COMMUNE DE SEYCHES
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
9, avenue Maurice
Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	01 décembre 2015
DEBAT SUR LE PADD	27 mai 2017
ARRET DU PLU	27 mars 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
AVIS AU LECTEUR 4
PREAMBULE 5
CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 9
SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 11
DEMOGRAPHIE 19
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT 21
ECONOMIE 23
ECONOMIE AGRICOLE 25
EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX 35
CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 45
AMENAGEMENT DE L'ESPACE 47
MOBILITES 57
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 61
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE 69
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 83
GESTION ECONOME DE L'ESPACE 85
BILAN ANALYTIQUE 91
CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS 94
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES...95
CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES 103
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 139
CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES 142
INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE 145
INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE 149
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 151
CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 154
MESURES DE SUIVI 155
CHAPITRE VI : ANNEXES 157
LEXIQUE 183

AVIS AU LECTEUR

Le présent document correspond à la présentation du rapport de présentation établi à l'échelle du groupement composé des communes de Puymiclan, Saint-Barthélémy d'Agenais et Seyches.

Les chapitres I et II correspondent ainsi à une approche à l'échelle du groupement, alors que les chapitres subséquents correspondent à la commune de Seyches uniquement.

Les études nécessaires à ces élaborations ainsi que les productions matérielles qui y sont liées, ont été confiées au bureau d'études UrbaDoc basé à Toulouse au terme d'un contrat établi en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics.

Cette approche globale, choisie en raison de la volonté des élus de disposer d'une vision d'ensemble du territoire, a permis de générer un projet global, ensuite décliné à l'échelle de chaque commune.

Les projets de PLU ont été élaborés en cohérence avec les politiques conduites à l'échelle intercommunale (Schéma de Cohérence Territoriale de Val de Garonne approuvé en 2014).

Le diagnostic et le PADD correspondent à une approche à l'échelle du groupement afin d'analyser au mieux les caractéristiques communes au sein d'un territoire proche.

La démarche mise en place au cours de la phase d'élaboration ou de révision des PLU est la suivante :

Phase 1 : Elaboration d'un diagnostic commun à l'échelle du groupement ;

Phase 2 : Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable commun au groupement. Ce travail a été élaboré sous forme d'ateliers avec l'ensemble du groupement qui portaient sur les thématiques suivantes :

- Démographie, équipements, services et réseaux ;
- Habitat et contraintes communales ;
- Déplacements et économie ;
- Agriculture et patrimoine ;
- Environnement et biodiversité (…)

Les résultats des différents ateliers ont abouti à la définition d'un projet global permettant à l'ensemble du groupement de définir les grandes orientations de développement pour les 10-15 ans à venir.

Chaque PADD a fait l'objet d'un débat au sein de chaque conseil municipal.
Après validation en conseil municipal, le diagnostic et le PADD ont été présentés aux Personnes Publiques Associées et aux habitants des 5 communes.

A l'issue du débat par le conseil municipal, un dossier cas par cas a été élaboré afin de consulter l'autorité environnementale conformément à l'article R121-14-1.

L'élaboration du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborés avec les élus de chaque commune afin de prendre en compte les caractéristiques propres à chaque territoire et conformément aux grandes lignes du PADD qui à la fin est décliné au niveau de chaque commune.

La définition du règlement écrit spécifique à chaque zone a été élaboré dans un premier temps en groupement et traduit et adapté par la suite au niveau de chaque territoire.

Ces phases ont fait l'objet de réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration et aux habitants dans chaque commune.

Si la démarche d'élaboration des PLU est conjointe aux trois communes pour leur permettre d'avoir une vision globale du territoire, chaque commune disposera de son propre document d'urbanisme.

PREAMBULE

Par délibération des conseils municipaux, les communes de Puymiclan, Saint-Barthélémy-d'Agenais et Seyches ont pris la décision de prescrire l'élaboration de leur Plans Locaux d'urbanisme (PLU) et d'élaborer un PLU groupé.

Les délibérations sont en date du :
- Puymiclan : 01 décembre 2015 ;
- Saint-Barthélémy-d'Agenais : 10 décembre 2015 ;
- Seyches : 01 décembre 2015.

La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre communes, départements, régions et Etat a transféré aux communes la compétence en matière d'urbanisme. Afin d'envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation cohérente de l'espace communal, il y a lieu d'élaborer des PLU.

1. Les objectifs de l'élaboration des PLU

Selon les communes, les objectifs poursuivis à cette démarche varient :
- Puymiclan :
La protection de l'activité agricole, viticole, prépondérante de la commune ;
La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural tel que l'Eglise Saint-Martin, Eglise du Feuge, Eglise de Nozières, Eglise du Bourdet, Eglise de Saint-Etienne-de-Londres, Eglise de Saint-Pierre-de-Londres, l'Eglise du village, les moulins, les pigeonniers, …
Le développement et le maintien des activités existantes, telles que les entreprises de menuiseries, Ets Vidal, Hydro Garonne, …
La prise en compte des risques naturels : retrait gonflement des argiles,
La gestion économe de l'espace : densification du bourg de Puymiclan et développement des hameaux existants, tels que la Tuilière, Bellevue, Au pin, Les Bourdets, …
Le maintien du commerce local dans le bourg de Puymiclan,
Le développement et le maintien du site de la salle des fêtes et du complexe sportif.

- Saint-Barthélémy-d'Agenais :
La protection de l'activité agricole, prépondérante de la commune ;
La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural tel que l'Eglise du village, de la Chapelle de Viraguet, du lavoir, de la halle, des remparts, des maisons de caractère,
Le développement et le maintien des activités existantes, telles que les entreprises, les commerces, les artisans, les services de proximité tels que la Poste,
La prise en compte des risques naturel : retrait gonflement des argiles,
La gestion économe de l'espace : densification du bourg de Saint-Barthélémy-d'Agenais et développement des hameaux existants, tels que Jogues,
Le maintien du commerce local dans le bourg,
Le développement et le maintien du site du Centre Culturel et du complexe sportifs, des écoles,
La prise en compte de la rénovation du centre bourg et de l'aménagement de la traversée de Saint Barthélémy d'Agenais,
La nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur les atouts qui fondent le caractère identitaire de Saint Barthélémy d'Agenais : tour de ronde (conservation des platanes), remparts, bâtiments historiques.

- Seyches :
La protection de l'activité agricole, viticole, arboricole et d'élevage prépondérante de la commune ;
La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural tel que l'Eglise Saint Jean-Baptiste, l'Eglise Saint-Laurent, le lavoir, des moulins, le porche de l'Eglise Saint Jean-Baptiste, les écoles et leurs parcs ;
La prise en compte des risques naturel : retrait gonflement des argiles, risque d'inondation, instabilité des berges…
Le développement et le maintien des activités existantes, telles que la zone activités Jeanberty, les entreprises, les commerces, les artisans, les services de soins, les services au public…
Préservation des espaces naturels et des paysages, des espaces forestiers…
La gestion économe de l'espace : densification du centre et développement des hameaux existants ;
Le développement des activités économiques et touristiques ;
Réhabilitation des logements vacants au centre bourg et en campagne.

2. Les modalités de concertation

Sur proposition des Maires, les Conseils Municipaux décident de suivre les modalités de la concertation prévues dans l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, et d'associer pendant la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, à savoir :
D'articles dans le bulletin municipal faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durables ;
La tenue de deux réunions publiques d'information ;

L'affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durables ;
La mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées.

3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.
Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.
Pour rappel :
- Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000[1]. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable[2]. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.
- Les PLU ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement[3] du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.
- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R)[4] modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, dite « Loi Macron », réforme notamment le droit touchant aux autorisations d'urbanisme et aux projets de construction ayant une incidence environnementale dans un esprit de modernisation et d'accélération des procédures.
Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.
Ainsi les articles L101-1 L101-2 et L101-3[5] du Code de l'urbanisme fixent les règles générales d'utilisation du sol et clarifient les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

4. Le contenu d'un PLU

Un Plan local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme comprend :
- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.
Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

4.1. Le rapport de présentation

Le rôle du rapport de présentation est mentionné par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale. Ainsi, il :
1°- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
2°- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
3°- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

4°- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.2. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait l'objet de l'article L151-5 qui compose cette section et 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, 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.

4.3. Les OAP

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées dans les articles L151-6 et L151-7. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1°- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2°- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3°- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4°- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5°- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6°- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

4.4. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
Le règlement délimite les zones urbaines, ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

4.5. Les annexes

Définies aux articles L151-43 et R151-51 à R151-53, les annexes permettent d'apporter des éléments d'information comme les servitudes d'utilité publique, les schémas de réseaux, une note technique traitant du système d'élimination des déchets, la liste des lotissements de plus de dix ans pour lesquels les co-lotis ont demandés le maintien des règles d'urbanisme, les prescriptions d'isolement acoustique, le règlement local de publicité etc…

5. La procédure

5.1. La concertation et le débat au sein du conseil municipal

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.
Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.
A l'issue de la concertation, l'autorité compétente, à savoir l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public, en arrête le bilan.

5.2. La conduite de la procédure

A partir de la notification prescrivant 7 l'élaboration des PLU, les Présidents des

conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains, les Maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande.
Le projet des PLU arrêté par les conseils municipaux sont transmis à l'Etat et aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois.
Le dossier de l'enquête publique doit comporter les pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.
La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Elle est affichée pendant un mois en mairie.

5.3. Pendant la procédure

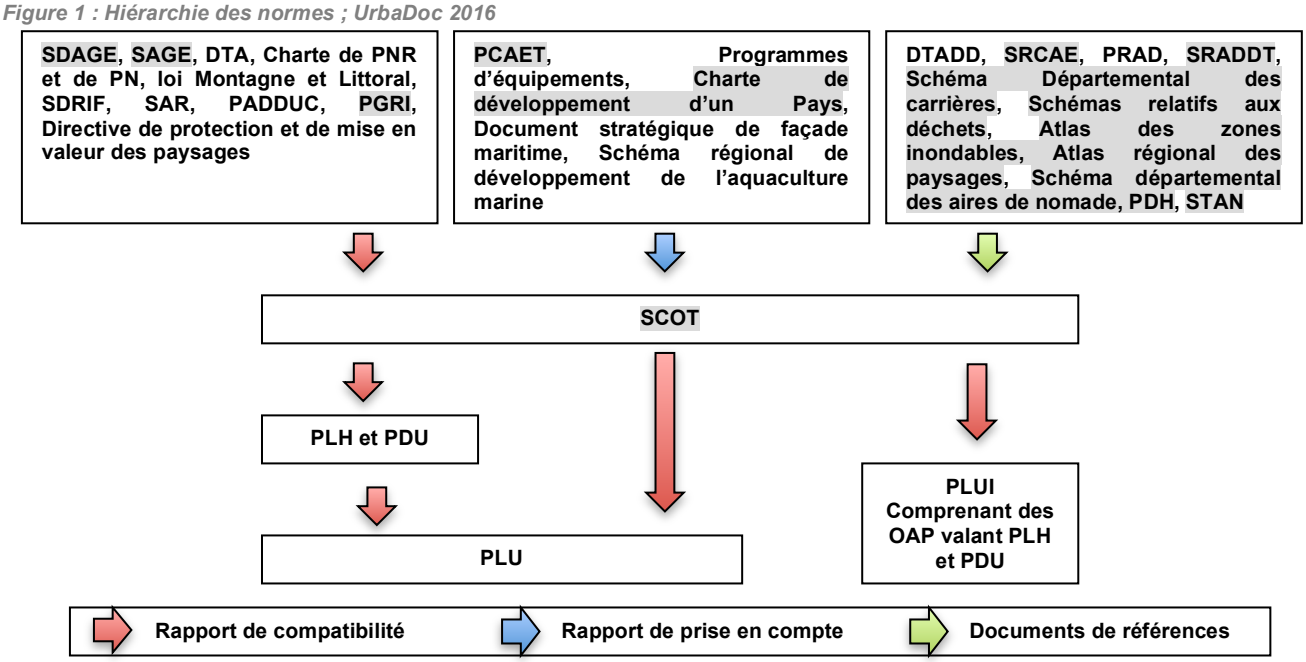
En application de l'article L424-1, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer[a] sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

[a] *Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire (ou plus généralement, selon l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, toute autorisation de travaux, constructions ou installations) qui aurait dû être accordée au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.*

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Hiérarchie des normes ; UrbaDoc 2016

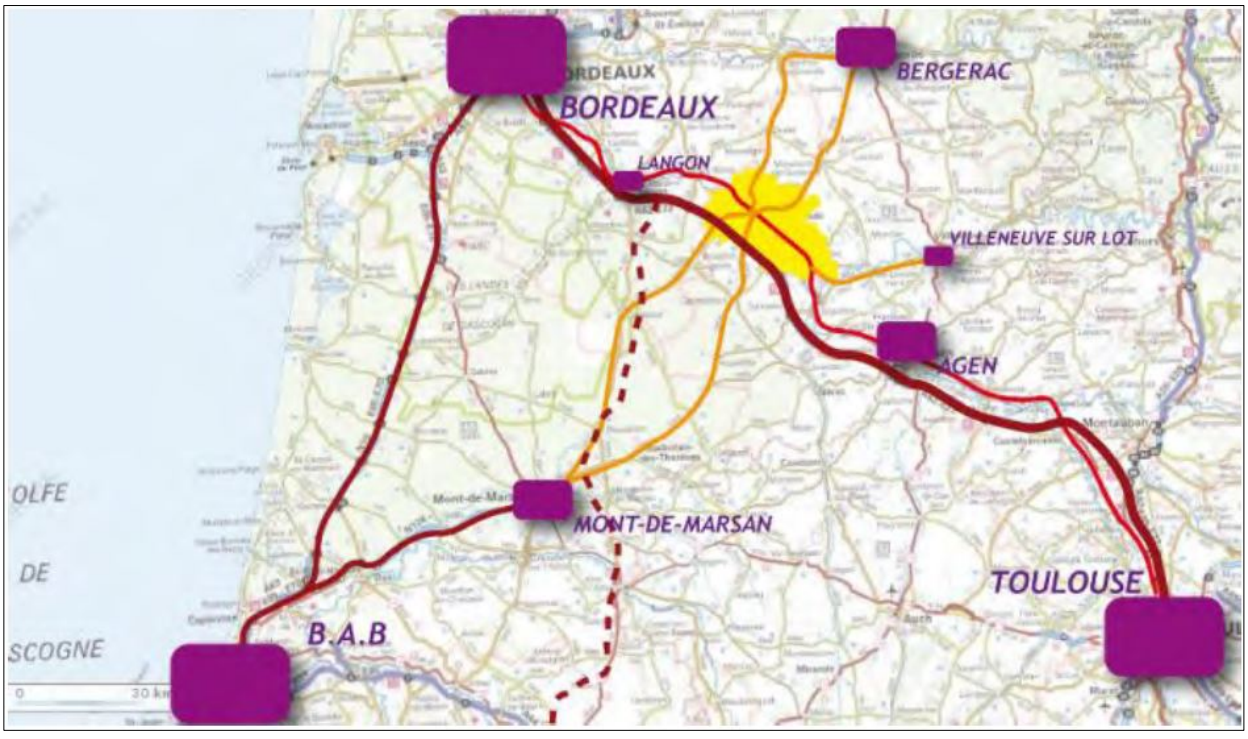


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

: Documents applicables sur le territoire

Carte 1 : Inscription géographique du SCOT Val de Garonne ; Sol et Cité



SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation avec les autres documents

Les communes sont insérées dans de nombreux périmètres de documents et de plans supra-communaux. Le Plan Local d'Urbanisme devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent. La loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du SCOT avec lequel le PLU doit être compatible.

1.1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le PLU devra être compatible avec :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Le SDAGE est un plan d'action qui répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines. Ce schéma a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021, même si cette démarche s'inscrit sur des échéances plus longues : 2010-2027. Le SDAGE permet la mise en œuvre des SAGE ;

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Garonne cherche à répondre à plusieurs enjeux avec lesquels le PLU devra être compatible. Actuellement ce document est en cours d'élaboration et devra s'appliquer pour la période 2017-2025 ;

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en 2015, est un projet qui permet d'anticiper et d'organiser le risque inondation sur le territoire ;

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Lot-et-Garonne 2012-2017, se décline autour de quatre priorités d'interventions : l'aménagement du territoire, la qualité de l'offre de logements et ses qualités d'usage, le logement aux étapes de la vie ; le renouvellement urbain ;

Le SCOT du Val de Garonne, approuvé le 21 février 2014 permet de rendre cohérentes les politiques publiques à l'échelle territoriale, notamment avec l'ambition de renforcer la vocation de pôle d'équilibre du Val de Garonne entre Bordeaux et Agen grâce à plusieurs grandes orientations. Le PLU doit donc être compatible avec les objectifs et orientations du SCOT.

1.2. Les documents à prendre en compte

Le PLU devra prendre en compte :

L'état des lieux des continuités écologiques de la région d'Aquitaine. Ce dernier apporte des éléments de connaissance sur les continuités écologiques et facilité l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité du territoire.

Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) Aquitaine est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d"engagement pour le territoire. Deux objectifs sont visés : l'atténuation de l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, et l'adaptation du territoire aux impacts du changement climatique ;

Le contrat de cohésion et de développement territorial du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne s'applique sur la période 2015-2020 sous forme de programme d'actions sur les thèmes de l'économie, de l'emploi, de la formation, de la jeunesse, de la santé, de la culture et du logement.

