

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

COMMUNE DE FARGUES-SUR-OURBISE

EXPOSÉ DES MOTIFS

Pièce 1

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane

Chef de projet:

Etienne BADIANE

Chargées d'études :

Pauline LEROUX

Coline ARNAUD

1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ

Tél. : 06 80 43 26 46

contact@urbadocbadiane.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL 07 février2014

DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 08 avril 2025

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

SOMMAIRE

PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES	3
PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	5
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....	7
1. Les objectifs de la modification simplifiée	7
2. Le cadre juridique de la modification simplifiée	8
	8
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	9
1. Contexte territorial et urbanistique	9
2. Compatibilité avec le PADD	10
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES.....	13
1. Zonage actuel et zonage projeté	13
2. Règlement écrit	14
EVALUATION DES INCIDENCES.....	15
1. Incidences sur l'occupation des sols, l'agriculture et la sylviculture	15
2. Incidences sur le cadre de vie et le paysage	18
3. Incidences sur l'environnement	19
3.1 Risques naturels	19
3.2 Périmètres environnementaux, biodiversité et continuités écologiques.....	20
3.3 Gestion des eaux pluviales et artificialisation des sols	27
3.4 Incidences en lien avec l'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des déchets	27
Incidences économiques	28
CONCLUSION	29

PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES

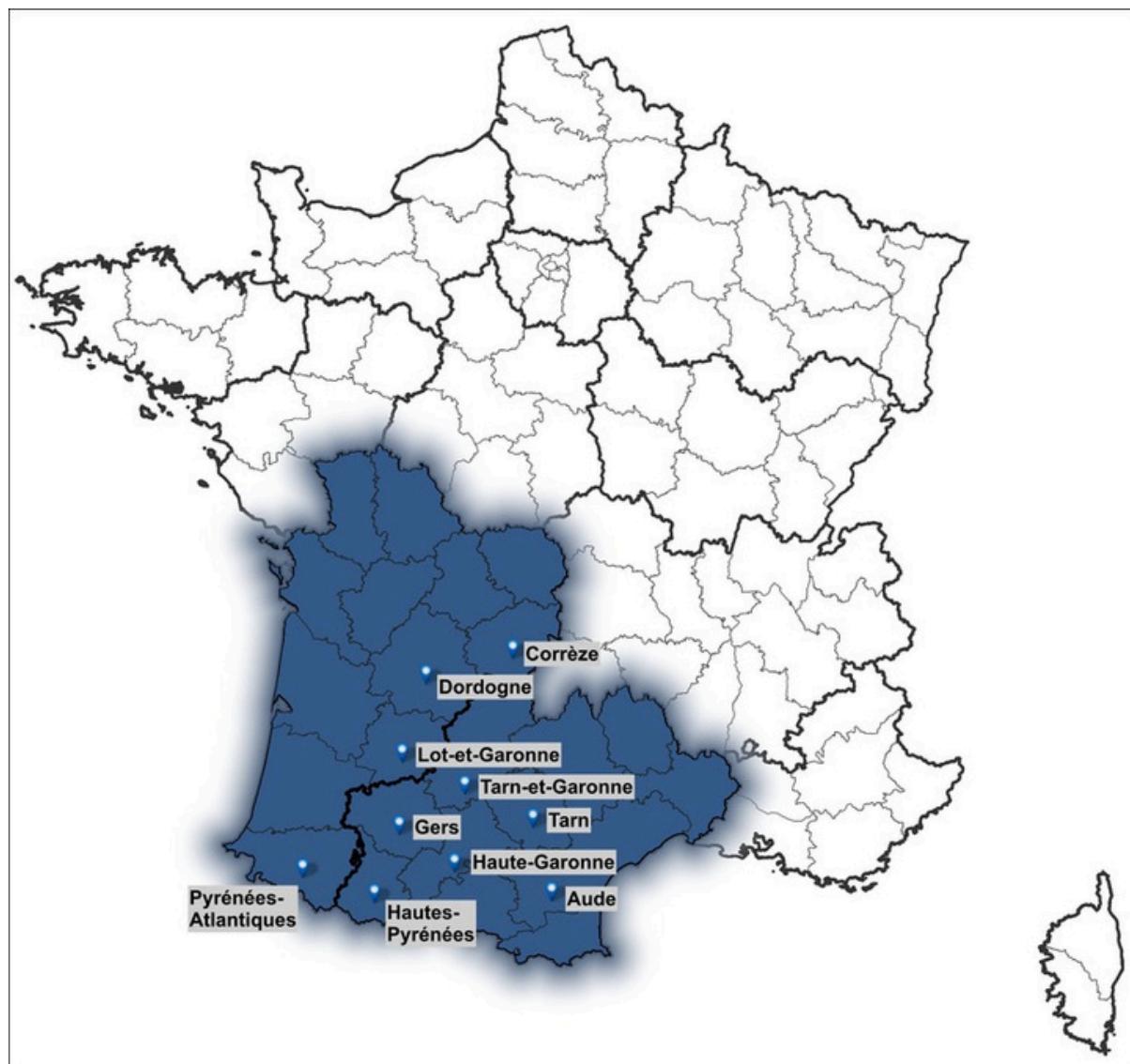


Illustration 1 : Implantation d'Urbadoc Badiane

UrbaDoc Badiane est un bureau d'études spécialisé dans la réalisation de documents d'urbanisme. Il travaille avec les collectivités locales pour les accompagner à aménager et penser durablement les territoires de demain. Le bureau d'études apporte aujourd'hui une réponse précise aux diverses problématiques qui émanent des métiers de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Le bureau d'études UrbaDoc Badiane vient en appui technique aux collectivités territoriales. Il apporte un savoir-faire et une réponse dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, du développement durable des territoires (Assainissement, planification, habitat, mobilités, économie, environnement, foncier...). Son rôle consiste à accompagner les élus dans la connaissance des évolutions urbaines, sociales, économiques et environnementales. Il joue également un rôle fondamental dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets urbains et ruraux. Etienne BADIANE est diplômé de l'enseignement supérieur de type Doctorat en Urbanisme et Aménagement. Il est également spécialisé en gestion et dynamisation du développement local. Le bureau d'études a réalisé plus de 300 études pour des collectivités locales françaises, de nombreuses études d'urbanisme et d'aménagement sur des territoires avec des spécificités différentes.

Pour la mission proposée, le bureau d'études UrbaDoc Badiane a mandaté toute son équipe sous la responsabilité du chef de projet désigné, Etienne BADIANE, directeur du bureau d'études. Il a été assisté plus particulièrement par Pauline LEROUX et Coline ARNAUD, chargées d'études.

Elus, citoyen, techniciens, chacun possède une vision du territoire. Concordante ou différente, l'analyse de chacun est étrangement toujours très juste alors qu'elle peut être fondée sur des argumentaires contradictoires.

Et ce, parce que chaque vision propre est façonnée par les pratiques et attendus individuels. Pratiques spatiales, visions sociales ou sociétales, fibre culturelle, convictions économiques, attentes environnementales, chacun pose et dispose de ses attendus ou pré requis essentiels, souhaitables ou opérationnels pour la vision du territoire qu'il vit, imagine, devine, dessine

Après plus de 20 ans de pratiques des métiers de l'urbanisme et de l'aménagement, une des conclusions majeures de cette expérience, c'est que les meilleurs projets ne peuvent découler que d'une confluence de ces visions.

Le projet de territoire doit répondre aux objectifs de ceux qui le pratiquent mais aussi se nourrir d'une vision nouvelle, d'un œil neuf : c'est le rôle du chef de projet.

Ainsi, si les attendus réglementaires se renforcent, si certains objectifs, sont désormais incontournables, et qu'on ne peut nier qu'ils sont souvent vécus comme un poids, voire un frein aux attendus des élus, la force du chef de projet résidera en trois point : écouter, adapter et proposer dans un seul but, entendre et satisfaire le plus grand nombre.

Nous partageons par ailleurs pleinement l'idée selon laquelle l'étude doit concevoir un cadre des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels, paysagers et financiers de la commune. C'est pourquoi, l'étude s'inscrit dans le respect des principes définis par le code de l'urbanisme.

Notre mission : le conseil aux élus, l'écoute des acteurs et la proposition d'un projet de territoire partagé par tous les élus, et respectueux du contexte réglementaire et législatif.

