

COMMUNE DE SILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
du21/06/2011.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du ...9/05/2012..... au ... 13/06/2012...

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le23/10/2012...

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
mtp@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
PREAMBULE.....	2
SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	3
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....	4
1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	4
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE	4
2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	5

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire.

Face au sentiment d'une certaine accélération de l'urbanisation et l'émergence de projets d'infrastructures d'intérêt national (A65, LGV, ...), la Communauté de Communes de Captieux-Grignols a souhaité engager une réflexion à l'échelle communautaire afin d'identifier les enjeux et les grandes orientations d'un projet commun de territoire.

Dans ce cadre, un diagnostic communautaire a été réalisé au cours de l'année 2007, qui a permis dans un 2ème temps d'élaborer des objectifs et des principes communs de développement dans le cadre d'une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage élaborée en 2008.

Les 16 PLU déclinés dans les 16 communes du territoire communautaire, s'inscrivent pleinement dans cette démarche commune d'aménagement du territoire qui vise une cohérence d'ensemble.

Le projet commun de développement s'appuie sur un certain nombre d'objectifs :

- **PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**, respectueux de l'identité rurale et forestière du territoire et compatible avec les capacités actuelles et projetées des services et équipements communautaires (scolaire/périscolaire, accueil des personnes âgées, ...) et des réseaux publics.
- **MAINTENIR UNE ARMATURE URBAINE «ÉQUILBRÉE» SUR LE TERRITOIRE DÉCLINANT :**
 - les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols comme lieux-de diversité des fonctions urbaines associant habitat, services marchands et services publics, pouvant à ce titre assumer une part importante du développement projeté ;
 - des centralités rurales existantes pouvant être confortées dans une démarche de développement en épaisseur en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies, mais ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée, car soucieuses de préserver leur identité rurale et/ou forestière.
- **ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN PRÉSERVANT L'ORGANISATION TRADITIONNELLE DU TERRITOIRE À PARTIR DES PRINCIPES SUIVANTS :**
 - stopper l'urbanisation diffuse, linéaire et sans épaisseur le long des voies, notamment départementales qui banalise le paysage, renforce l'insécurité routière, et coûte cher en équipement (voirie et réseaux),
 - conserver des coupures d'urbanisation entre les noyaux urbains existants afin de recomposer la morphologie traditionnelle du quartier et non pas un étalement urbain continu, source de perte de repère identitaire,
 - promouvoir un développement en épaisseur autour des bourgs et des quartiers sur la base de schémas de voirie structurants et en prenant en compte la sensibilité paysagère des lieux,
 - préserver les limites d'urbanisation claires autour des villages lorsqu'elles existent et traiter à l'occasion d'une opération d'aménagement les limites «ville/campagne» par des plantations de haies champêtres ou d'arbres d'alignement,
 - prendre en compte la particularité des arials en privilégiant une urbanisation aérée, ouverte et favorisant l'utilisation du végétal,

■ **METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VISANT À :**

- renouveler et développer du parc locatif conventionné répondant aux besoins des populations les plus fragiles à la fois sur les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols mais également sur des communes de taille plus modeste, dans le cadre de secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter des logements conventionnés (Labescau, Goulade, ...) ou dans le cadre de projets de logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage communale (Lartigue, Cours les Bains, Sendets, ...) ou par rétrocession d'un terrain communal à un bailleur social, ou dans le cadre d'un emplacement réservé pour mixité sociale (Lavazan, Sillas, Cauvignac, Masseilles, ...),
- lutter contre l'habitat indigne et remobiliser le parc vacant dans le cadre d'une action élargie à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- du site communautaire de l'Ecopôle orienté vers la thématique «développement durable» en synergie avec l'A65,
- d'un maillage d'autres sites à vocation économique sur le reste du territoire, tout en veillant à éviter l'émiettement spatial et privilégier les secteurs présentant les meilleures conditions d'accessibilité,
- du confortement des activités économiques existantes en veillant à assurer leur évolutivité sur leur implantation d'origine,
- d'une activité touristique dont l'attractivité peut s'appuyer sur la présence d'un patrimoine bâti, naturel et paysager à valoriser,
- d'une activité agricole et forestière à protéger et développer.

