- STECAL (A1A) : Logement sous forme d'habitat atypique
- STECAL (A2A) : Logement sous forme d'habitat atypique.
- STECAL (A4A) : Hébergements touristiques et hôteliers

Pour le STECAL (A2A), il convient de noter qu'il n'y a plus de surface créée et attribuée au niveau du zonage, car le projet à l'origine de cette demande à été supprimé après l'arrêt du PLUi. Toutefois, il a été choisi de maintenir ses dispositions réglementaires, car elles seront mobilisables pour de prochains projets de diversification d'exploitations agricoles qui souhaiteront produire également de l'hébergement touristique sous cette forme.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones agricoles



■ A

Zones agricoles

■ Ap

Secteurs à protéger pour ses qualités paysagères remarquables

Dans les zones A, le règlement autorise à la fois la construction de bâtiments agricoles, de logements pour les agriculteurs, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et les activités d'accueil touristique afin de favoriser l'installation de nouveaux exploitants, les reprises d'exploitations ou encore leurs développements et leurs diversifications. Il y précise aussi les conditions d'implantation d'installations agrivoltaiques.

Dans les secteurs Ap, seules des extensions sont admises afin d'éviter de miter ces espaces qui présentent de fortes sensibilités paysagères.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières sont notamment constituées des espaces boisés du territoire, mais englobent également les milieux ouverts non cultivés, les milieux humides, ou encore les milieux rocheux. De manière générale, il s'agit des espaces dont le caractère naturel est à préserver. Elles sont protégées en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Certaines zones naturelles et forestières comportent des bâtiments, parfois à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat très diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés. Le règlement permet le réinvestissement et l'évolution du bâti résidentiel isolé en autorisant des changements de destination pour les bâtiments identifiés et en permettant les annexes et extensions des logements existants, en s'appuyant sur la doctrine de la CDPENAF Gironde.

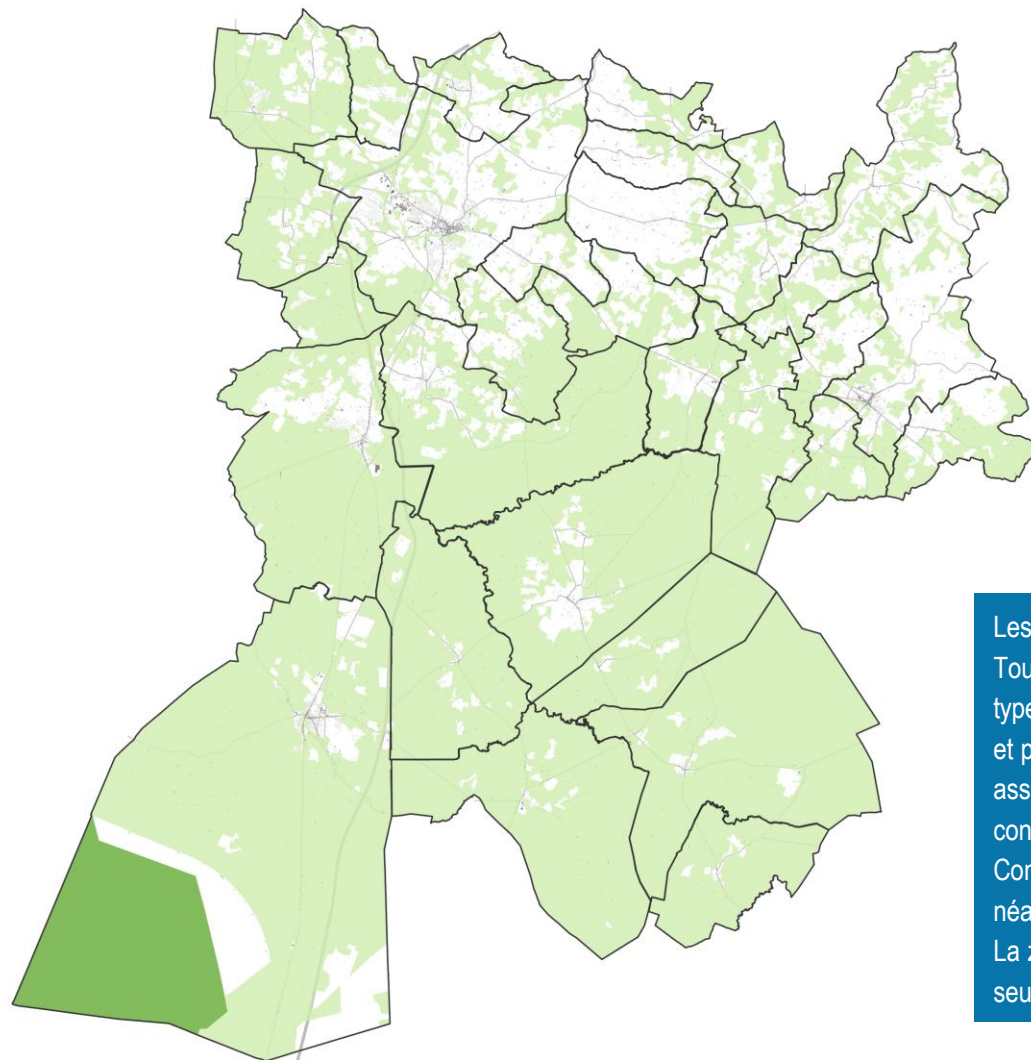
Les zones naturelles comprennent des sous-secteurs permettant de répondre à certaines spécificités : un secteur N5D pour les terrains militaires, un secteur N7D pour des jardins partagés ou familiaux et un secteur Ner pour favoriser le déploiement des énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, sur des sites anthropisés, artificialisés et/ou pollués.

Par ailleurs, des STECAL sont également identifiés en zone naturelle pour permettre la réalisation de projets spécifiques et détaillés en annexe du rapport de présentation. On retrouve donc, en zone N des :

- STECAL (N2A) : Hébergements spécifiques
- STECAL (N3A) : Activités économiques isolées
- STECAL (N4A) : Hébergements touristiques et hôteliers
- STECAL (N4B) : Hébergements touristiques
- STECAL (N5A) : Secteur d'équipement isolé
- STECAL (N5B) : Activité de loisirs isolées
- STECAL (N5C) : Centre équestre

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Zones naturelles



N

Zones naturelles

N5D

secteur dédié à une zone militaire

N7D

secteur de jardins partagés ou familiaux

Ner

secteur naturels dédiés à l'implantation de parc de production d'énergies renouvelables

Les zones naturelles sont globalement inconstructibles. Toutefois, pour des raisons techniques, foncières, ou selon le type de production, des activités agricoles se sont implantées et pourraient avoir à s'implanter en zone naturelle. Ainsi, pour assurer la pérennité de ces activités, les nouvelles constructions agricoles sont autorisées en zone naturelle N. Comme dans la zone agricole, leur implantation est néanmoins encadrée. La zone N7D est dédiée à des jardins partagés ou familiaux : seuls quelques petits abris de jardin sont donc admis.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)

Comme le permet le code de l'urbanisme, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) peuvent être institués dans les zones agricoles ou naturelles afin de permettre d'autres types de constructions que celles normalement admises dans ces espaces agricoles ou naturelles.

Au total, **70 STECAL** ont été instaurés sur le territoire.

Ce chiffre est toutefois à nuancer car, dans certains cas, plusieurs STECAL constituent un même projet. En effet, dans un souci de bien cerner les zones d'implantation des constructions et limiter ainsi l'impact de ces projets sur les espaces naturels ou agricoles, il a été fait le choix de délimiter plusieurs STECAL au plus près des projets plutôt que de délimiter un vaste STECAL. De plus, il convient de préciser que certains STECAL répondent au besoin d'assurer la pérennité d'activités déjà existantes isolées et d'autres vont permettre l'implantation et la création de nouvelles activités, cette distinction est à retrouver sur les fiches annexées qui détaillent les projets de chaque STECAL.

→ 8 STECAL sont situés en zone agricole

L'ensemble des STECAL correspond à des projets portés par des agriculteurs afin de leur permettre de diversifier leurs activités ou d'aménager leur logement. Cette disposition permet, à titre exceptionnel, d'apporter une réponse aux besoins de certains exploitants qui, du fait d'un cadre législatif et jurisprudentiel contraignant, ne peuvent pas construire leur logement en zone agricole.

→ 62 STECAL sont situés en zone naturelle

Ces STECAL répondent à des besoins variés. Certains permettent des aménagements ou installation d'ouvrages, d'autres des constructions (aménagements divers, abris pour animaux...).

Près des trois quarts des STECAL (53 au total) concernent des projets d'extension d'activités déjà existantes, notamment économiques et touristiques, et répondent ainsi à un enjeu de pérennisation d'emplois. Il s'agit notamment d'artisans, commerçants, de la promotion de la diversification agricole, du développement du tourisme vert en lien avec les aménités naturelles du territoire (restaurants, hébergements...).

Les autres STECAL (17 au total) permettront la réalisation de nouveaux projets.

Les STECAL sont présentés et justifiés ci-après, par grande famille. Chaque STECAL fait l'objet d'une présentation détaillée sur une fiche et l'ensemble de ces fiches sont regroupées dans un atlas annexé au rapport de présentation.

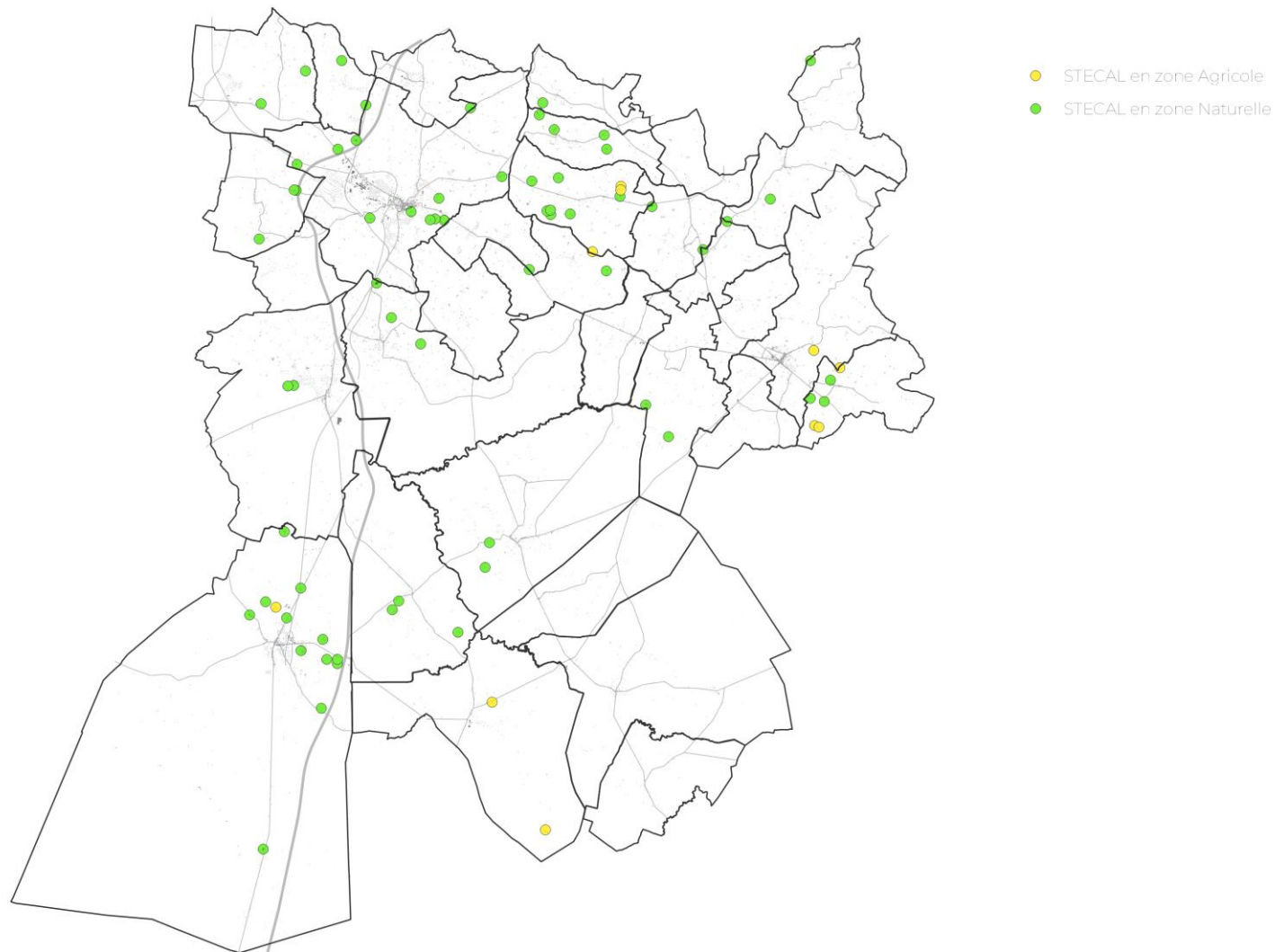
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)

Seuls les STECAL de la commune de Bernos-beaulac, de Captieux et de St Michel de Castelnau empiètent sur un réservoir de biodiversité majeurs. Pour la commune de Bernos-Beaulac, il s'agit d'un équipement public avec la prise en compte de la station d'épuration déjà existante. Pour Captieux, il s'agit de la prise en compte du camping "cap cabanne" déjà en activité depuis plus d'une dizaine d'années, dont une partie déjà aménagée se situe effectivement dans le périmètre Natura 2000. Pour le site de St Michel de Castelnau, le STECAL reprend l'emprise existante et déjà importante du bâti industriel de l'ancienne papèterie. Il s'agit donc de secteurs de site natura2000 qui sont déjà artificialisés, mais qui n'accueilleront pas de constructions supplémentaires dans ces enveloppes à forte valeur environnementale. Par ailleurs, pour les STECAL se situant à proximité ou contigus à ces espaces naturels à protéger (trames vertes et bleues, corridors écologiques, zones humides...) qui bénéficient de prescriptions adaptées, ces dernières n'autorisent que des aménagements légers. Afin d'assurer la gestion des contacts, la CDC prévoit d'ajouter une prescription de recul pour les STECAL de 10 m par rapport aux sites identifiés comme réservoirs de biodiversité majeurs et aux EBC.