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

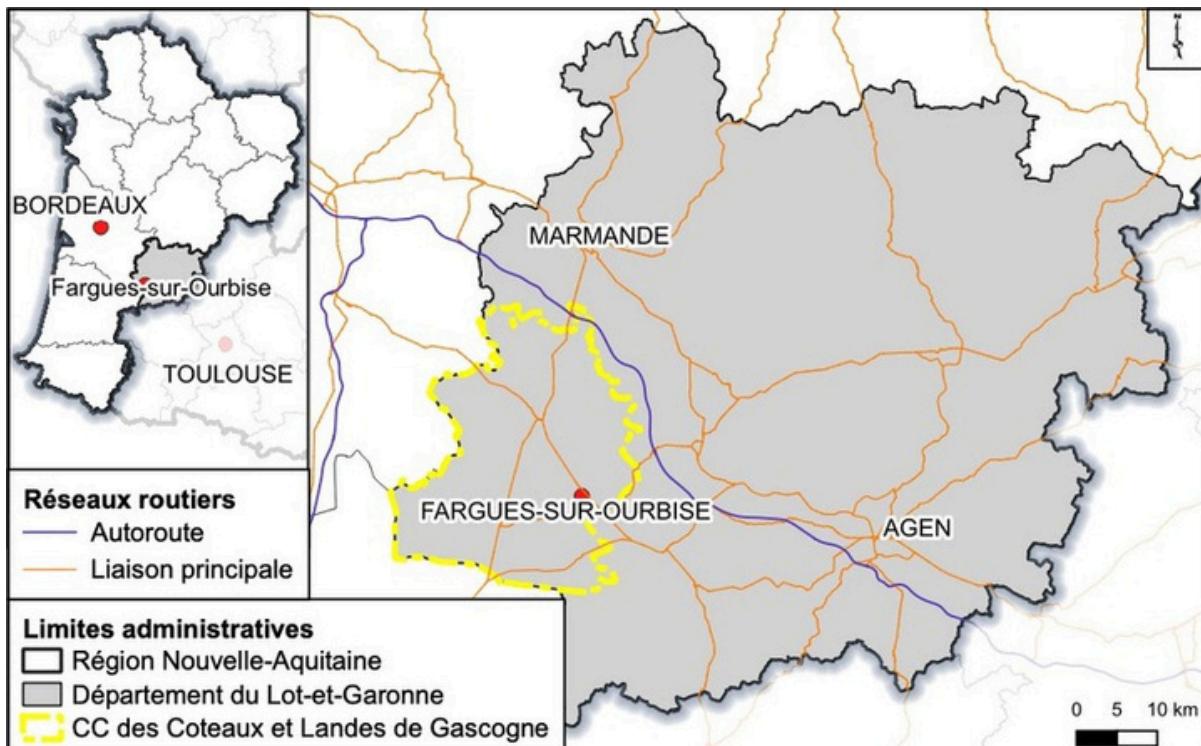


Illustration 2 : Inscription territoriale de la commune

Situation géographique :

Fargues-sur-Ourbise est située dans le département de Lot-et-Garonne en région Nouvelle-Aquitaine au cœur des Landes de Gascogne. Elle se trouve à mi-chemin entre Casteljaloux et Nérac, aux portes des Landes.

Elle est traversée par l'Ourbise, qui prend sa source dans le hameau de Saint-Julien, ainsi que par l'Avance, qui coule à l'Ouest de la commune.

Fargues-sur-Ourbise est rattachée administrativement à l'arrondissement de Nérac et à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 4 416 ha.

Démographie

La commune compte 341 habitants en 2022.

Entre 2010 et 2022, la population communale a baissé de 24 habitants, soit une diminution de 6,5% due au solde naturel déficitaire.

Parc de logements

Contrairement à la démographie, le parc de logements est en augmentation entre 2010 et 2021, passant de 223 à 232 logements, soit une hausse de 4%.

Le nombre de résidences principales est plus important sur la commune, ce qui témoigne notamment du desserrement de la taille des ménages à l'œuvre.

La commune compte :

- 167 résidences principales (72%) ;
- 39 résidences secondaires et logements occasionnels (16,8%) ;
- 26 logements vacants (11,2%) .
- 227 maisons (97,8%) ;
- 1 appartements (0,4%) ;
- 80% de propriétaires ;
- 16,3% de locataires.

Situation de l'emploi

Le nombre d'emplois sur la commune est en baisse entre 2015 et 2021 (-8,8%).

Parmi les 139 actifs ayant un emploi en 2021 sur la commune, seuls 24 travaillent sur la commune ; les 115 personnes restantes travaillent dans d'autres communes.

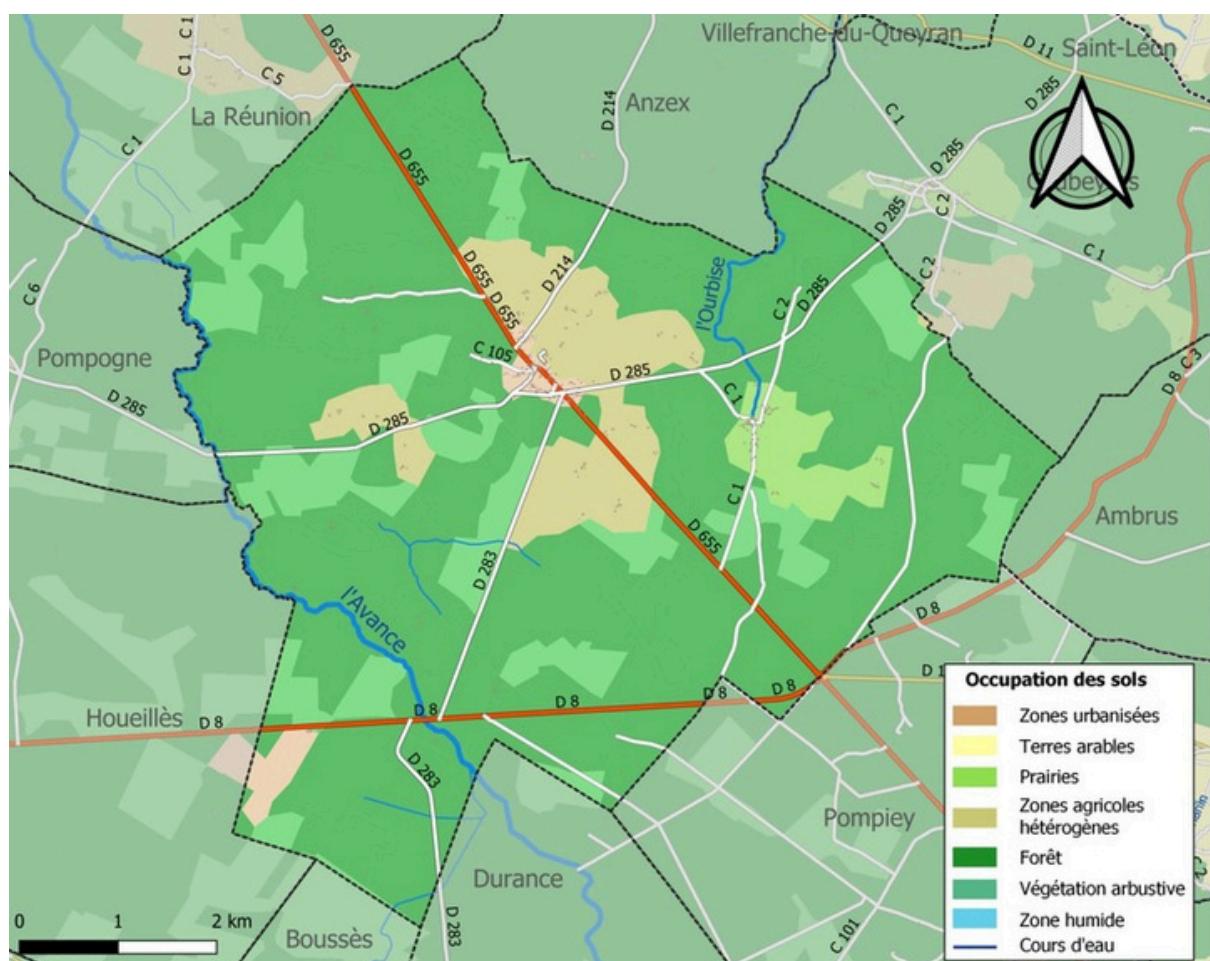
La commune de Fargues-sur-Ourbise ne possède pas les services et commerces qui lui permettent de faire face aux besoins quotidiens de ses habitants.

Cependant de par sa position et des facteurs adéquats dont elle bénéficie, beaucoup de personnes viennent chercher la qualité de la vie, le paysage, et la tranquillité.

En ce qui concerne le taux de chômage, il est de 13% en 2021 contre 6,1% en 2015.

Les catégories les plus touchées sont la classe d'âge des 15 à 24 ans (27).

Caractéristiques agricoles et paysagères



La répartition de l'occupation des sols est la suivante :

- Forêts : 3 264 ha, soit (73,4 %) ;
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée : 590 ha, soit (13%) ;
- Zones agricoles hétérogènes : 403 ha, soit (9,1 %) ;
- Prairies : 120 ha, soit (3 %) ;
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication : 36 ha, soit (0,81 %) ;
- Zones urbanisées : 32 ha, soit (0,7 %).

Selon les chiffres du dernier Recensement Général agricole (R.G.A.) réalisé en 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale représente 77 hectares, soit 1,74 % du territoire communal de Fargues-sur-Ourbise.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1. Les objectifs de la modification simplifiée

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU approuvé d'autre part.