1.3. Les documents de référence

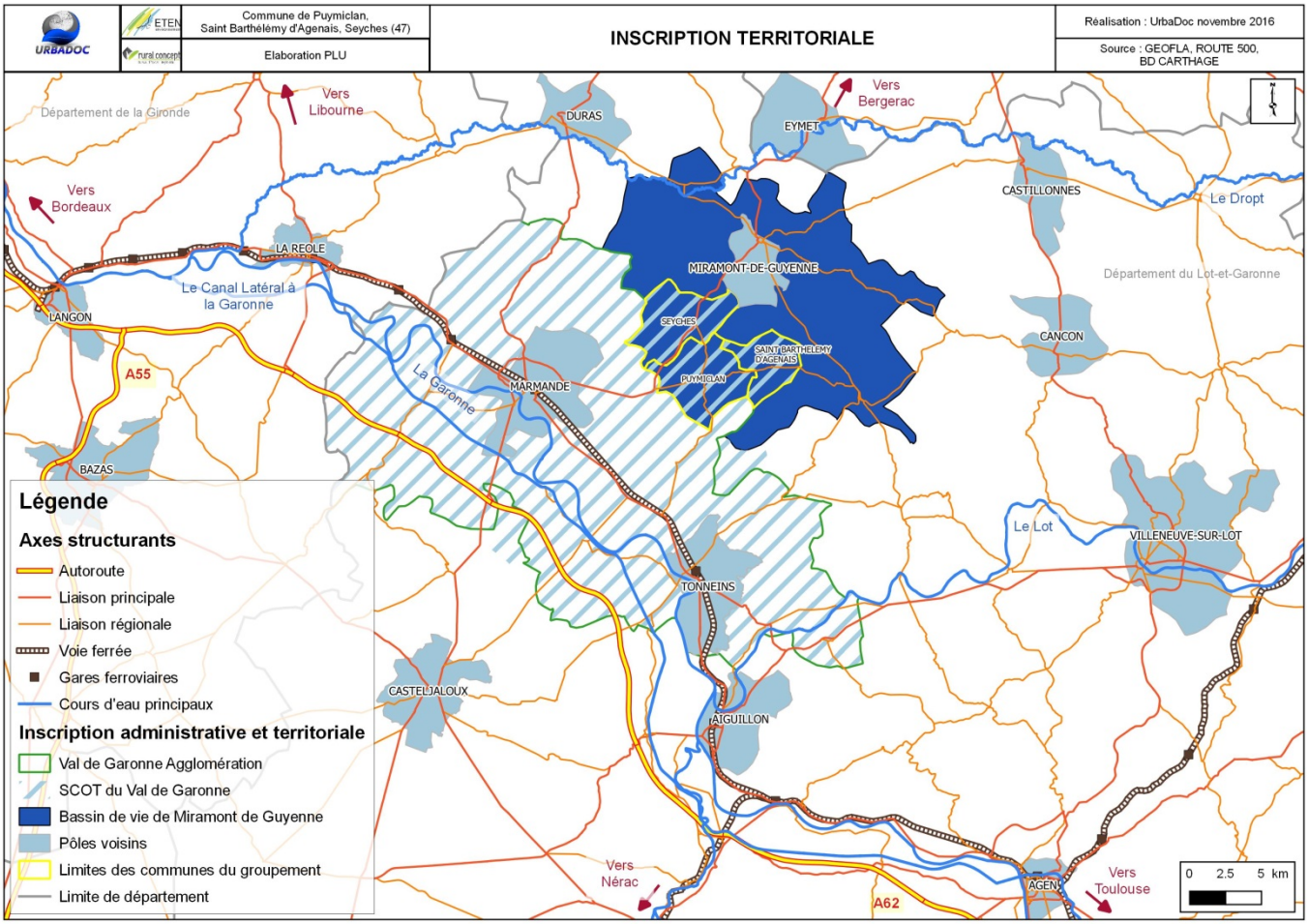
Le PLU devra prendre en compte ou faire référence :

Au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Aquitaine approuvé le 15 novembre 2012. Il s'agit d'un document stratégique qui permet aux acteurs des collectivités de disposer d'un cadre de cohérence sur le climat, l'air et l'énergie afin de diviser par 4 les émissions de Gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990 ;

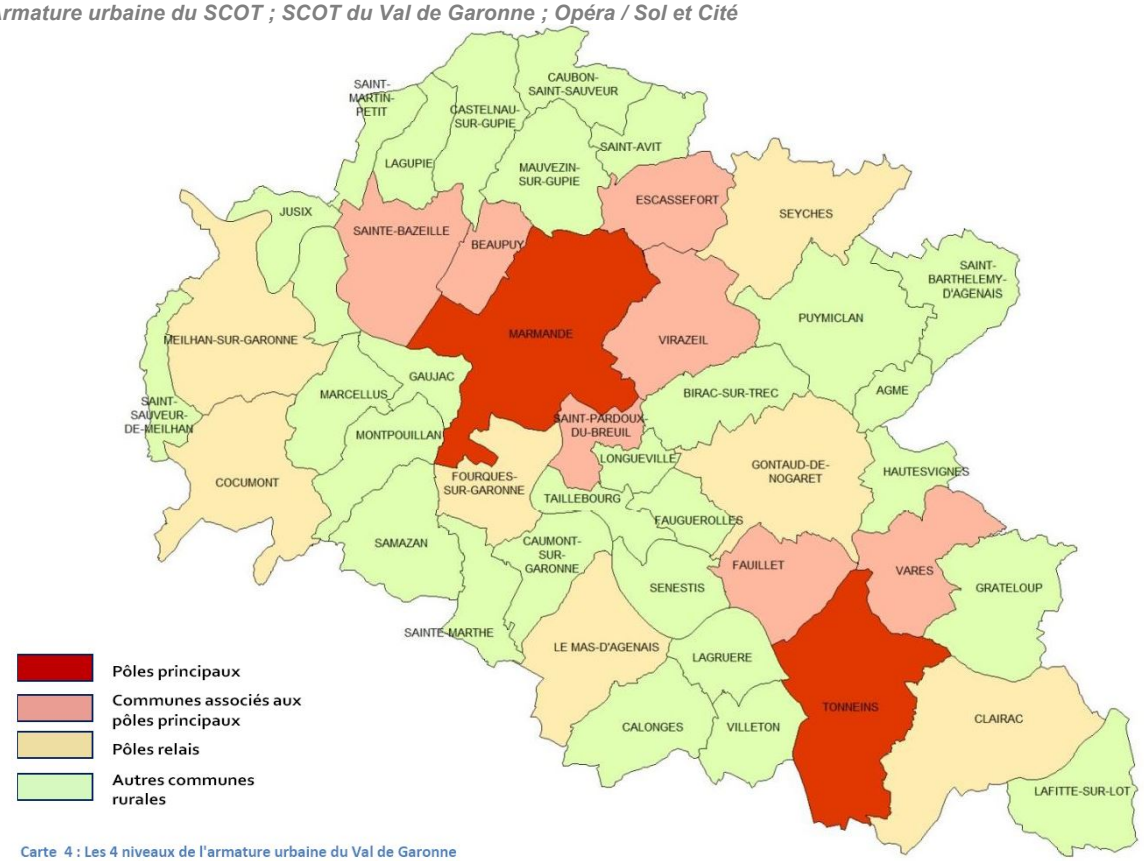
Au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (SRADDT) qui est un document d'orientation stratégique le développement économique et l'aménagement du territoire d'ici 2020 ;

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Inscription territoriale ; GEOFLA, BD CARTHAGE, ROUTE 500 ; UrbaDoc-2016



Carte 3 : Armature urbaine du SCOT ; SCOT du Val de Garonne ; Opéra / Sol et Cité



Carte 4 : Les 4 niveaux de l'armature urbaine du Val de Garonne - source : OPERA / Sol & Cité

Au Schéma Départemental des Carrières qui définit les conditions générales d'implantation des carrières en prenant en compte l'intérêt économique, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins et la protection des paysages. Il a été approuvé le 29 juin 2006, puis complété ;
Au Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés, approuvée le 18 mars 2009 ;
A l'Atlas des zones inondables ;
Au Guide du Paysage en Aquitaine qui met en évidence les enjeux de chaque entité paysagère ;
Au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, approuvé en 2011 ;
Au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Lot-et-Garonne (SDTAN), adopté le 21 avril 2011.

2. Inscription territoriale et administrative

2.1. Situation géographique : un groupement rural au carrefour des pôles d'emplois du territoire

Le territoire se situe au Nord-Ouest du Lot-et-Garonne, à proximité de grandes voies de communication : la Garonne, le Canal latéral à la Garonne, le Dropt, l'autoroute A62, la route départementale n°933, etc. Ces grandes voies relient notamment Toulouse à Bordeaux et participent à désenclaver le territoire, à la relier aux métropoles du Sud-Ouest de la France. Quant à la RD n°933, elle permet aux communes du groupement de relier Marmande ainsi que Miramont-de-Guyenne et plus largement Bergerac.
Le groupement de commune se situe entre Marmande et Miramont-de-Guyenne, qui est le bassin de vie dont dépendent les trois communes.
En effet, les trois communes sont des territoires multipolarisés, elles font donc l'objet d'enjeux contradictoires : répondre à la pression urbaine tout en préservant ses caractéristiques rurales. En effet, une relation de dépendance territoriale s'établit par rapport à l'espace urbain. Le cadre de vie rural et la proximité d'un pôle d'emploi et d'équipements rendent le territoire attractif auprès des populations qui travaillent en ville et sont attirés par ce que la campagne offre : cadre de vie privilégié, disponibilité foncière, prix attractifs… A une échelle plus locale, un maillage de routes départementales facilite les déplacements intra-territoriaux et l'accès aux pôles économiques. Les communes du groupement n'ont pas toutes le même rôle dans l'armature territoriale du val de Garonne. Ainsi, Seyches est un pôle relais, tandis que les communes de Puymiclan et Saint-Barthélémy-d'Agenais sont considérées comme des communes rurales.
Le groupement est donc à analyser sous l'angle de son cadre de vie rural et des influences et interrelations que les communes et les populations entretiennent avec les objets géographiques du territoire : fleuve, autoroute, villes... De fait, le groupement s'inscrit pleinement dans un territoire plus large qui agit et a des conséquences à l'échelle locale.

2.2. Le Syndicat Mixte du SCOT du Val de Garonne

Le Syndicat Mixte du Val de Garonne est la structure porteuse du SCOT du Val de Garonne. Son périmètre d'intervention regroupe 45 communes soit près de 60 000 habitants. Il comprend les 43 communes de la communauté Val de Garonne Agglomération et deux communes isolées : Hautevignes et Sainte-Marthe. Le SCOT Val de Garonne a été approuvé par délibération du 21 février 2014. Toutes les communes du groupement sont incluent dans le périmètre du SCOT. Leurs Plans Locaux d'Urbanisme se doivent donc d'être en compatibilité avec le document supérieur dans le but de mettre en cohérence les politiques publiques mises en œuvre sur le territoire. Les PLU devront respecter les options fondamentales du SCOT du Val de Garonne, sans être tenus de reprendre à l'identique son contenu.

2.3. La Communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération

La Communauté d'Agglomération Val de Garonne Agglomération a été créée le 31 décembre 1993[a]. Elle se compose de 43 communes et compte environ 62 000 habitants. Elle est principalement structurée autour de l'aire urbaine de Marmande (35 000 habitants), d'où sa classification en communauté d'agglomération. A partir de janvier 2011, VGA exerce de nombreuses compétences comme le développement économique, l'aménagement du territoire, l'habitat, la voirie, les équipements et le tourisme.

2.4. Le bassin de vie de Miramont-de-Guyenne

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses

[a] *Sous l'appellation Communauté de Communes du Marmandais à l'origine*

habitants, les communes appartiennent au bassin de vie de Miramont-de-Guyenne et compte 11515 habitants. Le groupement s'inscrit donc dans un réseau multipolaire au carrefour du pôle intermédiaire de Miramont et du pôle principal de Marmande. L'attractivité de Miramont-de-Guyenne sur les communes du bassin de vie se mesure d'abord d'un point de vue économique. L'indicateur de concentration d'emploi qui s'élève à 155,4% indique que la commune a un ratio de 155 emplois pour 100 actifs ayant un emploi, ce qui profite aux actifs venant de l'extérieur. Pourtant, le bassin de vie compte un taux de concentration d'emplois de 77,2%. Cela signifie que malgré la présence du pôle de Miramont, le territoire du bassin de vie est dépendant des territoires voisins en termes d'emplois, et notamment de l'agglomération marmandaise.

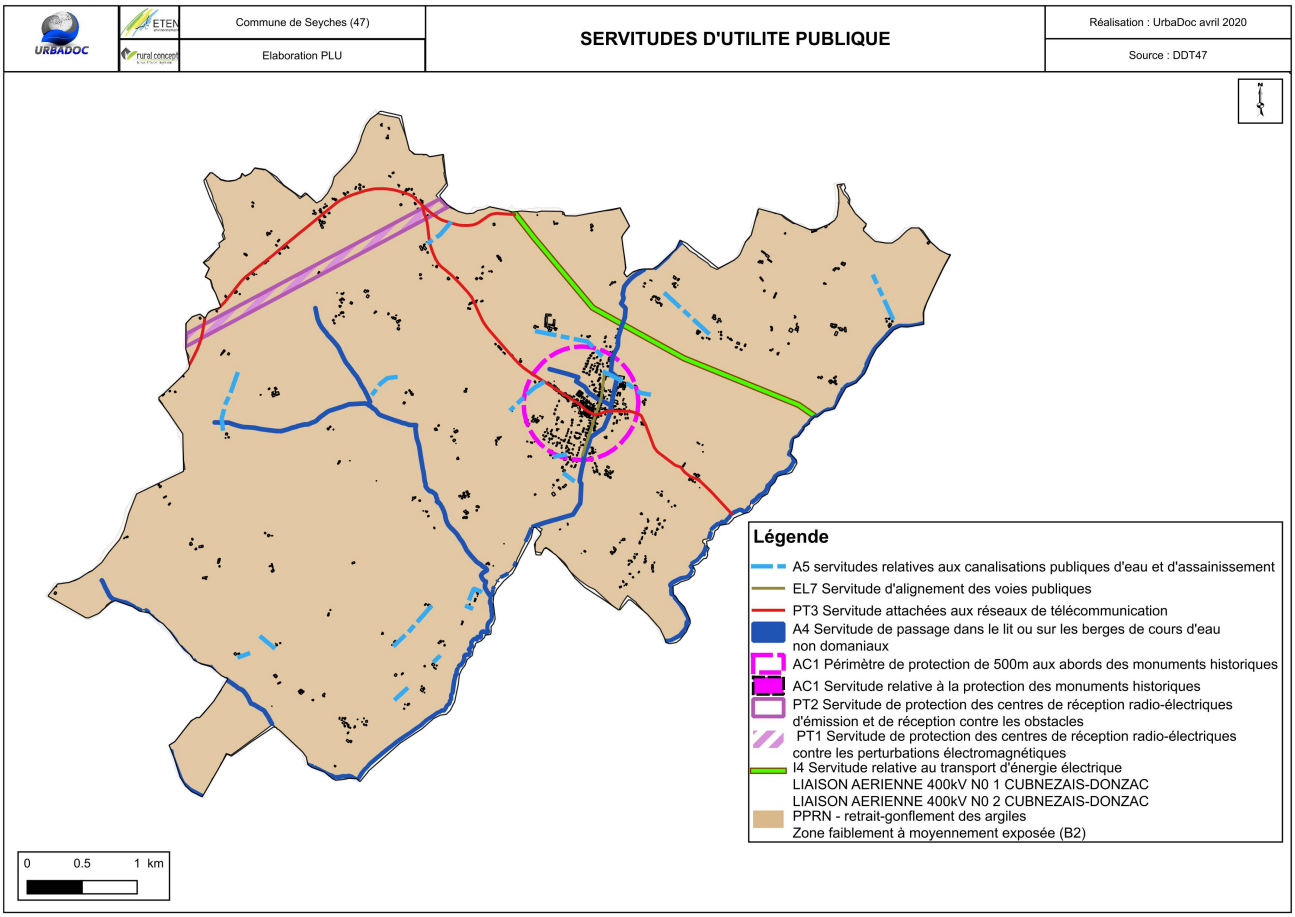
Concernant les équipements, Miramont-de-Guyenne est également un pôle attractif car il concentre des équipements de gamme supérieure. Il s'agit, dans le diagnostic territorial, de tenir compte du rôle structurant de ce pôle intermédiaire pour les territoires communaux ainsi que du pôle principal de Marmande. Ainsi, l'analyse démographique, de laquelle découle de nombreux enjeux concernant le logement et les équipements, devra prendre en compte les réalités économiques du bassin de vie et du grand territoire, l'étude sur les déplacements devra intégrer le fait que le pôle du bassin de vie ainsi que l'agglomération marmandaise polarisent une part importante des flux. En d'autres termes, les élus, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables devront inscrire leur projet local dans les dynamiques liées à l'inscription territoriale du groupement.

2.5. Bilan de l'inscription territoriale

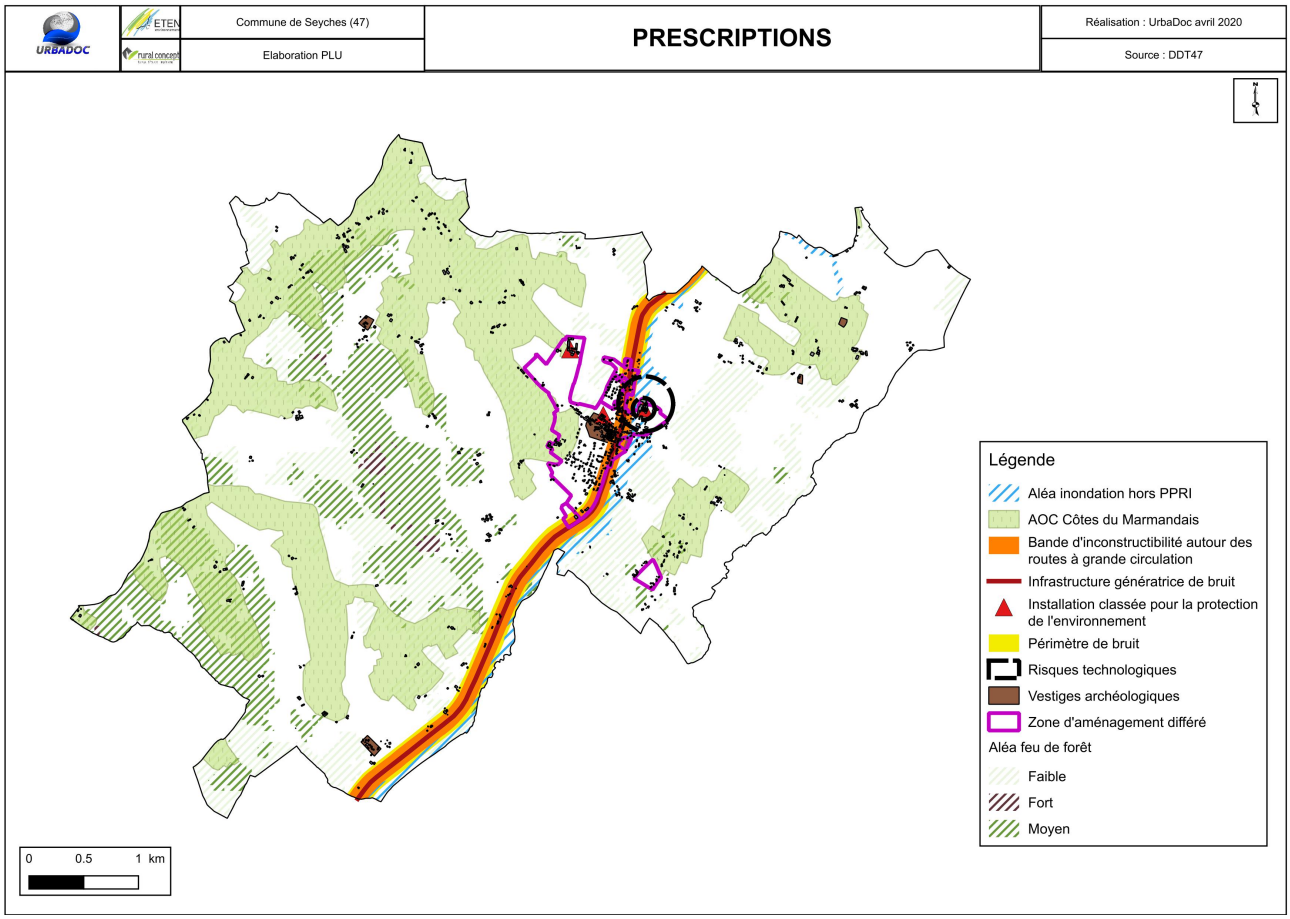
Le groupement de communes s'inscrit dans un territoire dynamique et multipolarisé, notamment par le bassin de vie de Miramont-de-Guyenne, mais également par le pôle principal qu'est Marmande. De même, chaque commune du groupement à un rôle à jouer dans l'assemblage territoriale : Seyches est un pôle-relais tandis que les deux autres communes sont recensées comme des communes rurales. Les élus devront penser le projet de développement par une analyse du territoire à l'échelle du bassin de vie, dont les dynamiques sont représentatives des enjeux locaux. Les dynamiques urbaines qui sont à l'œuvre sont à anticiper au regard de la place de la commune dans la structuration du territoire, de son identité et son héritage territorial. Ainsi, il faudra que le projet soit en adéquation avec les intentions de développement à l'échelle supérieure. Les PLU doivent participer à mettre en cohérence les différents projets et les différentes échelles territoriales pour proposer des projets ambitieux et harmonieux qui s'inscrivent dans le grand territoire tout en préservant les spécificités locales.

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Servitudes d'utilité publique ; DDT 47 ; UrbaDoc 2016



Carte 5 : Autres éléments de prescriptions ; DDT 47 ; UrbaDoc 2016



3. Les servitudes d'utilité publique[a]

Le PLU doit également considérer un ensemble de servitudes d'utilité publique qui grèvent l'utilisation du sol[6].

Il s'agit ici, entre les documents d'une articulation plus forte encore, puisque le PLU doit tenir compte des servitudes d'utilité publique dans un rapport de « conformité »[7].

3.1. Servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques

Il s'agit d'une servitude de protection des Monuments Historiques qui engendre un périmètre de protection de 500 mètres. Les propriétaires ont pour obligation d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection. Seule la commune de Seyches possède un Monument Historique (MH) inscrit : l'Eglise Saint-Jean-Baptiste. Le centre-bourg de Seyches est donc impacté par cette servitude.

3.2. Servitude A4 de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux

Cette servitude correspond à une servitude de passage pour permettre la gestion de la ressource en eau. Elle permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des agents chargés de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations. Toutes les communes sont concernées par cette servitude.

3.3. Servitude A5 canalisations publiques d'eau et d'assainissement

La servitude donne le droit aux collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations. Les propriétaires et leurs ayants droit doivent s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage. Seule la commune de Seyches est impactée par cette servitude.

3.4. Servitude EL7 d'alignement des voies publiques

Cette servitude est un moyen de protection contre l'empiètement des propriétés sur la voirie. Elle est fixée par un plan d'alignement ou par un arrêté d'alignement individuel. Pour les terrains non bâtis, le plan attribue la propriété à la collectivité propriétaire de la voie. Pour les terrains bâtis, le sol des propriétés bâties sera attribué dès la destruction du bâtiment. Elle concerne la RD 933 dans le centre de Seyches.