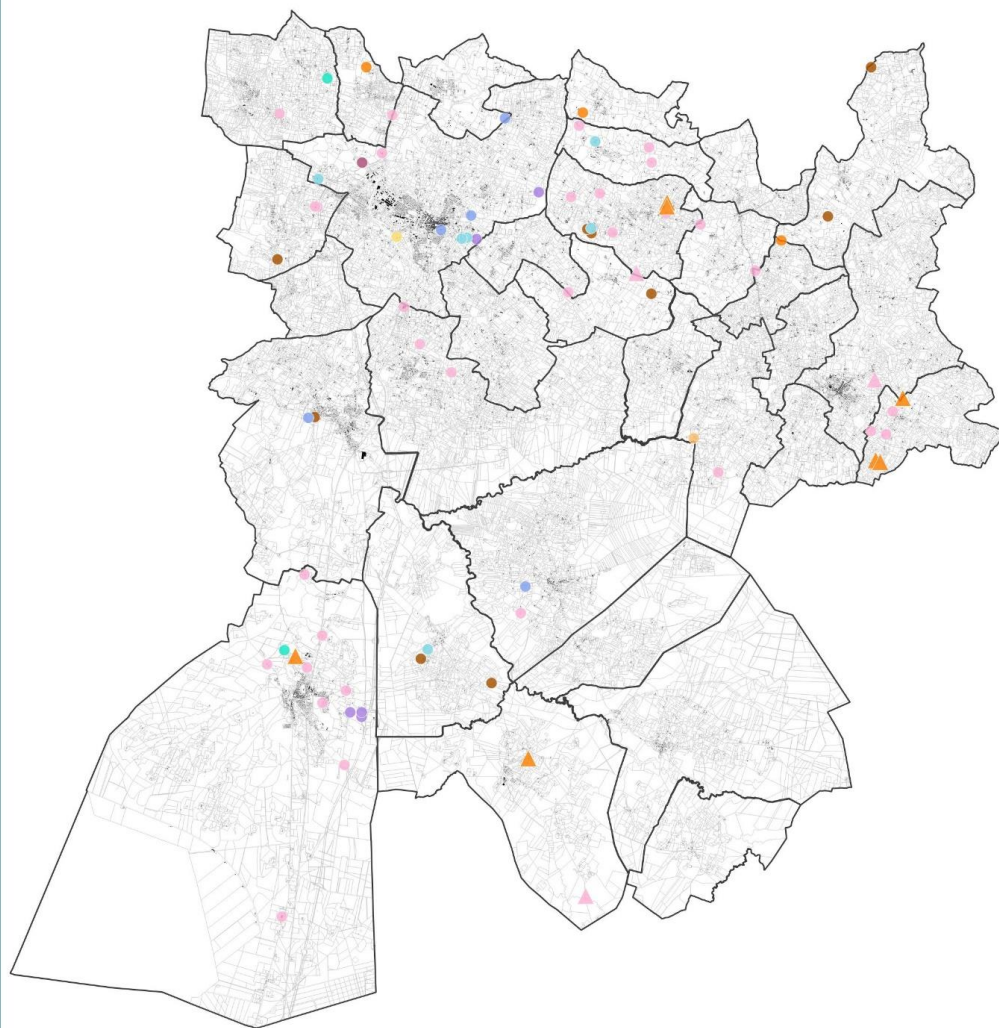
JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Localisation des STECAL



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Plan de situation des STECAL



- ▲ A1A : Logement sous forme d'habitat atypique
- ▲ A4A : Hébergements touristiques et hôteliers
- N2A : Hébergement spécifique
- N3A : Activités économiques isolées
- N4Aa : Hébergements touristiques et hôteliers / Sous-secteur A
- N4Ab : Hébergements touristiques et hôteliers / Sous-secteur B
- N4Ac : Hébergements touristiques et hôteliers / Sous-secteur C
- N4Ad : Hébergements touristiques et hôteliers / Sous-secteur D
- N4B : Hébergements touristiques
- N5A : Secteur d'équipement isolé
- N5B : Activité de loisirs isolées
- N5C : Centre équestre



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Bazadais
Mission : Elaboration du PLUI
Sources : Cadastre DGFIP 2021,
Citadia Conseil
Réalisation : Citadia Conseil
le 18/12/23

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

STECAL en zone agricole

Type de STECAL	Dispositions réglementaires associées	Nombre	Surface totale	Surface moyenne
A1A : réalisation d'un seul logement réalisé sous la forme d'habitat atypique	Pour limiter l'impact sur l'espace agricole environnant, le règlement autorise la réalisation d'un seul logement par STECAL, en limitant fortement sa taille à 60m ² de surface de plancher, sa hauteur (3,5 mètres maximum) et en exigeant que ce logement soit démontable.	3	0,29 ha	0,17 ha
A4A : gestion de camping et à la réalisation d'hébergements touristiques sous la forme d'habitats atypiques et d'habitations légères de loisirs	Pour limiter l'impact sur l'espace agricole environnant, le règlement autorise des constructions d'une surface de plancher totale, par STECAL, de 200 m ² au maximum, auxquelles peut s'ajouter un local à usage de fonction ou de gardiennage de 60m ² maximum afin de permettre le bon fonctionnement du site. En outre, la hauteur est limitée à 3,5m.	5	8,35 ha	1,67 ha

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

STECAL en zone naturelle

Type de STECAL	Dispositions réglementaires associées	Nb	Surface totale	Surface moyenne
N2A : Hébergements spécifiques	Afin d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage avec les constructions qui doivent y être associées, le règlement n'autorise que la sous-destination « Autres équipements recevant du public » avec une hauteur des constructions limitée à 4 mètres.	1	2,58 ha	2,58 ha
N3A : Activités économiques isolées	Le règlement autorise l'ensemble des sous-destinations relatives aux activités économiques (industrie, artisanat et commerces de détail, entrepôts...) de façon à permettre l'évolution des différents sites selon les activités présentes. L'emprise au sol maximale est portée à 80% afin d'optimiser le foncier mobilisé. Quant à la hauteur maximale des constructions, elle est de 12 mètres, ce qui est cohérent avec les hauteurs constatées des constructions existantes et avec les hauteurs existantes sur ces sites et les besoins de ces activités.	31	25,88 ha	0,83 ha
N4A : Hébergement touristique et hôteliers	Outre les hôtels et les autres hébergements touristiques, le règlement autorise des activités annexes (restauration, équipements sportifs...) qui permettent de contribuer à l'attractivité touristique de ces sites. La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 7 mètres ce qui permet de limiter les impacts sur l'environnement. Ce zonage comprend 4 sous-secteurs qui se différencient par la surface de plancher attribuée à chacun. En effet, ce découpage se justifie pour limiter strictement les droits à construire aux besoins de chaque projet. L'emprise au sol ne le permet pas car les enveloppes sont parfois ajustées au plus près des futures implantations et à d'autre moment sur des espaces plus lâches. La classification est donc établie à partir des éléments suivants : > N4Aa : 150 m² de surface de plancher, soit 3 à 4 cabanes (30m²) + terrasse (5 à 10 m²) + bâtiments communs (10 à 20 m²) > N4Ab : 300 m² de surface de plancher, soit 6 à 7 cabanes + terrasses + bâtiments communs > N4Ac : 600 m² de surface de plancher, soit 6 à 7 cabanes + terrasses + bâtiments communs + tente événementielle type orangeraie (300 m²) ou 9 à 10 cabanes + terrasse + bâtiments communs > N4Ad : 800 m² de surface de plancher, soit 6 à 7 cabanes + terrasse + bâtiments communs + tente événementielle type orangeraie (500 m²) Ces surfaces visent à limiter l'édification des seules sous-destinations spécifiée et listées pour les hébergements touristiques et autre équipement sportif. En effet, dans certains de ces sous-secteurs, il y a parfois des habitations. Dans ce cas, l'habitation bénéficie des mêmes droits à s'étendre que dans les autres secteurs ou dans la zone N. De même, la création d'annexe à l'habitation est possible. Ces surfaces d'extension et création d'annexe reprennent les "limitations usuelles" : +30% à concurrence de 250 m² de surface de plancher cumulée ; 3 annexes dans un rayon de 30 m... Aussi, les droits à construire pour l'habitation sont indépendants et ne se déduisent pas de la surface de plancher attribuée pour faire les cabanes.	14	15,01 ha	1,07 ha

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

STECAL en zone naturelle

Type de STECAL	Dispositions réglementaires associées	Nb	Surface totale	Surface moyenne
N4B : Hébergements touristiques	Ces STECAL sont dédiés aux seuls campings (ECOTELIA sur Le Nizan et Cap CABANNES sur Captieux) qui ont des besoins supérieurs de construction. La surface de plancher est limitée à 1000 m ² par camping, mais cela correspond à la totalité des constructions, existantes et futures. A cela s'ajoute la possibilité d'un logement de gardiennage mais avec une taille limitée à 100 m ² pour réduire l'artificialisation des sols. Les hauteurs sont limitées, à 4 m de façon à limiter également les capacités d'accueil et l'impact sur l'environnement.	2	14,32 ha	7,16 ha
N5A : Secteur d'équipement isolé	Le règlement autorise certains équipements d'intérêt collectif à l'exception des salles d'art et de spectacle, des établissements de santé et d'enseignement qui n'ont pas leur place dans ces environnements naturels. La hauteur maximale est similaire à celle autorisée en N3A du fait de l'importance de certains équipements mais l'emprise au sol est plus limitée (50%).	5	4,58 ha	0,91 ha
N5B : Activités de loisirs isolées	Le règlement limite l'occupation de ces STECAL aux seuls équipements sportifs et de loisirs. L'emprise au sol et les hauteurs sont limitées, respectivement à 30% et à 7 mètres de manière à limiter les impacts sur l'environnement.	4	9,76 ha	2,44 ha
N5C : Centre équestre	Le règlement autorise les constructions directement nécessaires au fonctionnement des centres équestres et admet également l'évolution des logements existants ce qui permet d'éviter la création de nouvelles habitations. Les hauteurs des constructions peuvent atteindre 12 mètres afin de répondre aux besoins de ce type d'activité	5	7,06 ha	1,41 ha

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

4.4. Justifications du règlement graphique

Afin de simplifier la compréhension de certaines mesures du règlement écrit, il est fait usage d'une représentation visuelle.

Elles concernent spécifiquement :

- L'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur des constructions ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions.

Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol

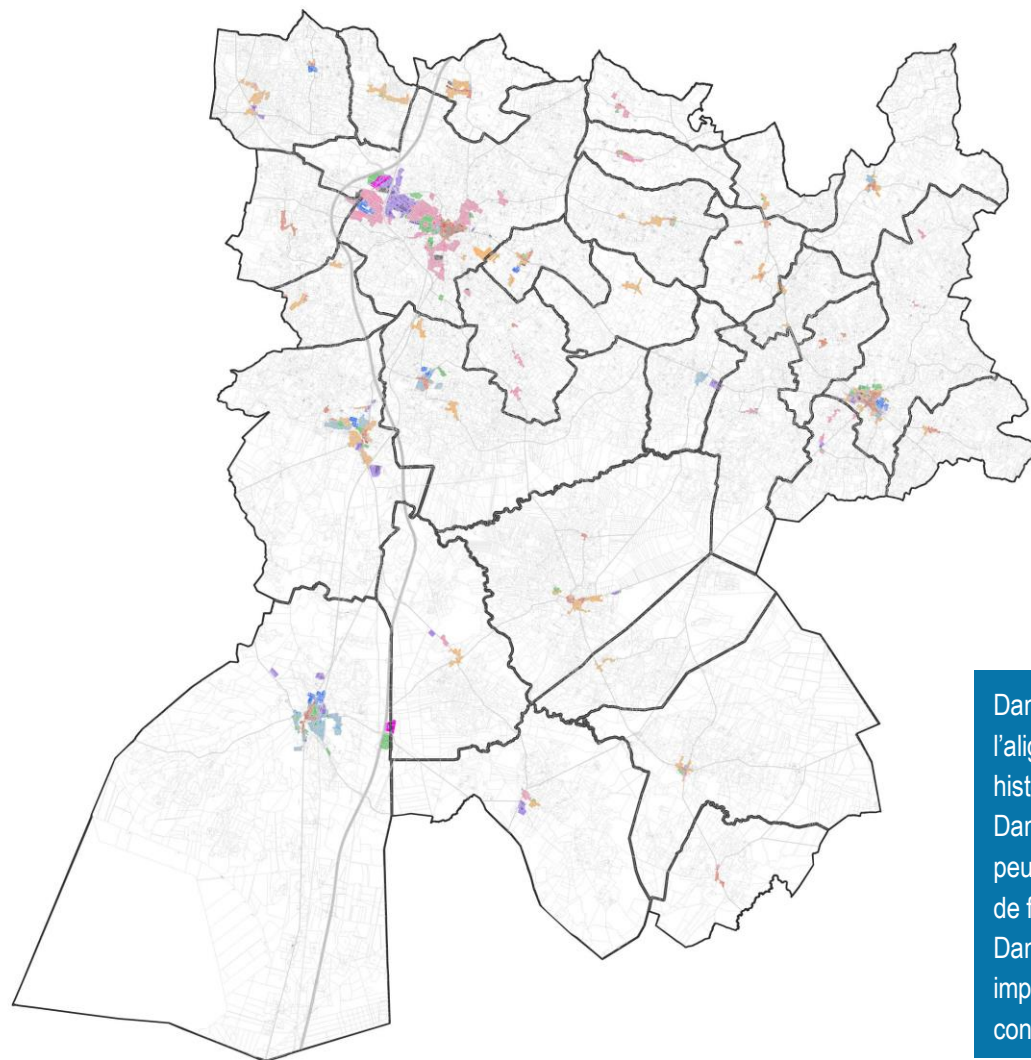


Aspects extérieurs



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Implantation des constructions par rapport aux voies



- Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie (ou d'une des voies) ou de l'emprise publique, ou dans le respect du front bâti existant
- Une des façades de la construction devra être implantée à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Une des façades de la construction devra être implantée à l'alignement ou avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Une des façades de la construction devra être implantée dans une bande de 3 à 10 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou à l'alignement du front bâti existant
- Une des façades de la construction devra être implantée dans une bande de 0 à 10 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Une des façades de la construction devra être implantée dans une bande de 0 à 20 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Une des façades de la construction devra être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- Zone à urbaniser fermée
- Se reporter à l'OAP de secteur d'aménagement concernée (Cf. Livre 5.2 OAP)
- Se reporter au dossier de dérogation Loi Barnier (Cf. Livre 4.6.1)

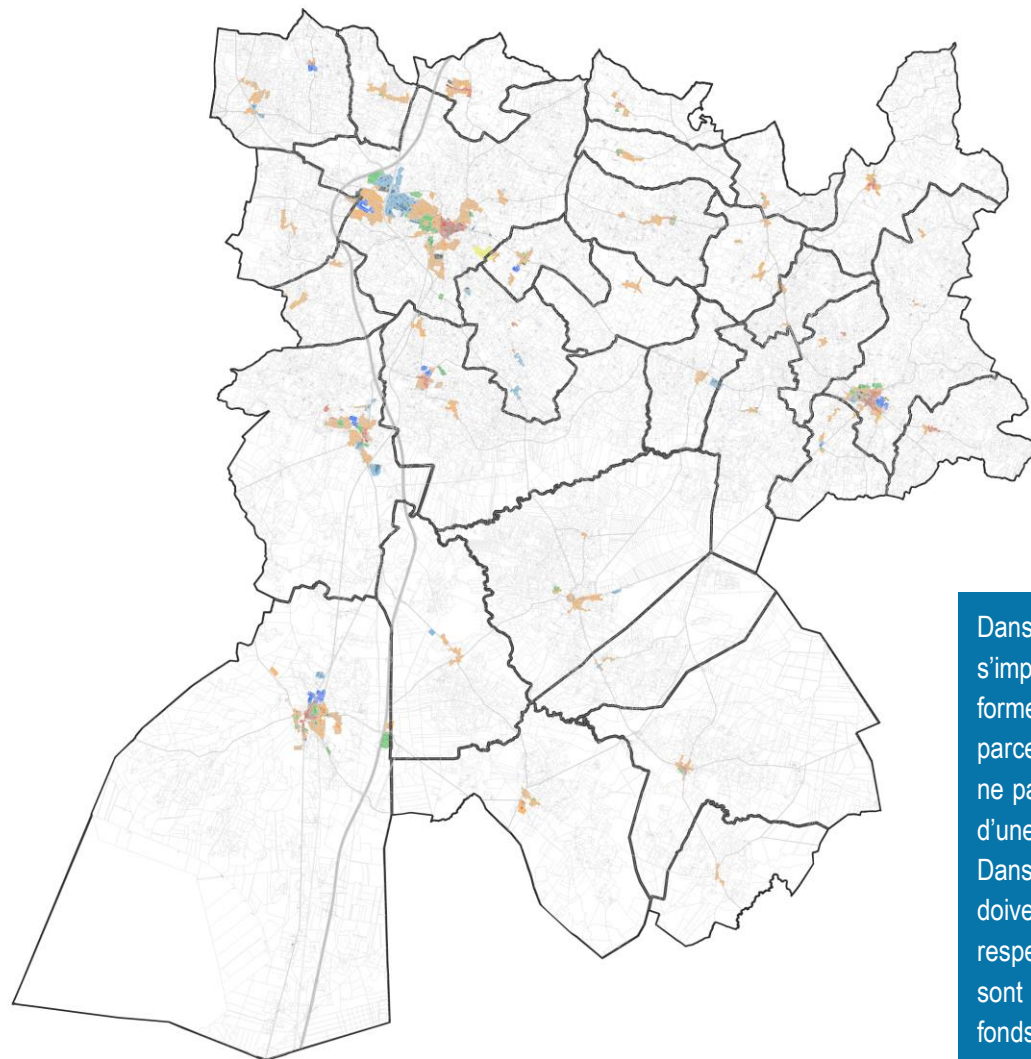
Dans les tissus centraux notamment, la règle fixée est celle de l'alignement sur voie de façon à conserver cette implantation historique.

Dans les tissus pavillonnaires notamment, les maisons peuvent être implantées en retrait mais la distance est limitée de façon à limiter le mitage et le gaspillage de foncier.

Dans les zones d'activités notamment, des retraits plus importants sont fixés pour tenir compte de l'envergure des constructions.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



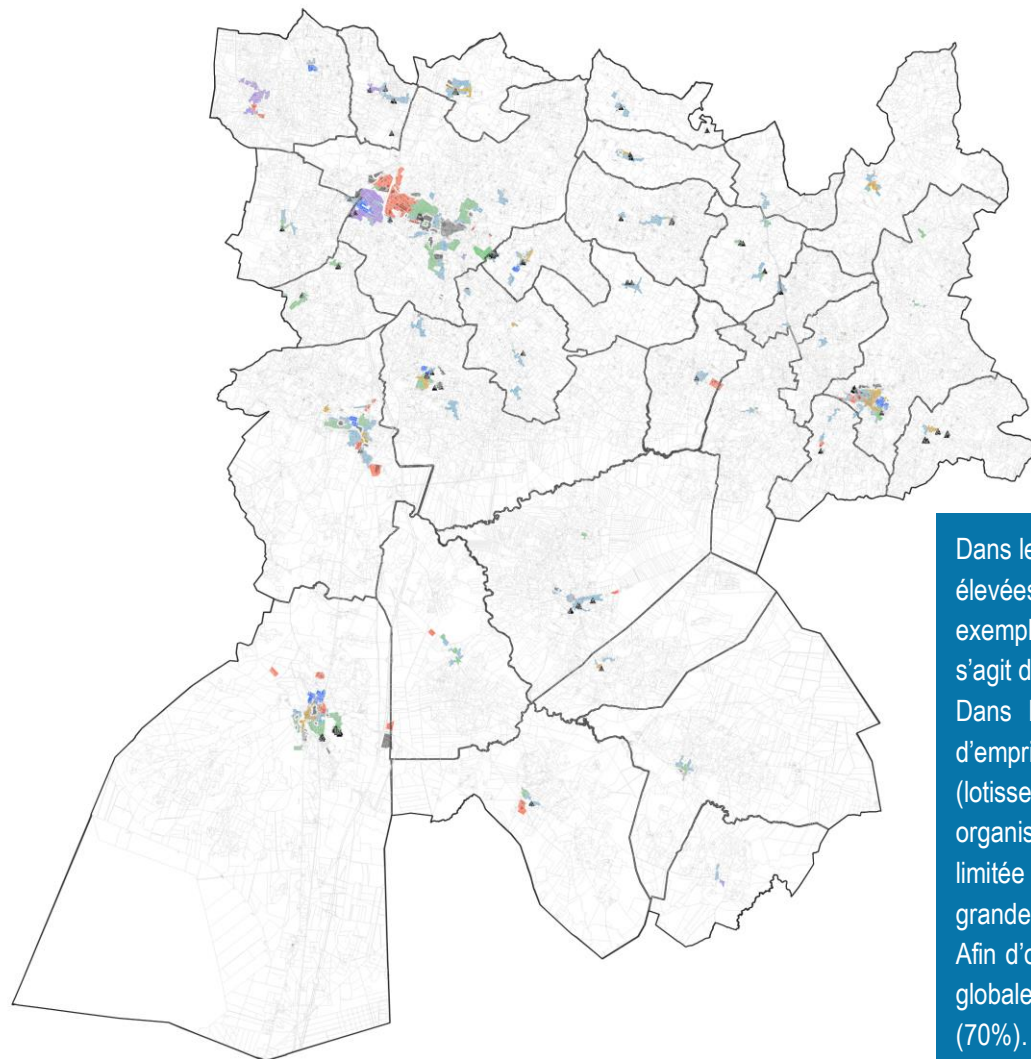
- Si la façade du terrain est inférieure ou égale à 10 m en façade, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives. Si la façade du terrain est supérieure à 10 m en façade, les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance par rapport à la seconde limite sera de $H/2$ avec 3 m minimum
- Les constructions devront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de $H/2$ avec 3 m minimum des limites séparatives
- Les constructions devront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de $H/2$ avec 5 m minimum des limites séparatives
- Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, le retrait par rapport à une des limites au moins sera de $H/2$ et compris dans une bande allant de 3 à 10 m
- Les constructions devront s'implanter avec un retrait de $H/2$ avec 5 m minimum des limites séparatives
- ✕✕ Zone à urbaniser fermée

Dans les tissus centraux notamment, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites latérales pour préserver la forme urbaine continue historique. Toutefois, sur les grandes parcelles, l'implantation sur une seule limite est possible pour ne pas surdimensionner la façade ou empêcher l'implantation d'une construction de taille modeste.

Dans les tissus pavillonnaires notamment, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives pour respecter la morphologie urbaine existante. Des prospects sont institués pour limiter l'impact des implantations sur les fonds voisins.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Emprise au sol maximale des constructions



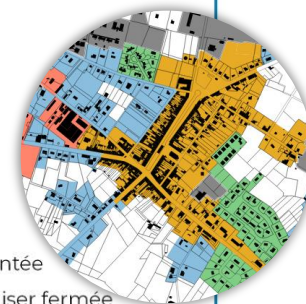
Emprise au sol

- 5%
- 20%
- 40%
- 60%
- 70%
- 80%

Non réglementée

Zone à urbaniser fermée

Se reporter à l'OAP de secteur d'aménagement concernée (Cf. Livre 5.2 OAP)



Dans les tissus centraux, les emprises au sol maximales sont très élevées ou même parfois non réglementées (à Bazas par exemple) car les parcelles sont déjà très ou totalement bâties. Il s'agit d'une morphologie typique des centres anciens.

Dans les tissus pavillonnaires notamment, différents niveaux d'emprises au sol sont fixés : 60% pour les tissus organisés (lotissements notamment) et 40% pour les secteurs moins organisés. Sur certains secteurs spécifiques, l'emprise au sol est limitée à 20% car les secteurs sont composés de terrains de très grande taille.