Les possibilités de faire évoluer le document selon une procédure de modification simplifiée sont réglementées aux articles L153-36 et L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Fargues-sur-Ourbise intervient après l'approbation en date du 07 février 2014.

Les objectifs définis dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 sont :

- **Faciliter l'implantation d'une activité industrielle** sur les parcelles actuellement classées Uxb et Uxbs ;
- **Adapter certaines dispositions du règlement du PLU**, à savoir :
 - d'une part la suppression du sous-secteur Uxs de la zone Ux dénommée « Landes des Arrivats » dans le règlement écrit du PLU, réservée exclusivement aux stockages de bois et de dérivés du bois ;
 - et d'autre part la suppression des sous-secteurs Uxb et Uxbs de la zone Ux dénommée « Landes des Arrivats » dans le règlement graphique du PLU, les autres dispositions applicables à la zone Ux restant inchangées.

La modification simplifiée a été rendue nécessaire car les évolutions du PLU de Fargues-Ourbise ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Réduire une Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de la communauté de communes, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée étant donné que ces évolutions réglementaires :

- Ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- Ne majorent pas de 20 % ou plus les droits à construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU de la zone ;
Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée envisagée du PLU ne relevant daucun de ces cas, la procédure de modification simplifiée peut être employée.

2. Le cadre juridique de la modification simplifiée

Illustration 4 : Le contexte réglementaire

Articles L.153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. Article L.153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Articles L.132-7 (en bleu clair, les organismes existants sur le périmètre d'étude) : L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du Code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. Article L132-9 : Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés dans les mêmes conditions : 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ; 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ; 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.



Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

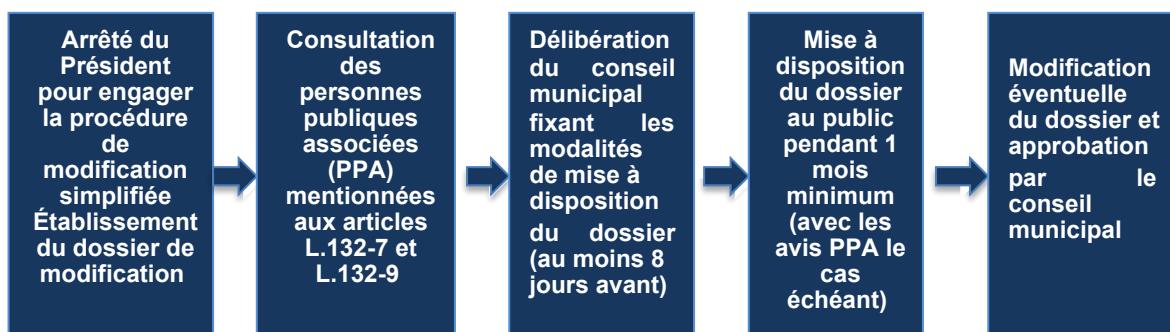


Illustration 5: Procédure de la modification simplifiée

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

1. Contexte territorial et urbanistique

La commune de Fargues-sur-Ourbise souhaite soutenir le développement économique local en permettant la création d'activités artisanales, industrielles et commerciales sur son territoire. **Les parcelles AE86, AE90 et AE88 en partie sont destinées à accueillir des projets d'envergure économique pour le territoire communal et intercommunal liés à l'installation d'activités industrielles, de stockage et tertiaires liées à la filière bois.**

La modification simplifiée du PLU s'inscrit dans une dynamique de développement maîtrisé. Cette démarche présente de véritables enjeux économiques pour le territoire et ses habitants.

- Favoriser l'implantation d'activités économiques :

En ajustant le règlement graphique et écrit du PLU, la modification simplifiée permet ainsi :

- d'ouvrir la voie à l'installation d'entreprises sur le territoire ;
- d'encourager des activités artisanales, industrielles, commerciales, agro-industrielles,
- en lien avec le territoire local et intercommunal.

- Soutenir l'emploi local :

En réorganisant le territoire, cela permet de créer ou préserver des emplois en facilitant des projets portés par des habitants ou des investisseurs.

- Renforcer l'attractivité du territoire :

La modification simplifiée du PLU permet à la commune de rendre plus lisible les possibilités de construire sur la zone Ux et d'attirer des porteurs de projets d'envergure économique. Bien que la zone Ux soit située sur la commune de Fargues-sur-Ourbise, elle se trouve à plus de 4 km du village de Fargues-sur-Ourbise. Les axes routiers desservant la commune de Fargues-sur-Ourbise sont la D8 (bordant la périphérie Nord du site et constituant la voie d'accès à la zone Ux), la D283, et la D655. L'accès à la zone Ux se fera par la route départementale D8. **Cette modification simplifiée est un outil stratégique pour accompagner le développement économique local tout en préservant le caractère rural et naturel de Fargues-sur-Ourbise liés à l'installation d'activités industrielles, de stockage et tertiaires liées à la filière bois.**

2. Compatibilité avec le PADD

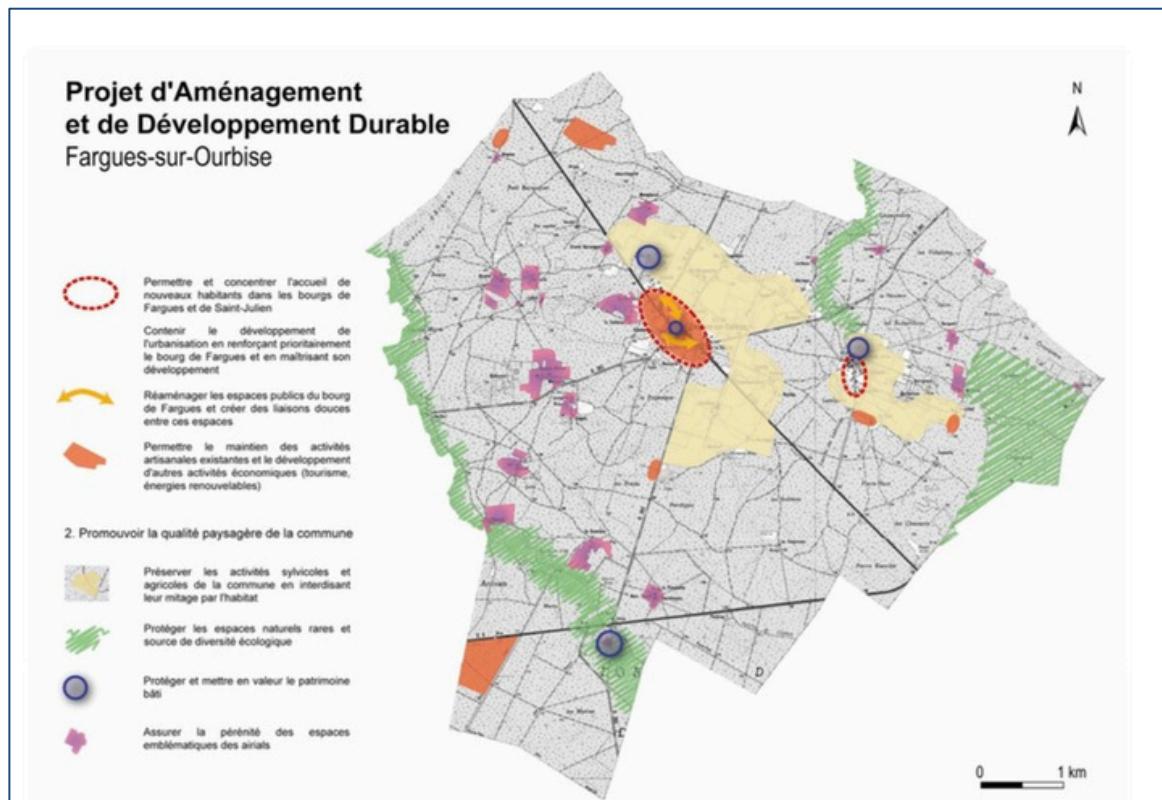


Illustration6: Synthèse du PADD : PLU approuvé en 2014

Lors de l'élaboration du PLU, les élus avaient définis les objectifs suivants:

En termes d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat :

La commune de Fargues-sur-Ourbise souhaite poursuivre la dynamique démographique en cours sur son territoire, selon un rythme de 3 % d'augmentation annuelle entre 2008 et 2022. Ce rythme de développement signifie que la population communale atteindra environ 500 habitants à l'échéance 2022, soit approximativement 140 habitants supplémentaires par rapport à 2008.

En termes de transport et de déplacement :

La commune de Fargues-sur-Ourbise souhaite offrir aux habitants un cadre de vie renouvelé. Ce renouvellement passe par le réaménagement des abords de la RD 655 qui traverse le bourg de Fargues-sur-Ourbise et qui est source, par le trafic routier généré, d'insécurité pour la circulation piétonne. En parallèle du traitement des abords de la RD 655, la commune souhaite structurer le tissu urbain de Fargues-sur-Ourbise autour des espaces publics qui seront reliés entre eux par un maillage de liaisons douces (piétonnes et cyclistes). A terme, ce réseau de chemins doit permettre d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclistes entre les « quartiers » de Fargues-sur-Ourbise et les principaux équipements et commerces du bourg. Il s'agit également d'inciter les usagers à utiliser des modes de déplacement doux.