3.5. Servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La servitude oblige les propriétaires à réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques. Les trois communes sont traversées par une ligne électrique.

3.6. Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles

Ces servitudes ont pour objet d'assurer le bon fonctionnement des réseaux afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques, et les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes. Les fuseaux de ces servitudes concernent seulement la commune de Seyches.

3.7. Servitude PT3 attachées aux réseaux de télécommunication

Cette servitude est instaurée au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication ouverts au public en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles. Seule la commune de Seyches est traversée par ces lignes.

3.8. Servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques Naturels Mouvement de terrain - tassements différentiels

Il s'agit d'une servitude résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels. Ces plans délimitent les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à des conditions, et les zones non directement exposées aux risques mais dans lesquelles la construction est interdite ou conditionnée car

[a] *a L'ensemble des servitudes d'utilité publique avec effets et conséquences est annexé au PLU*

elle est susceptible d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.
Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux, du sol et du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ils peuvent être lents (phénomènes de gonflement-retrait, glissements de terrain) ou rapides (effondrements, écroulements). Deux zones sont délimitées, une zone fortement exposée (B1) et un zone faiblement à moyennement exposée (B2). Pour la réalisation de nouvelles constructions, il est prescrit une étude géotechnique, ou des règles relatives à la construction. Toutes les communes sont impactées par le risque B2. Le PPRN a été approuvé le 22 janvier 2018.

4. Autres prescriptions

4.1. Appellation d'Origine Contrôlée Côtes du Marmandais

L'AOC Côtes du Marmandais est un vin français produit sur 27 communes du Lot-et-Garonne. Cette appellation concerne des communes proches de Marmande sur les deux rives de la Garonne, et notamment la commune de Seyches.

4.2. Infrastructures génératrices de bruit

Les communes sont traversées par une infrastructure de transport génératrice de bruit. Autour des axes générateurs de bruit, un périmètre de bruit s'applique. Il est à prendre en compte afin d'offrir le cadre de vie le plus agréable possible aux habitants. La zone de bruit correspond à une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes départementales.

4.3. Bande d'inconstructibilité autour des routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation, à l'exception des constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Le PLU peut également fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues si une étude le justifiant est réalisée. La RD 933, passant par Seyches et Puymiclan, est classée voie à grande circulation et est concernée par cette contrainte. Le centre-ville de Seyches est notamment impacté.

4.4. Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Les ICPE sont des installations susceptibles de générer des nuisances, des risques ou des dangers et soumises à une réglementation particulière. On trouve des ICPE sur les trois communes. Ces ICPE sont de différentes natures, elles peuvent être agricoles, mais sont surtout industrielles ou artisanales. Pour la mise en service de l'installation, il est nécessaire de faire une demande d'autorisation, démontrant l'acceptabilité du risque. L'installation est autorisée par arrêté préfectoral.

4.5. Risques technologiques

Deux éléments sont classés à risque technologique à Seyches : des silos de stockage de céréales et une citerne de gaz. Ce site, également classé ICPE, présente un risque technologique pour la population. Un périmètre de protection est dont appliqué autour des installations concernées.

4.6. Vestiges archéologiques

Des vestiges archéologiques sont recensés sur chaque commune. Ils sont au nombre de 17 et sont des vestiges médiévaux, mais également datant du Moyen-Age, ou de l'époque moderne par exemple. Ces zones engendrent des prescriptions particulières dans le PLU.

4.7. Zone d'Aménagement Différée[8]

La ZAD est un outil de préemption destiné à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement dans un secteur soumis à une forte pression foncière. C'est un secteur créé par l'État sur proposition des collectivités locales à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. La commune de Puymiclan a une ZAD concernant le bourg, tandis que la commune de Seyches dispose de 6 ZAD localisées essentiellement dans le centre-ville.

4.8. Eléments de prescriptions relatifs à un risque

Certains risques sont identifiés malgré l'absence de Plan de Prévention des Risques. De ce fait, il est pertinent de prendre en compte les prescriptions relatives aux risques existants. Ainsi le risque inondation généré par le Manet et la Canaule, le risque relatif au feu de forêt concernent toutes les communes font l'objet de prescriptions.

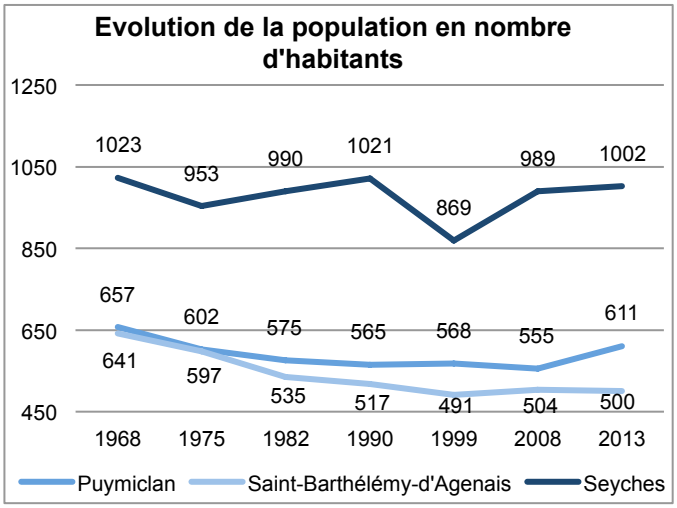
TABLEAU DE BORD

Tableau 1 : Chiffres-clés de la population ; INSEE 1999-2013 ; UrbaDoc 2016

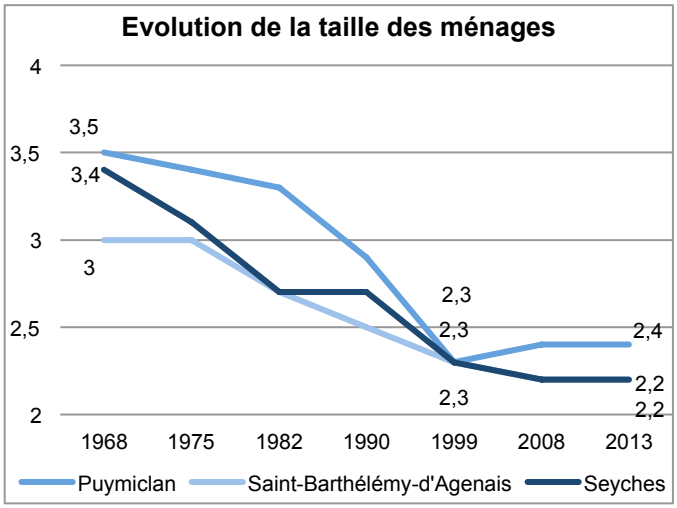
	Densité (hab/km²)	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans (en %)	20 à 64 ans (en %)	65 ans et plus (en %)	Taille des ménages	Indice de jeunesse
France métropolitaine	117,1	0,63	0,40	0,23	24,4	57,7	17,9	2,2	1,02
Nouvelle Aquitaine	69,5	0,73	0,00	0,73	22,2	56,5	21,3	2,1	0,78
Lot-et-Garonne	62,1	0,59	-0,06	0,69	21,8	54,4	23,8	2,2	0,70
VGA	89,3	0,66	-0,06	0,73	22,1	54,1	23,8	2,2	0,70
Bassin de vie de Miramont-de-Guyenne	39,7	0,33	-0,28	0,62	19,0	51,1	29,9	2,2	0,50
Puymiclan	23,7	0,52	0,52	0,00	25,0	59,1	15,8	2,4	1,17
Saint-Barthélémy-d'Agenais	32,7	0,13	0,04	0,09	16,8	52,2	31,0	2,2	0,40
Seyches	40,6	1,02	0,19	0,83	20,2	56,0	23,9	2,2	0,64
Total groupement	**32,2**	**0,66**	**0,26**	**0,40**	**20,8**	**56,0**	**23,2**	**2,3**	**0,67**

La taille des ménages correspond au nombre moyen de personnes par résidence principale
L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans
Les données de variation annuelle sont exprimées pour la période 1999-2013 / Les autres données sont exprimées pour l'année 2013

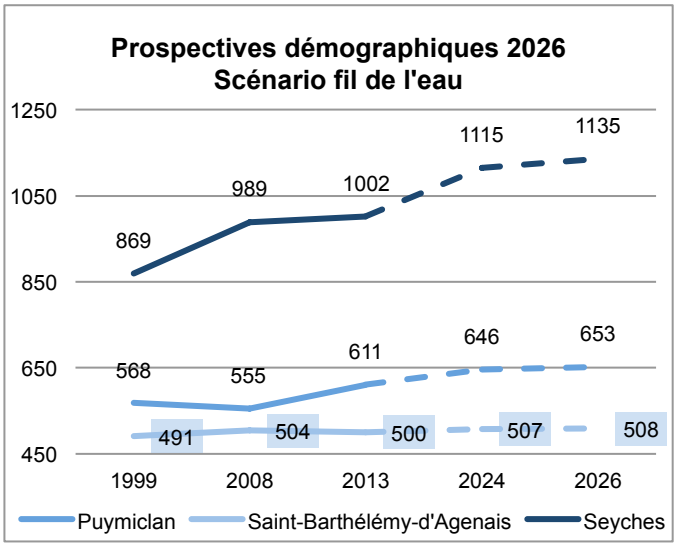
Graphique 2 : Evolution de la population en nombre d'habitants ; INSEE ; UrbaDoc 2016



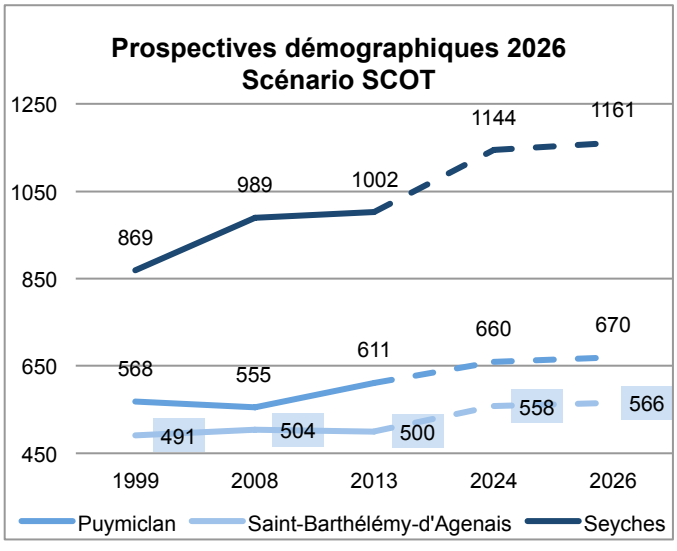
Graphique 1 : Evolution de la taille des ménages ; INSEE ; UrbaDoc 2016



Graphique 4 : Prospectives démographiques 2026 au fil de l'eau ; INSEE 1999-2013 ; UrbaDoc 2016



Graphique 3 : Prospectives démographiques 2026 du SCOT ; SCOT VGA ; UrbaDoc 2016



DEMOGRAPHIE

1. Une croissance démographique marquée

Le territoire du groupement est un territoire rural de faible densité qui compte en tout 2113 habitants. Seyches est la commune qui compte le plus d'habitants et représente un pôle de proximité à l'échelle du territoire. En effet, cette commune est repérée comme pôle relais du SCOT, c'est-à-dire qu'elle participe à renforcer l'armature territoriale grâce à une gamme de services de proximité. En plus de compter le plus d'habitants, Seyches enregistre également la croissance démographique la plus soutenue. Alors que la reprise démographique est nette à Seyches depuis la fin des années 1990[a], Puymiclan et Saint-Barthélémy-d'Agenais connaissent une évolution démographique[b] positive, mais en dents de scie. Pour autant, la croissance démographique globale est assez marquée, notamment à Puymiclan. En tout, le groupement a enregistré une croissance globale de 185 habitants entre 1999 et 2013, soit l'arrivée en moyenne de 13 habitants par an et une évolution annuelle de +0,66% par an. Seyches et Puymiclan tirent principalement leur épingle du jeu avec l'accueil de 176 habitants supplémentaires en 14 ans, soit 95% de la croissance démographique du groupement.

2. Un solde naturel positif

Contrairement aux moyennes du bassin de vie et de l'EPCI, toutes les communes du groupement ont un solde naturel positif. Puymiclan se démarque avec un solde naturel[9] particulièrement élevé, supérieur à la moyenne nationale. Ce solde naturel positif signifie que la population du groupement parvient à se renouveler par elle-même. Le solde naturel élevé de Puymiclan s'explique par la jeunesse de la population qui porte le développement démographique de la commune. Seyches et Puymiclan présentent un indice de jeunesse[10] supérieur à celui du bassin de vie, ce qui témoigne de la vitalité des deux communes. A Puymiclan, les moins de 20 ans sont davantage représentés que les plus de 60 ans. Saint-Barthélémy présente quant à elle un indice de jeunesse assez faible : les populations âgées sont nettement plus représentées que les plus jeunes. Globalement, le groupement connaît un équilibre générationnel prometteur pour les dynamiques démographiques à venir.

3. Un solde migratoire positif qui accompagne les dynamiques naturelles

Les communes du groupement connaissent un solde migratoire[11] positif qui renforce et accompagne les dynamiques naturelles positives à l'œuvre. Le solde migratoire est particulièrement important à Seyches où l'indicateur est supérieur aux moyennes du bassin de vie et du département. En tout, le groupement connaît une variation de la population due au solde migratoire de +0,40% par an. L'arrivée de nouvelles populations, en plus de dynamiques naturelles positives, permet de renouveler les effectifs communaux et témoigne de l'attractivité des communes du groupement.

4. Prospectives démographiques 2026

Les prospectives démographiques à l'horizon 2026 sont déclinées en deux scénarii. Le premier tient compte d'une évolution au fil de l'eau fondée sur la croissance qu'a connue chaque commune entre 1999 et 2013[c]. Ce scénario prévoit l'arrivée de 183 habitants à l'horizon 2026[d], soit une population totale de 2296 habitants. Seyches serait la commune se développant le plus rapidement en accueillant 133 habitants, suivie par Puymiclan avec + 42 habitants puis Saint-Barthélémy-d'Agenais avec + 8 habitants. Le scénario 1 permet de constater quel pourrait être le développement du territoire en l'absence de nouveau document d'urbanisme ou de nouvelles actions mises en œuvre.

Un second scénario se base sur les objectifs définis par le SCOT du Val de Garonne qui prévoit une évolution démographique de +0,85% par an entre 2014 et 2020 et +0,75% par an entre 2021 et 2026. Ce scénario propose donc une répartition homogène de la population sur le territoire, sans tenir compte de l'armature urbaine. Ainsi, le scénario 2 prévoit l'arrivée de 284 habitants à l'horizon 2026 sur l'ensemble du groupement pour atteindre une population totale de 2397 habitants[e].

L'enjeu principal pour les communes est de se munir des moyens nécessaires pour être en capacité d'accueillir les nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et l'identité locale. La recherche d'un équilibre entre le développement démographique et un héritage rural constitue un enjeu majeur du PLU.

---

a *Seyches : + 133 habitants entre 1999 et 2013*

b *Puymiclan : + 43 habitants entre 1999 et 2013 / Saint-Barthélémy : + 9 habitants*

c *Scénario fil de l'eau élaboré à partir des données INSEE Cf tableau 1*

d *Scénario 1 : + 14 habitants par an*

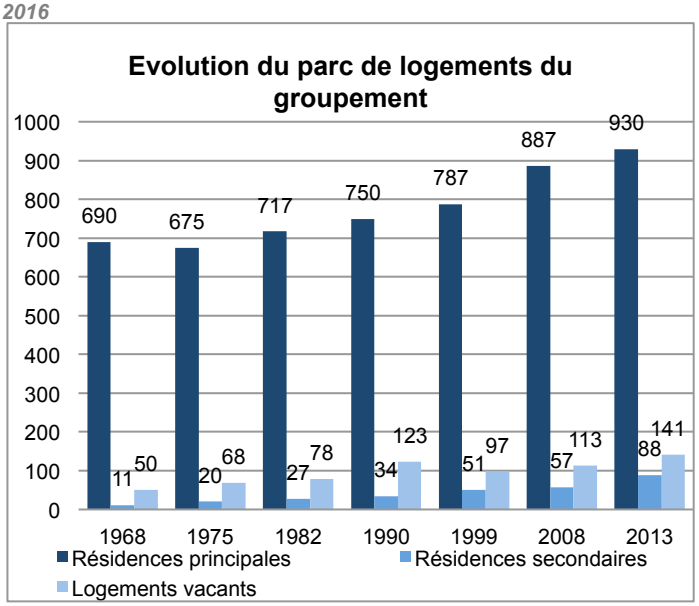
e *Scénario 2 : + 22 habitants par an*

TABLEAU DE BORD

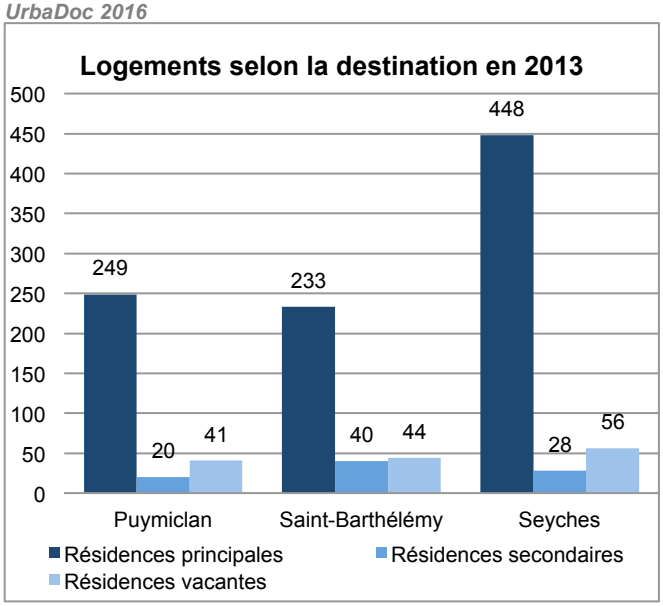
Tableau 2 : Chiffres clés sur la structure du parc de logements et son évolution ; INSEE 1999-2013 ; UrbaDoc 2016

	Variation annuelle du nombre de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	Part de T1 et T2	Prix moyen du m2 habitable en €
France	1,11	9,5	7,7	57,8	55,8	18,3	nc
Nouvelle Aquitaine	1,34	11,9	8,3	62,5	71,4	14,0	nc
Lot-et-Garonne	1,18	6,0	10,7	64,2	79,9	10,2	1279
VGA	1,25	2,9	10,4	63,7	81,4	8,8	nc
Bassin de vie de Miramont-de-Guyenne	0,98	7,8	10,7	72,1	89,5	5,6	nc
Puymiclan	1,25	6,6	13,2	80,5	92,6	0,4	1234
Saint-Barthélémy-d'Agenais	0,68	12,6	13,9	75,1	95,9	2,1	907
Seyches	1,45	5,3	10,5	70,5	90,6	5,1	1275
Total Groupement	**1,20**	**7,6**	**12,2**	**74,4**	**92,6**	**3,1**	**1139**

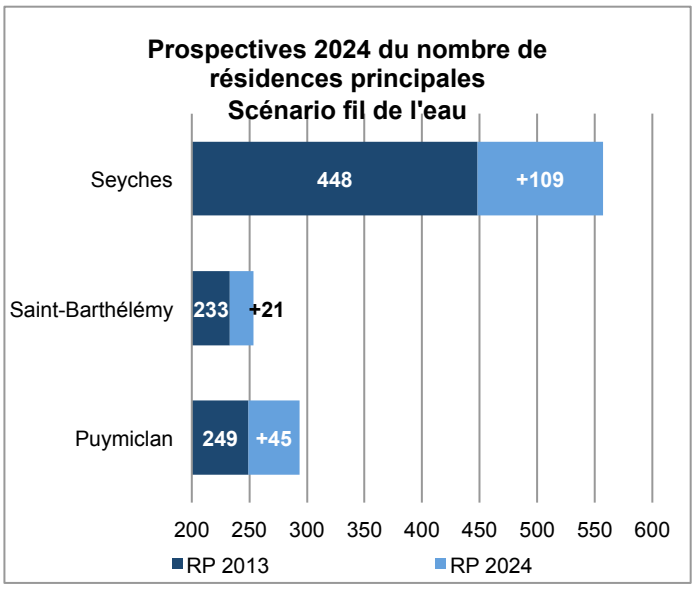
Graphique 8 : Evolution du parc de logements ; INSEE ; UrbaDoc 2016



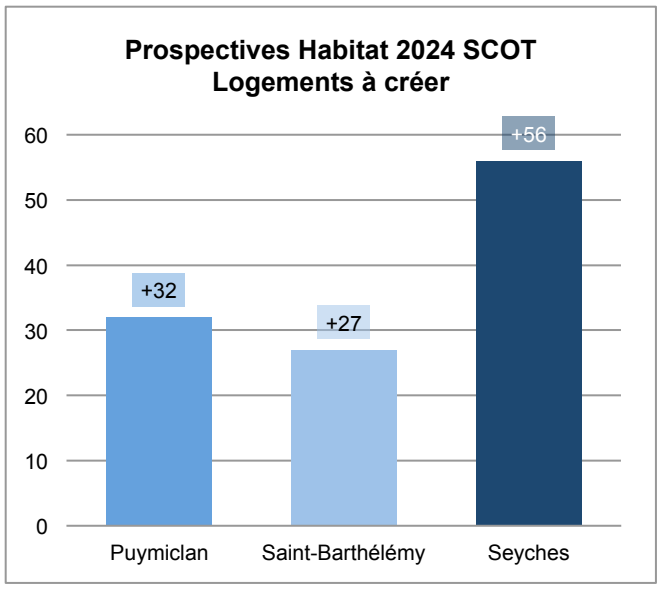
Graphique 7 : Logements selon la destination ; INSEE 2013 ; UrbaDoc 2016



Graphique 6 : Prospectives habitat au fil de l'eau ; INSEE 1999-2013 ; UrbaDoc 2016



Graphique 5 : Prospectives habitat 2024 SCOT ; SCOT VGA ; UrbaDoc 2016



EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

1. Un développement résidentiel soutenu

Concomitamment aux dynamiques démographiques du groupement, le parc de logements est en croissance entre 1999 et 2013. Le groupement compte un gain de 143 nouvelles résidences principales et 37 nouvelles résidences secondaires. Seyches compte +82 résidences principales, Puymiclan +40 et Saint-Barthélémy +21. Quelques résidences secondaires se sont développer sur les trois communes, + 13 à Seyches, +14 à Puymiclan et +10 à Saint-Barthélémy. + 143 + 224+ 44 Conjointement au développement démographique, le développement des résidences principales est plus soutenu sur les communes de Seyches et Puymiclan qui connaissent des taux de variation annuelle moyenne supérieurs aux moyennes du bassin de vie de Miramont-de-Guyenne et de la Communauté d'Agglomération.