Afin d'optimiser le foncier économique, les zones d'activités sont globalement couvertes par une emprise au sol conséquente (70%).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Emprise au sol maximale des constructions

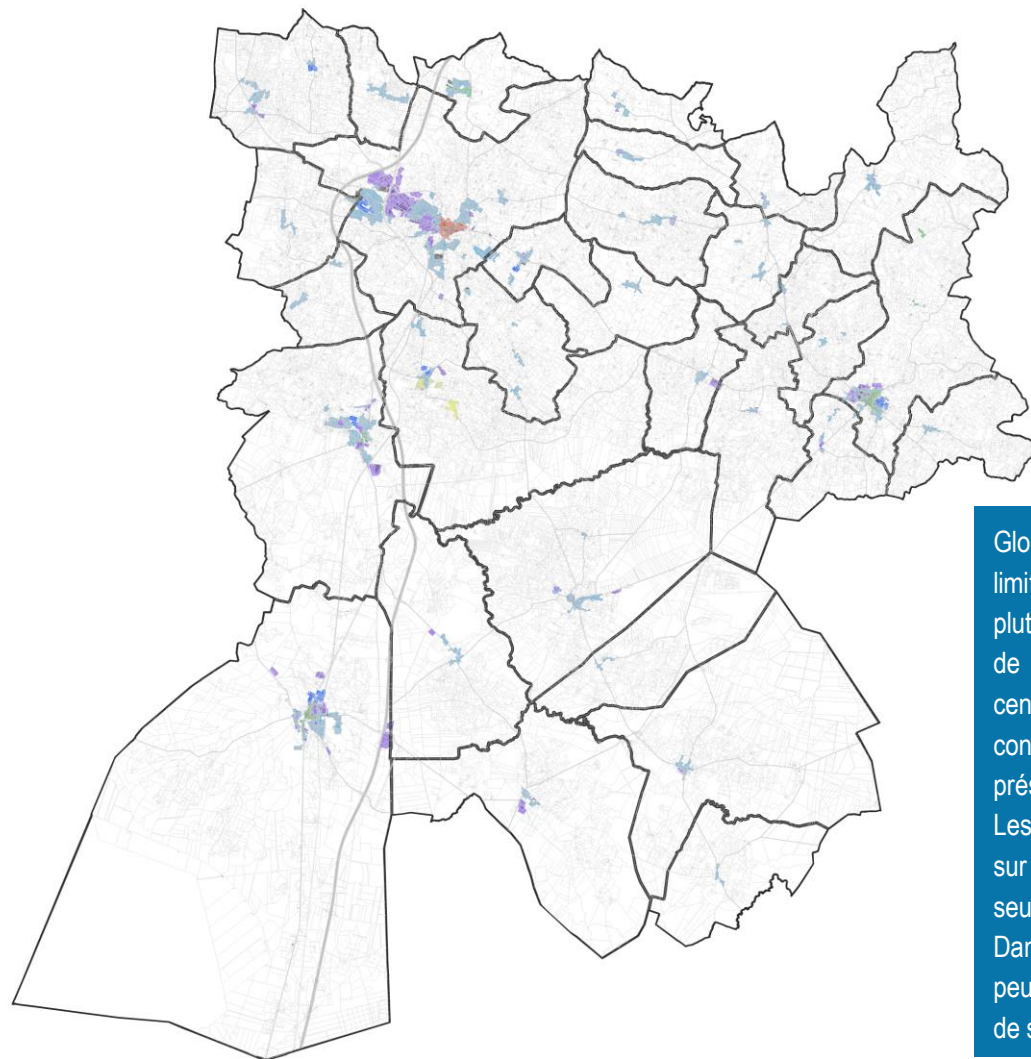
Pourquoi une emprise au sol limitée à 20 % sur le quartier Cocut de Bazas alors qu'elle peut atteindre 40 voire 60 % dans d'autres secteurs pavillonnaires ?

Il s'agit d'un secteur recevant de l'habitat sous forme pavillonnaire classique. À l'origine, les lots initiaux ont une surface comprise entre 2000 et jusqu'à 5000 m². Aussi, une évolution de l'emprise au sol supérieure à 20% aurait créé une densification beaucoup trop forte et soudaine. Elle générerait une trop forte incidence sur les réseaux d'Adduction d'Eau Potable (AEP) et d'assainissement collectif. Face au risque de créer plus d'une centaine de logements sur ce seul quartier, il importait de coordonner le projet urbain aux capacités actuelles et projetées à court terme des réseaux. C'est le choix qui a été fait par la CDC sur ce secteur de modérer l'emprise au sol, permettant une densification maîtrisée avec la possible réalisation de plusieurs dizaines de logements.

Il convient de rappeler ici que le PLUi n'est pas un document d'urbanisme figé. Le code de l'urbanisme lui permet des évolutions sans forcément s'inscrire dans un processus de révision générale. Ainsi, la CDC pourra intensifier des zones urbaines pavillonnaires en faisant évoluer certaines dispositions d'implantation du règlement écrit, telles que l'emprise au sol, lorsque la capacité des réseaux le permettra ou que leur adaptation sera programmée par le gestionnaire.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

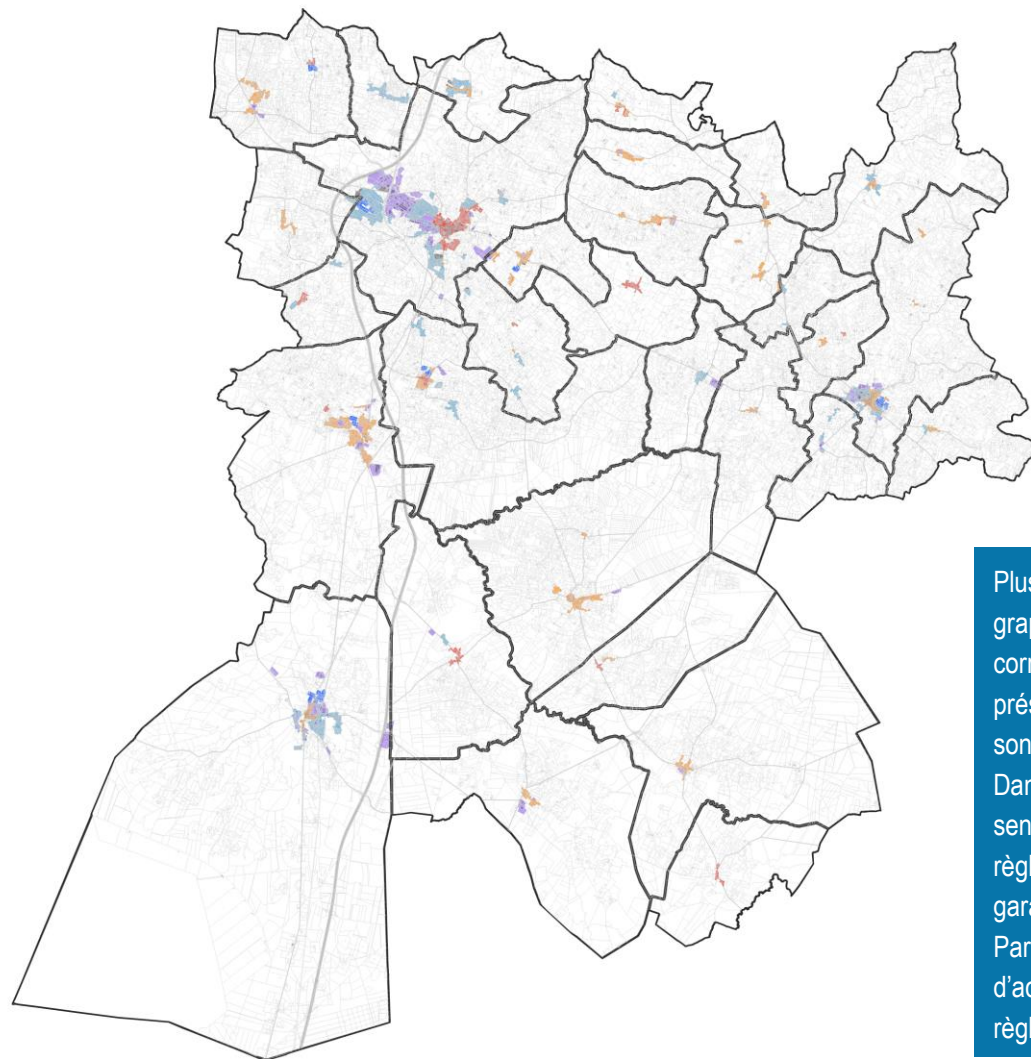
Hauteur maximale des constructions



Globalement, les hauteurs des constructions sont relativement limitées sur le Bazadais car il s'agit d'un territoire à caractère plutôt rural présentant des enjeux paysagers. Les immeubles de 3 étages peuvent être construits seulement dans la ville centre. Dans les autres centres-villes principaux, les constructions ne devront pas dépasser 2 étages afin de préserver le caractère architectural existant. Les zones pavillonnaires permettent quant à elle de construire sur deux niveau (R+1) afin d'optimiser le foncier et d'éviter les seules constructions de plein pied. Dans les zones d'activités et d'équipements, les constructions peuvent atteindre 15 mètres afin de répondre là aussi à l'enjeu de sobriété foncière.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Aspect extérieur des constructions



- Niveau 1 : Elevé
- Niveau 2 : modéré
- Niveau 3 : faible
- Niveau spécifique
(activités économiques, touristiques et équipements)
- X Zone à urbaniser fermée
- Se reporter à l'OAP de secteur d'aménagement concernée (Cf. Livre 5.2 OAP)

Plusieurs sensibilités paysagères sont fixées par le règlement graphique. Les secteurs les plus sensibles (niveau 1) correspondent notamment aux cœurs historiques des bourgs présentant une grande qualité urbaine et architecturale. Ce sont dans ces secteurs que les exigences sont les plus fortes. Dans les autres secteurs (niveaux 2 et 3), bien que les sensibilités et les exigences soient moins élevées, le règlement fixe quand même des prescriptions permettant de garantir et renforcer la qualité urbaine. Par ailleurs, un niveau spécifique a été défini pour les zones d'activités et les pôles d'équipements qui requièrent des règles particulières.

4.4. Justifications des autres dispositions réglementaires

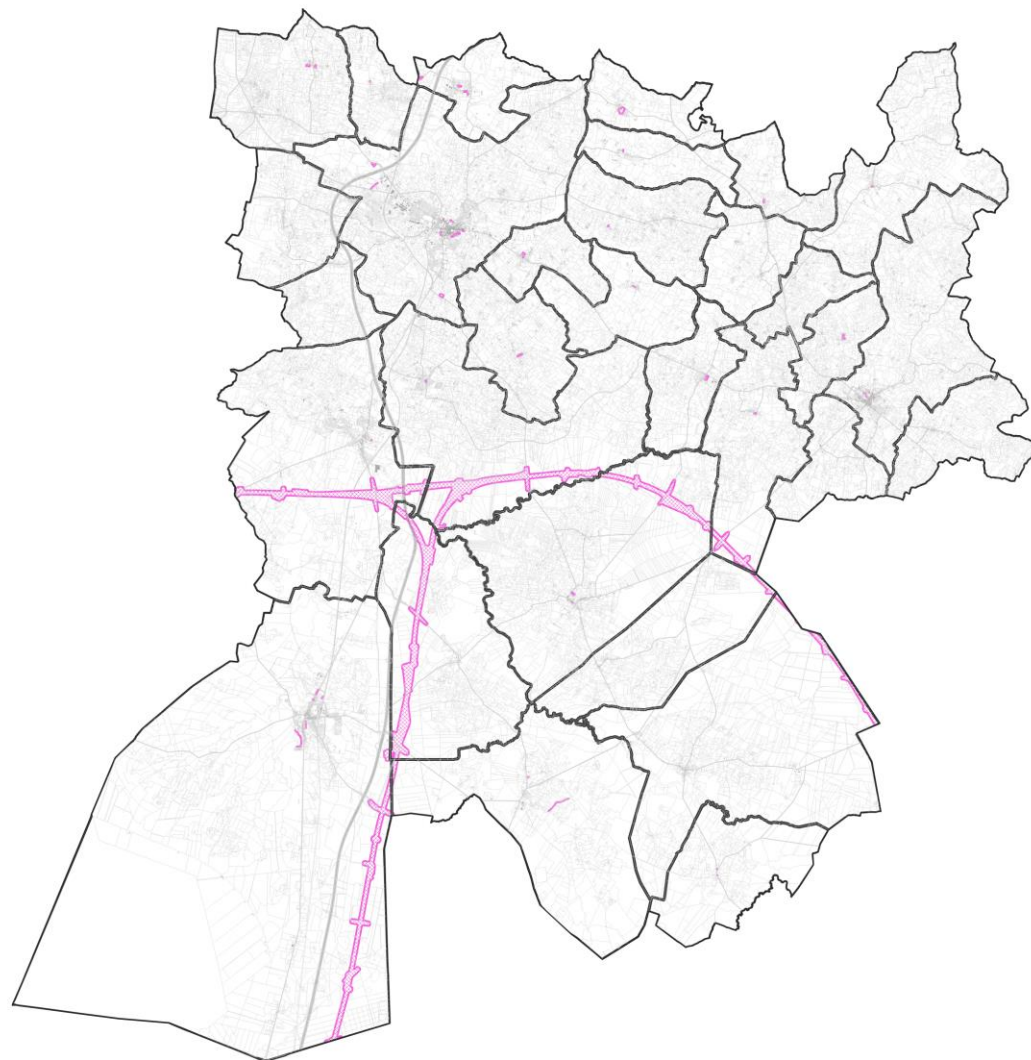
Le règlement, écrit et graphique, détermine d'autres dispositions qui influent sur les droits à construire.