En termes de développement des communications numériques :

La commune de Fargues-sur-Ourbise bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit de type ADSL sur une grande partie de son territoire. Elle souhaite déployer ce réseau au gré des opportunités et conserver un bon niveau d'accès aux communications numériques.

En termes de d'équipement commercial :

La commune possède un petit tissu commercial de proximité sur son territoire, mais elle n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de niveau supra-communal.

Aussi, la commune souhaite maintenir sa gamme existante de services et permettre l'implantation d'autres activités de proximité à l'intérieur du tissu bâti du bourg de Fargues-sur-Ourbise.

En termes de développement économiques et de loisirs :

Malgré un potentiel limité de développement des activités industrielles ou artisanales compte-tenu de la localisation de la commune dans l'aire d'influence des zones d'emploi de Casteljaloux et de Nérac, la commune souhaite dynamiser l'emploi local pour développer le nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire communal. A cet effet, Fargues-sur-Ourbise prévoit de maintenir les activités existantes et de favoriser l'implantation d'activités économiques dédiées notamment aux énergies renouvelables et au tourisme. Cette volonté de la municipalité passe principalement par le développement d'une zone artisanale et par la création d'une zone d'activités dans le cadre de l'intercommunalité. **En termes de protection des paysages, du patrimoine, des espaces naturels, agricoles,**

forestiers et préservation des continuités écologiques :

Les espaces agricoles et forestiers de Fargues-sur-Ourbise forment, avec les espaces bâties des villages et des airiaux, les principales composantes paysagères qui fondent l'identité communale. Même s'ils sont peu sollicités, ces espaces sont cependant convoités par des pratiques variées (exploitation des ressources minérales, constructions non agricoles, espaces récréatifs, etc.). Il est donc nécessaire de créer les conditions favorables à leur protection en assurant un développement équilibré des différentes pratiques en leur sein. Les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire participent, tout comme les paysages naturel et agricole, au cadre de vie de la commune et donc, à son attractivité résidentielle. C'est pourquoi, la commune de Fargues-sur-Ourbise s'est fixée comme objectif de les protéger et d'assurer leur mise en valeur. Enfin, l'airial constitue une forme d'habitat caractéristique de la forêt des Landes de Gascogne et demeure une composante majeure du paysage et du patrimoine culturel local. Des secteurs épars ont survécu à la plantation de la forêt de pins mais l'évolution des usages a peu à peu modifié l'espace (banalisation architecturale, plantation d'espèces végétales "exotiques" et non renouvellement des chênes, clôtures venant découper et fermer un espace à l'origine

ouvert et communautaire). Le maintien de l'aspect traditionnel de ces espaces emblématiques du paysage local est un objectif important pour la commune de Fargues-sur-Ourbise.

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que la commune de Fargues-sur-Ourbise s'est fixé, est de concentrer le développement de l'urbanisation au niveau des deux principaux noyaux urbains de la commune : le bourg de Fargues-sur-Ourbise et le village de Saint-Julien.

Les objectifs définis par les élus lors de l'élaboration du PADD sont :

Orientations de développement	Les moyens et plan d'action pour atteindre ces objectifs
Mettre en avant les atouts de la commune pour favoriser son attractivité résidente	<ul style="list-style-type: none">- Permettre et concentrer l'accueil de nouveaux habitants dans les bourgs de Fargues et de Saint-Julien,- Contenir le développement de l'urbanisation en renforçant prioritairement le bourg de Fargues et en maîtrisant son développement,- Réaménager les espaces publics du bourg de Fargues et créer des liaisons douces entre ces espaces,- Permettre le maintien des activités artisanales existantes et le développement d'autres

	activités économiques (tourisme, énergies renouvelables).
Promouvoir la qualité paysagère de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les activités sylvicoles et agricoles de la commune en interdisant leur mitage par l'habitat, - Protéger les espaces naturels rares et source de diversité écologique, - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, - Assurer la pérennité des paysages emblématiques des airials.

La modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le développement économique en permettant le maintien des activités artisanales existantes et le développement d'autres activités économiques (tourisme, énergies renouvelables).

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1. Zonage actuel et zonage projeté

Avant la modification simplifiée:

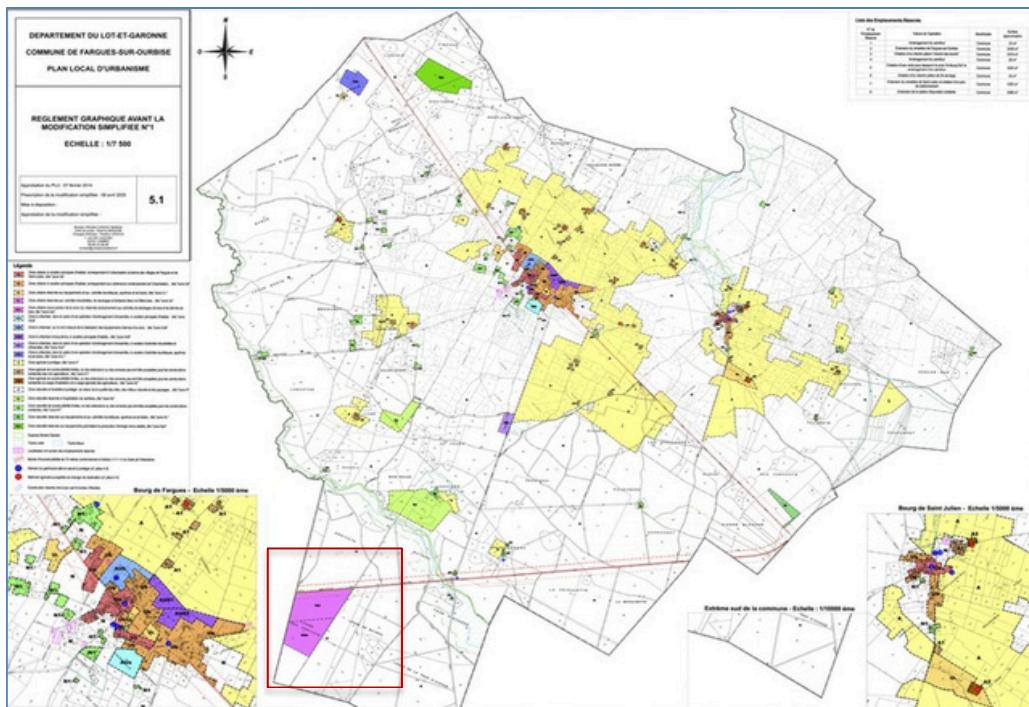


Illustration 7 : Règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU

Après la modification simplifiée:

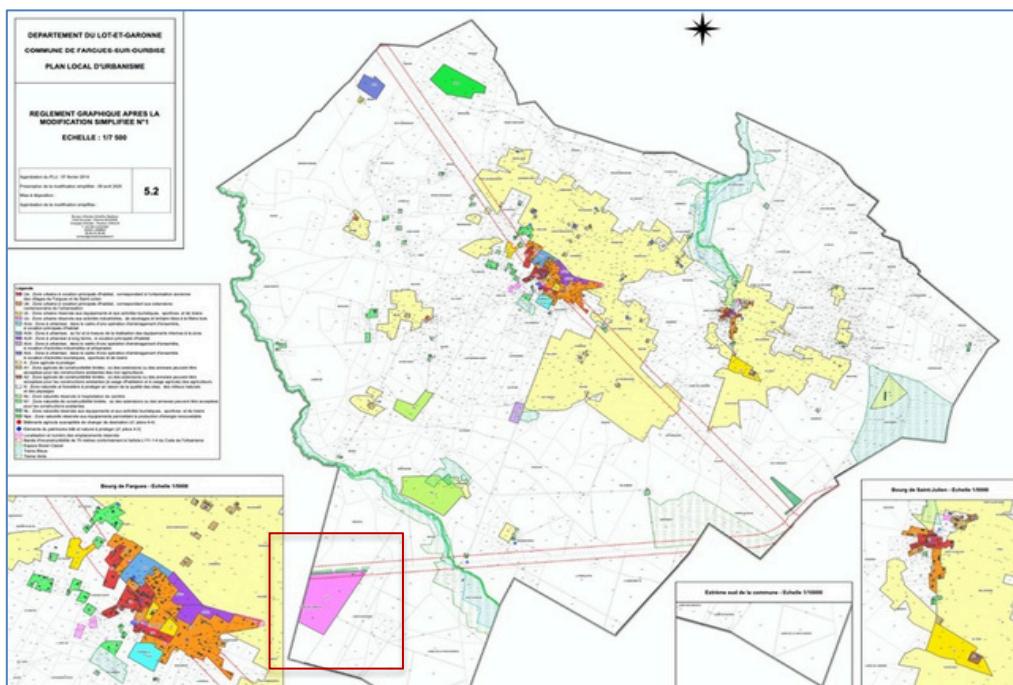


Illustration 8 : Règlement graphique après la modification simplifiée du PLU

- Suppression dans le nouveau règlement graphique du sous-secteur Uxbs et la modification de la dénomination de la zone Uxb en Ux Pour assurer une cohérence dans le règlement graphique, désormais un seul zonage Ux permet de gérer les activités économiques liées à l'installation d'activités industrielles, de stockage et tertiaires liées à la filière bois

2. Règlement écrit

Seules les parties coloriées en rouge ont été supprimées dans le règlement écrit de la zone Ux.

