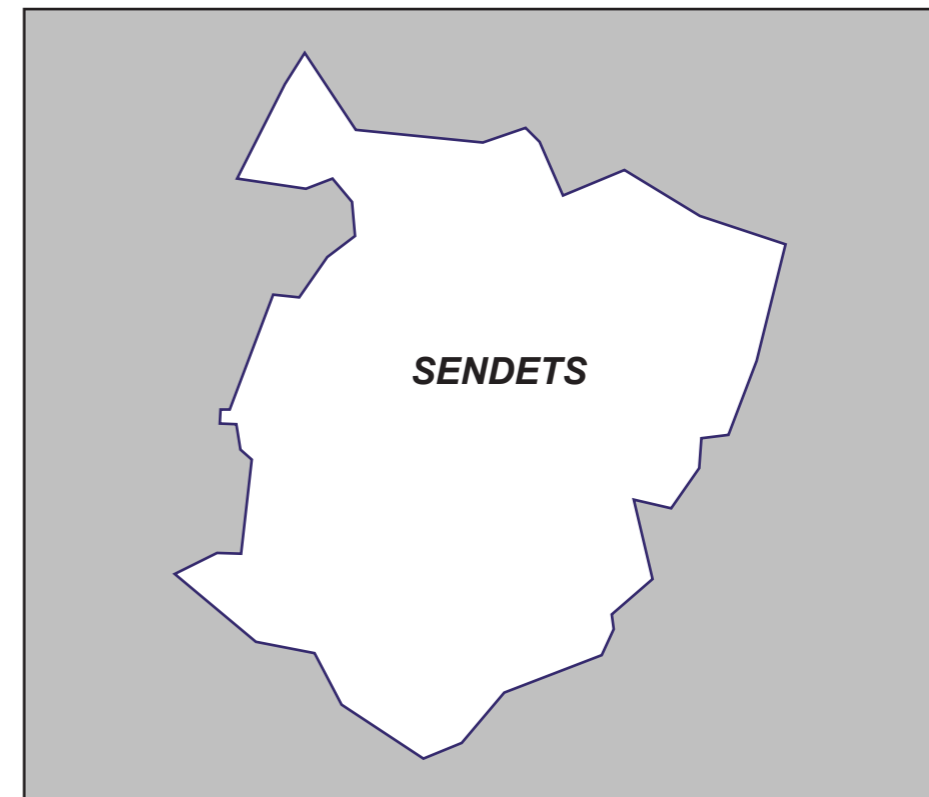


COMMUNE DE SENDETS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le **30 Novembre 2010**

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du **26/04/2011** au **27/05/2011**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le **24 Juillet 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 :  
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>3</b>
1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	3
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	3
1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE.....	3
<b>2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>4</b>

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 (Labescou, 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,
- 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.

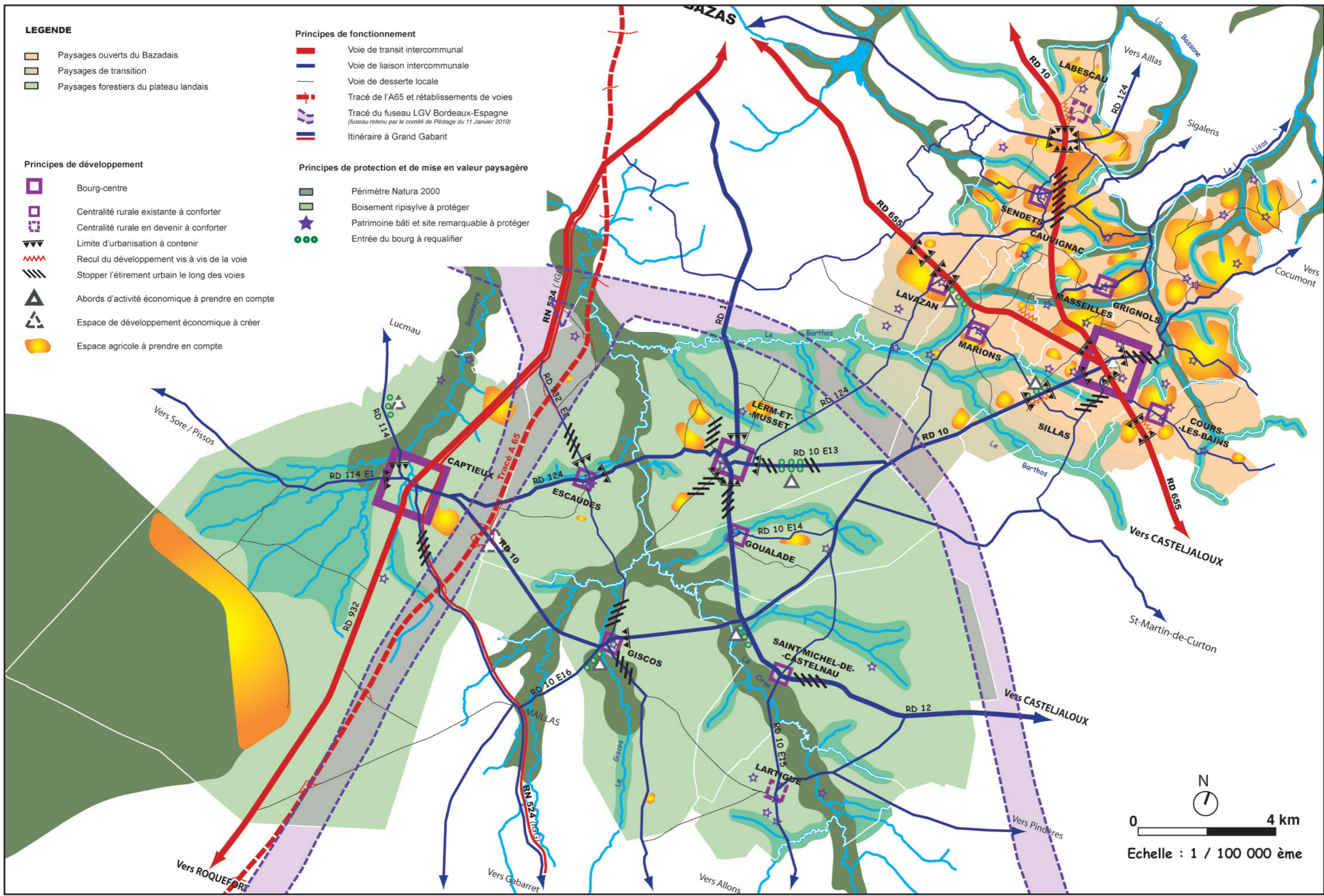
#### ■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- 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.

# SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



**LEGENDE**

- Paysages ouverts du Bazadais
- Paysages de transition
- Paysages forestiers du plateau landais

**Principes de développement**

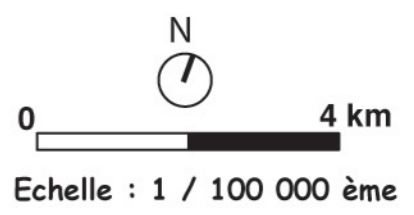
- Bourg-centre
- Centralité rurale existante à conforter
- Centralité rurale en devenir à conforter
- Limite d'urbanisation à contenir
- Recul du développement vis à vis de la voie
- Stopper l'étiement urbain le long des voies
- Abords d'activité économique à prendre en compte
- Espace de développement économique à créer
- Espace agricole à prendre en compte

**Principes de fonctionnement**

- Voie de transit intercommunale
- Voie de liaison intercommunale
- Voie de desserte locale
- Tracé de l'A65 et rétablissements de voies
- Tracé du fuseau LGV Bordeaux-Espagne (fuseau retenu par le comité de Pilotage du 11 Janvier 2010)
- Itinéraire à Grand Gabarit

**Principes de protection et de mise en valeur paysagère**

- Périmètre Natura 2000
- Boisement ripisylve à protéger
- ★ Patrimoine bâti et site remarquable à protéger
- Entrée du bourg à requalifier



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 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.

Celles-ci font suite au diagnostic et se déclinent 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 4.

## 1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- Réserver la RD 10 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

## 1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Promouvoir un développement urbain modéré, localisé sur le centre-bourg le mieux équipé en réseaux publics (AEP, défense incendie, ...) et sur quelques polarités secondaires afin de stopper le mitage sur le reste du territoire.
- Conforter le centre-bourg en cherchant un développement en épaisseur vers le quadrant Sud-Ouest et vers le quadrant Nord afin de préserver une morphologie urbaine compacte et non étirée le long des voies.
- Conforter en complémentarité du centre-bourg les trois pôles secondaires : Glère / Méou / Bancon, la Hargue et Mitton, dans le cadre d'un programme de renforcement des équipements publics notamment en terme de défense incendie ; le confortement de ces trois polarités secondaires est à rechercher en comblant les dents-creuses entre les constructions existantes, en s'appuyant sur la configuration du hameau regroupé et non pas en diffusion entre les hameaux, qui conduirait à perdre l'identité rurale des lieux.