Il s'agit notamment :

- Des emplacements réservés ;
- Des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N ;
- Des linéaires de protection du commerce ;
- Des éléments du patrimoine bâti et architectural protégés ;
- De la Trame Verte et Bleue ;
- Des risques d'inondations ;
- Des risques de feux de forêts ;
- Des risques de pollution des sols ;
- Des risques de mouvements de terrain.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Emplacements réservés



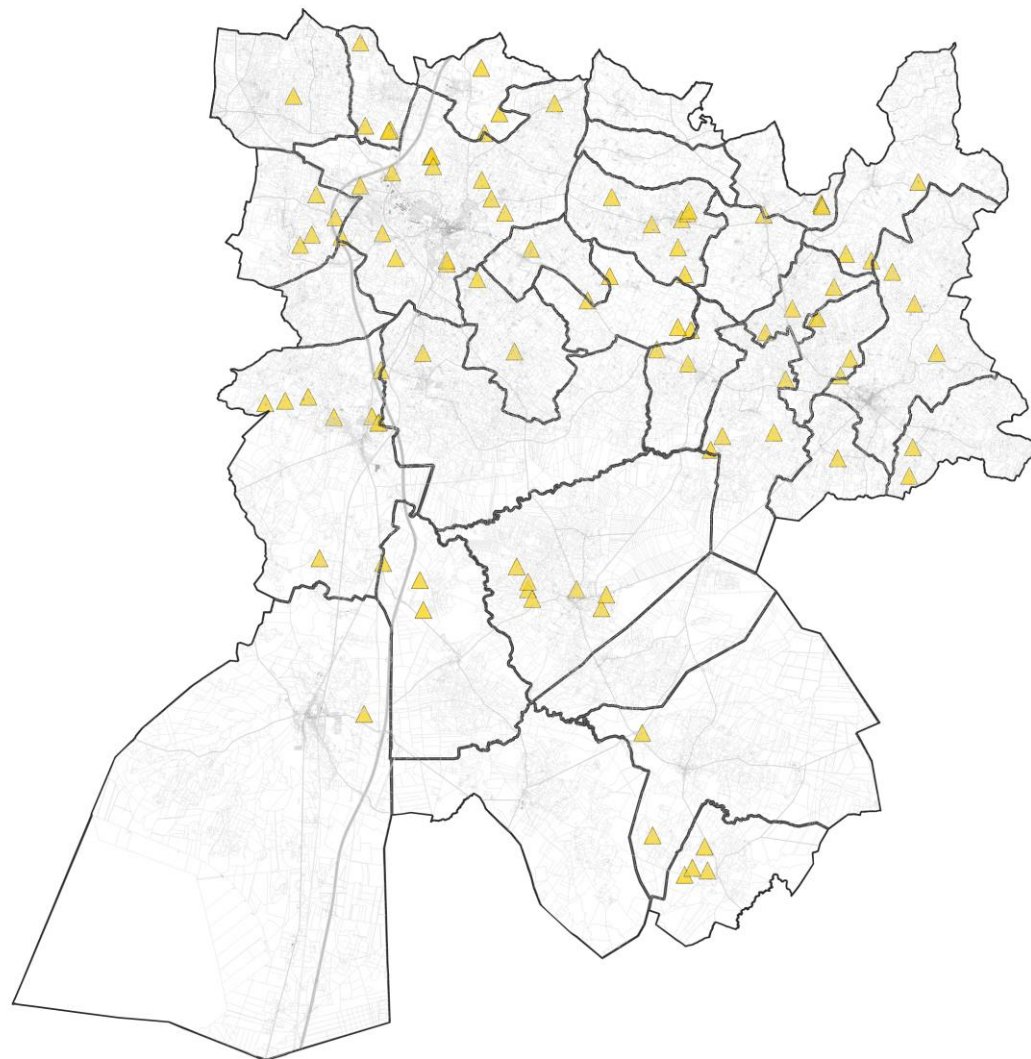
64 emplacements réservés ont été instaurés dont 19 au bénéfice de l'Etat pour la création de la LGV. Ces derniers s'étendent sur une surface conséquente de 908 hectares.

Les autres emplacements réservés, au bénéfice des communes ou de la Cdc Bazadais couvrent une surface totale bien moindre, d'environ 17 hectares :

- 21 emplacements (4,2 ha) sont réservés pour la création ou à l'élargissement de voies et pour la création ou l'extension de parkings, dont un pour une aire de covoiturage ;
- 8 emplacements (3,0 ha) sont réservés pour la création de nouveaux équipements publics, dont un pour l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- 7 emplacements (7,3 ha) sont réservés pour répondre aux enjeux environnementaux du territoire : bassin de gestion des eaux pluviales, aménagement d'espaces verts...
- 9 emplacements (2,3 ha) sont réservés pour aménager des espaces publics et des cheminements pour les modes actifs.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Changements de destination



Afin de valoriser le patrimoine local et d'éviter des ruines, 93 bâtiments situés dans les zones agricoles ou naturelles ont été identifiés, dans le but de leur permettre, après avis de la CDPENAF, de changer de destination.

Ces bâtiments ont été sélectionnés sur la base de critères précis : desserte, réseaux, superficie, valeur patrimoniale, sécurité incendie...

L'ensemble de ces bâtiments font l'objet d'une fiche qui est annexée au rapport de présentation et qui présente notamment le projet :

- 72 pourraient être transformés en logements ;
- 11 sont concernés par un projet mixte habitat et activité (artisanat, atelier...) ;
- 7 pourraient être transformés en atelier ou commerce ;
- 3 pourraient permettre de créer des hébergements touristiques.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

linéaires commerciaux

BAZAS ►



◄ CAPTIEUX



Plusieurs linéaires commerciaux ont été instaurés dans les centres-villes de Bazas et Captieux, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Le long de ces voies, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être affectés à des activités de nature commerciale. Il s'agit à la fois :

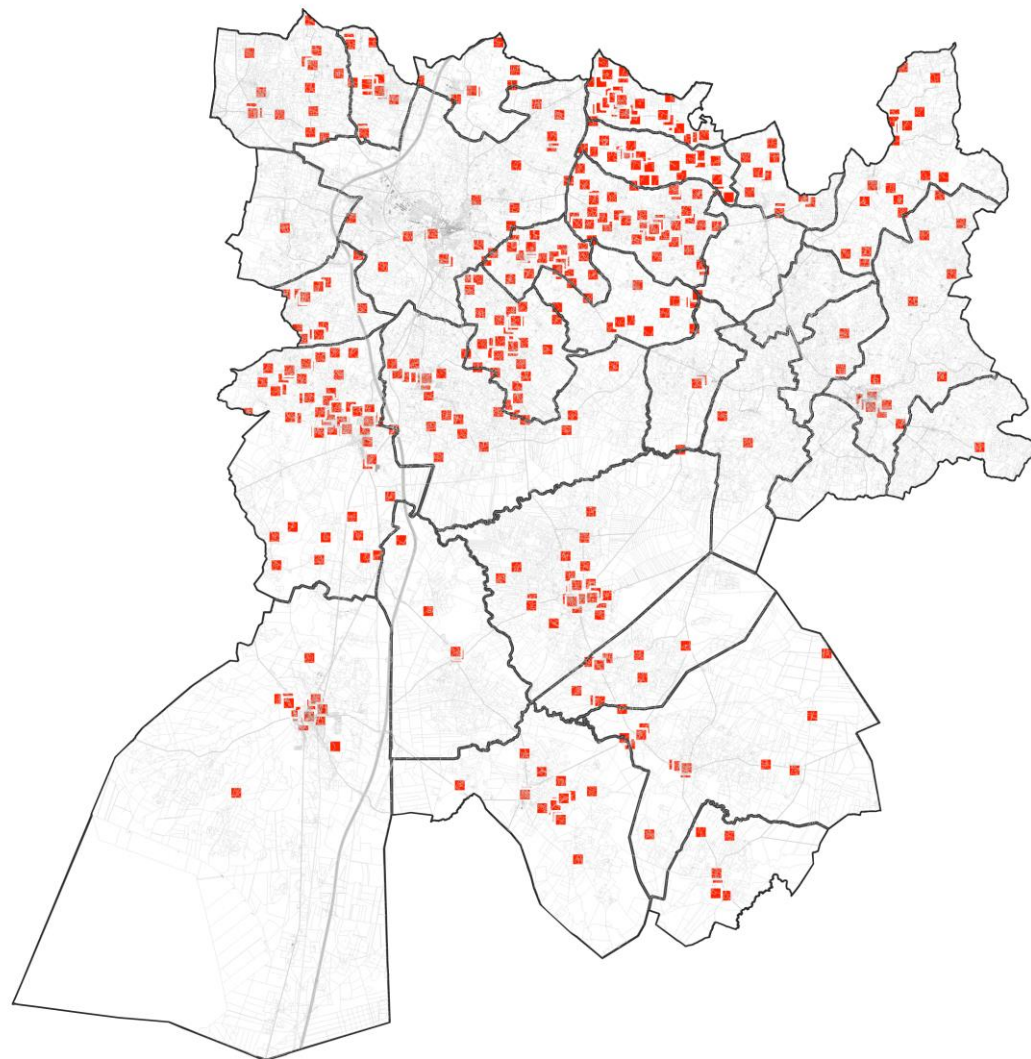
- d'une mesure de protection, pour éviter que des locaux commerciaux ne soient transformés en logements ;
- et aussi d'un dispositif pour renforcer visant à renforcer le tissu commercial par la création de nouveaux locaux commerciaux.

La notion "d'activités de nature commerciale" couvre les sous-destinations "artisanat et commerce de détail" et également "restauration" et "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" car ces activités s'apparentent, dans leur fonctionnement, à des commerces et participent pleinement à l'animation des centres-villes.

Ces linéaires n'ont été instaurés qu'à Bazas et Captieux car ce sont les centres qui bénéficient du plus fort niveau de commercialité.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Patrimoine bâti et architectural protégé



En cohérence avec l'objectif, exprimé dans le PADD, de préservation du patrimoine urbain et architectural, 652 éléments ont été identifiés et protégés par le règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, dont :

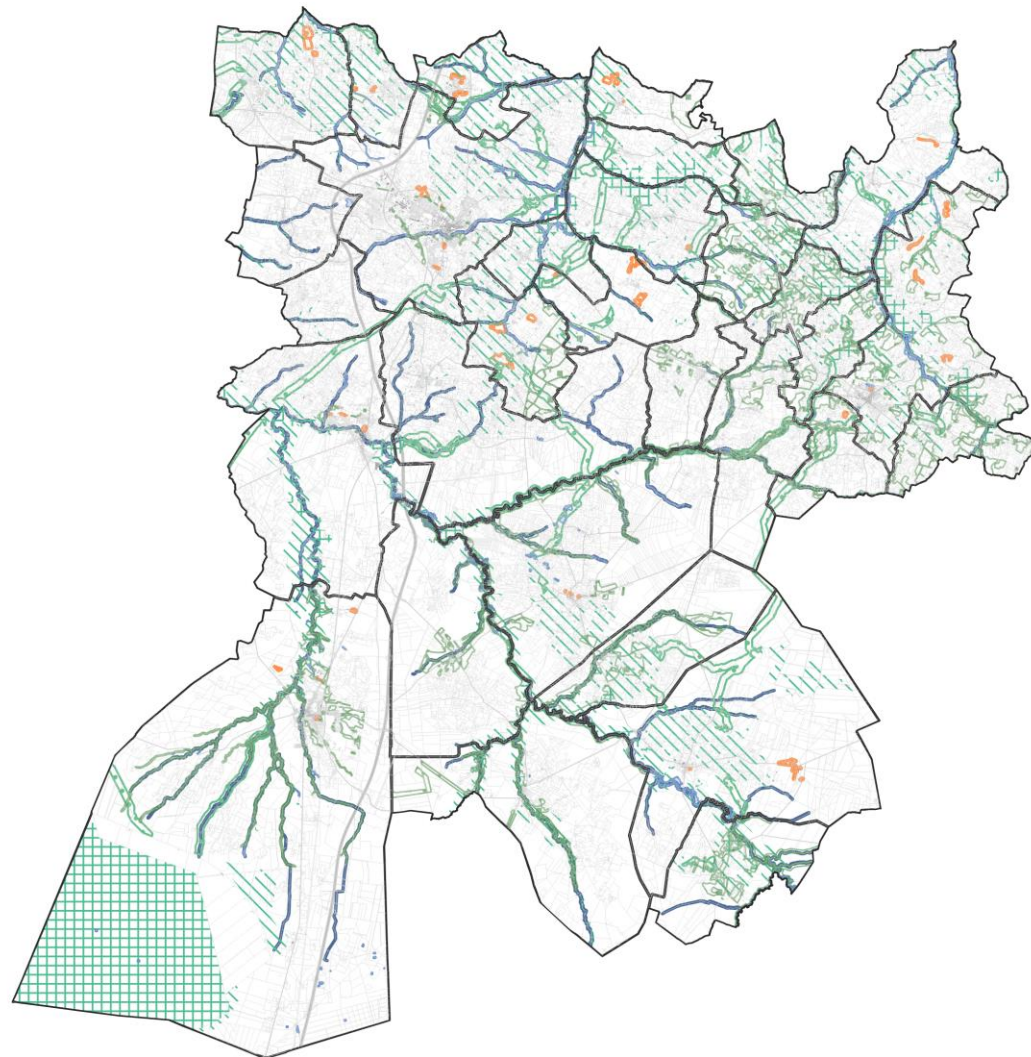
- 219 fermes et bâtiments agricoles ;
- 171 maisons ;
- 54 bâtiments remarquables ;
- 53 édifices publics ;
- 11 airiaux ;
- 9 ouvrages d'art.