Dispositions applicables au règlement écrit avant la modification simplifiée n°1	Dispositions applicables au règlement écrit après la modification simplifiée n°1
Dispositions générales	Dispositions générales
Article3–Divisiondu territoireen zones	Article3–Divisiondu territoireen zones
Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.	Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.
<ul style="list-style-type: none"> • la zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois. La zone Ux comprend un sous-secteur Uxs dédié exclusivement aux stockages de bois et de dérivés de bois. 	<ul style="list-style-type: none"> • la zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois.
Dispositions applicables à la zone Ux	Dispositions applicables à la zone Ux
Caractère de la zone	Caractère de la zone
Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de rénovation pour desservir les constructions à implanter. Zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois	Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où en les équipements publics existants ou en cours de rénovation pour desservir les constructions à implanter. Zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois
Zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockage et tertiaires de la plateforme bois du secteur « Lande des Arrivats ». Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la filière	Zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockage et tertiaires de la plateforme bois du secteur « Lande des Arrivats ». Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la filière
bois, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	bois, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services
La zone Ux comprend un sous-secteur Uxs réservée exclusivement aux stockages de bois et de dérivés de bois.	La zone Ux comprend un sous-secteur Uxs réservée exclusivement aux stockages de bois et de dérivés de bois.

EVALUATION DES INCIDENCES

1. Incidencessurl'occupationdessols,l'agriculture et la sylviculture

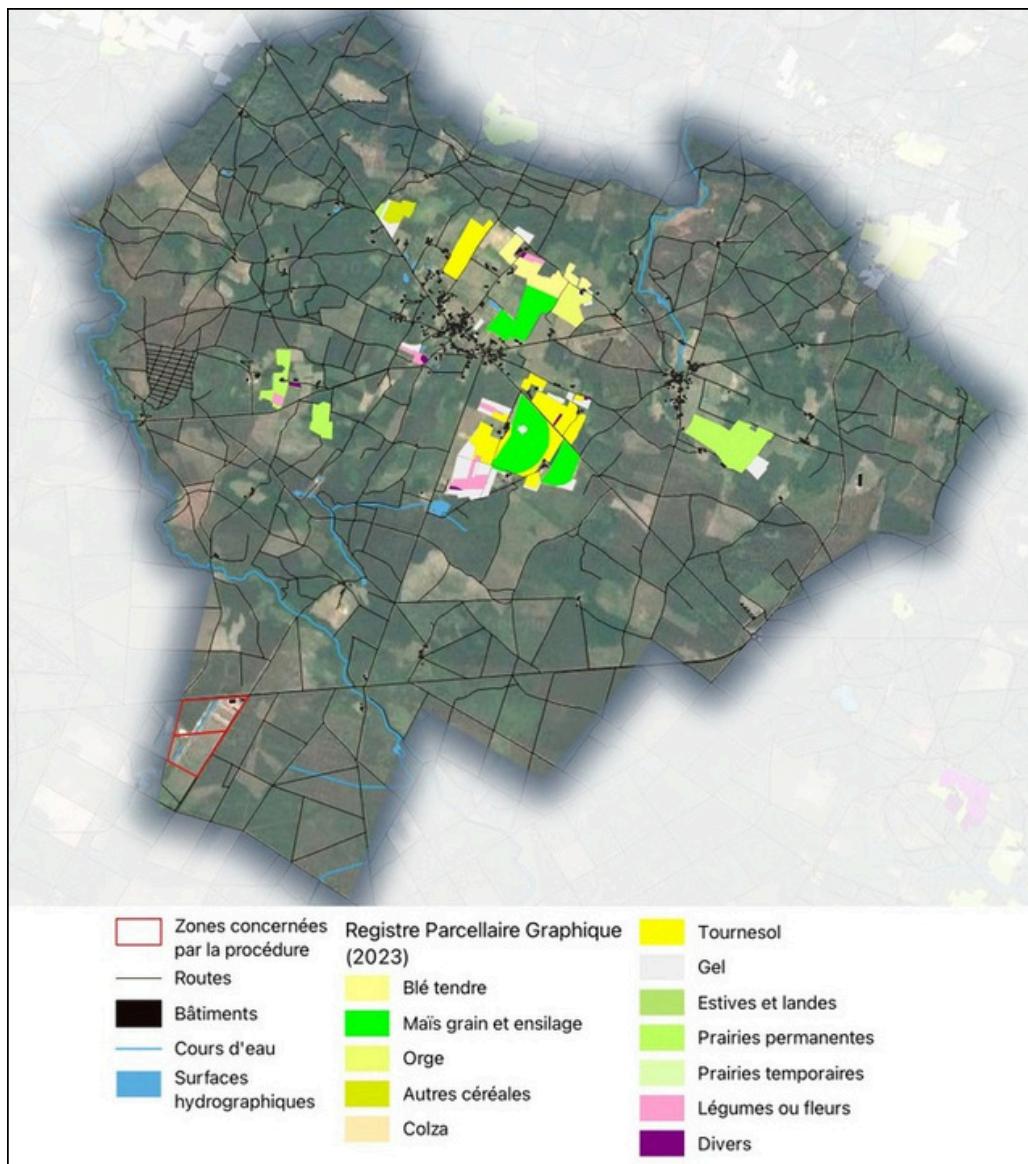


Illustration9 : Registre Parcellaire Graphique(2023) sur la commune ; UrbaDoc Badiane 2025

Les parcelles concernées par la procédure n'ont pas une vocation agricole, elles ne sont pas déclarées au registre parcellaire graphique de 2023.

D'après le recensement agricole de 2020, la superficie des terres agricoles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) était de 56 ha, soit 1,3 % du territoire communal de 4416 ha avec 4 exploitations agricoles présentes sur la commune.

La culture de céréales et d'oléo-protéagineux représentait 28,7 % de la SAU.

L'activité agricole est donc peu développée sur la commune contrairement à la sylviculture, qui concerne 3838 ha soit 87% du territoire communal.

Les parcelles concernées par la procédure comprennent des zones artificialisées et bâties au nord, trois bassins artificiels et des zones de sylviculture avec des plants de pins maritimes assez jeunes. Ces parcelles ont une superficie d'environ 35,5ha soit moins de 1% de la surface communale dédiée à la sylviculture.

La disparition de ces surfaces de plantation de pins maritimes n'aurait donc pas d'impact négatif significatif sur l'activité sylvicole sur la commune. A l'inverse, en permettant l'implantation d'infrastructures liées à la filière bois, cette modification peut contribuer à améliorer les débouchés économiques de l'activité sylvicole présente sur la commune.