En 2013, le parc de logements du groupement comptait 80,2% de résidences principales et 7,6% de résidences secondaires. Seyches et Puymiclan ont une vocation principalement résidentielle, tandis que Saint-Barthélémy se démarque avec un taux de résidences secondaires supérieur au bassin de vie et au département. La variation annuelle moyenne du nombre de résidences principales est plus importante que la variation annuelle moyenne de population, ce qui témoigne notamment du desserrement de la taille des ménages[12] à l'œuvre. En outre, 26,1% des ménages ont emménagé depuis moins de cinq ans sur l'ensemble du groupement, ce qui témoigne de son attractivité résidentielle. A Seyches, 30,1% des ménages sont installés depuis moins de cinq ans. Le développement de Saint-Barthélémy est plus mesuré, avec 19,7% des ménages installés depuis moins de 5 ans.

Par ailleurs, Seyches compte 20 logements sociaux, soit 4,5% de l'offre totale de résidences principales. Puymiclan et Saint-Barthélémy comptent respectivement 18 et 4 logements sociaux, soit 7,2% et 1,7% des résidences principales. L'âge du parc de logements[a] témoigne également des dynamiques à l'œuvre : en moyenne, 42% du parc date d'avant 1946, 35,2% de la période 1946-1990 et 22,8% de la période 1991-2010. La jeunesse du parc de logements est principalement portée par Seyches[b] et Puymiclan[c].

2. Importance de la vacance

L'âge du bâti et l'importance de la vacance questionne l'état actuel du parc de logements, les besoins de réhabilitation/rénovation et du potentiel des centres anciens dans l'attractivité globale des villages. Le groupement compte 141 logements vacants, soit en moyenne 12,2% de vacance. En ce qui concerne la commune de Seyches, le taux de vacance en 2015, est de 10,5%, inférieur à la moyenne départementale qui est de 11,1%. L'importance de la vacance représente un potentiel immobilier mobilisable dans le cadre du projet de PLU que les communes devront prendre en compte dans le projet communal.

3. La maison individuelle, moteur de la croissance

Le parc est composé à 92,6% de logements individuels, ce qui est supérieur aux chiffres du bassin de vie et de l'EPCI. De même, la part de petits logements est très faible avec seulement 3,1% de logements de moins de trois pièces. Ainsi, l'offre résidentielle se compose en grande majorité de grands logements en capacité d'accueillir des familles avec enfant. Le groupement compte en moyenne 74,4% de propriétaires. Seyches compte une offre locative plus conséquente avec 122 logements locatifs qui permettent de diversifier l'offre de logements. Globalement, l'accession à la propriété et à un logement individuel semblent être les arguments de vente privilégiés pour le territoire.

4. Prospectives habitat 2024

L'évaluation prospective a pour objectif principal d'estimer le nombre de logements à produire afin de déterminer le foncier à mobiliser dans le règlement graphique du PLU.

Le premier scénario a été élaboré à partir des prospectives démographiques au fil de l'eau. Il tient compte d'un desserrement de la taille des ménages qui continue de se réduire à l'horizon 2024[d]. Il projette la production de 175 nouvelles résidences principales pour loger les 2268 habitants du groupement projetés en 2024. Les besoins en résidences secondaires et les possibilités de réduction de la vacance seront également à étudier dans le projet. Le second scénario, issu du SCOT, prévoit la création de 115 nouveaux logements à l'horizon 2024, répartis selon le rôle de la commune dans l'armature territoriale. Les pôles relais du SCOT doivent accueillir 570 nouveaux logements répartis selon le nombre d'habitants, tandis que l'objectif s'élève à 760 logements à répartir sur les communes rurales.

---

a *Résidences principales construites avant 2011*

b *Seyches : 25,7 % du parc réalisé entre 1991 et 2010*

c *Puymiclan : 27,1 % du parc réalisé entre 1991 et 2010*

d *Projections de la taille des ménages en 2024 : Puymiclan : 2,2 – Saint-Barthélémy-d'Agenais : 2,0 – Seyches : 2,0*

TABLEAU DE BORD

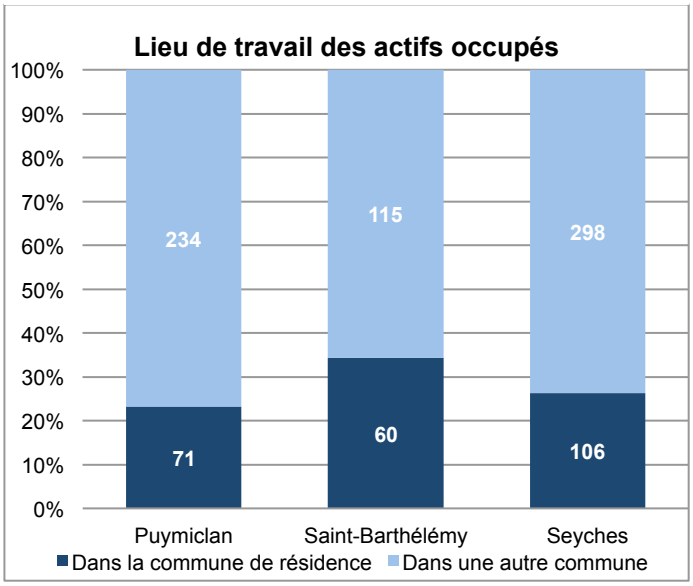
Tableau 3 : Chiffres clés de l'emploi et de la population active entre 1999 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2016

	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2013	Taux de variation annuel du nombre d'emplois	Nombre d'actifs en 1999	Nombre d'actifs en 2013	Taux de variation annuel du nombre d'actifs	Indicateur de concentration en 2013	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs
France	22774306	25773946	0,9	26444781	29754955	0,8	98,7	0,87
Nouvelle Aquitaine	nc	2316111	nc	nc	2646237	nc	99	0,88
Lot-et-Garonne	111119	125053	0,8	129410	144399	0,8	99,3	0,87
VGA	nc	22995	nc	nc	25936	nc	103,7	0,89
Bassin de vie de Miramont-de-Guyenne	3088	3136	0,1	4498	4629	0,2	77,2	0,68
Puymiclan	128	133	0,3	252	322	1,8	43,7	0,41
Saint-Barthélémy-d'Agenais	95	108	0,9	208	200	-0,3	61,7	0,54
Seyches	221	218	-0,1	367	451	1,5	54,0	0,48
Total Groupement	**444**	**460**	**0,2**	**827**	**973**	**1,2**	**52,0**	**0,47**

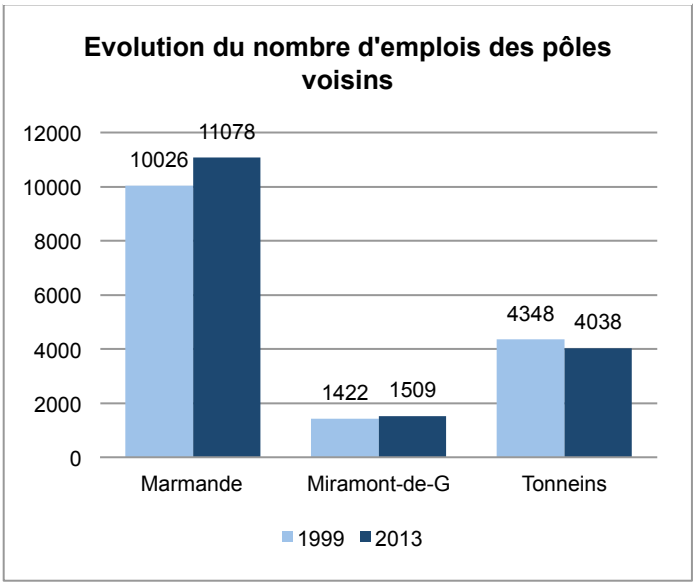
Tableau 4 : Chiffres clés sur les établissements actifs en 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2016

	Nombre d'établissements actifs	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce, des transports et des services	Dont commerces	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus
France	6087638	6,5	5,2	10,2	64,5	16,1	13,6	24,4	6
Nouvelle Aquitaine	591386	11	5,9	10,9	58,7	16	13,6	24,4	5,7
Lot-et-Garonne	34872	15,7	6,6	10,9	54,3	16,5	12,5	25,3	5,5
VGA	5976	15,8	6,9	11,1	54,1	18	12	27,6	6,5
Bassin de vie de Miramont-de-Guyenne	1230	25,04	6,83	12,28	44,15	12,85	11,71	24,5	3,3
Puymiclan	63	47,62	9,52	11,11	23,81	6,35	7,94	27,0	4,8
Saint-Barthélémy-d'Agenais	60	21,67	3,33	18,33	43,33	6,67	13,33	31,7	3,3
Seyches	117	29,06	4,27	11,11	47,01	15,38	8,55	25,6	1,7
Total Groupement	**240**	**32,08**	**5,42**	**12,92**	**40,00**	**10,83**	**9,58**	**27,5**	**2,9**

Graphique 10 : Lieu de travail des actifs occupés ; INSEE 2013 ; UrbaDoc 2016



Graphique 9 : Etat de santé des pôles d'emplois voisins selon l'évolution du nombre d'emplois ; INSEE ; UrbaDoc 2016



ECONOMIE

1. Une vocation principalement résidentielle

Les communes du groupement ont principalement une vocation résidentielle, même si Seyches joue un rôle économique particulier en tant que pôle de services de proximité. L'indicateur de concentration d'emploi[13] du groupement indique que pour les trois communes, l'économie locale n'est pas suffisante pour répondre aux besoins d'emplois des habitants. En effet, le groupement est polarisé par l'agglomération marmandaise et les pôles économiques du territoire, notamment le pôle du bassin de vie, Miramont-de-Guyenne. Seyches a su profiter de sa situation favorable à mi-chemin de Marmande et Miramont-de-Guyenne pour développer une offre commerciale et de services de proximité, notamment aux abords de la RD 933 qui relie les deux pôles et de la RD 228. Le groupement compte 460 emplois en 2013, ce qui témoigne par ailleurs de la présence d'un socle économique à l'échelle locale. Cependant, les taux de variation du nombre d'actifs et d'emplois entre 1999 et 2013 démontrent que le territoire a tendance à se résidentialiser, c'est-à-dire qu'il attire des actifs sans pour autant créer de nouveaux emplois dans les mêmes proportions. En effet, le taux de variation annuel moyen du nombre d'actif entre 1999 et 2013 est de +1,2% par an tandis que le taux de variation du nombre d'emplois n'est que de +0,2% par an. Durant cette période, le groupement a accueilli 146 nouveaux actifs pour seulement 16 nouveaux emplois. Ces indicateurs permettent de constater l'attractivité du territoire auprès des actifs, notamment à Seyches et Puymiclan. A Saint-Barthélémy-d'Agenais, le nombre d'emplois a augmenté tandis que le nombre d'actifs a diminué. Cela témoigne du retrait de la commune vis-à-vis des dynamiques globales du territoire, notamment à l'échelle de l'agglomération marmandaise. Pour autant, Saint-Barthélémy a su maintenir une dynamique économique locale avec la création de 13 nouveaux emplois en 14 ans. Globalement, le projet résidentiel du territoire repose à la fois sur la capacité des petits pôles économiques à structurer le Nord-Est marmandais et sur la bonne santé économique de Marmande, la ville centre.

2. Etat de santé des pôles d'emplois voisins : une économie plutôt dynamique

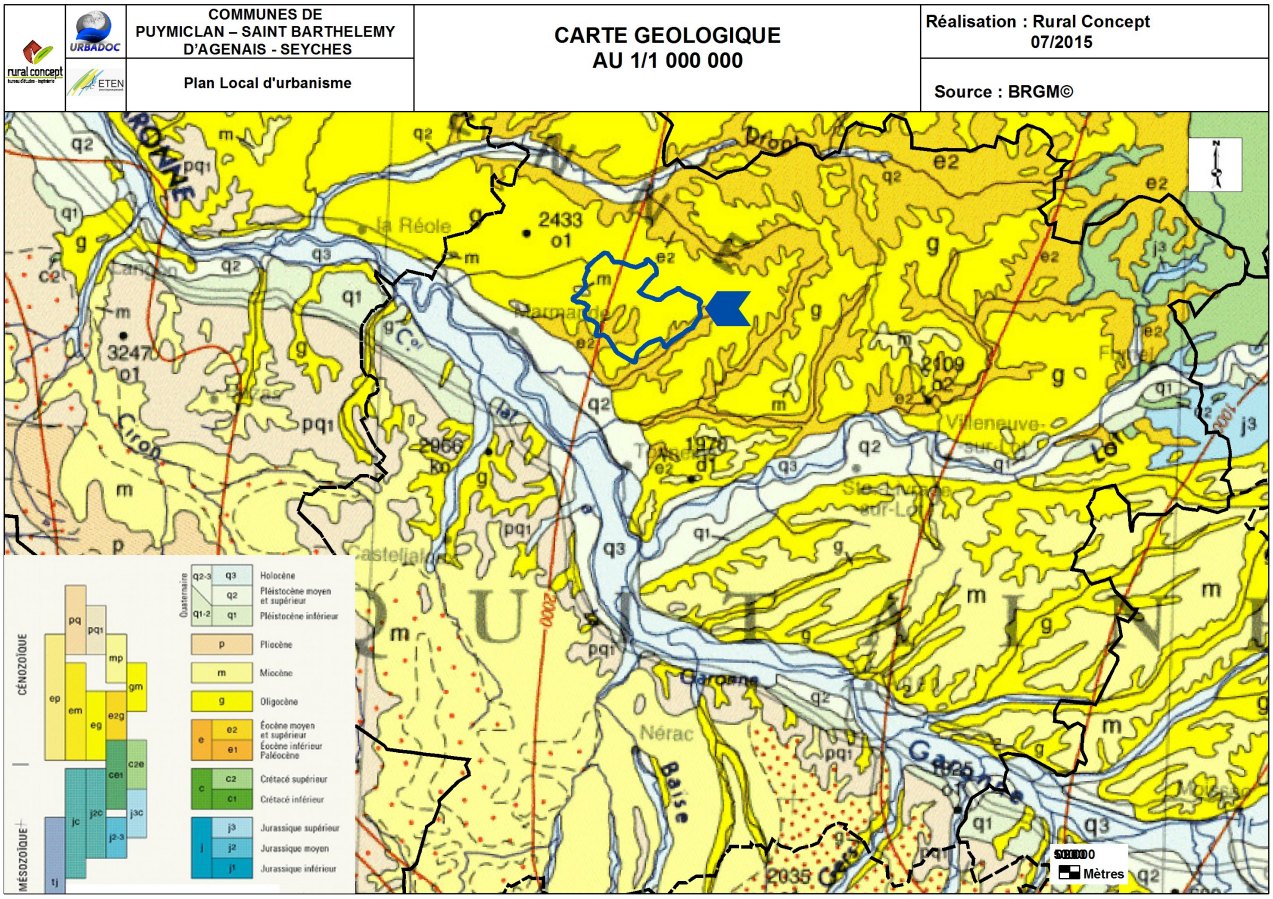
L'évolution du nombre d'emplois dans les pôles économiques alentour permet de constater le rôle indispensable de Marmande dans l'économie territoriale. Le territoire est multipolarisé par plusieurs entités urbaines qui n'ont pas toutes le même rôle et les mêmes dynamiques. L'économie du territoire est portée par Marmande, tandis que les plus petits pôles ont tendance à stagner, voire à perdre de leur poids économique. En effet, Tonneins a perdu 310 emplois entre 1999 et 2013. Le pôle du bassin de vie, Miramont-de-Guyenne une légère augmentation de 87 emplois sur la période. Avec un indicateur de concentration d'emploi de 152,5, Miramont joue un rôle structurant dans l'arrière-pays marmandais dont peuvent profiter les actifs du groupement. Mais le projet résidentiel des communes du groupement est principalement dépendant de la bonne santé économique du bassin d'emplois marmandais, qui compte 11078 emplois en 2013. Marmande a connu un gain de 1052 emplois entre 1999 et 2013. Avec un indicateur de concentration d'emploi de 172,5, le rôle économique de Marmande est indéniable dans le projet de développement résidentiel du groupement puisque les actifs profitent des pôles d'emplois voisins et de leur structure économique. En effet, 73,2% des actifs du groupement travaillent sur une autre commune que leur commune de résidence. La multipolarisation du territoire autour de différents pôles d'emplois, de taille et de dynamiques différentes, engendre une complexification des déplacements et une forte dépendance à l'automobile.