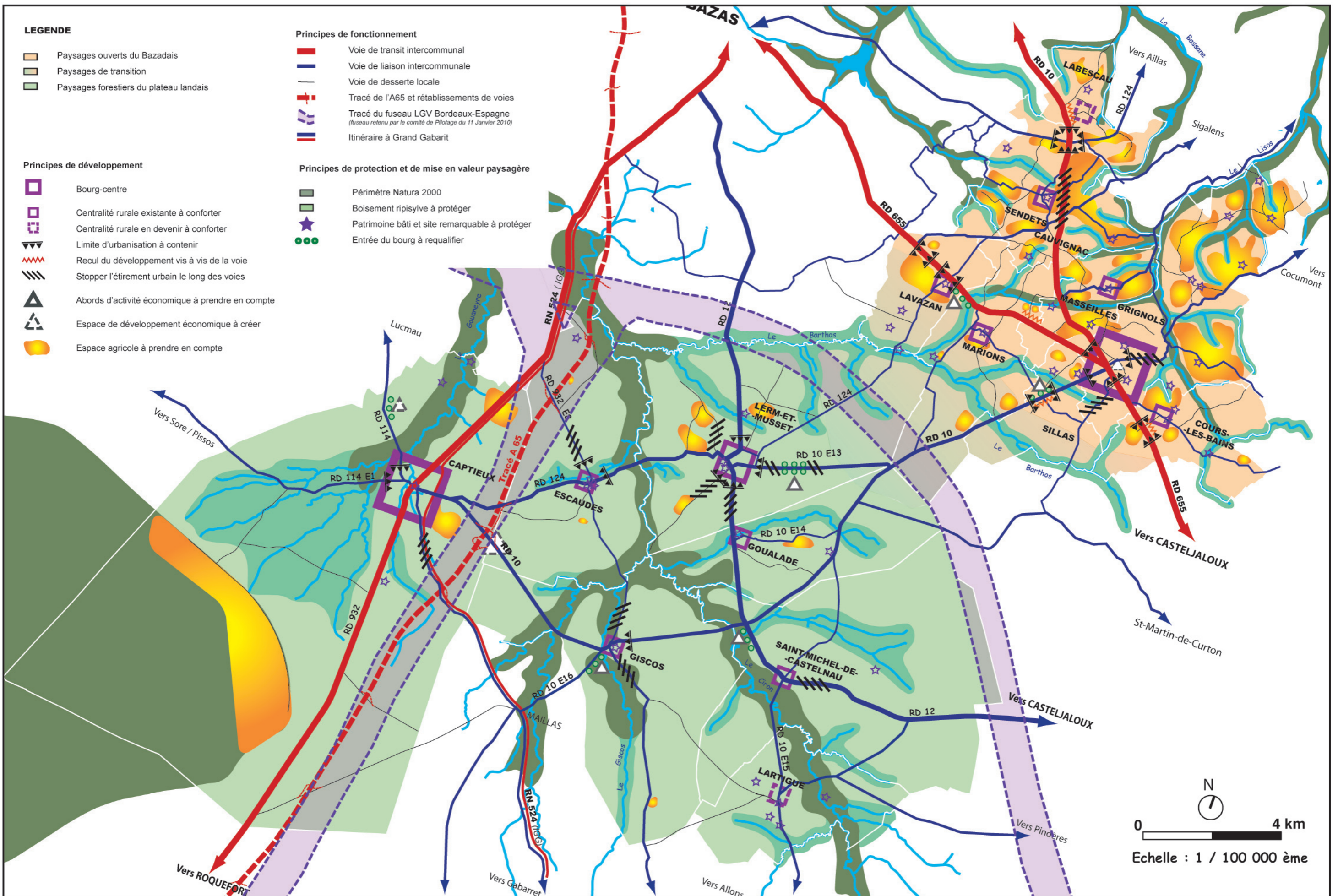
■ **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS RECENSÉS COMME REMARQUABLES :**

- au titre de leur biodiversité, dans le cadre du réseau Natura 2000 (landes ouvertes du Camp du Poteau, vallées du Ciron et ses affluents, du Lisos, de la Bassane, ...) élargis à l'ensemble des milieux ripisylves ou boisés qui traversent le territoire constitutifs de la trame bleue/verte, et qui remplissent une fonction de corridor écologique,
- au titre de leur plus-value paysagère et identitaire.

■ **DÉVELOPPER LE MOYENS DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE :**

- en adhérant aux services numériques mutualisés de Gironde Numérique,
- en réalisant des sites web communaux et communautaires,
- en procédant à la dématérialisation des procédures,
- en lançant un Système d'Information Géographique (SIG) communautaire.

SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



Le PADD expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ; il se décline en 3 grands volets : des principes de fonctionnement, des principes de développement urbain et des principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique à l'échelle du territoire figure en page 3.

1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- Réserver la RD10 et la RD655 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter le développement urbain futur à l'appui de multipolarités :
 - autour de la salle des fêtes et de la mairie, à l'appui d'une opération de lotissement communal,
 - aux abords de la VC n°2, au regard d'un bon niveau de desserte en réseaux publics.
- Promouvoir aux abords de la VC n°2 :
 - une organisation non plus linéaire mais en épaisseur à la faveur de chemins ruraux existants;
 - des espaces de respiration inconstructibles entre ces «poches habitées» ; ces «coupures d'urbanisation» pourraient s'appuyer sur la présence d'éléments de paysage comme la forêt galerie qui accompagne le ruisseau de Sillas et plus généralement sur les espaces boisés qui ponctuent la VC n°2.
- Proscrire toute forme de développement linéaire le long des voies et plus particulièrement le long des voies de transit intercommunal comme la RD10.
- Veiller à maintenir une coupure d'urbanisation entre Sillas et Grignols afin de pallier la tendance à un développement en étalement urbain de la commune satellite vers «la commune-centre».
- Protéger le reste du territoire de tout développement au titre des principes de consommation économe du territoire et de limitation de l'étalement urbain.
- Conforter l'implantation de la scierie COFOGAR en évitant toute implantation d'habitat à son proche abord afin d'anticiper tout risque de conflit d'usage.
- Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination, les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).
- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale à l'appui d'un emplacement réservé à côté de la mairie destiné à un programme de logement locatif conventionné.

1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune.
- Protéger la forêt de production, spécificité économique et paysagère du territoire, et à ce titre prise en compte du risque feu de forêt.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat.
- Protéger le patrimoine bâti, lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (boisements qui constituent le cadre forestier des quartiers, mais aussi bâti traditionnel, des anciens séchoirs à tabac, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage de la commune, à l'appui de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Protéger les abords du ruisseau de Sillas au regard de la fonction de coupure d'urbanisation que cet espace remplit le long de la VC n°2 mais aussi au regard de la fonction de corridor biologique que cette coulée verte assure.

2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