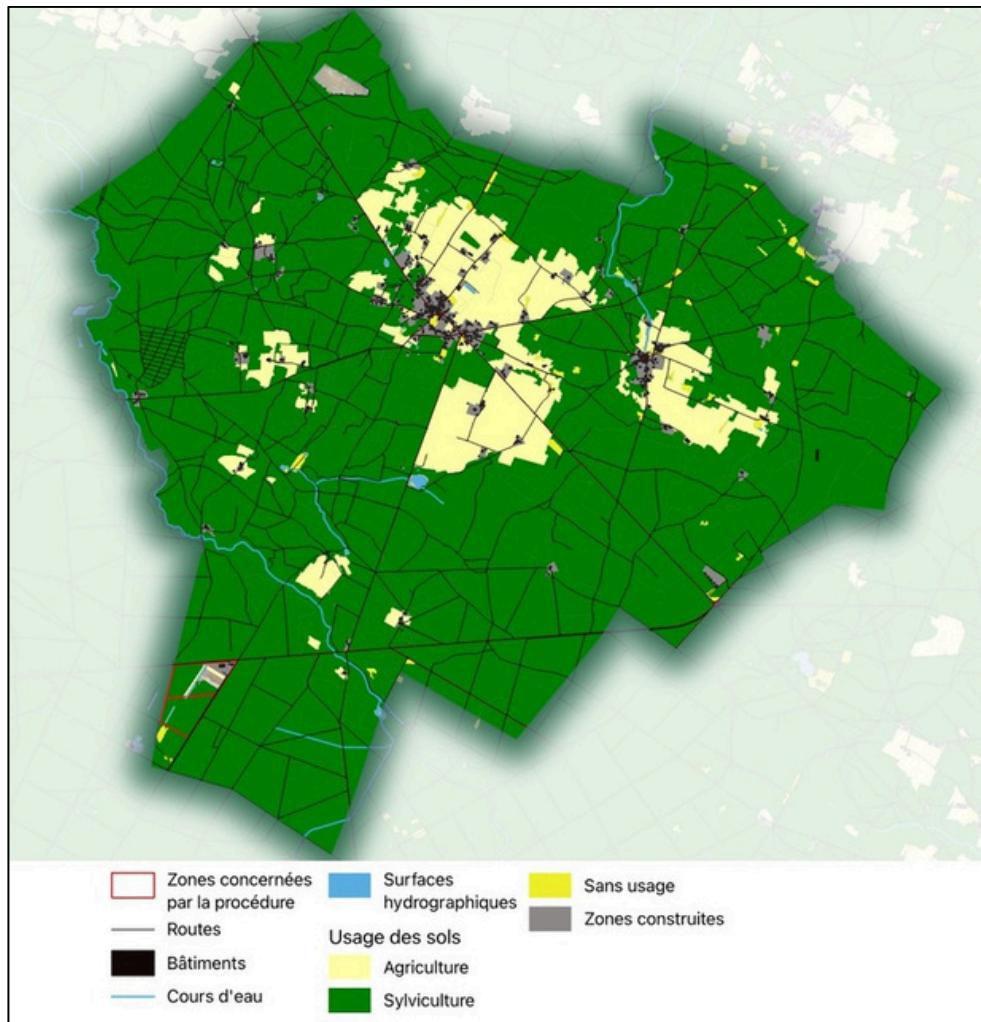


Illustration 10 : Usage des sols sur la commune ; UrbaDoc Badiane 2025



Illustration 11 : Image satellite 2025 des zones concernées par la procédure ; source : Google maps



*Illustration 12 : Bâtiments au nord du secteur « Landes des Arrivats » ;
photos prises le 25/04/2025 ; UrbaDoc Badiane 2025*



Illustration 13 : Parcile sylvicole ; photo prise le 25/04/2025 ; UrbaDoc Badiane 2025

Les parcelles concernées par la procédure n'étant pas à vocation agricole, ni les parcelles voisines, l'impact de la procédure sur l'agriculture est nul. Les surfaces actuellement utilisées à la sylviculture représentent moins de 1% de la surface communale dédiée à cette activité. La présente procédure n'entraîne donc pas d'impact négatif significatif sur l'activité sylvicole mais plutôt un impact potentiel positif en permettant de développer des débouchés pour la filière bois.

2. Incidences sur le cadre de vie et le paysage

Les zones concernées par la procédure sont situées à environ 400m des habitations les plus proches sur la commune voisine, Houeillès, à 1km de celles sur la commune de Fargues-sur-Ourbise (gîte La Tour d'avance) et à environ 4km du centre-bourg. Plusieurs sites classés sont présents sur la commune. La zone « Landes des Arrivats » est distante de 600m du périmètre concernant la Tour d'Avance, de 1,4km du celui concernant le Dolmen et de 3,7km de celui concernant l'Église St-Cyr. Les sites étant entouré de boisements, la création d'infrastructures industrielles supplémentaires à la suite de la procédure actuelle ne sera pas de nature à avoir un impact visuel sur le paysage, les monuments classés et pour les habitations alentours.

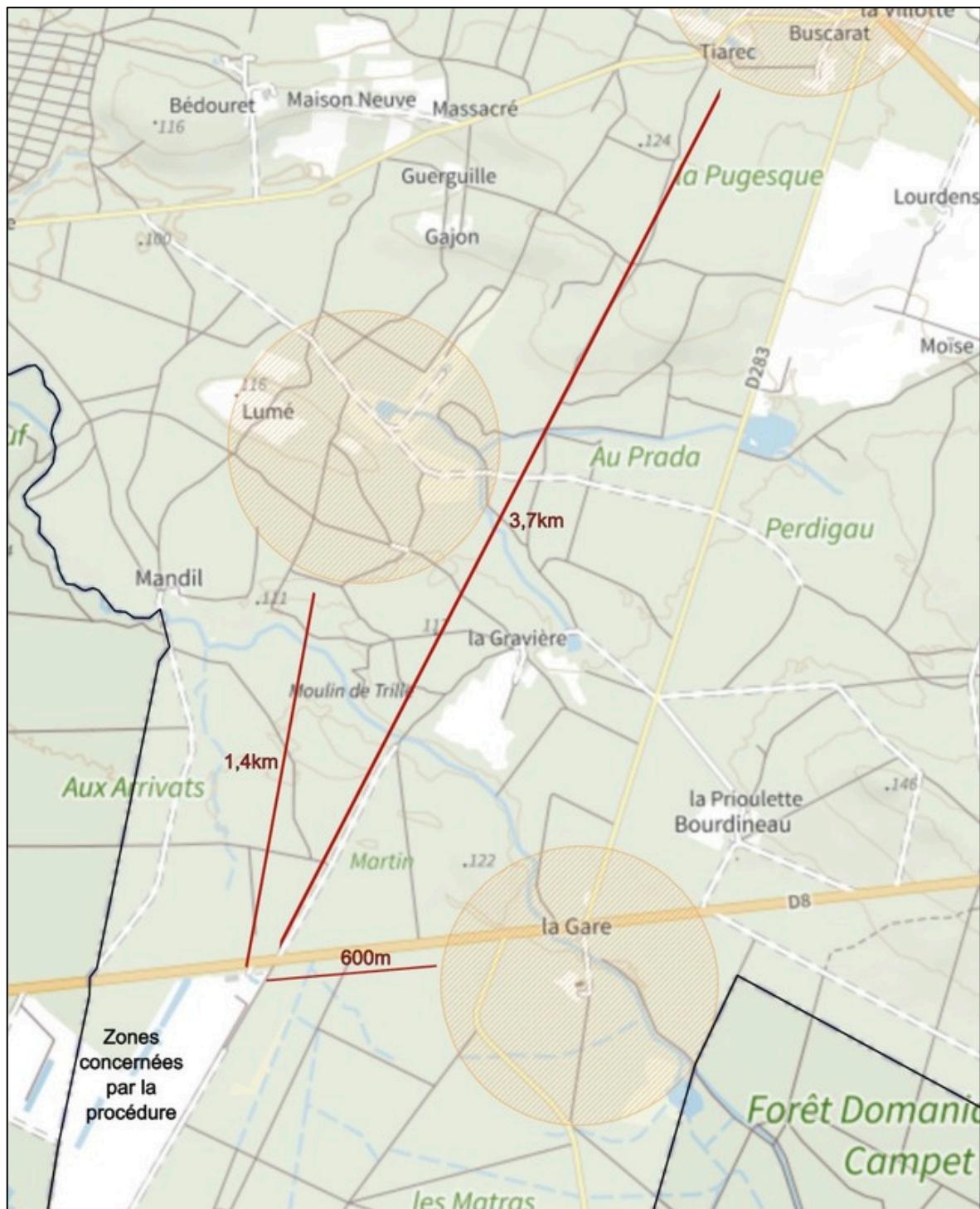


Illustration 14 : Distances entre les zones concernées par la procédure et les périmètres des sites classés à proximité
; source : Geoportail de l'urbanisme ; UrbaDoc Badiane 2025



*Illustration 15 : Route D8 le long du secteur « Landes des Arrivats » ;
photos prises le 25/04/2025 ; UrbaDoc Badiane2025*

Le développement de l'activité sur le site « Landes des Arrivats » pourrait être susceptible d'entraîner une circulation plus importante sur la route D8, générant une nuisance sonore pour les riverains. Cependant, l'urbanisation est presque inexistante à proximité de la D8 sur la commune de Fargues-sur-Ourbise et sur les communes limitrophes.

La procédure n'aura pas d'impact sur le paysage, le cadre de vie et les monuments classés.

3. Incidences sur l'environnement

Un dossier cas-par-cas a été réalisé dans le cadre de la modification simplifiée pour obtenir l'avis de l'autorité environnementale sur la nécessité d'une évaluation environnementale.

Le cas par cas annexé au dossier de modification a été réalisé dans les conditions suivantes :

- Visite du site le 25/04/2025 pour faire les observations naturalistes ;
- Rédaction de l'auto-évaluation et du formulaire de saisine.

Suite à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 24 juillet 2025 (2025ACNA116), la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3.1 Risques naturels

Plusieurs risques naturels sont présents sur la commune. Le risque sismique est très faible. Il

n'y a pas de plan de prévention des risques d'inondation sur la commune bien que le risque inondation soit présent sur le territoire communal, notamment au niveau de la rivière de l'Avance, identifiée dans l'Atlas des zones inondables. Ce cours d'eau est situé à environ 1km des zones concernées par la procédure. Ces zones ne sont donc pas concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau mais par les remontées de nappe.

Le risque retrait-gonflement des argiles est présent sur la commune mais il est nul sur les zones concernées par la procédure.