3. Une économie locale tournée vers les services et l'agriculture

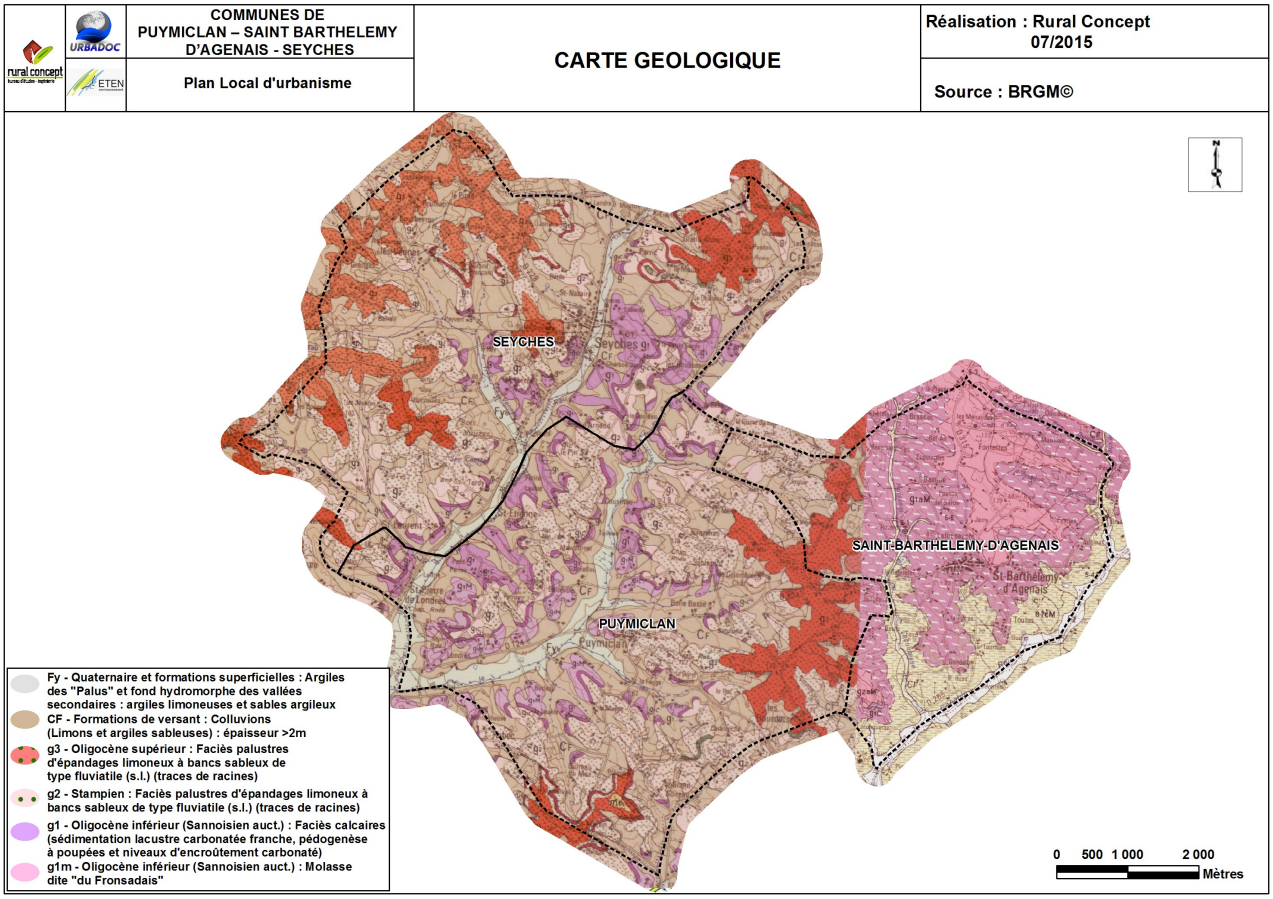
La structure économique des communes est largement dominée par les secteurs des services et de l'agriculture. En tout, 240 établissements actifs sont présents sur le groupement en 2013, dont 27,5% comptent 1 à 9 salariés et seulement 2,9% comptent plus de 10 salariés. De fait, 69,6% des établissements actifs sont sans salariés, ce qui témoigne de la présence d'un l'entreprenariat local.

TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Cartographie de la géologie simplifiée du département du Lot et Garonne ; Rural Concept déc. 2016



Carte 7 : Cartographie de la géologie des communes ; Rural Concept déc. 2016



ECONOMIE AGRICOLE

Ce diagnostic agricole permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire communal. Il permet aussi de mettre en exergue les perspectives d'évolution en lien aux surfaces et aux bâtiments à vocation agricole dans le cadre du document d'urbanisme en cours de révision.

Il a été élaboré avec la collaboration des agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur des enquêtes individuelles (49 exploitations en activité enquêtées) ainsi que sur un recueil d'informations et un travail de terrain réalisé durant la période d'octobre à novembre 2016.

1. Les ensembles morphopédologiques

Les communes de Puymiclan, Saint-Barthélémy-d'Agenais et Seyches font parties de la Communauté de Val de Garonne. Elles sont situées en limite Ouest de la région agricole des coteaux Nord du Lot et Garonne.

Toute la région agricole est constituée de collines douces que l'érosion a tracées dans des molasses oligocènes (g, jaune franc sur la carte au 1/100 0000). Les vallées majeures, sont orientées vers le sud-ouest en direction de la Garonne. Dans ces vallées, les cours d'eau se sont enfoncés et le bas des pentes met à nu les sables argileux éocènes (e2, orangé sur la carte).

Au nord du Lot, des reliques de la plaque de calcaire miocène (m, jaune pâle) forment autant de buttes témoin qui dominent les alentours.

Ces dorsales de molasse forment autant de rides aux versants symétriques. La vie s'est organisée sur la crête. Un chapelet de fermes s'y aligne sans grande régularité. Entre Garonne et Dropt au nord de Marmande, le matériau oligocène change de texture : un premier manteau de sables fluviatiles grossiers et peu fertiles a recouvert tardivement la molasse. L'érosion l'a mis à nu et les sols y sont superficiels, séchants.

Les versants se rejoignent, l'érosion ayant effacé les reliques du plateau : en arrivant en haut de la montée, on ne débouche plus sur un replat mais on bascule directement vers le versant de la vallée suivante.

Un chevelu dense de vallons secondaires sinueux ondule les flancs de ces dorsales de molasses de l'Agenais (rose). Dans les vallées, les ruisseaux ont mis à nu les argiles éocènes. Les boulbènes de plateau, issus des dépôts de limons, recouvrent les replats des molasses de l'Oligocène.

Ces limons ont une texture fragile qui est de plus en plus menacée par la baisse des taux d'humus. La terre devient d'autant plus battante sous la pluie, compacte en conditions sèches. En l'absence de ce manteau de limon, les terres sont plutôt lourdes, de type terreforts, et relativement fertiles chimiquement. La plupart des longues pentes douces au pied des collines sont des terreforts. Le sol y repose directement sur une argile, une marne.

La présence d'argile se repère aujourd'hui aussi au semis de petits lacs collinaires. Le sol étant naturellement imperméable, il est possible d'y élever une digue pour barrer une ondulation du relief. Cette entité est caractérisée par un terroir formé par « une terre lourde et difficile », le terrefort. Sol argileux formé sur des marnes ou des molasses décomposées, le terrefort exige des efforts de mise en valeur culturale. La présence de molasses, sur ce type de sol, détermine le meilleur substrat pour les cultures, car elle est source de minéraux. Selon que les marnes ou les molasses dominent dans le sol, celui-ci sera diversement utilisé. Ceci est à l'origine de la mise en valeur diversifiée de ce terroir : les terreforts produisent du blé, des prairies artificielles, des cultures maraîchères, des kiwis, des pruniers d'Ente…et pour les sols plus favorables, des oléagineux (maïs et soja), du tabac.

2. L'évolution de l'agriculture sur la commune

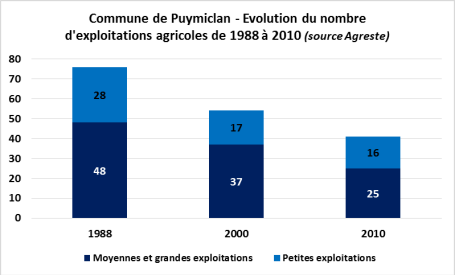
Cette première approche statistique est consacrée à l'analyse de l'évolution de l'agriculture de la commune. Elle est réalisée à partir des divers recensements agricoles. Les différentes dates nous permettent d'apprécier les données dans le temps, de les comparer et d'observer les évolutions.

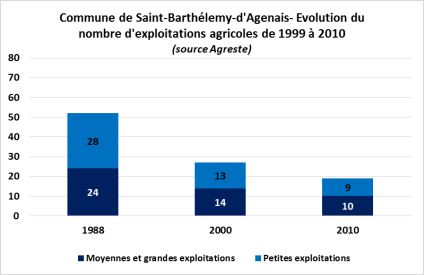
La surface utilisée pour les activités agricoles et déclarée à la PAC[a] en 2014 représente environ 77% de la superficie du territoire. La pression exercée par l'agriculture est donc particulièrement importante. Elle est en effet bien supérieure à la moyenne départementale qui est inférieure à 50%. Cette occupation agricole est fortement marquée sur la commune de Puymiclan (avec 84% de la surface dédié à l'agriculture) où le relief est particulièrement doux et les surfaces boisées peu nombreuses. Cette proportion est toutefois légèrement sous-évaluée car une part des surfaces valorisées par l'agriculture échappe à ce système de déclaration (cf. Productions et outils de production). Le nombre d'exploitations a quant à lui connu une chute importante durant la période 1988/2010.

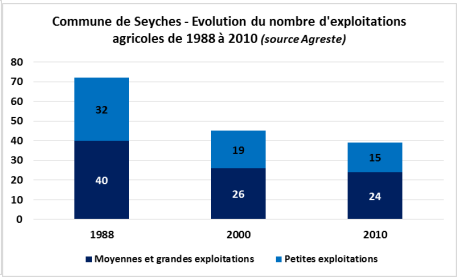
[a] *Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune.*

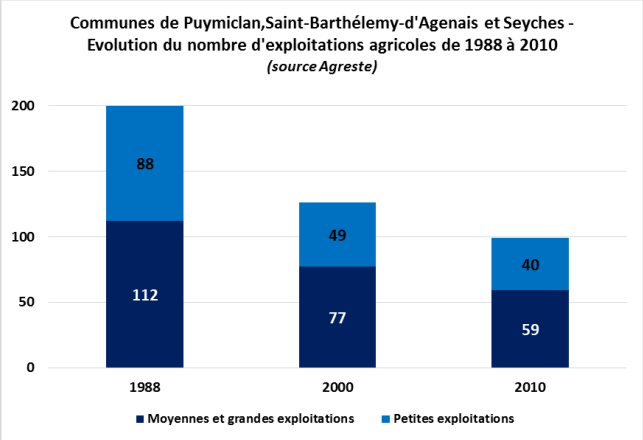
TABLEAU DE BORD

Graphique 11 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2010 (source Agreste)









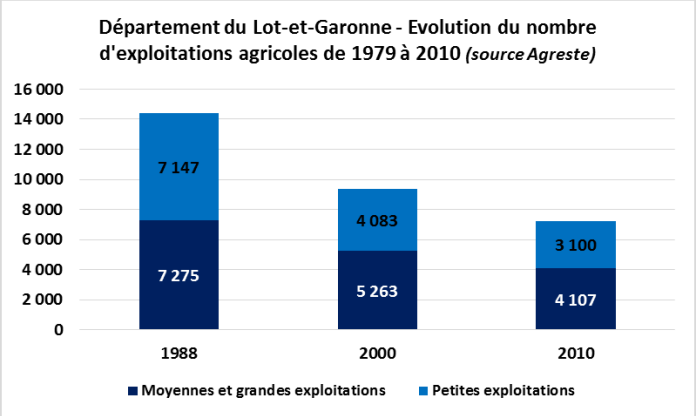
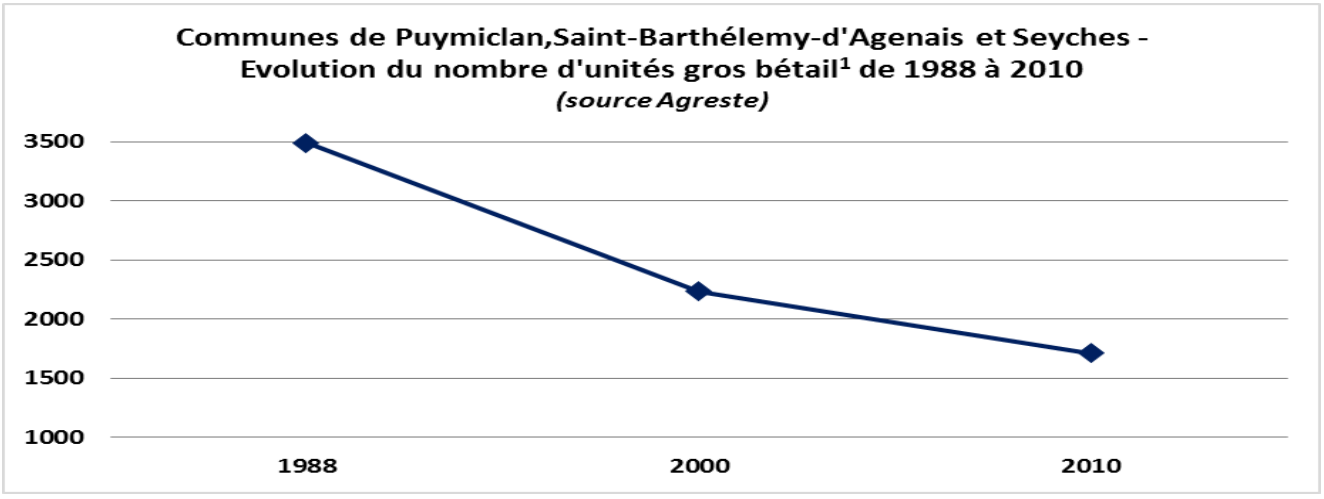


Tableau 5 : Surfaces et nombres d'exploitations sur la commune et sur les communes et dans le département (source Agreste)

Données	Puymiclan	St-Barthélemy-d'Agenais	Seyches	Ensemble des 3 communes	Lot et Garonne
Superficie totale :	2 574 ha	1 528 ha	2 469 ha	6 571 ha	536 100 ha
Surface agricole utile (SAU) à la PAC en 2014 :	2 100ha *82%*	1 136 ha *74%*	1 803 ha *73%*		286 852 ha *48%*
Nombre d'exploitations professionnelles en 1988 :	48	24	40	112	7 275
Nombre d'exploitations professionnelles en 2000 :	37 *-23%*	14 *-42%*	26 -35%	77 -31¨%	5 263 *-28%*
Nombre d'exploitations professionnelles en 2010 :	25 *-32%*	10 *-29%*	24 -8%	59 -23%	4 107 *-22%*
Nombre total d'exploitations agricoles en 2010 :	41	19	39	99	1481

Graphique 12 : Evolution d'unités gros bétail[a] de 1998 à 2010 (source Agreste)



[a] : *Unité gros bétail (UGB) : unité employée pour pouvoir comparer des effectifs animaux d'espèces différentes*

Cette baisse qui est de -50% en moyenne est cohérente avec celle observée à l'échelle départementale sur la même période. Elle est plus marquée sur la commune de St-Barthélemy-d'Agenais où le nombre d'exploitations est plus faible, que sur les deux autres communes. La chute du nombre d'entreprises a été très significative entre 1988 et 2000 (-37% en 12 ans).

La répartition entre grandes ou moyennes exploitations et les autres exploitations de taille plus restreinte[a] est restée relativement stable sur la période, proche de 40%. Les exploitations de taille moyenne ou grande ont un peu mieux résisté à cette érosion. Le renouvellement de génération d'agriculteurs et en particulier celle du Baby-Boom a semble-t-il été particulièrement complexe.

L'activité agricole reste ancrée au sein de ce territoire à potentialités. La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est d'environ 60 ha en 2010 mais avec de très importantes variations. Ainsi, la répartition entre "petites" et "grandes" exploitations est toujours bien visible. Les entreprises de grande taille ont une surface moyenne proche de 100 ha et exploitent plus de 90% de la surface alors qu'elles ne représentent que 3 exploitations sur 5.

Ces surfaces moyennes qui peuvent paraitre importantes sont toutefois assez classiques dans ce secteur de grande culture. De plus, la diminution du nombre d'exploitations mécaniquement fait doubler cette surface moyenne au cours des dernières décennies. Toutefois, la surface moyenne des exploitations de la commune est assez largement supérieure à celle observée au niveau du département (elle est de 60 ha pour les exploitations de grande taille).

La production agricole est basée sur des grandes cultures assez classiques (maïs, céréales à paille, tournesol) complétées par des vergers de prunes.

Les élevages et notamment bovins lait et viande qui étaient encore présents dans plus d'un tiers des exploitations à la fin des années 80 ont eu également tendance à diminuer fortement. Malgré l'augmentation de la taille moyenne des troupeaux restants, le nombre d'animaux a lui aussi été divisé par deux. Depuis de nouveaux élevages spécialisés ont vu le jour (notamment en palmipèdes) avec des ateliers qui peuvent être de taille importante.

3. Productions et outils de production

3.1. Des productions basées sur les grandes cultures, les vergers et sur une diversité d'élevages

49 exploitations en activité qui utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur l'une des trois communes ont été enquêtées ainsi que 7 retraités qui ont encore pour certains une petite activité agricole.

Les productions agricoles de ce territoire sont principalement basées sur des grandes cultures complétées par une grande diversité d'élevages et par des vergers essentiellement composés de pruniers. Les surfaces valorisées par des cultures annuelles dominent très largement l'assolement général des trois communes, à plus de 84%. Sous ce terme générique de culture annuelle, les exploitants cultivent avec des rotations sur 2 à 4 années les productions suivantes : blé, orge, tournesol, maïs colza, sorgho ou production de semences.

Le reste des surfaces agricoles est occupé par des surfaces fougères (prairies temporaires, permanentes et landes) à hauteur de 11% et par les vergers qui recouvrent seulement 4% de cette surface. Cette proportion est relativement constante sur l'ensemble des trois communes. Les vergers sont toutefois proportionnellement plus présents sur Puymiclan avec 6% de la surface agricole totale soit près de 140 ha sur cette seule commune.

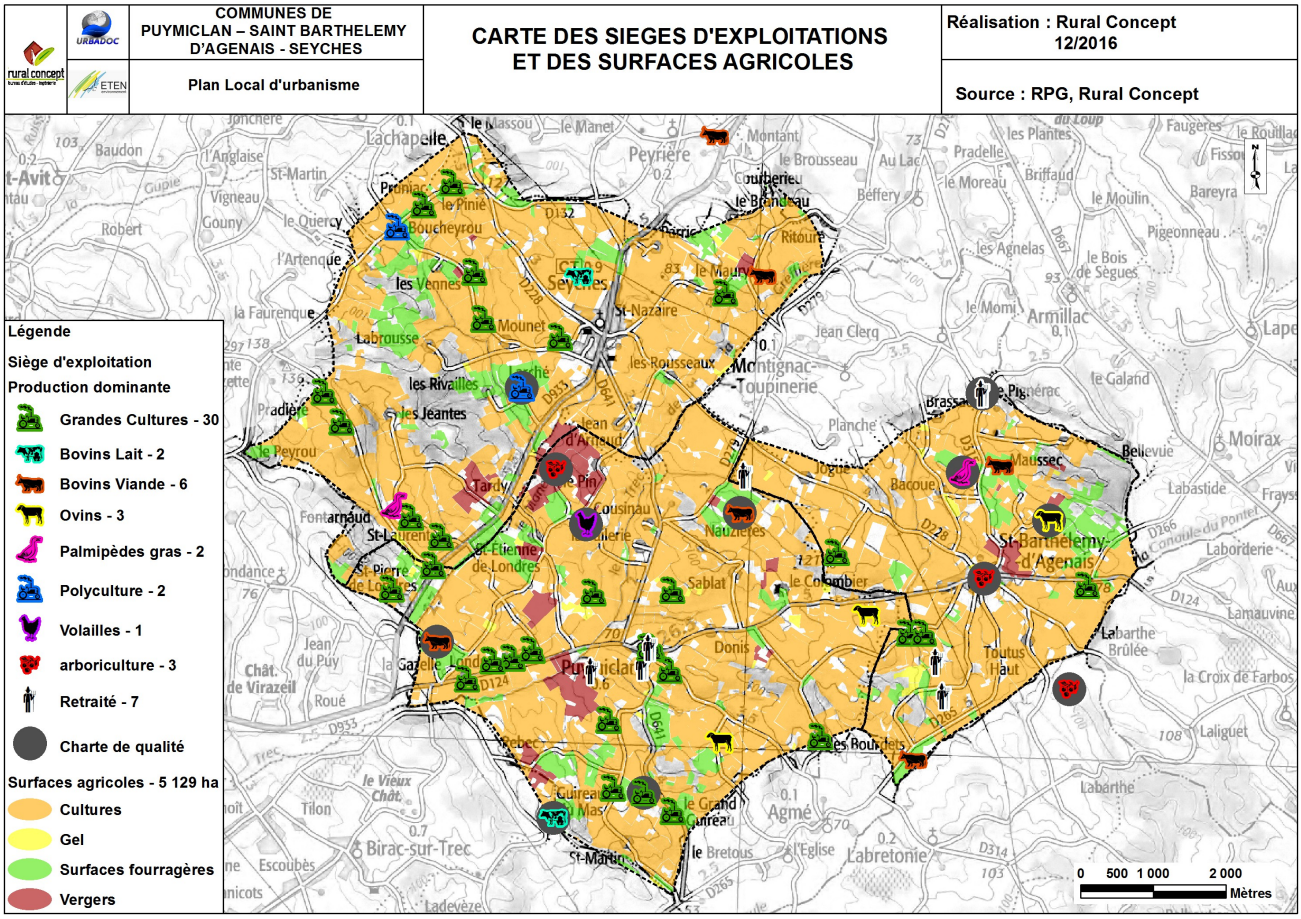
L'une des caractéristiques des surfaces agricoles est la faible part de parcelles exploitées qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC[b]. Ainsi, sur les près de 5 130 ha de surfaces agricoles, seulement moins de 100 ha de terrains sont exploités sans être déclarés dans les exploitations. Cette proportion, qui est particulièrement basse, est en partie liée au morcellement du découpage cadastral et des propriétés. La forte part de petites exploitations qui ont arrêté leur activité, notamment depuis 2000, se traduit aujourd'hui par un mitage de propriétés dont une partie échappe au système de déclaration. Ces terrains sont pourtant bien des zones de production réelles ou potentielles et sont prises en compte telles quelles dans le zonage de surfaces agricoles du territoire.