Le règlement encadre l'évolution de ces éléments par des prescriptions générales et particulières qui fixent les conditions de préservation et de protection de ce patrimoine bâti. Ces dernières s'opèrent par catégories d'édifice, typologie de construction ou familles d'ensemble bâti.

La démolition de ces éléments sont soumises à autorisation afin que la collectivité empêche leur disparition et veille au respect des qualités architecturales.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Trame Verte et Bleue & patrimoine paysager



Afin de préserver la biodiversité et assurer le fonctionnement des continuités écologiques, le règlement identifie et protège plusieurs éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue :

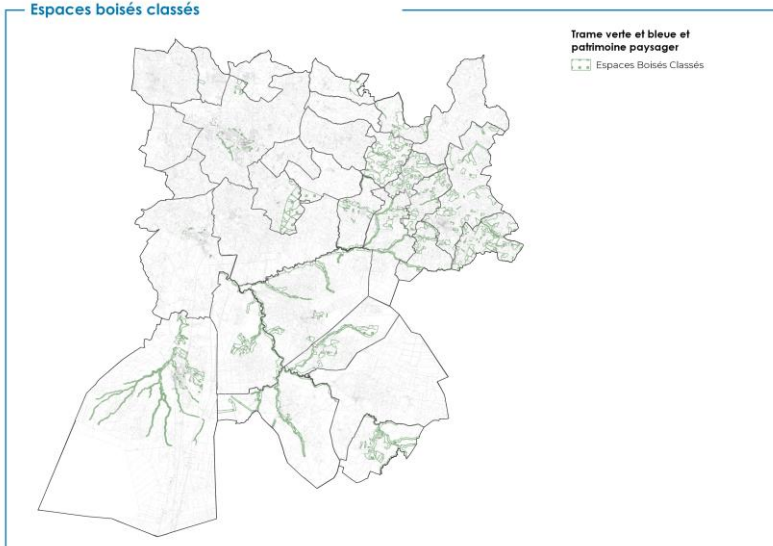
- des zones humides ;
- des réservoirs de biodiversité ;
- des corridors écologiques.

Ces espaces sont donc inconstructibles.

Des éléments du patrimoine végétal et paysager sont également préservés, pour leurs qualités paysagère et environnementale. Ils recouvrent notamment des parcs arborés, arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, des ripisylves, des bosquets ou des boisements (voir décomposition de la carte ci-après).

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Espaces boisés classés

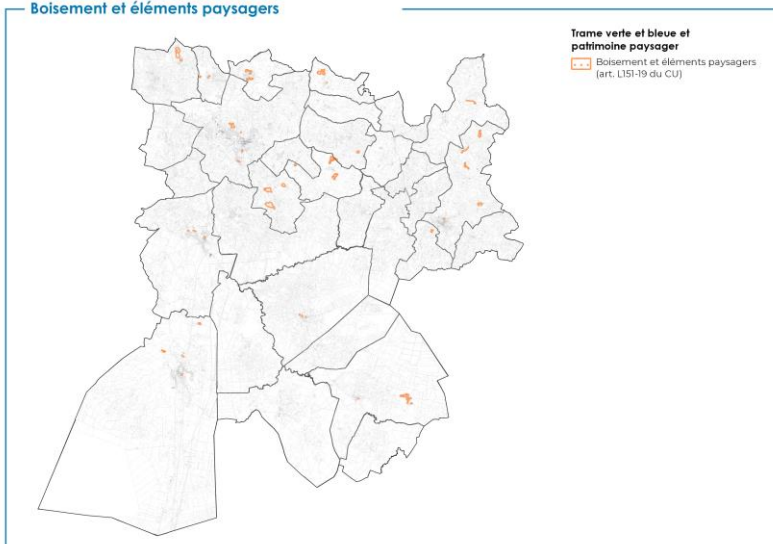


Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont repris depuis les PLU en vigueur et complétés par la connaissance des élus lors du travail sur la traduction des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le zonage réglementaire. Les EBC sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Boisement et éléments paysagers

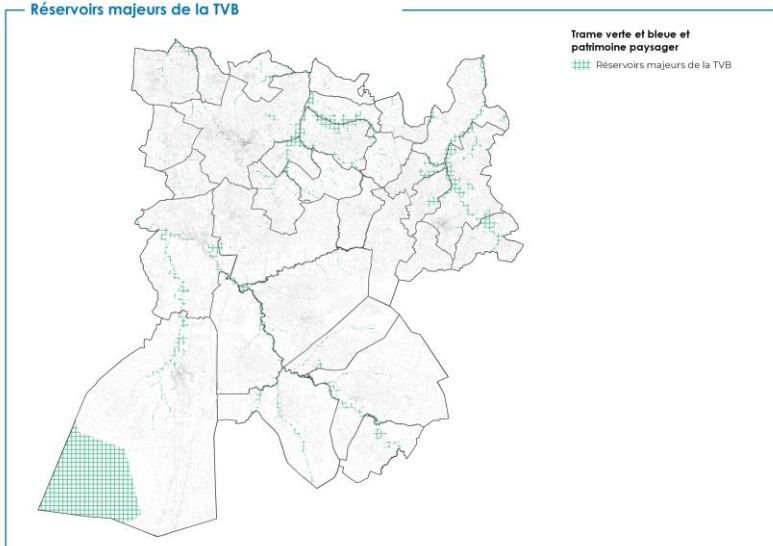


Plusieurs éléments ayant fait l'objet d'un repérage au sein du diagnostic de l'environnement, complété par la connaissance des élus lors du travail sur la traduction des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le zonage réglementaire, font l'objet d'une identification au sein du zonage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils recouvrent des parcs arborés, arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, des ripisylves, des bosquets ou des boisements.

Pour ces éléments, les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Réservoirs majeurs de la TVB

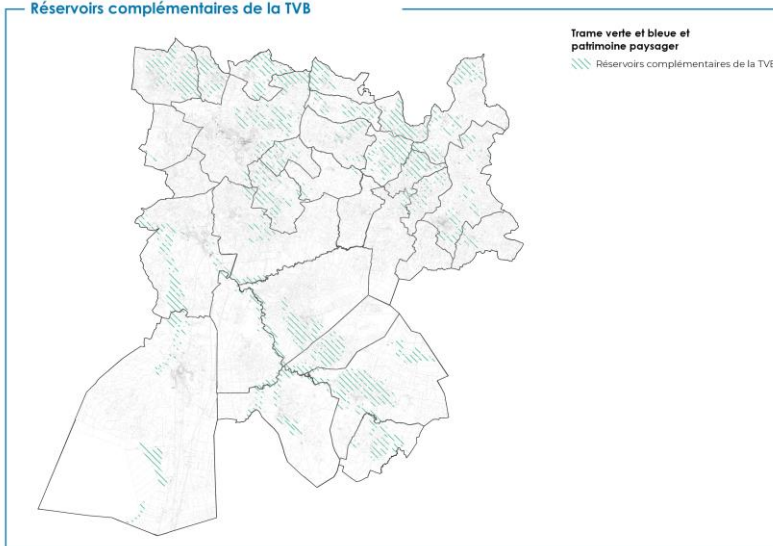


Les réservoirs de biodiversité majeurs, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Ils demeurent inconstructibles, sauf dans les cas particuliers (intérêts collectif ou public, DUP), et à condition de ne pas porter une atteinte irréversible à la fonctionnalité écologique des milieux, et de limiter au strict nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés).

Au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, la construction de parcs photovoltaïques au sol (quelle que soit leur superficie) ainsi que l'implantation d'éoliennes ou d'aérogénérateurs sont interdits.

Réservoirs complémentaires de la TVB



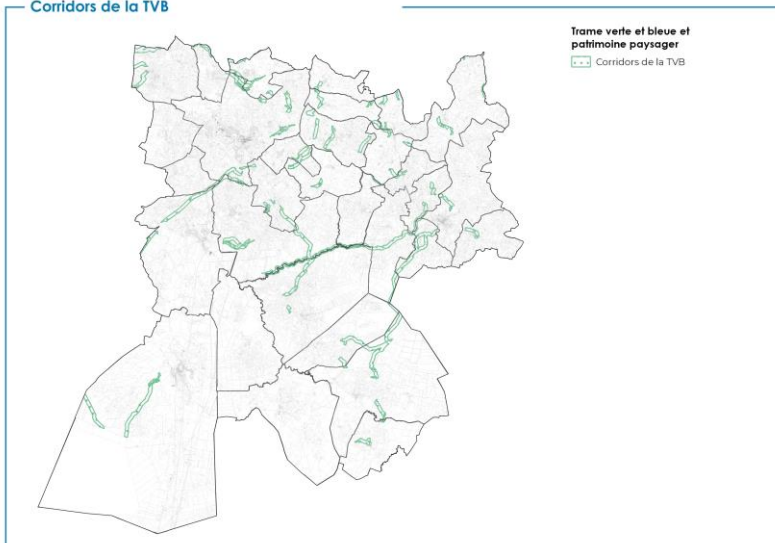
Les réservoirs de biodiversité complémentaires, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, visent à préserver la végétation existante ou en cours de développement sur des espaces pas ou faiblement aménagés. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Quelques aménagements y sont tolérés : serres-tunnels et des tunnels agricoles à vocation maraîchère, nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers ne dépassant pas 100m² d'emprise au sol, extensions limitées des bâtiments agricoles et d'habitations existants, construction de piscine ne dépassant pas 40m² et les mêmes cas particuliers que pour les réservoirs de biodiversité majeurs.

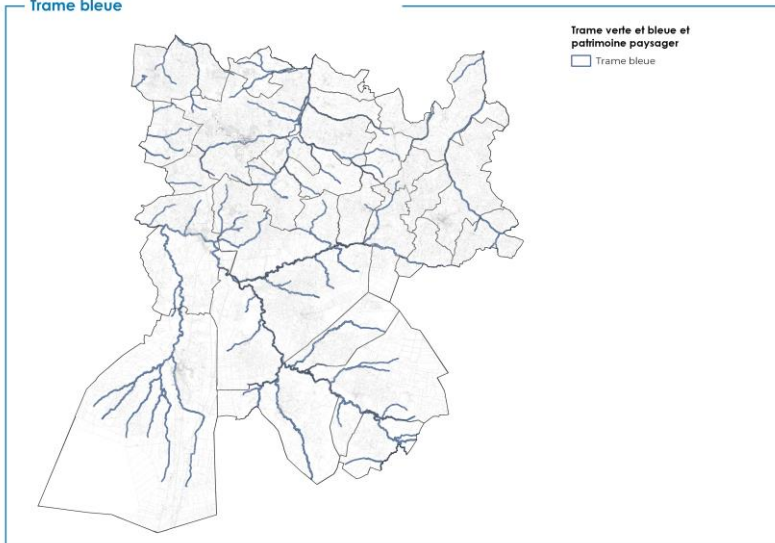
Au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires, la construction de parcs photovoltaïques au sol (quelle que soit leur superficie) ainsi que l'implantation d'éoliennes ou d'aérogénérateurs sont également interdits.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Corridors de la TVB



Trame bleue



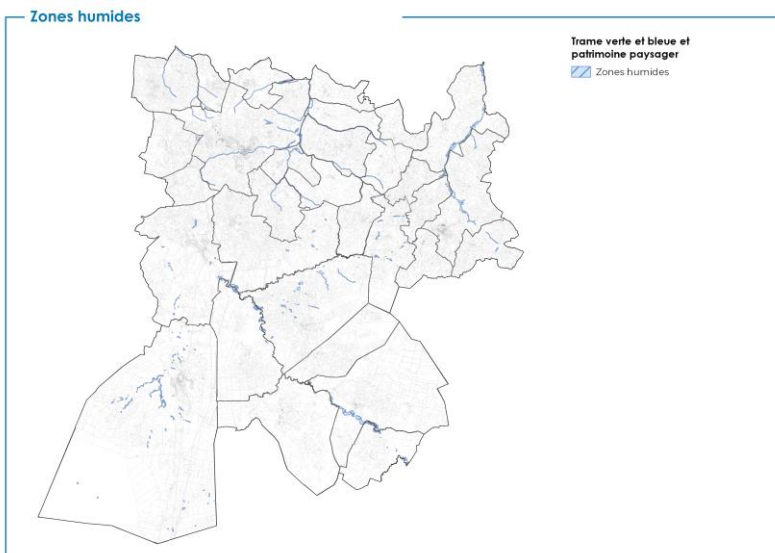
Des secteurs naturels accueillant des végétaux supports de continuités écologiques (haies, bosquets, alignements d'arbres, pelouses, boisements) constitutifs de la trame verte sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions). Ces espaces sont protégés car ils visent à créer des jonctions entre les différents réservoirs de biodiversité, afin de créer des couloirs de déplacements nécessaires pour la faune et la flore.