De par la présence importante de boisements, la zone « Landes des Arrivats » est concernée par un aléa feu de forêt très fort.

Les futurs projets sur ce site devront tenir compte de la présence des risques cités ci-dessus.

3.2 Périmètres environnementaux, biodiversité et continuités écologiques

Plusieurs périmètres environnementaux sont à proximité du site « Landes des Arrivats » :

- 2 zones Natura 2000 : « L'Ourbise » (FR7200738) et « Vallée de l'Avance » (FR7200739) ;
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot, et zones humides associées » (720014257) et « Pinèdes à chêne liège de l'est du plateau landais » (720030121) ; une ZNIEFF de type 1 : « Étangs et bois du Coureau » (720020093).

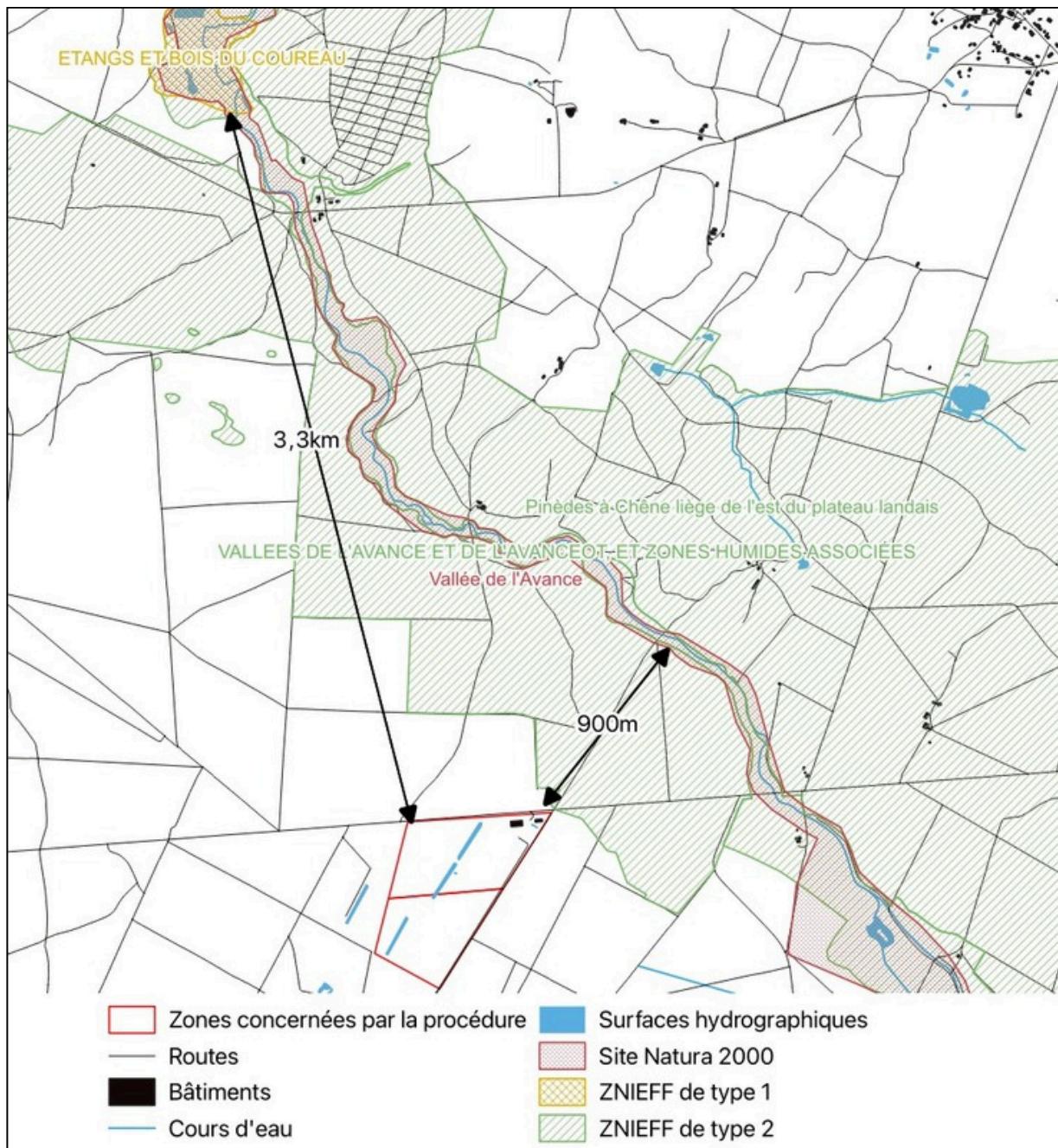


Illustration 16 : Distances entre les zones concernées par la procédure et les périmètres environnementaux à proximité ; UrbaDoc Badiane 2025

Le site Natura 2000 « L'Ourbise » (FR7200738) est à environ 5,5km du site « Landes des Arrivats ». Il correspond à un ancien bras mort de la Garonne. Les habitats naturels présents sur ce site Natura 2000 sont les lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition et les Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (aulne glutineux et frêne élevé).



Illustration 17 : Vison d'Europe et Cistude d'Europe ; photos libres de droit.

Ce site Natura 2000 est notamment important pour l'Écrevisse à pattes blanches, le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe et plusieurs espèces piscicoles. Le site Natura 2000 « Vallée de l'Avance » (FR7200739) est située à environ 900m du site « Landes des Arrivats ». C'est une petite vallée alluviale entourée des plantations de pins maritimes. Le lit majeur de la rivière, difficilement exploitable, abrite des formations végétales naturelles d'une richesse particulièrement importante. La majorité de ces espèces et des habitats sont connectés au cours d'eau, aux zones humides et au réseau boisé (ripi-sylve et bocage). Les principaux habitats naturels présents sur ce site Natura 2000 sont : les Chênaies galicio- portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (chêne pédoncule et chêne tauzin), les vieilles chênaies acidophiles des plaines ablonneuses à *Quercus robur* et les Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (aulne glutineux et frêne élevé).



Illustration 18 : La rivière de l'Avance et sa ripisylve au niveau de la route D8 ; photos prises le 25/04/2025

Ce site Natura 2000 est notamment important pour la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe, la Grenouille agile, plusieurs espèces piscicoles, d'odonates et de chiroptères. La ZNIEFF de type 2 « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot, et zones humides associées » (720014257) chevauche la zone Natura 2000 « Vallée de l'Avance », à environ 900 m du secteur concerné par la présente procédure. Elle abrite une richesse floristique importante. Les espèces déterminantes de cette ZNIEFF sont entre autres des espèces d'orchidées, de poissons, la Genette. La Cistude d'Europe et le Vison d'Europe sont également présents.

La ZNIEFF de type 1 la plus proche, « Étangs et bois du Coureau » (720020093), est située à 3,3 km au nord. Elle comprend des plans d'eau et des milieux humides associés ainsi que des boisements et landes sèches. Elle abrite une forte richesse floristique avec notamment la grande utriculaire (*Utricularia australis*).

Le site « Landes des Arrivats » est situé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 « Pinèdes à chêne liège de l'est du plateau landais » (720030121).

