

COMMUNE DE FARGUES-SUR-OURBISE

(Département du Lot-et-Garonne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



PLU prescrit le : 18 août 2008

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :

Soumis à enquête publique :

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Caractère exécutoire le :



Commune de
Fargues-sur-Ourbise



Syndicat Intercommunal AGEDI
BP 90217 – 15002 AURILLAC

CADRE JURIDIQUE GENERAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Établi à partir du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, le PADD expose le projet de développement et d'organisation générale de la commune, à moyen et/ou à long terme, qui sera déclinée plus en détail au travers des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage du PLU.

Le PADD est l'élément central du PLU, il « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La PADD répond à trois principes (énoncés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme) dans une logique de développement durable du territoire :

- L'aménagement équilibré de l'espace et de son utilisation économe,
- La mixité fonctionnelle et sociale dans l'organisation spatiale,
- La préservation de l'environnement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la prévention des risques naturels et technologiques.

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE DE FARGUES-SUR-OURBISE

Située sur le plateau des Landes de Gascogne, Fargues-sur-Ourbise est une commune rurale peuplée de 362 habitants en 2008. La situation de la commune à l'écart des principales agglomérations du Lot-et-Garonne et des grands axes de communication la prive d'un potentiel de développement important. En revanche, la proximité de Casteljaloux, pôle économique principal de la partie Lot-et-Garonnaise du plateau des Landes de Gascogne, lui procure un certain dynamisme, principalement dans la fonction résidentielle. La démographie communale a ainsi connu une importante progression entre les recensements de 1999 et de 2008 avec 26 % d'augmentation entre ces deux dates, soit un accroissement de 3 % par an.

Cette progression démographique ne s'est cependant pas traduite par une augmentation importante du nombre des nouveaux logements. En effet, une part importante de ces nouveaux résidents s'est installée dans le parc existant : soit dans les logements vacants en les réhabilitant, soit dans les résidences secondaires en les transformant en résidences principales. Ainsi, si une partie importante des besoins en logements dus à l'augmentation démographique a pu être satisfaite jusqu'à maintenant, le maintien de cette dynamique nécessite que la commune de Fargues-sur-Ourbise se dote d'un outil de planification destiné à fixer clairement ses objectifs de développement ; ceux-ci

devront être compatibles avec la préservation du cadre de vie actuel de la commune et la prise en compte des risques naturels.

En effet, la situation de la commune à l'extrémité Est du plateau des Landes de Gascogne, lui confère un paysage essentiellement forestier. Cette forêt exploitée constitue la principale ressource économique de la commune ; mais là où les semis de pins ont supplanté la forêt d'origine, les berges de l'Avance et de l'Ourbise, les deux cours d'eaux qui traversent la commune, ont conservé leur ripisylve, créant de précieux paysages intimistes, écologiquement riches.

Dense et omniprésente, la forêt des landes s'ouvre par endroits au gré des parcelles et des exploitations agricoles. L'agriculture façonne les paysages forestiers en créant des respirations salutaires autour des villages et des airials mais la baisse régulière du nombre des exploitations menace à court terme cette activité.

Le patrimoine paysagé de la commune de Fargues-sur-Ourbise se compose également d'éléments bâtis remarquables ou typiques des activités économiques, culturelles et agricoles passées. Il est enfin constitué d'espaces bâtis dont l'organisation et la trame urbaine témoignent des évolutions des modes de vie au fil des siècles. La commune de Fargues-sur-Ourbise se compose ainsi de deux noyaux urbains principaux : le bourg de Fargues et le village de Saint-Julien.

Petite agglomération d'origine rurale, le bourg de Fargues s'est développé le long de la route départementale 655 reliant Nérac à Casteljaloux. Cette morphologie de "*village rue*" s'interrompt aux intersections avec les routes secondaires où le tissu urbain prend de l'épaisseur. La présence de cet important axe de communication au cœur du village est une source d'insécurité pour les riverains d'autant plus que les cheminements piétonniers sont mal définis et les principaux espaces fédérateurs (mairie, salle des fêtes, commerces, places publiques...) sont disséminés le long de cet axe. Les constructions récentes se sont ainsi bâties le long des axes secondaires à une distance parfois importante des premières constructions agglomérées même si elles restent dans l'aire d'influence du village de Fargues.

Le village de Saint-Julien est une Bastide non-aboutie dont les habitations s'organisent de manière orthogonale autour d'une place publique centrale de dimension carrée. Malgré cette urbanisation inachevée, Saint-Julien est tout de même doté d'une église située à l'écart du village. Un château occupait par le passé la limite nord-est de la place publique ; aujourd'hui disparu, seuls quelques vestiges subsistent près de la résurgence de l'Ourbise. Les constructions les plus récentes, qui prennent place aux alentours du village de Saint-Julien, ne respectent plus la trame orthogonale qui sied à toute bastide mais se disposent le long de la voie communale reliant Saint-Julien à la principale voie de desserte de la commune : la RD 655.