Au sein de ces espaces, sont autorisés les projets associés à Déclaration d'Utilité Publique. Quelques aménagements y sont tolérés à condition de ne pas porter atteinte aux entités végétales constituant ces espaces ni de conduire à leur segmentation ou à leur coupure : nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers ne dépassant pas 100m² d'emprise au sol, extensions limitées des bâtiments agricoles et d'habitations existants, construction de piscine ne dépassant pas 40m².

Les cours d'eau remarquables constitutifs de la trame bleue, identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ainsi que leurs ripisylves. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions). Les bandes tampons cartographiées au document graphique de part et d'autre de ces cours d'eau sont inconstructibles.

Sans empêcher l'entretien normal des cours d'eau, ruisseaux et ripisylves, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves doit être préservé.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Les zones humides sont repérées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions). En outre, pour les communes appartenant au périmètre du SAGE Vallée de la Garonne, le projet devra être compatible avec la règle 1 du règlement du SAGE Vallée de la Garonne.

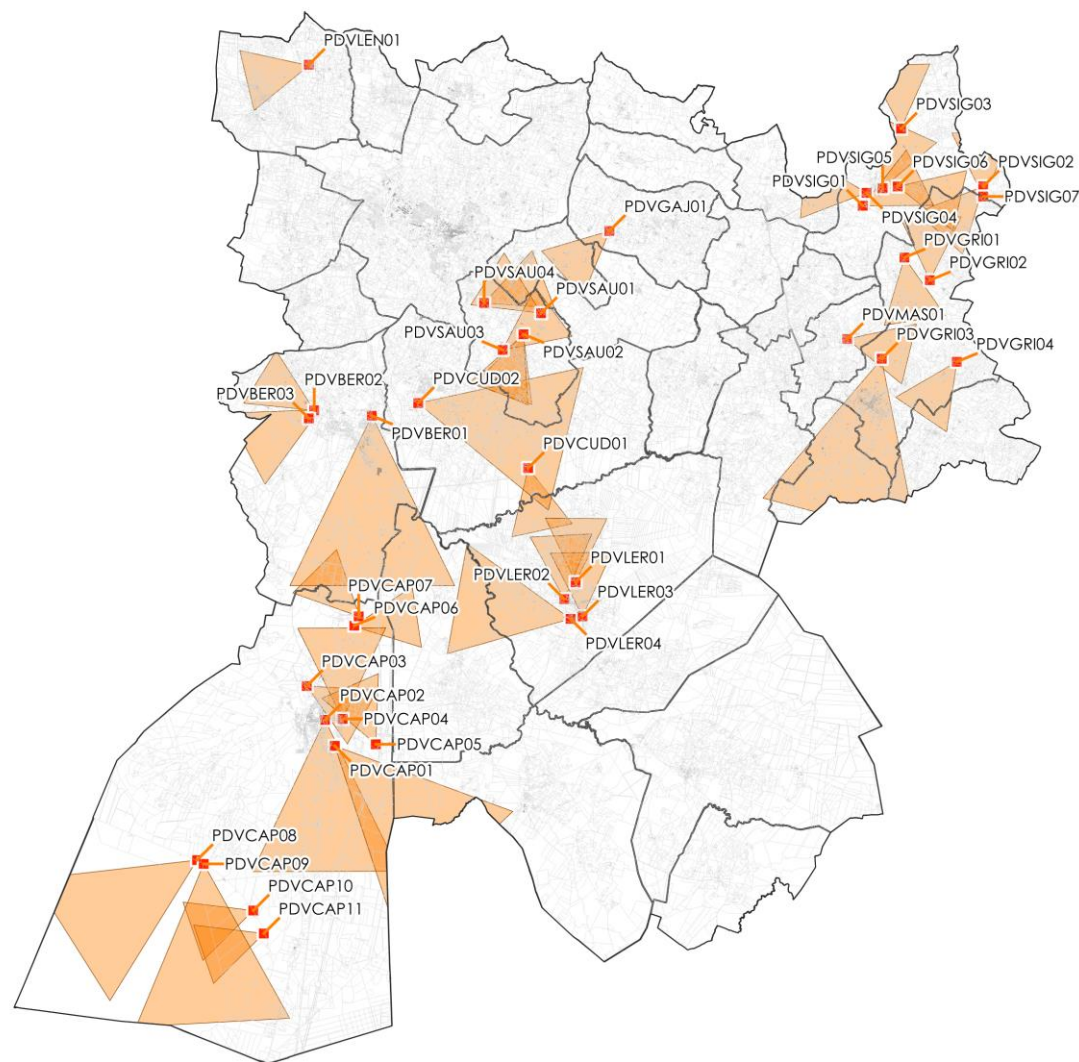
Il s'agit de préserver l'alimentation en eau de la zone humide, à travers les mesures suivantes :

- Conserver son dispositif d'alimentation hydraulique ;
- Ne pas modifier ou risquer de modifier, par du drainage, des remblais, ..., les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines ;
- En cas de modification, organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide ou mare naturelle concernée ;
- A défaut de le conserver, lui substituer un nouveau dispositif assurant pour la mare artificielle concernée une alimentation hydraulique identique ;
- Conserver la faculté pour la faune d'accéder depuis ces espaces de fonctionnalité aux territoires naturels.

Seules des exceptions sont autorisées pour permettre les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, les installations déclarées d'utilité publique (excepté les dispositifs de production d'énergie renouvelable), les serres-tunnels et des tunnels agricoles à vocation maraîchère et la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Points de vue et projections



38 perspectives majeures et vues structurantes sur le bâti et sur le paysage sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère.

Dans le cas où un terrain est concerné par la protection d'un cône de vue, le règlement autorise des constructions sous réserve, afin de maintenir la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Ces dispositions sont essentielles car elles participent à la préservation du cadre de vie et des paysages qui sont soumis à des dégradations potentielles (lignes THT par exemple) qu'il convient d'éviter ou de limiter.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Les zones humides

Au sein des zones humides, sont interdits les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant. Seules des exceptions sont autorisées pour permettre les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, les installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique (excepté les dispositifs de production d'énergie renouvelable), les ouvrages de sécurité, ainsi que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, sans qu'ils puissent porter atteinte à leur intégrité. Les zones humides repérées sont issues des données du SDAGE, SAGE et du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides.

Les réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires

Ils retranscrivent les éléments identifiés par le SCoT. Ils couvrent aussi les sites à fortes sensibilités environnementales qui ont déjà fait l'objet d'inventaires administratifs ou réglementaires : zones Natura 2000, ENS, ZPSENS notamment. Ces espaces sont protégés et rendus inconstructibles au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. De rares aménagements y sont tolérés, à condition de ne pas porter une atteinte irrémédiable à la fonctionnalité écologique de ces milieux. Toutefois, comme une partie de ces espaces est cultivée, il s'agit d'y maintenir les pratiques agricoles compatibles et/ou déjà installées, mais aussi de permettre l'entretien de ces milieux : ainsi les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol, ainsi que des extensions limitées des bâtiments agricoles et des habitations existantes.. Au sein des réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires, la construction de parcs photovoltaïques au sol est interdite, quelle que soit leur superficie. Par ailleurs, au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, les alignements d'arbres, bosquets et sylvicole haies doivent être préservés dans le temps.

Les corridors écologiques terrestres

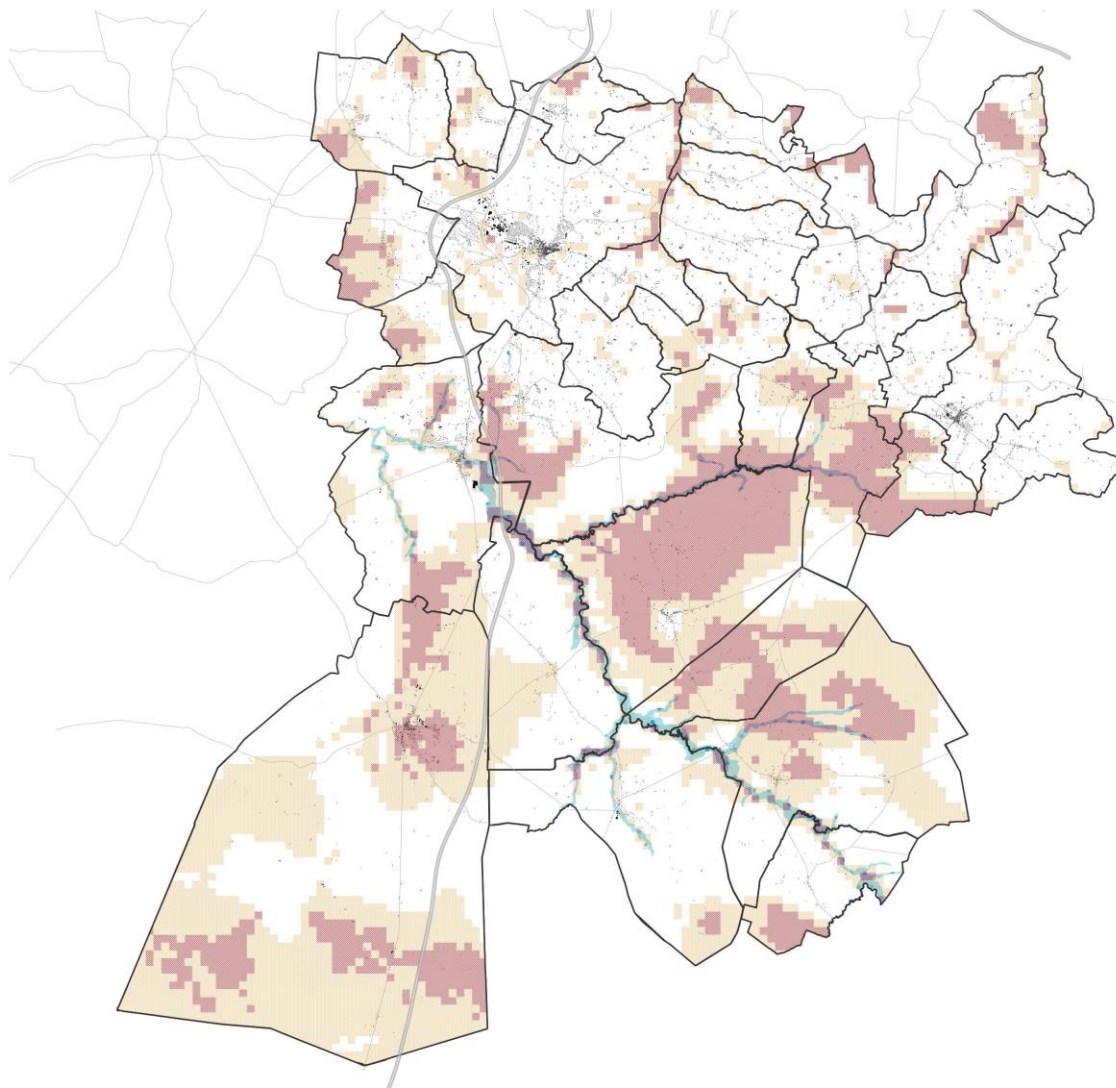
Au sein de ces espaces qui recouvrent de nombreux espaces agricoles cultivés, seules l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont admises. Elles sont limitées en superficie et en éloignement par rapport au bâtiment principal, et uniquement à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et ne pas conduire à la suppression de motifs végétaux supports de continuités écologiques (haies, bosquets, alignements d'arbres). Il s'agit ainsi d'une protection renforcée par rapport à la seule zone A ou N. Seuls les corridors écologiques s'appuyant concrètement sur des éléments de TVB présents au sein de zones agricoles ont été traduits au zonage. Pour les autres (corridors identifiés par le SCoT, ou par le PLUi en phase diagnostic), s'appuyant sur les boisements du territoire, la traduction en zone N suffit à assurer leur préservation. Le fait de « figer » ces éléments sur un zonage réglementaire n'est pas cohérent avec le principe d'exploitation durable des peuplements forestiers sur le territoire (des coupes sont effectuées régulièrement, permettant de renouveler les peuplements. Ainsi, les corridors boisés peuvent « évoluer » au fil du temps).