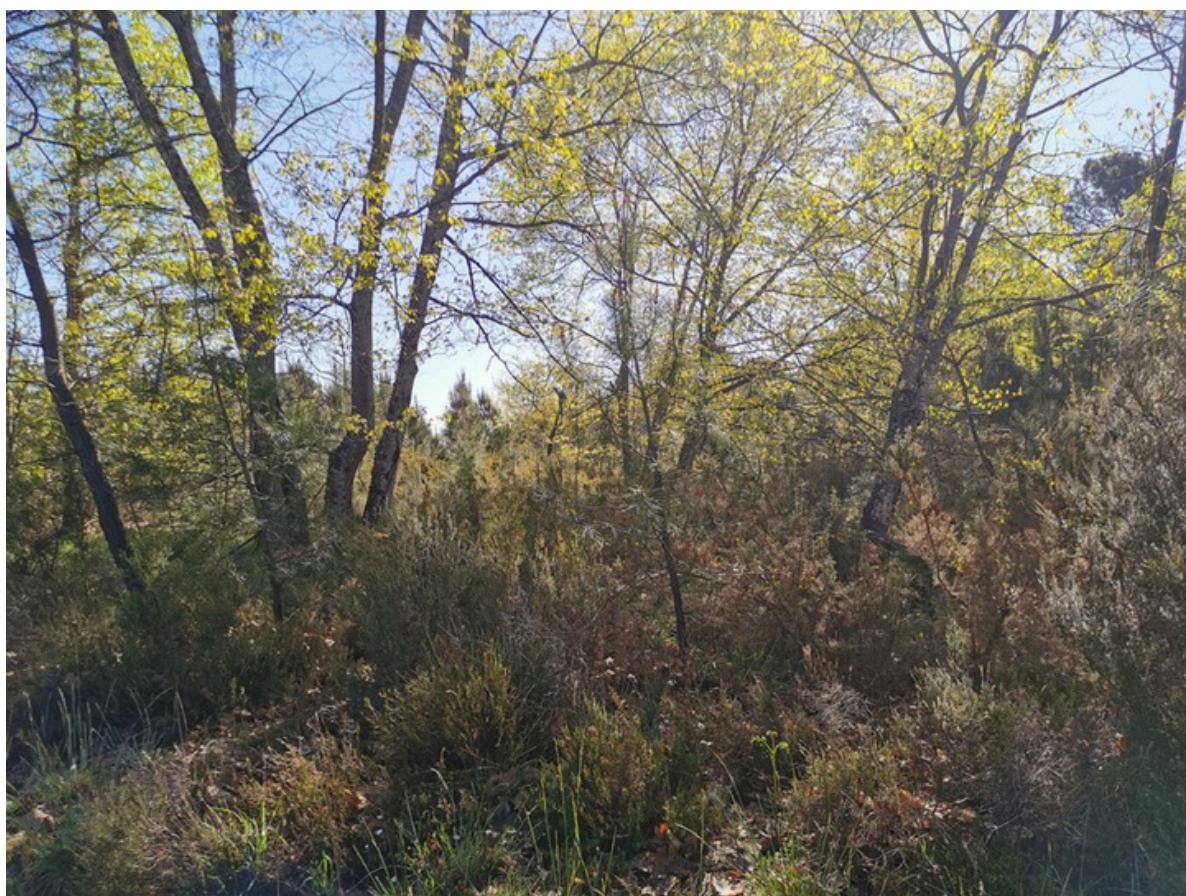


Illustration 19 : ZNIEFF « Pinèdes à chêne liège de l'est du plateau landais » près du site « Landes des Arrivats »; photo prise le 25/04/2025

Elle offre des habitats favorables au chêne liège (*Quercus suber*), et à de nombreuses espèces végétales patrimoniales, protégées au niveau régional voire national (Ciste en ombelle (*Cistus umbellatus*), Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salviifolius*), Armérie des sables (*Armeria arenaria*), Euphorbe de Séguier (*Euphorbia seguieriana*), Ophrys noirâtre (*Ophrys incubacea*), Centaurée rude (*Centaurea aspera*), Armoise champêtre (*Artemisia campestris*), Agrostis élégant (*Neoschischkinia elegans*), Muguet (*Convallaria majalis*) et d'une espèce rarissime, le Grand Polycnème (*Polycnemum majus*). Cette zone est également importante pour les odonates, notamment la Leucorrhine à front blanc (*Leucorrhinia albifrons*), pour la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le Fadet des Laîches (*Coenonympha oedippus*). Aucun chêne liège n'a été observé sur la « Landes des Arrivats ».

Sur le site « Landes des Arrivats », les surfaces non artificialisées présentent essentiellement ces types de milieux :

- les plantations monospécifiques de pins maritimes, exploitées de manière industrielle
- (coupe rase environ tous les 40 ans) ;
- les 3 bassins en eaux, créés dans les années 2010 pour le stockage de bois de tempête ;
- quelques friches et landes à ajoncs ; quelques pelouses et prairies au niveau des pistes ou entre les plantations ; un linéaire de haies discontinu à l'est du site.



Illustration 20 : Plantations de pins maritimes sur le site « Landes des Arrivats » ; photos prises le 25/04/2025

Les plantations de pins maritimes ont une faible valeur écologique mais la présence de ronciers et de pelouses mésophiles ou humides en lisière ou entre les rangs permet une diversité de milieux plus favorable à la faune.



Illustration 21 : Un des 3 bassins et traces d'animaux sauvages venant s'abreuver ; photos prises le 25/04/2025

Les bassins abritent des espèces végétales et malgré des pentes relativement abruptes, ils apparaissent très fréquentés par la faune sauvage pour y boire (cerf élaphe, sanglier, renard...).

De plus, certains secteurs saturés en eau lors de la visite sur le terrain suggèrent la présence de zones humides qu'il conviendra de préserver lors des futurs projets.



Illustration 22 : Friche et lande à ajoncs ; photos prises le 25/04/2025



Illustration 23 : Pelouses et prairies ; photos prises le 25/04/2025

Plutôt proches de la zone bâtie au nord du site, ces friches et landes participent à l'accueil de l'avifaune des milieux ouverts et semi-ouverts, tout comme les pelouses et prairies.



Illustration 24 : Haie discontinue coté est ; photos prises le 25/04/2025

Une haie bien que discontinue sépare le site d'une piste jouxtant une chênaie d'apparence peu exploitée, abritant un cortège végétal varié. Pouvant servir de tampon important pour l'avifaune et de corridor écologique, elle sera à préserver dans les projets futurs sur le site « Landes des Arrivats ».

Des cerfs élaphes et un renard ont été observés lors de la visite du site ainsi que les traces de sangliers.



Illustration 25 : Indices de présence de sangliers et de cerfs élaphe ; photos prises le 25/04/2025



Illustration 26 : Renard ; photo prise le 25/04/2025

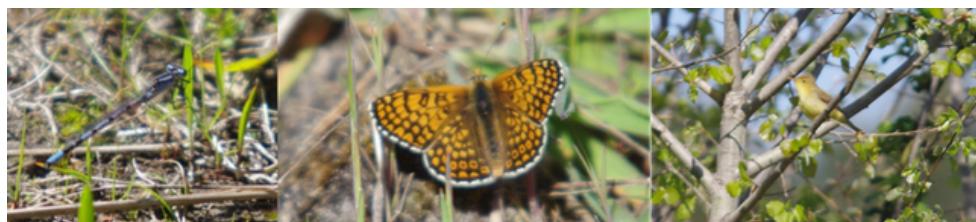


Illustration 27 : Odonate, lépidoptère et Hypolaïspolyglotte ; photos prises le 25/04/2025

Un certain nombre d'espèces animales sont présentes sur le site grâce à la présence de petits habitats variés.



Illustration 28 : Écrevisse de Louisiane ; photo prise le 25/04/2025

La présence de l'écrevisse de Louisiane suggère que des habitats favorables à l'écrevisse à pattes blanches sont présents sur le site.

La préservation des bassins d'eau permettrait de maintenir ces habitats.



Illustration 29 : Espace boisé classé et orchidées ; photos prises le 25/04/2025

Le talus boisé séparant le site de la route D8 abrite des orchidées : Orchis mâle (*Orchis mascula*) et Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*). Il est actuellement classé en Espace Boisé Classé.

L'impact de futurs projets sur cet espace sera donc à éviter ou minimiser.

3.3 Gestion des eaux pluviales et artificialisation des sols

Lors de la visite du 25 avril 2025, certains secteurs sont apparus saturés en eau. Le terrain présentant une faible topographie, le risque de ruissellement est inexistant. Cependant, les futurs projets devront tenir compte de ces éléments dans la gestion des eaux pluviales.



Illustration 30 : Pistes forestières envahies d'eau ; photos prises le 25/04/2025

3.4 Incidences en lien avec l'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des déchets

Dans le PLU actuel, le site « Landes des Arrivats » est situé dans le périmètre éloigné de protection des eaux potables de la source de Clarens.

La procédure actuelle n'est cependant pas de nature à impacter la qualité de l'eau potable.

Les milieux majoritaires sur les parcelles concernées par la procédure présentent de faibles enjeux écologiques. Cependant, une mosaïque de petits milieux permet la présence d'une faune et une flore potentiellement intéressante et en lien avec les périmètres environnementaux voisins. Lors d'un futur projet, le maintien et le renforcement de la haie à l'est, de certains bassins et la préservation des talus au niveau de l'EBC permettront que ces espaces continuent à assurer leurs fonctions écologiques.

Les milieux majoritaires étant de faibles naturalités et le secteur étant déjà classé en zone urbaine, les incidences de la procédure sur les périmètres environnementaux et les milieux naturels sont négligeables, notamment si les futurs projets respectent certaines préconisations environnementales.

Les projets futurs sur le site devront tenir compte de la présence de risques naturels et assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

La procédure n'aura pas d'impact sur l'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des déchets.

4. Incidences économiques

La suppression du sous-secteur Uxbs au profit du zonage Ux pourra permettre à l'avenir l'implantation d'infrastructures industrielles liées à la filière bois de plus grande envergure sans limiter cette espace à des activités de stockage de bois et dérivés. Cela pourra donc entraîner une création d'emplois.

En permettant des créations d'emplois dans le futur, la procédure est susceptible d'avoir un impact positif sur le développement économique du secteur.

CONCLUSION

Le projet de modification simplifiée entraîne les changements suivants dans le dossier de PLU applicable :

- Le présent exposé des motifs, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification ; La suppression dans le nouveau règlement graphique du sous-secteur Uxbs et la modification de la dénomination de la zone Uxb en Ux ; La délimitation d'une seule zone Ux permettant de gérer désormais les activités économiques liées à l'installation d'activités industrielles, de stockage et tertiaires liées à la filière bois.

Les autres pièces du PLU n'ont pas été modifiées.