En plus de ces noyaux villageois, les espaces habités de la commune se composent de maisons dispersées au milieu de la forêt des landes. La plupart du temps, cette disposition tient de la tradition : il s'agit d'anciens airials qui couvraient alors les landes dénudées du plateau et autour desquels s'organisait la vie pastorale de leurs habitants. Certaines constructions récentes se sont faites au sein de cette forêt des landes mais sans toutefois reprendre les codes architecturaux et paysagers des airials.

QUELS ORIENTATIONS ET OBJECTIFS POUR FARGUES-SUR-OURBISE ?

EN TERMES D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT :

La commune de Fargues-sur-Ourbise souhaite **poursuivre la dynamique démographique** actuellement en cours sur son territoire, selon un rythme de 3 % d'augmentation annuelle entre 2008 et 2022 (soit une augmentation annuelle de la population similaire à la période 1999 - 2008). 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.

Compte-tenu de la taille actuelle des ménages de la commune (2,3 personnes par ménage en 2008), il faut envisager la construction de 60 logements supplémentaires pour faire face à l'augmentation de la population. Toutefois, cette hypothèse ne tient pas compte du phénomène de desserrement¹ des ménages. Ainsi, en se basant sur une taille moyenne des ménages de 2,2 personnes d'ici dix à quinze ans, se sont 70 logements supplémentaires qu'il faudra prévoir pour faire face à ce seul phénomène. Enfin, en considérant qu'une reconquête de la moitié des logements vacants est également possible (11 logements vacants recensés sur la commune en 2008), se sont au total **65 logements neufs qui devront être construits au cours des dix à quinze prochaines années** (environ 5 logements par an).

Cet objectif de développement conduit à une estimation de la **surface nécessaire à mobiliser pour le développement de l'urbanisation de l'ordre d'une dizaine d'hectares**, selon une taille moyenne des parcelles (1200 m²) et une majoration de 30% de la surface nécessaire pour le développement de l'urbanisation, correspondant aux équipements publics, voiries et réseaux à créer. Cette surface ne comprend pas les besoins pour le développement de l'économie et du tourisme.

EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT :

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.

Consciente des dysfonctionnements de la RD 655 engendrés par le trafic et par la dangerosité de certains carrefours, la municipalité souhaite définir de nouveaux itinéraires pour modifier la

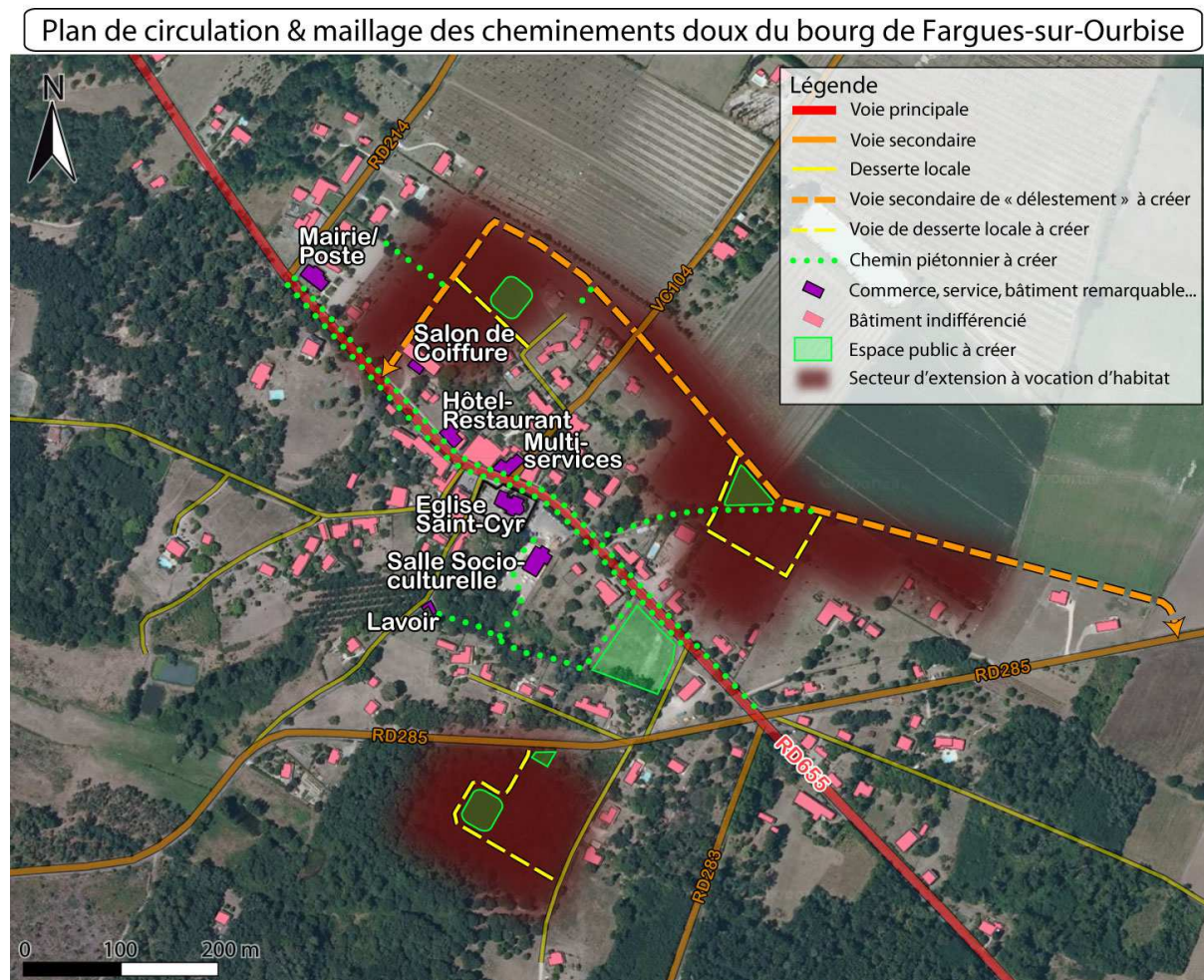
¹ Phénomène lié au vieillissement de la population et à la décohabitation (départ des enfants en âge de travailler, divorces...) et qui s'illustre par la diminution du nombre moyen de personnes par ménage.