Les corridors aquatiques

Il s'agit des cours d'eau remarquables constitutifs de la trame bleue. Le lit du cours d'eau et sa ripisylve sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des bandes tampons ont été cartographiées de part et d'autre des cours d'eau et sont rendues inconstructibles. Au sein de ces espaces, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves devra être préservé, sans empêcher pour autant l'entretien des cours d'eau et des berges.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

risques d'inondation



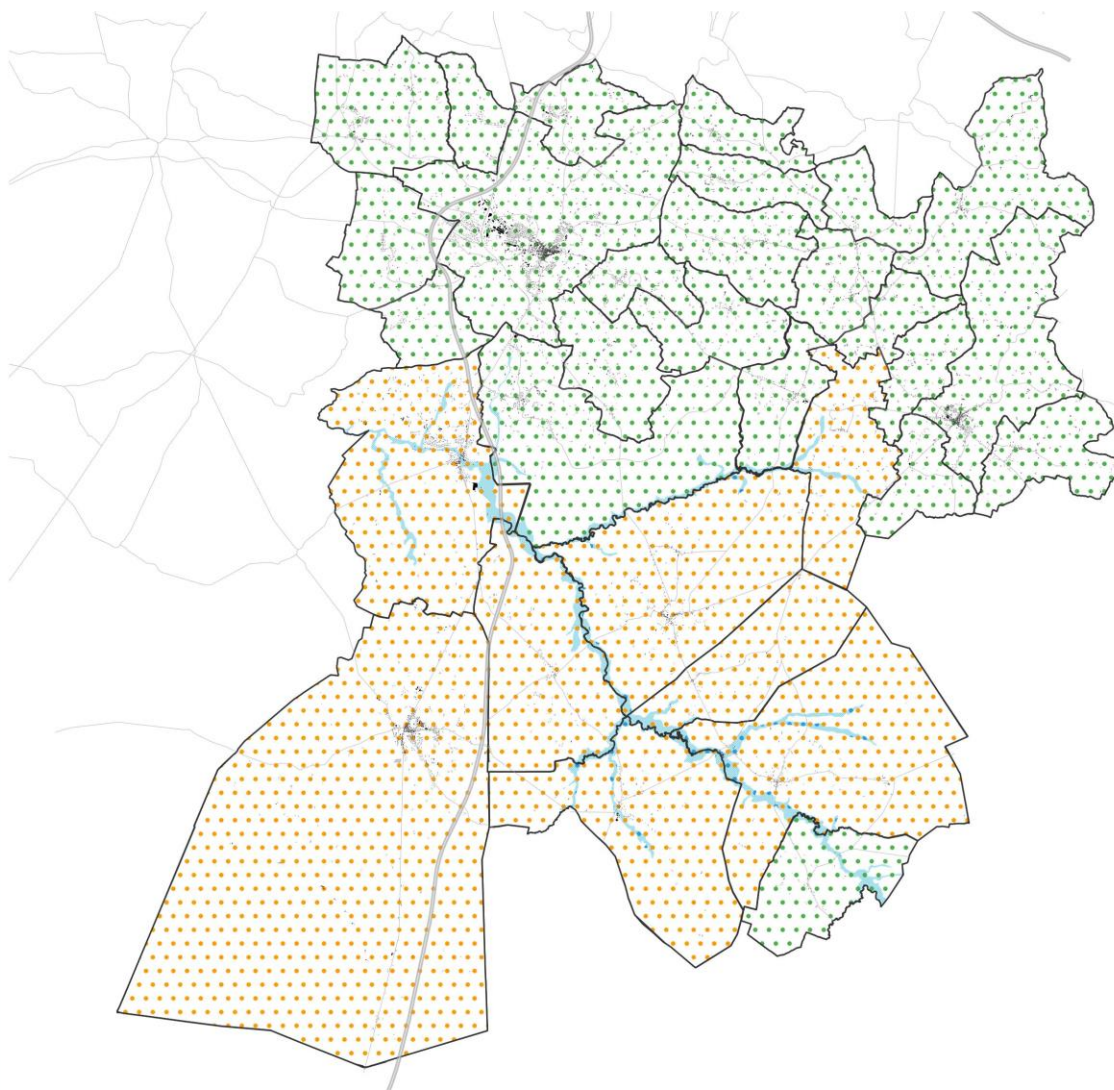
Plusieurs risques d'inondation sont identifiés.

- Le risque de débordement des cours d'eau (en bleu sur la carte ci-contre), qui a été déterminé sur la base des études relatives à l'Atlas des zones inondables et de l'espace de mobilité du Ciron ;
- Le risque de remontée de nappes (en orange et rouge sur la carte), qui concerne une grande partie du territoire ;
- Le risque de ruissellement.

Le règlement fixe des prescriptions adaptées pour limiter d'exposer davantage les populations et les biens à ces risques, notamment en exigeant de surélever les premiers planchers et en interdisant la construction de sous-sols.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

risques de feux de forêt



DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES À RENFORCER

Le règlement (écrit et graphique) et les OAP du projet de PLUi sont issus d'une longue démarche de co-construction avec les communes qui a commencé bien avant les grands feux de l'été 2022. La CdC du Bazadais a conscience que les dispositions réglementaires en matière de gestion du risque feux de forêt devront être renforcées afin de pallier l'absence de PPRif.



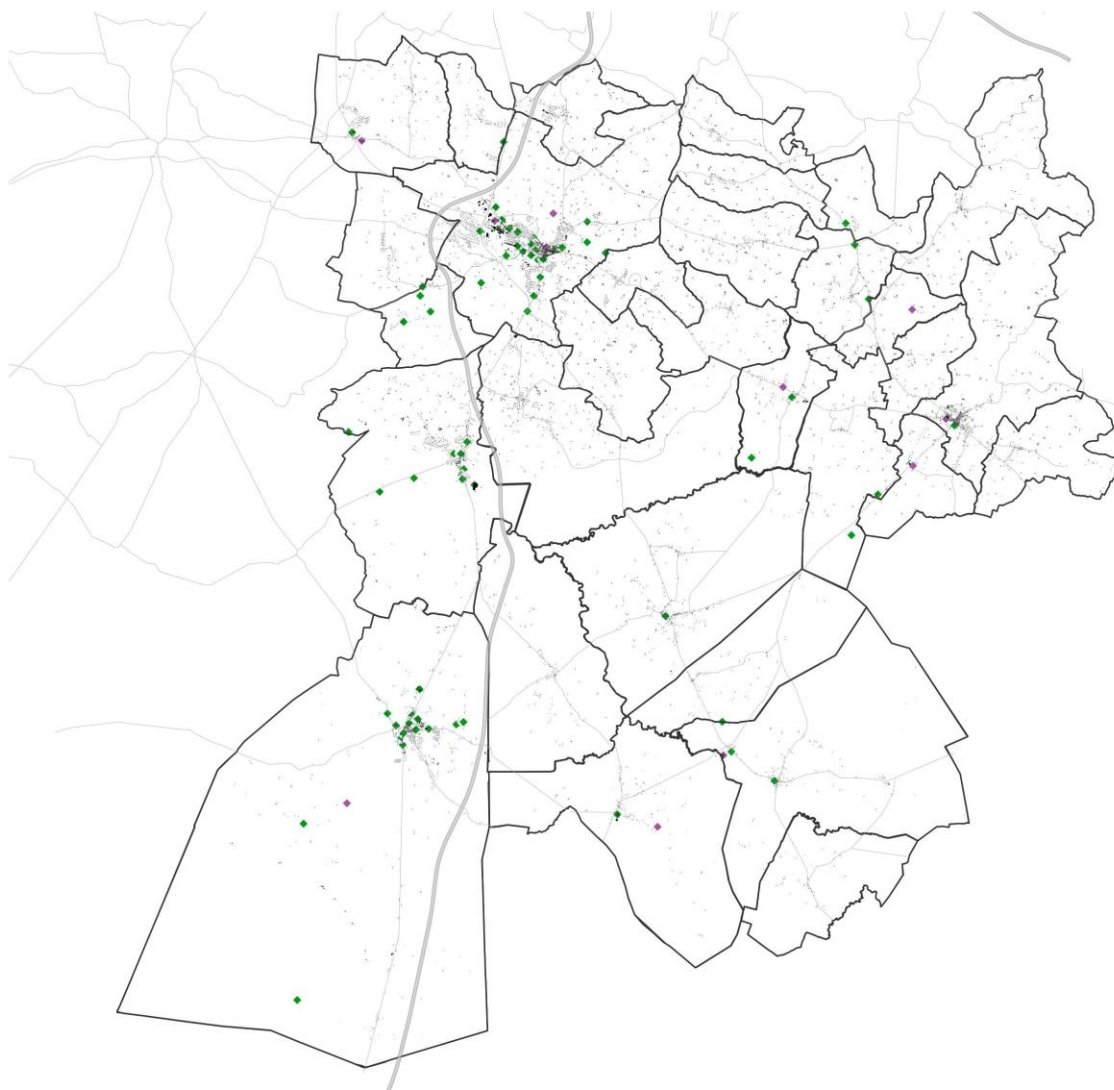
Le territoire est confronté au risque de feux de forêt, notamment dans sa moitié sud qui est davantage boisée.

Le règlement fixe des distances d'éloignement des constructions aux boisements, afin de limiter à la fois l'aléa induit (la probabilité de faire démarrer un incendie) et l'aléa subi (la probabilité d'être confronté à un incendie).

Par ailleurs, dans les zones à urbaniser, des exigences supplémentaires sont posées : éloignement plus important, création d'une voie de défense périmétrale.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

risques de pollution des sols



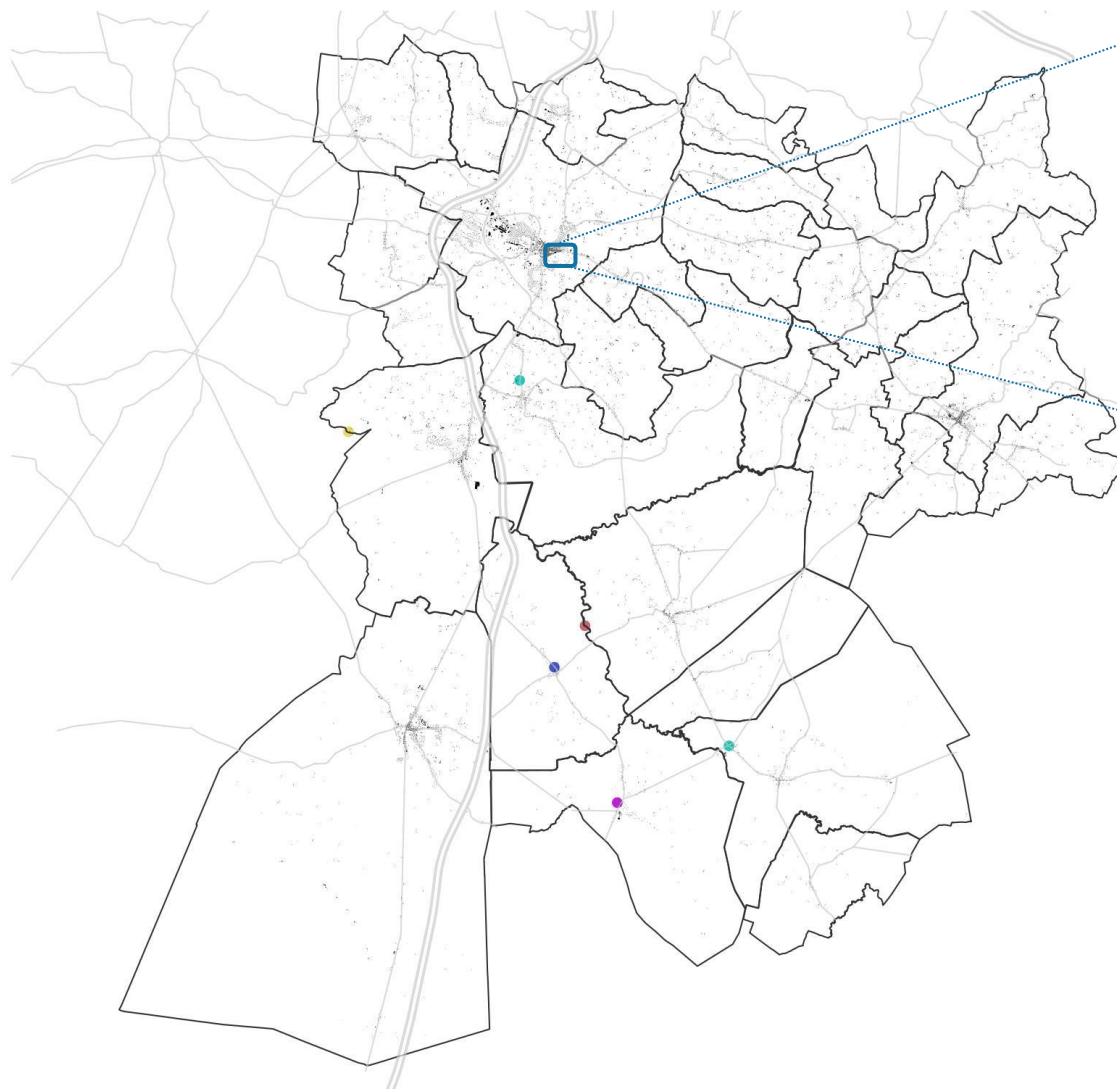
Plusieurs sites présentant des risques de pollution des sols sont identifiés sur le territoire du Bazadais, notamment sur les communes de Bazas, Bernos-Beaulac et Captieux. Cette identification s'appuie sur :

- BASOL, la base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS, la base de données d'anciens sites industriels et activités de service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM.

Le règlement interdit la construction de logements, d'équipements et d'Etablissement Recevant du Public (ERP) sur des terrains pollués non traités, et impose la réalisation préalable d'analyse de sol afin de limiter l'exposition des populations à ces risques.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

risques de mouvement de terrain



- Berge
- Coulée
- Effondrement
- Erosion berges
- Glissement

Pour contrevenir à de mouvements de terrains sur plusieurs communes, notamment à des risques d'effondrement et d'éboulement liés à d'anciennes carrières présentes au sud-est du centre-ville de Bazas et en application de de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, le choix a été fait d'interdire toute construction dans le secteur.