[a] *Les petites exploitations sont celles dont la production brute standard (chiffre d'affaire théorique) est inférieure à 25 000 euros par an.*

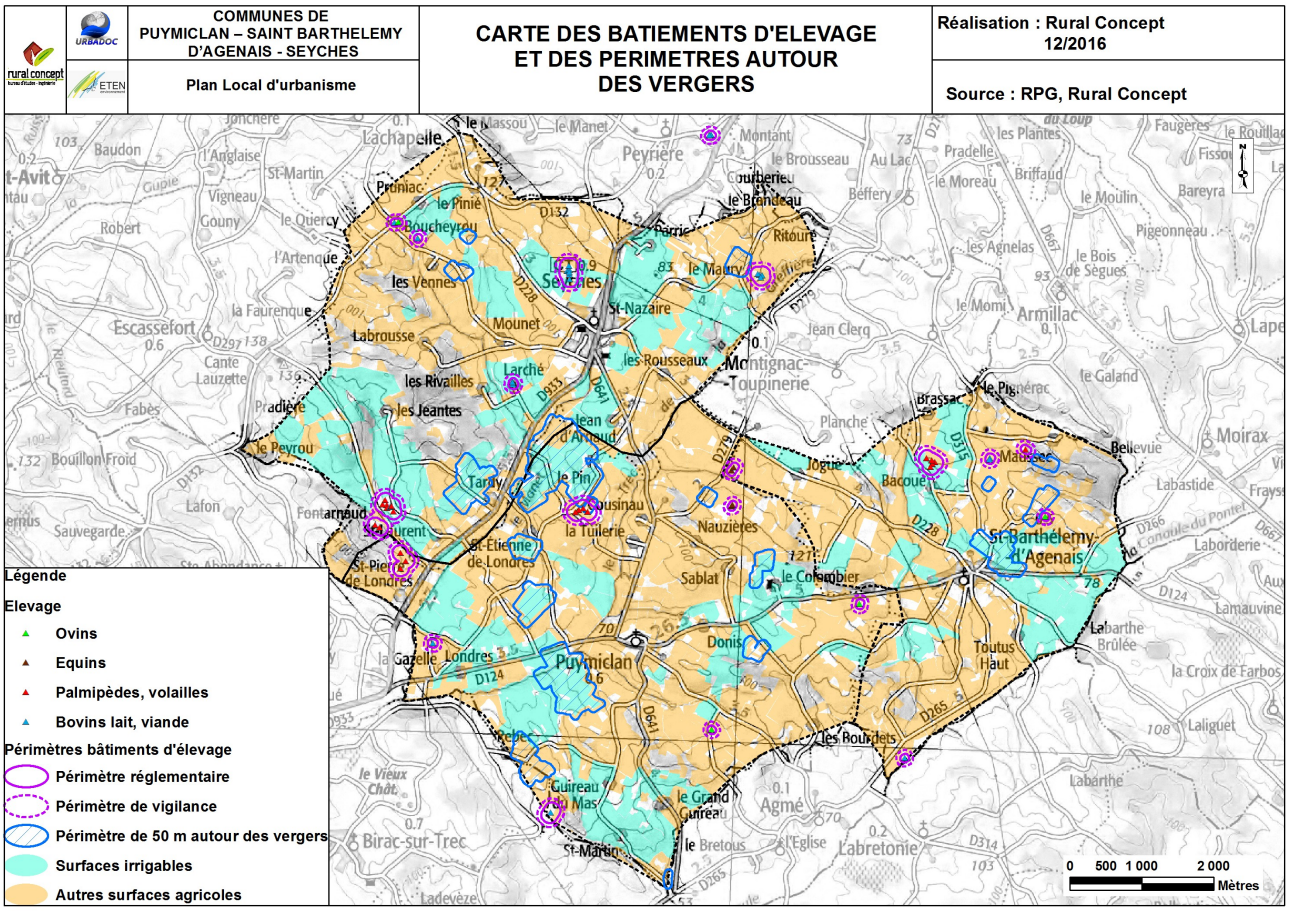
[b] *Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures, objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune*

TABLEAU DE BORD

Carte 8 : Cartographie des sièges d'exploitation, des surfaces agricoles et des types de cultures ; Rural Concept déc. 2016



Carte 9 : Cartographie des bâtiments d'élevages par type ; Rural Concept déc. 2016



Sur un territoire au relief relativement doux et où de nombreux aménagements ont été réalisés (remembrement, drainage, …), les surfaces agricoles sont grossièrement réparties sur l'ensemble des communes. Les seules surfaces qui ne sont pas exploitées sont les zones occupées par des boisements et les secteurs urbanisés. Les vergers sont répartis de manière prioritaire sur les versants les mieux exposés sous la forme d'îlots homogènes de grande taille (de 10 à plus de 60 ha). Ce sont en effet 6 exploitations qui exploitent ces vergers (dont 3 exploitations spécialisées dans ces productions). Il s'agit principalement de vergers de pruniers d'ente pour la production de pruneaux d'Agen mais également de pommes ou de kiwis. Ces productions basées sur des cultures pérennes nécessitent de nombreuses interventions notamment pour la réalisation de traitements phytosanitaires. Ces pratiques sont susceptibles d'engendrer des contraintes non négligeables pour les riverains de ces parcelles. Ainsi, afin de limiter les situations de conflits potentiels, nous préconisons de prendre en compte un périmètre de vigilance d'au moins 50 m autour de ces parcelles plantées et de limiter voir proscrire la création de nouvelle zones constructibles dans ces périmètres.

La surface totale ainsi exploitée (déclarée ou non à la PAC) représente plus de 78% du territoire. Plus d'un tiers de cette surface est par ailleurs desservi par divers systèmes qui permettent d'irriguer les cultures ou les vergers. L'eau est généralement stockée au sein des exploitations dans des retenues collinaires. Ces aménagements qui sont toujours plus indispensables pour assurer la production, sont en évolution continue avec la création de nouvelles retenues ou l'agrandissement de réservoirs existants. Ainsi, près de 9 ha ont été utilisés ces quinze dernières années pour faire évoluer ces retenues.

Une partie de la surface agricole qui vise la production de céréales et de fourrages est associée à différents types d'élevages. Les ateliers de productions animales sont en effet présents sur 1/3 des exploitations (18 en tout) avec une large diversité de types et de tailles d'élevages. Les troupeaux bovins viande qui ont été historiquement une production traditionnelle, dominent assez naturellement avec 8 troupeaux dont la taille varie de 10 à 60 têtes. Il existe également deux ateliers de production de veaux de boucherie. Il ne subsiste que 2 troupeaux de bovins lait qui sont de grande taille.

Parmi les élevages "traditionnels" on dénombre également 5 troupeaux d'ovins de taille réduite (moins de 150). D'autres ateliers de grande taille se sont développés plus ou moins récemment avec des productions de palmipèdes gras, de volailles.

Cette orientation technico-économique des agriculteurs sur des productions animales se traduit par la présence de plus de 55 bâtiments d'élevages souvent très spécialisés. Sur l'ensemble des ateliers d'élevages s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance d'inconstructibilité est généralement de 50 mètres minimum (notamment pour les bergeries), mais elle peut être portée à 100 mètres dans le cas d'élevages soumis au régime des installations classées. C'est le cas notamment de l'élevage de bovins lait à Prade au Nord du bourg de Seyches, de celui de bovins viande à Lagarde, de celui de palmipèdes au Fus toujours à Seyches et à la Gravette à Saint-Barthelemy-D'agenais ou encore de celui de volaille à Belair sur la commune de Puymiclan.

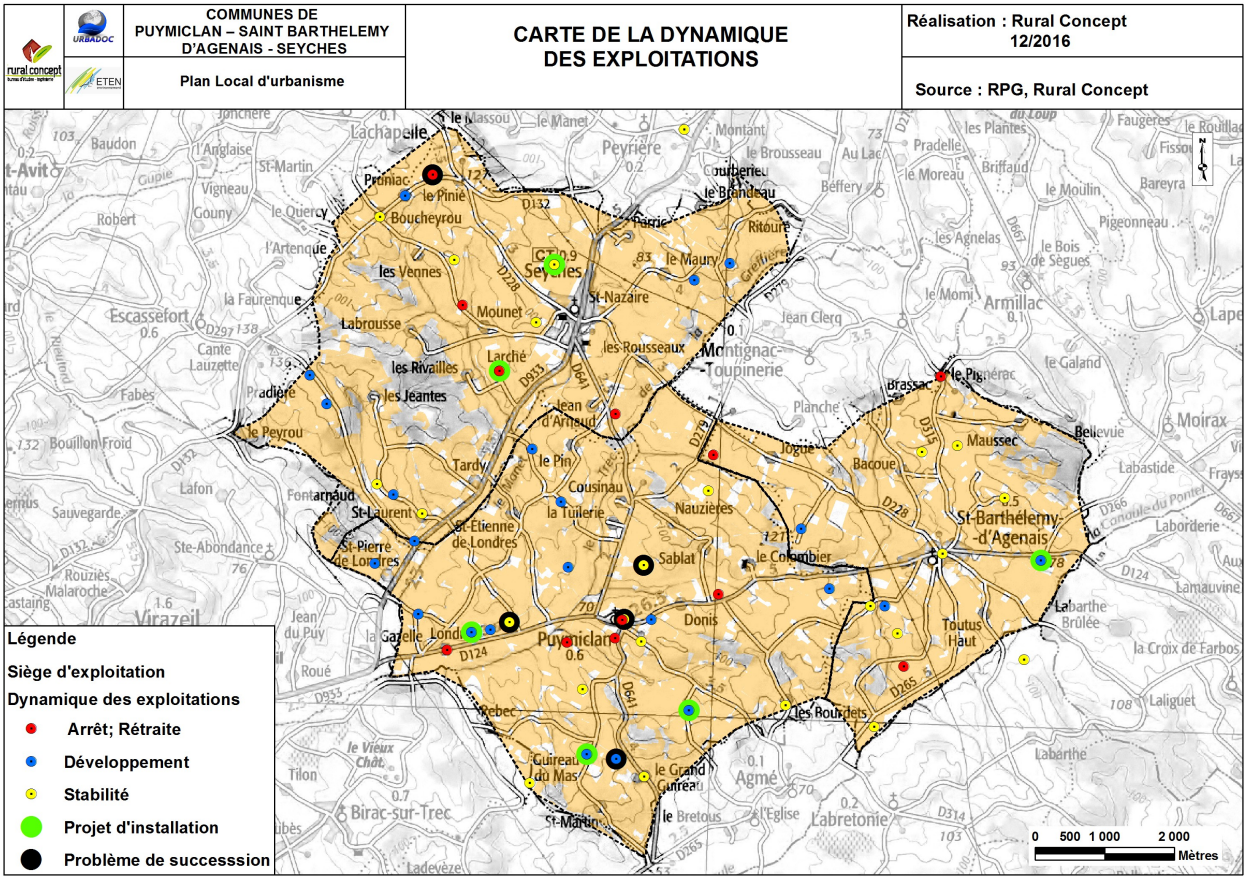
Même si la réglementation prévoit, pour des raisons sanitaires et de sécurité, des distances à respecter pour l'urbanisation autour de ces bâtiments, il est important de prendre en compte des périmètres bien supérieurs à ces minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper sur de possibles concurrences d'utilisation des espaces voire de conflits potentiels.

13 exploitations ont orienté leurs activités vers des filières de qualité. En effet, de nombreuses productions sont aujourd'hui reconnues par des labels de qualité (Agriculture biologique : 3 exploitations, Label Rouge pour les productions de viande : 4 exploitations ou encore IGP pruneaux d'Agen : 3 exploitations). L'ensemble de ces certifications engage les producteurs dans les respects de cahiers des charges et permet de mieux valoriser économiquement ces productions.

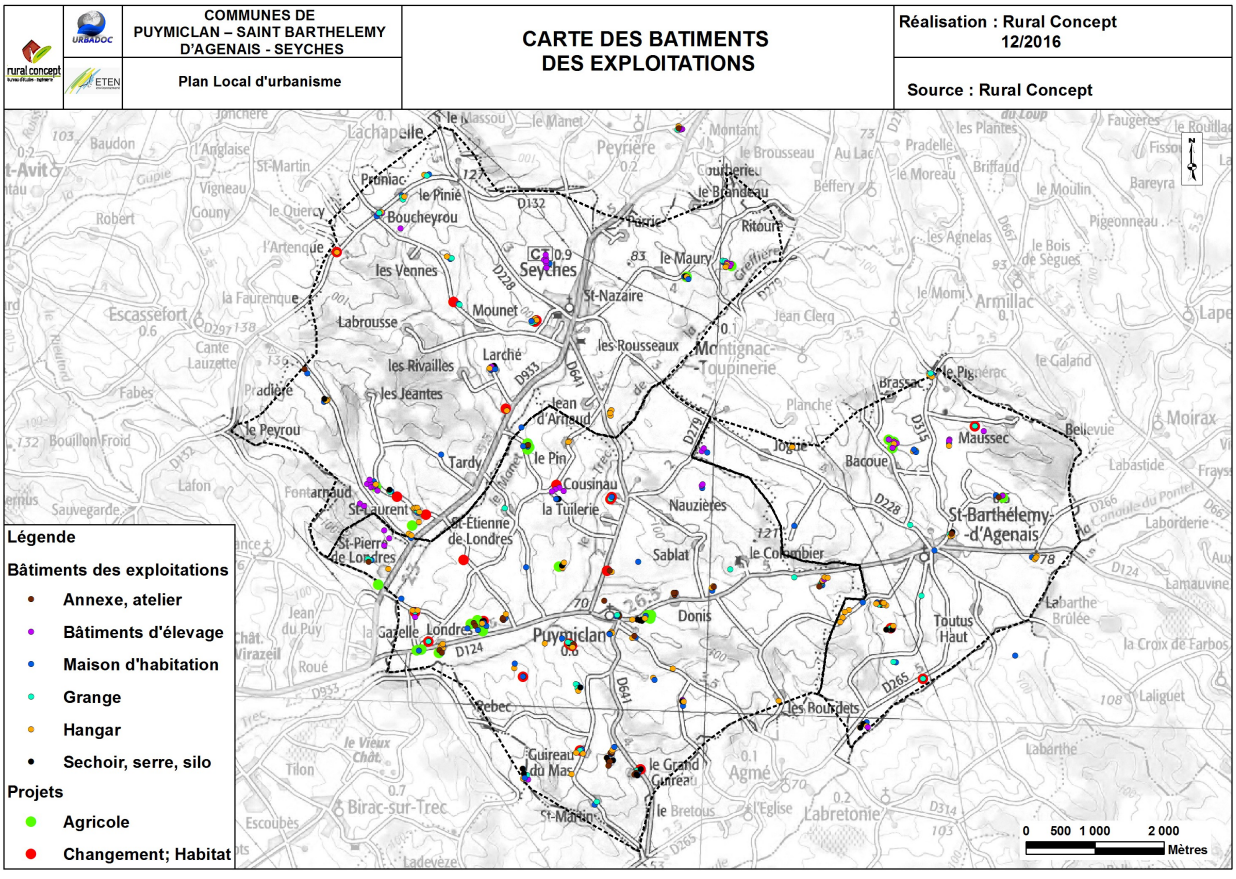
La part de la vente directe est relativement faible puisque seulement 6 exploitations utilisent ce mode de commercialisation pour la viande, les fruits et même les légumes. Mais la grande majorité des productions végétales issues des exploitations du territoire alimente au réseau important de coopératives dont une est implantée à la sortie Est du Bourg de Puymiclan (établissements André VIDAL).

TABLEAU DE BORD

Carte 10 : Cartographie des bâtiments d'élevages et des surfaces épandables ; Rural Concept déc. 2016



Carte 11 : Cartographie des bâtiments des exploitations et de leur vocation ; Rural Concept déc. 2016



3.2. Des exploitants moins nombreux mais dynamiques

Les exploitations sont réparties avec une certaine homogénéité sur le territoire. C'est un schéma que l'on retrouve dans les communes rurales fortement marquées par leur répartition du bâti pour les activités agricoles passées. Parmi l'ensemble des 49 exploitations en activité, un peu moins de la moitié sont des sociétés (21 dont : 14 EARL[a], 4 GAEC[b] et 3 SCEA[c]) composées de 1 à 4 membres où sont souvent regroupées deux générations d'agriculteurs.

Au total, ces entreprises représentent 65 agriculteurs chef d'exploitation à titre principal et 3 à titre secondaire. L'âge moyen des exploitants en activité est de 48 ans ce qui correspond à la moyenne départementale. Quant à la proportion des jeunes chefs d'exploitation (correspondant au seuil de moins de 40 ans), elle est relativement faible avec uniquement 17 agriculteurs de cette classe d'âge. La majorité des exploitants (24) se situent dans la tranche d'âge de 40 à 55 ans. Enfin, la part des agriculteurs proches de la cessation d'activités est relativement élevée puisque 22 exploitants ont plus de 55 ans et envisagent de prendre leur retraite à moyen terme. Toutefois, dans la majorité des cas, des reprises totales ou partielles des surfaces exploitées voir des bâtiments sont envisagées par exploitants proches. De plus une bonne partie de ces exploitants proches de la cessation d'activité font partie d'entreprises sous forme sociétaire ce qui permet d'envisager le maintien d'une bonne partie des exploitations où un des membres va arrêter l'activité.

Ainsi, on peut estimer à 5 le nombre d'exploitations qui vont réellement disparaitre dans les années à venir sans reprise avérée aujourd'hui (dont 4 sur Puymiclan, et 1 sur Seyches). Cette situation concerne des exploitations parfois de grande taille et ce sont ainsi plus de 700 ha qui pourraient être transférés dans les années à venir.

Mais, à moyen terme, ces perspectives sont une contrainte future pour le dynamisme des activités agricoles du territoire. Le renouvellement des générations est un problème sur le long terme qui se soustrait indirectement à un avenir incertain des activités agricoles, levier important pour l'économie et le maintien des paysages sur la commune.

Parmi les exploitations en activité près de la moitié (24) souhaitent développer leur activité. Les projets recensés correspondent à l'extension (ou modernisation) des bâtiments agricoles préexistants et à l'augmentation de la production plus particulièrement pour les grandes cultures mais également le développement de nouvelles productions (noisette, maraichage, ..). La plupart de ces projets sont liés avec le développement de structures nécessaires pour l'irrigation comme la création ou l'agrandissement de réserve d'eau. Parmi les exploitations en développement, 7 installations de nouveaux agriculteurs ou agricultrices sont envisagées, ce qui devrait en parti compenser les futurs départs.

Ces projets qui sont importants pour le maintien ce certaines exploitation mérites d'être pris en compte dans le futur zonage et règlement du PLU afin de permettre ou du moins faciliter la réalisation de ces aménagements.

Pour les autres exploitations, la stabilité est de mise. Rappelons que 5 exploitations pourraient voir leurs activités s'arrêter de manière définitive, en raison de départs en retraite. Si la vocation des bâtiments agricoles peut paraître incertaine, beaucoup d'entre eux trouveront une reconversion (réhabilitation, location, stockage). Quant aux parcelles agricoles, elles devraient majoritairement être louées ou vendues aux exploitations voisines. Il est important de préserver un potentiel de production dans un territoire rural comme celui-ci qui participe grandement à la qualité paysagère des lieux.