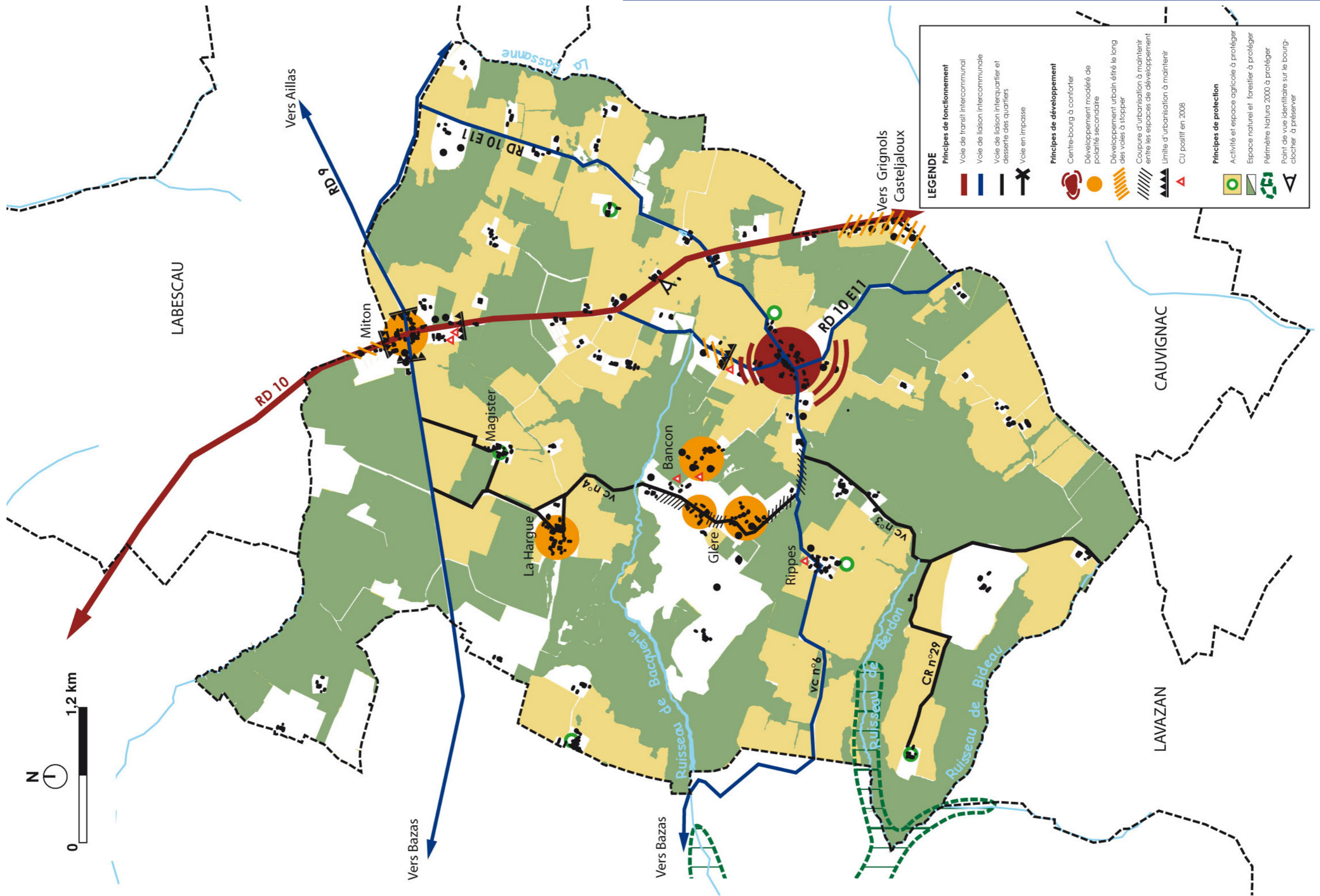
A ce titre des «micro-coupures» d'urbanisation sont à maintenir entre les hameaux, en s'appuyant notamment sur des séquences boisées qui marquent des limites claires.

- Stopper le développement qui s'opère le long de la RD 10 et le limiter à l'urbanisation existante, et stopper de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire dans un souci de limitation de l'étalement urbain.
- Limiter le développement urbain en linéaire le long des voies en ménageant entre les espaces urbanisés des espaces de respiration à vocation boisée ; marquer des limites claires d'urbanisation au sein desquelles maintenir le développement.
- Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination (notamment pour la réutilisation des séchoirs à tabac), les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).
- Répondre à l'objectif de mixité sociale par la création dans l'ancien presbytère de 2 à 3 logements locatifs communaux.

## 1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune au titre de Natura 2000.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat et les terres à vocation agricole notamment au titre de leur classement en zone AOC pour l'appellation BORDEAUX.
- Protéger le patrimoine bâti tel que les séchoirs, lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (haie champêtre, bois, bosquets de feuillus, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage agricole de la commune, mais remplissent également une fonction de corridor biologique à une échelle plus large que le territoire communal, à l'appui d'un classement en zone inconstructible N.
- Préserver le point de vue identitaire sur la silhouette du village et notamment son clocher, depuis la RD 10.

## 2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



**LEGENDE**

**Principes de fonctionnement**

- Voie de transit intercommunal
- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison intraquartier et desserte des quartiers
- Voie en impasse

**Principes de développement**

- Centre-bourg à conforter
- Développement modéré de polarité secondaire
- Développement urbain étiré le long des voies à stopper
- Coupure d'urbanisation à maintenir entre les espaces de développement
- Limite d'urbanisation à maintenir
- CU positif en 2008

**Principes de protection**

- Activité et espace agricole à protéger
- Espace naturel et forestier à protéger
- Périmètre Natura 2000 à protéger
- Point de vue identitaire sur le bourg-clocher à préserver