répartition du trafic d'une partie des résidents et alléger les flux automobiles sur cette artère principale.

Cette volonté de la commune se traduit par un projet de voie de « délestage », qui formera une boucle contournant la RD 655 au niveau du bourg. Elle sera raccordée à la RD 285 et desservira la Voie Communale 104.

Outre la diminution des flux sur la traverse du bourg de Fargues-sur-Ourbise, cette voie desservira les futures zones d'habitat et offrira un itinéraire alternatif au circuit actuel de desserte du bourg.

Il est important de préciser que ce projet s'inscrit comme une voie secondaire au sein du réseau viaire du bourg de Fargues-sur-Ourbise, et non comme une déviation du trafic de transit de la RD 655.



EN TERMES DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES :

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 D'EQUIPEMENT 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 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 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.

Une zone d'activités est projetée, en lien avec un programme intercommunal, pour la création d'une « Plateforme Energies Bois » au Sud-Ouest de la commune, en continuité d'une zone de stockage de bois.

Ce futur pôle d'activités organisé autour de la filière bois prévoit l'accueil d'une unité de broyage bois et d'une unité carbonisation (charbon de bois pour l'industrie électronique).

La concentration géographique de ces activités et les emplois qu'elles généreront, induisent une véritable qualification de pôle économique à l'échelle intercommunale qui s'affirmera d'autant plus avec la possibilité d'étendre cette zone sur un second secteur contiguë.

Fargues-sur-Ourbise compte quelques activités artisanales et d'élevage (chenil) dispersées sur son territoire, majoritairement à l'intérieur des secteurs d'habitat. En effet, la commune ne dispose pas d'une zone destinée à leur accueil.

Pour répondre aux besoins de ces entreprises, notamment en terme d'extension, mais aussi pour prévenir et/ou atténuer les nuisances qu'elles peuvent générer, la municipalité porte le projet de créer une zone artisanale de petite taille.

Localisée au Sud du bourg de Fargues-sur-Ourbise, la zone permettra d'accueillir et de pérenniser les entreprises existantes.

Enfin, la commune souhaite autoriser l'extension et le développement de quelques structures d'accueil et d'hébergement touristique, implantées dans des espaces au caractère naturel. En tenant compte des enjeux environnementaux des sites concernés, la municipalité de Fargues-sur-Ourbise souhaite inscrire dans son projet d'aménagement, des zones favorisant le développement et le maintien de ces entreprises du tourisme.

En termes de protection des paysages, du patrimoine, des espaces naturels, agricoles,
FORESTIERS, ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES :

Les espaces agricoles et forestiers de Fargues-sur-Ourbise forment, avec les espaces bâtis des villages et des airials, 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 MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT
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.

La proximité des réseaux (d'eau, d'électricité), des équipements publics dans le bourg de Fargues-sur-Ourbise et la volonté municipale d'**éviter le mitage par les habitations des zones agricoles et forestières** justifie ce choix. La priorité sera cependant donnée au bourg de Fargues qui regroupent l'ensemble des équipements de la commune. L'arrivée de nouveaux habitants permettra de renforcer l'animation dans cette partie de la commune et ainsi de pérenniser la présence de ces équipements.

Cet objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se traduit également par une densification des constructions et une réduction importante de la taille des parcelles à urbaniser. En effet, sur la période 2000-2010, la taille moyenne des parcelles destinées à recevoir de l'habitat était de 3500 m². Désormais, le PADD prévoit une taille moyenne des parcelles de 1200 m², soit une diminution de près de 70% de la superficie actuelle.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1. Mettre en avant les atouts de la commune pour favoriser son attractivité résidentielle

- 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).

2. Promouvoir la qualité paysagère de la commune

- 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.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Fargues-sur-Ourbise



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)

2. Promouvoir la qualité paysagère de la commune



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 espaces emblématiques des airals