3.3. Les bâtiments agricoles nombreux, variés et des projets

Les enquêtes menées ont permis de recenser près de 420 bâtiments sur les sites des exploitations agricoles de la commune.

Une grande majorité de ces constructions (265) sont spécifiquement dédiées à l'activité agricole et vont conserver cette vocation.

Il s'agit pour une large part de granges et de hangars de stockage pour le matériel sur les exploitations céréalières. Les différents élevages de la commune se traduisent également par la présence de bâtiments spécifiques et souvent de grande taille comme des stabulations, des élevages de volailles ou de palmipèdes, … On retrouve également d'autres types comme les des anciens séchoirs ou des serres utilisés pour le stockage de matériel. Les exploitations encore en phase de progression ont des projets d'extension ou de construction de bâtiments à vocation agricole (bâtiment d'élevage ou de stockage, point de vente). Il convient donc de prendre en compte à la fois les outils existants mais également de ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites de production.

[a] *Exploitation Agricole à Responsabilité limitée*
[b] *Groupement Agricole d'Exploitation en Commun*
[c] *Société civile d'exploitation agricole*

TABLEAU DE BORD

Carte 12 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2015 ; Rural Concept déc. 2016

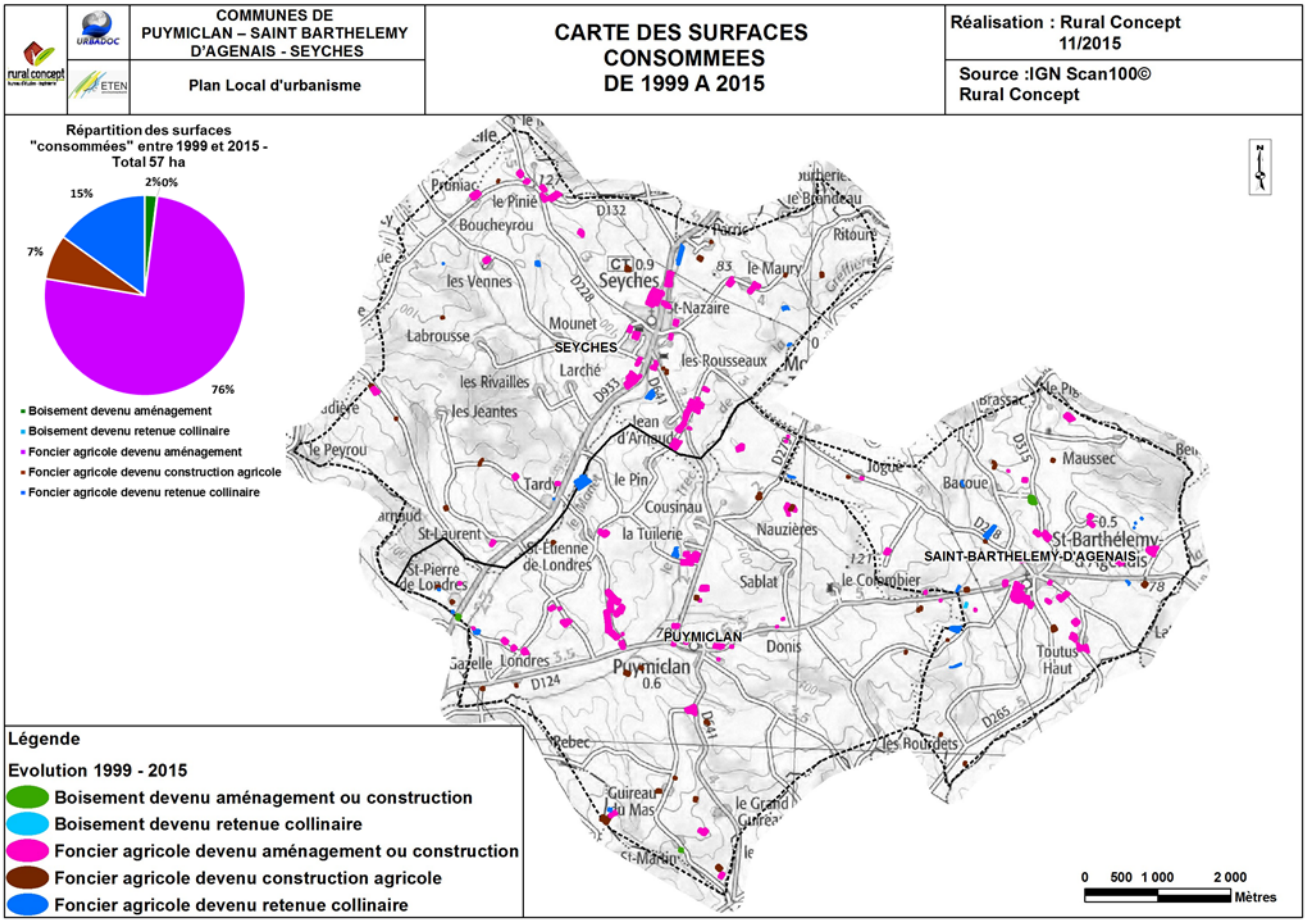


Illustration 1 : paysage agricole du territoire



Grandes parcelles de vergers



L'irrigation très présente



Des bâtiments de stockage parfois imposants



Mosaïque de cultures complétée par des bois



Des anciens bâtiments agricoles dont la reconversion en habitat représente un potentiel



L'élevage encore bien présent

Ces bâtiments cohabitent souvent sur le même site avec des constructions souvent plus anciennes et peu propices à une activité agricole moderne. Ces annexes, souvent des anciennes granges ou séchoirs au caractère architectural traditionnel, peuvent présenter un potentiel de restauration qu'il sera pertinent de prendre en compte afin de permettre ou au moins faciliter le changement de destination dès lors que ce projet ne remet pas en cause l'activité agricole environnante (bâtiment d'élevage, épandage, …). Il existe près de 20 projets potentiels de ce type identifiés au sein des exploitations. Du fait de l'arrêt de l'activité de certaines exploitations ces dernières années, la commune présente également un certain nombre de bâtiments très spécialisés (hangar, bâtiments d'élevages) qui ne sont plus utilisés pour la production agricole. La réaffectation de ces structures pour la production est souvent très délicate du fait de leur imbrication dans des hameaux ou des anciens sièges d'exploitations. Ces bâtiments sont aujourd'hui principalement utilisés comme garage et aire de stockage.
Parmi les projets de création de bâtiments liés à l'activité agricole, il est important de prendre en compte les perspectives de développement de la coopérative basée à Puymiclan qui envisage de s'étendre sur les terrains situés à l'Est de son site actuel. Ce projet nécessitera un règlement du futur PLU sur ces parcelles devra être adapté pour tenir compte de la particularité de l'entreprise (coopérative agricole) et des caractéristiques des bâtiments envisagés (accès à la parcelle, taille, hauteur, apparence,…)

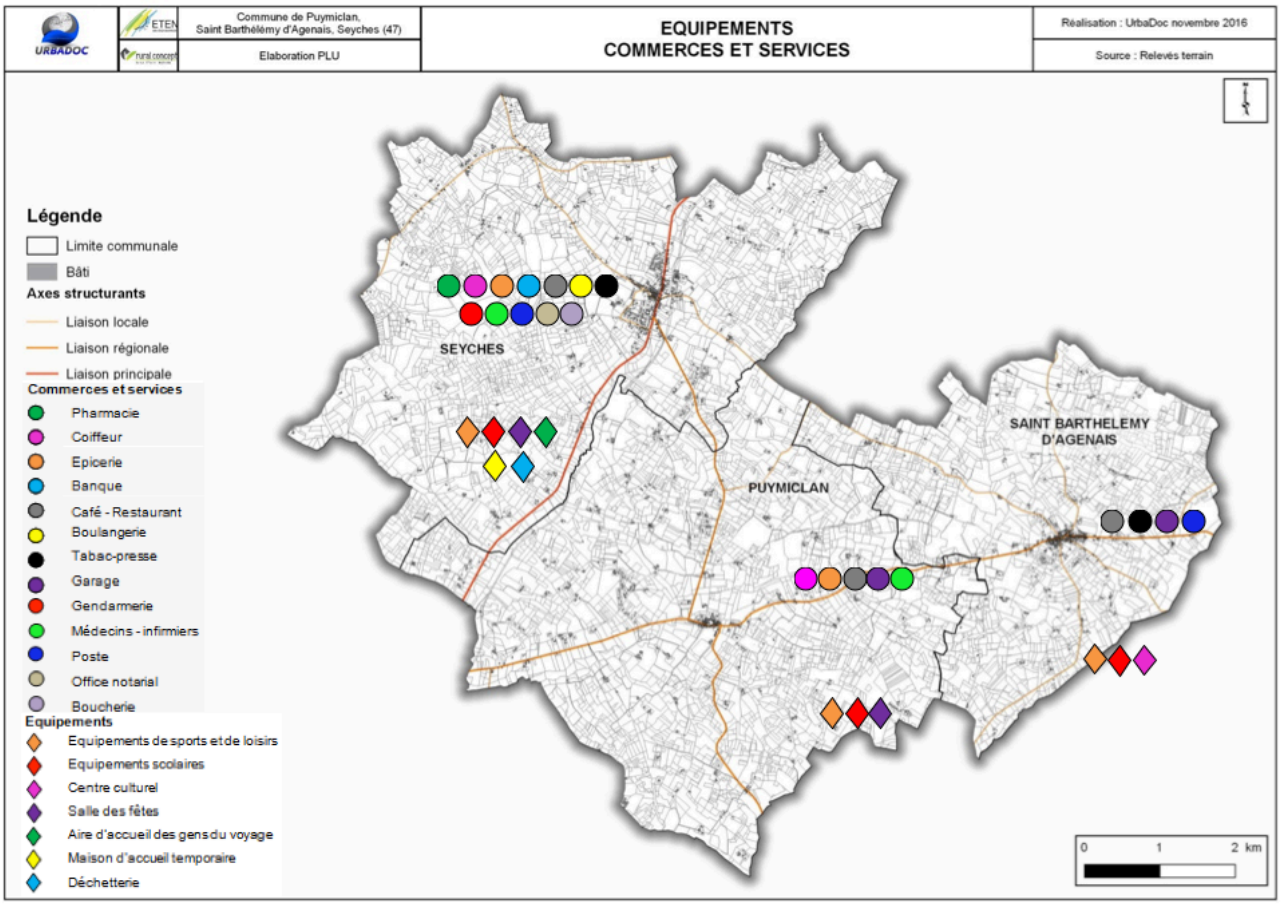
4. La consommation de foncier agricole

L'analyse des surfaces consommées à destination de l'habitat et/ou autres aménagements a été réalisée sur la base de photographies aériennes sur les périodes 1999 à 2014. Cette analyse permet de constater que la surface totale utilisée sur cette quinzaine d'années représente 57,1 ha de terrains (21,2 ha sur Puymiclan, 14,4 ha sur Saint-Barthelemy-D'agenais et 21,5 ha sur Seyches). La plus grande partie de cette surface ainsi utilisée correspond à des terrains à vocation agricole pour presque 56 ha. Parmi cette surface utilisée, 12,7 ha l'ont été pour la réalisation d'aménagements agricoles (4,1 ha pour la construction de bâtiments, 8,6 ha pour la création ou l'agrandissement de retenues colinéaires). Les 43,2 autres ha ont été utilisés eux pour le développement de l'urbanisation (construction et aménagements routiers) avec la répartition suivante : 14,8 ha sur Puymiclan, soit 0,99% de la surface agricole actuelle ; 10,5 ha sur Saint-Barthelemy-D'agenais, soit 1,24% de la surface agricole actuelle et 17,9 ha sur Seyches, soit 1,18% de la surface agricole actuelle. Le reste de la surface consommée correspond à des zones boisées pour une surface de 1,2 ha utilisée principalement pour de l'habitat individuel et qui se concentre sur Saint-Barthelemy-D'agenais.
Sur ce territoire avec un fort potentiel de production, l'impact de ce développement urbain sur le potentiel agricole a été non négligeable ; principalement en terme de surfaces car les extensions urbaines sont à la fois nombreuses et parfois de taille importante particulièrement sur Puymiclan et Seyches. Certaines zones aménagées représentent plus de 2 à 3 ha. Elles ont surtout été réalisées de manière très diffuse, impactant une grande partie des hameaux et de l'espace agricole en bordure des voiries principales. Ces multiples parcelles urbanisées ont ainsi engendré des contraintes fortes sur des bâtiments d'élevages et surtout sur les zones potentiellement épandables par les éleveurs. Cette urbanisation diffuse a également créée des zones de délaissement devenues peu utilisables pour la production agricole et source potentielle de conflit d'usage.
Le PLU devra s'attacher à limiter cette dispersion de l'habitat et à identifier une limite claire entre secteurs urbains et surfaces à vocation agricole, sur lesquelles les pratiques normales d'exploitation comme le pâturage et les épandages seront possibles.
Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assuré de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. La définition d'une zone agricole dans un document de planification permet d'affirmer la vocation agricole de ces espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt, aujourd'hui et pour demain, dans leur fonction aussi bien socio-économique qu'environnementale et paysagère.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des PLU, il apparait donc primordial de :
- Définir des limites claires et bien intégrées au niveau paysager entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles
- Préserver les espaces agricoles afin de faciliter le maintien et le développement des activités agricoles ;
- Prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection (épandage, vergers) ;
- Limiter la dispersion des zones de développement urbain ;
- Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs.

TABLEAU DE BORD

Carte 13 : Répartition des équipements, commerces et services ; UrbaDoc 2016





Tabac-Presse inséré dans le tissu ancien – Saint-Barthélémy



Garage en extension du centre-bourg – Saint-Barthélémy



Restaurant intégré au tissu ancien – Saint-Barthélémy



Local commercial vacant – Saint-Barthélémy-d'Agenais



Centre culturel en extension du centre-bourg – Saint-Barthélémy-d'Agenais



Restaurant en extension du centre-bourg – Puymiclan



Stade de footbal – Puymiclan



Salon de coiffure dans le centre-bourg – Puymiclan



Bâtiment d'activité – Puymiclan

EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX

Le groupement de communes dispose de quelques équipements et services de proximité qui permettent de répondre aux besoins de la population et de limiter les besoins en déplacements. Seyches se distingue particulièrement avec une palette de services de proximité plus large. De fait, le SCOT du Val de Garonne a caractérisé Seyches en tant que pôle relais. Ces pôles ont pour fonction de renforcer l'armature territoriale en offrant une gamme de services de proximité. Pour les équipements et services de gammes secondaire et supérieure, les communes du groupement dépendent de Marmande, de son agglomération et de Miramont-de-Guyenne, pôle du bassin de vie.

1. Les équipements structurants

L'analyse des équipements structurants et de leur capacité maximale d'accueil doit permettre, dès le stade du diagnostic, de déterminer les besoins à venir en matière d'équipements et les éventuelles créations/extensions à prévoir.

1.1. Cimetières

Puymiclan

Puymiclan compte deux cimetières, celui de Saint-Etienne-de-Londres, complet à 99% et un cimetière communal dont le taux de remplissage est de 50%.

Saint-Barthélémy-d'Agenais

Saint-Barthélémy compte un cimetière dans la continuité Ouest du bourg, rempli à 80%. Le PLU pourra être l'occasion d'étendre le cimetière pour anticiper le développement communal.

Seyches

La commune compte 4 cimetières : Saint-Pardon, Saint-Laurent, Vennes et Capette. Les cimetières de Saint-Laurent et Vennes sont complets. Le cimetière Capette compte 15 places caveaux et 10 places tombes disponibles. Le cimetière de Saint-Pardon compte 41 caveaux dont 35% sont utilisés et 38 tombes dont 34% sont utilisées. Au regard du développement prévu à Seyches, le PLU pourrait envisager l'extension ou la création d'un nouveau cimetière.

1.2. Les équipements scolaires

Puymiclan

Puymiclan possède une école qui compte 67 élèves en 2016/2017 pour une capacité maximale de 80 enfants. Les effectifs scolaires sont stables depuis cinq ans, un renouvellement qui témoigne de la présence d'une population en âge de faire des enfants.

Saint-Barthélémy-d'Agenais

Saint-Barthélémy possède une école qui compte 74 élèves en 2016/201 répartis en trois classes. La capacité maximale d'accueil de l'école est de 25 élèves par classe. L'école est donc proche de sa capacité maximale, d'autant plus que les effectifs ont tendance à augmenter depuis cinq ans, passant de 65 à 74 élèves.

Seyches

Deux sites composent l'école de Seyches, la maternelle avec deux classes, l'élémentaire avec trois classes. En 2016, l'école élémentaire compte 84 élèves et l'école maternelle 34. Si les effectifs ont eu tendance à augmenter au cours des cinq dernières années sur le site élémentaire, passant de 70 élèves en 2012 à 84 en 2016, les effectifs de l'école maternelle ont plutôt eu tendance à baisser, passant de 41 élèves en 2012 à 34 en 2016.

Les trois communes du groupement proposent une offre scolaire de proximité, ce qui est attractif auprès des jeunes ménages avec enfants ou en âge d'en avoir. Pour les équipements scolaires de gamme supérieure, les collégiens sont rattachés à Miramont-de-Guyenne, et les lycéens à Marmande.

1.3. Les équipements de santé et de sécurité

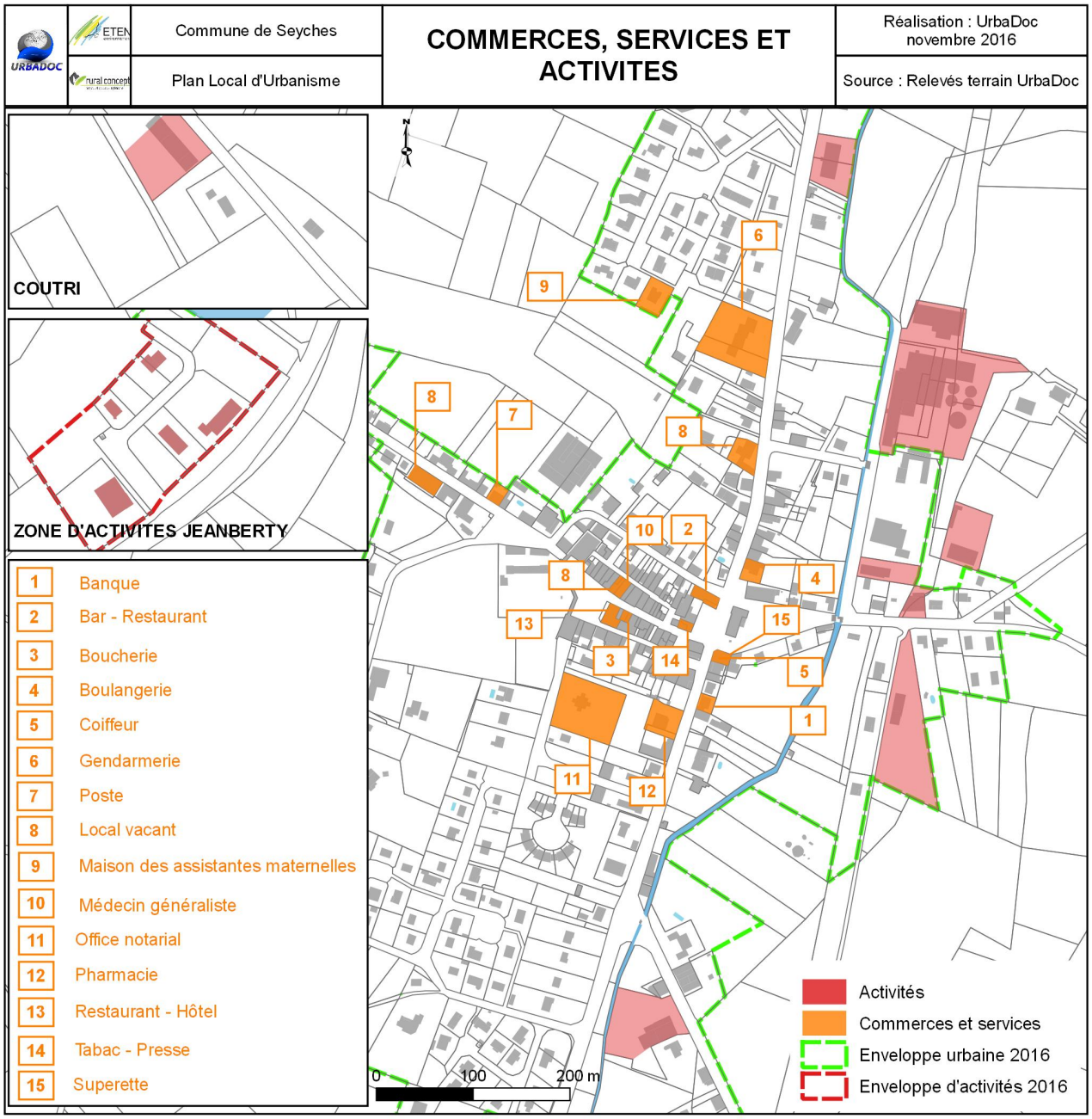
Le groupement de communes dispose d'une pharmacie et d'une gendarmerie à Seyches et d'un cabinet d'infirmiers à Puymiclan. De plus, un établissement d'accueil temporaire pour les personnes âgées est en cours de construction au Sud-Ouest du bourg. Pour les équipements de santé de gamme supérieure, les habitants du territoire dépendent des autres pôles, notamment Miramont-de-Guyenne et Marmande.

1.4. Les équipements ludo-sportifs et culturels

Toutes les communes disposent d'équipements ludo-sportifs qui participent à assurer la vitalité du village et sont un point positif pour les familles souhaitant s'installer sur le territoire. Les terrains de tennis, de pétanque et le stade de football sont autant d'équipements qui permettent aux sociabilités villageoises de se développer. Ces équipements permettent à toutes les générations de s'approprier l'espace public et de le pratiquer, d'en faire un espace vécu.

TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Répartition des commerces, services et activités à Seyches ; UrbaDoc 2016





Carrefour commerçant – Seyches



Halle ouverte – Seyches



Commerces en extension du centre-bourg – Seyches

1.5. Les équipements touristiques

Un gîte et une chambre d'hôtes sont localisés à Saint-Barthélémy-d'Agenais, en plus d'un hôtel-restaurant à Seyches. Ces établissements participent à l'économie touristique du territoire et permettent de faire découvrir la région. Le projet du PLU devra déterminer s'il est nécessaire et pertinent de développer l'offre touristique sur le territoire.

2. Les associations

A l'échelle du groupement, le tissu associatif se compose de 32 associations. Qu'elles soient sportives, ludiques, à destination des plus âgés ou des plus jeunes, ces associations contribuent à créer et renforcer le lien social au sein de la population.

3. Les commerces, services et activités

La gamme commerciale présente à l'échelle du groupement correspond à une gamme de proximité. Seyches, en tant que pôle relais, dispose d'une gamme de commerces et services de proximité, principalement situés le long des RD 933 et 228 à hauteur du cœur ancien. Ce petit pôle commercial est à conforter, afin que la commune puisse maintenir son rôle à l'échelle du territoire. La présence de quelques commerces vacants témoigne d'une certaine déprise commerciale. Pour cela, le PLU dispose de l'article L151-16 qui permet d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Cela peut se traduire par une protection des rez-de-chaussée commerciaux. De plus, le droit de préemption commercial permet à la commune de préempter les locaux commerciaux afin d'en assurer leur vitalité et leur diversité. Seyches compte également quelques activités, notamment au sein de la zone d'activités intercommunale de Jeanberty située en continuité Sud du bourg, au bord de la RD 933. Cette zone permet d'asseoir une vocation économique au pôle relais en permettant à des activités de s'installer sur la commune.

Saint-Barthélémy et Puymiclan possèdent également quelques commerces et services qui participent à faire vivre le village. A Saint-Barthélémy par exemple, la Municipalité a racheté un local commercial[a] afin de le rénover et de permettre l'installation de commerçants soumis à un contrat de bail commercial, du moins dans un premier temps. En tout, le village compte 6 commerces dont un bureau de poste, un tabac-presse et une boulangerie. Ces commerces et services de proximité permettent de limiter les besoins en déplacements pour des besoins quotidiens.

De même, Puymiclan compte quelques commerces en centre-bourg, notamment un cabinet d'infirmiers, une supérette et un restaurant. De plus, la commune dispose, en entrée Est du centre-bourg, de quelques activités. Leur localisation en entrée de bourg et leur aménagement au coup par coup impacte l'entrée du village, notamment du fait de l'absence d'insertion paysagère des activités en question.

Par ailleurs, le spectre de la vacance est important sur les centres-bourgs qui éprouvent des difficultés à maintenir leur vitalité commerciale. Le PLU devra mettre en œuvre des outils permettant de lutter au mieux contre la vacance commerciale, notamment par une politique globale d'aménagement des centres-bourgs.

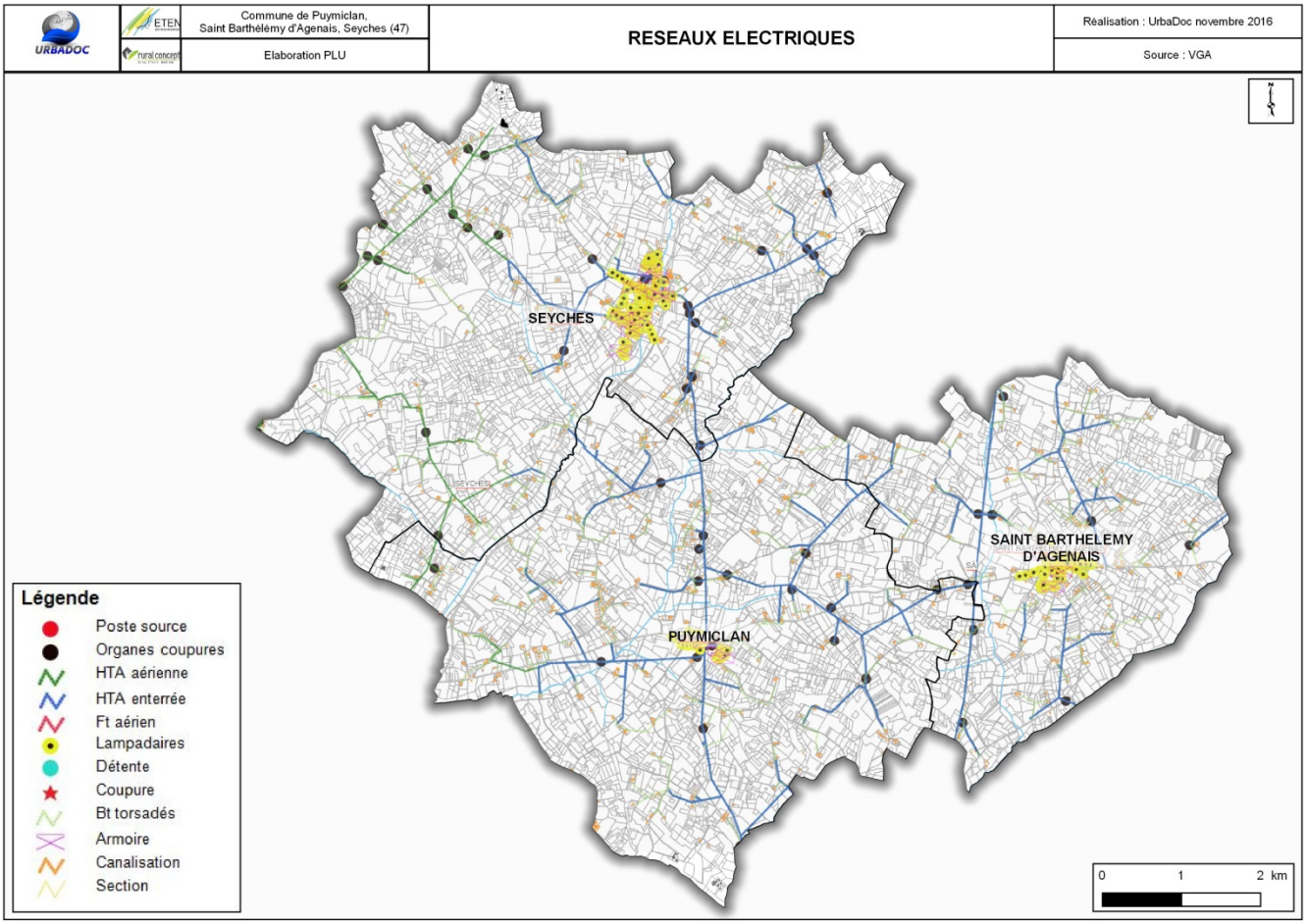
4. Une inscription dans un réseau territorial multipolaire

La proximité de pôles territoriaux de plus grande envergure, notamment Marmande et Miramont-de-Guyenne, permet de compléter largement l'offre qui reste insuffisante pour combler les besoins des populations. Il est évident que les communes, au regard de leur taille et de leur rôle, ne peuvent contenir l'ensemble de la gamme d'équipements possible : magasins d'équipement du foyer, magasin de vêtements, centre hospitalier… Les habitants du territoire doivent donc se reporter sur les pôles d'équipements extérieurs pour accéder à ce type d'équipements et de services, mais aussi à l'emploi et l'enseignement. La multiplicité des pôles et des besoins complexifie les chaînes de déplacements et favorise une multi-territorialité des usages et de la construction identitaire du territoire.

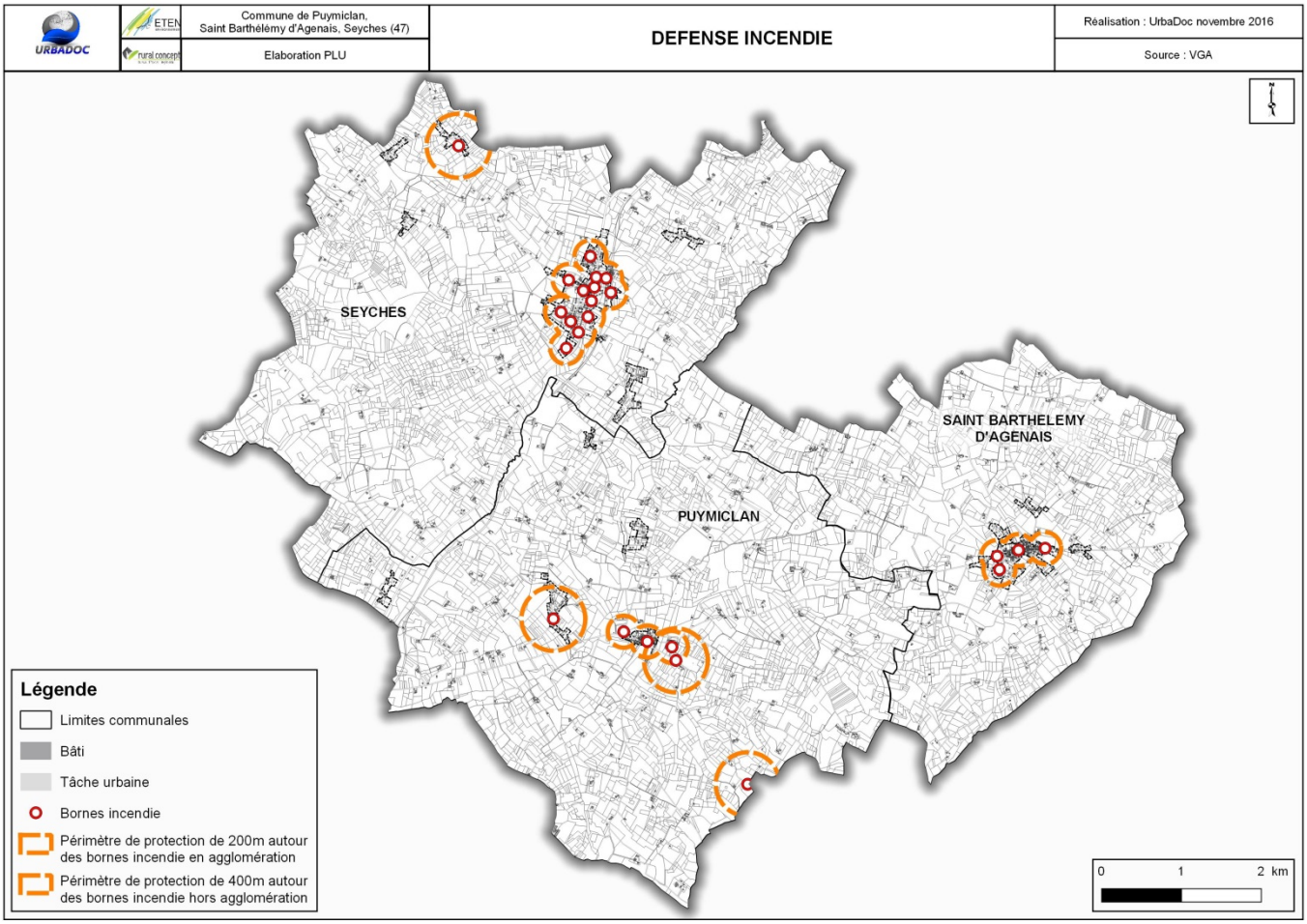
[a] *Le bar-brasserie, place du Centre*

TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Réseaux électriques ; VGA ; UrbaDoc 2016



Carte 16 : Défense incendie ; VGA ; UrbaDoc 2016



5. Les réseaux

5.1. Le réseau électrique

L'ensemble des secteurs urbanisés sont raccordé au réseau électrique. Il apparaît que les trois communes disposent de lignes hautes tensions aérienne ou enterrée. La commune de Puymiclan dispose principalement de ligne haute tension HTA enterrée, mis à part à la pointe ouest du territoire communal où se situent des lignes hautes tensions aériennes. La commune de Saint Barthélémy d'Agenais dispose exclusivement de lignes hautes tensions enterrées. C'est sur la commune de Seyches qu'il y a le plus de lignes hautes tensions aériennes, principalement sur la partie Ouest du territoire communal, tandis que le bourg et la partie Est du territoire communal sont concernées par des lignes hautes tensions enterrées. Ces lignes hautes tensions impactent fortement le paysage, et le défigure. Ensuite, l'ensemble des communes sont maillées par des lignes basses tensions torsadés.

Afin de limiter les coûts importants qu'une extension des réseaux pourrait engendrer pour la commune, il faudra vraisemblablement envisager les éventuelles futures extensions de l'urbanisation au contact de ces secteurs desservis par le réseau électrique tout en prenant le soin d'analyser les capacités de raccordement pour chaque secteur afin d'en connaître les possibilités de construction.

5.2. La défense incendie

Sur le territoire, la défense contre les incendies est assurée par 24 points d'eau. A ce jour, le réseau de défense incendie ne semble pas satisfaisant car plusieurs secteurs habités ne sont pas couverts par un réseau.

Pour la commune de Puymiclan ce sont les lieux-dits : la Tuilerie, Au Pin et Saint-Pierre de Londres qui ne sont pas couverts par le réseau de défense incendie. Le bourg et l'entrée Est du bourg (où se situe la salle des fêtes et les activités) sont bien protégés par la défense incendie ainsi que le lieu-dit Bellevue.

Pour la commune de Saint-Barthélémy-d'Agenais ce sont les lieux-dits : Aux Martys, Jarry, Derrière le Château. La défense incendie se compose seulement de 4 bornes incendie localisées dans le centre bourg et ses extensions à l'Est et à l'Ouest.

Pour la commune de Seyches, seul le bourg et ses extensions ainsi que le lieu-dit Pinié sont protégés par la défense incendie.

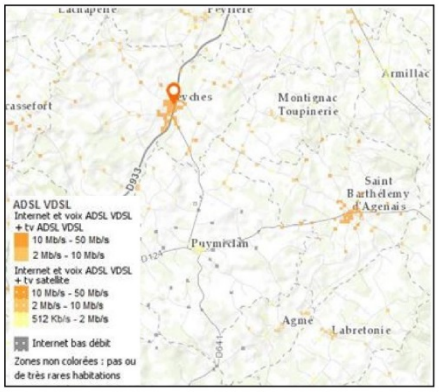
De nombreux secteurs urbanisés ne sont pas couverts par la défense incendie.

Il appartient aux autorités municipales et aux maires en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque. Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2212-2-5° prévoit que le maire, en tant qu'autorité de police, doit « prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents (...) tels que les incendies ». L'article 1424-3 et 4 du même code permet au maire, dans l'exercice de ses pouvoirs de police ou pour exercer des actions de prévention des risques, de mettre en œuvre les moyens relevant des services d'incendie et de secours. Toute nouvelle zone ouverte à la construction devra être desservie par les dispositifs de défense incendie. Selon les règles nationales, un point d'eau est considéré comme un dispositif de défense incendie efficace s'il dispose d'un débit de 60 m3 par heure pendant 2h, soit 120 m3. La distance réglementaire de défense autour du point d'eau est de 200 mètres en zone urbaine et 400 mètres en zone rurale. Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie a apporté de nouvelles modifications à la réglementation. Le décret précise que « les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. Jusqu'alors, leur cadre juridique reposait sur les seuls pouvoirs de police générale des maires et sur d'anciennes circulaires. Le présent texte clarifie ces règles. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal. Ce dispositif précise les compétences des différents intervenants (maire, président d'établissement public de coopération intercommunale notamment) et les conditions de participation de tiers à ce service. Il met en place une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain. Il ne détermine pas des capacités en eau mobilisées de façon homogène sur l'ensemble du territoire mais fixe une fourchette de ressources en eau devant être disponibles en fonction des risques. Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet.

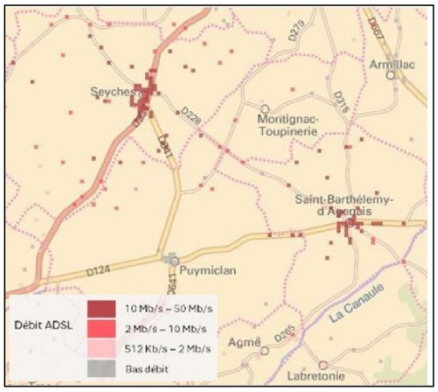
TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Réseaux numériques ; Opérateurs Orange, SFR, Bouygues ; UrbaDoc 2016

URBADOC	Commune de Puymiclan, Saint Barthélémy d'Agenais, Seyches (47)	**RESEAUX NUMERIQUES**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
	Elaboration PLU		Source : Opérateurs Orange, SFR, Bouygues



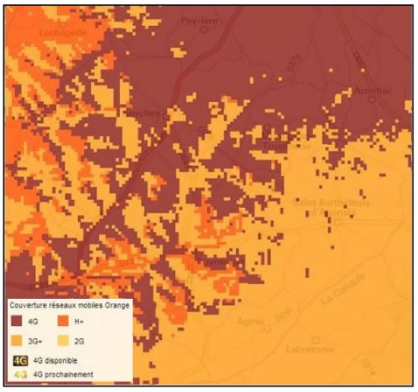
Réseau ADSL - Orange



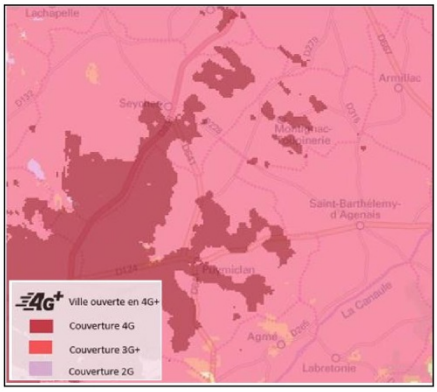
Réseau ADSL - SFR



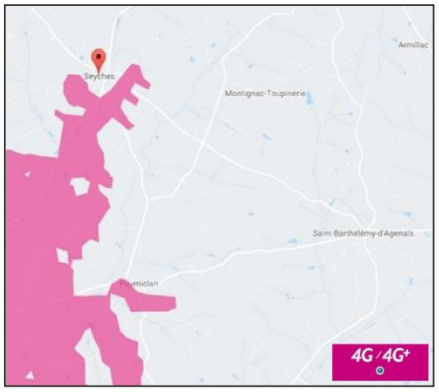
Réseau ADSL - Bouygues



Réseau Mobile - Orange



Réseau Mobile - SFR



Réseau Mobile - Bouygues

5.3. L'aménagement numérique

Le territoire est couvert partiellement par la 4G et entièrement par la 3G selon les opérateurs. Pour les réseaux ADSL, l'ensemble des communes et des secteurs urbanisés est desservi. L'opérateur Bouygues Télécom délivre un débit ADSL entre 10 et 30 Mbit/s sur les communes de Seyches et de Saint-Barthélémy-d'Agenais. Tandis que les habitants du centre-bourg de Puymiclan accèdent seulement à un débit de moins de 2Mbit/s. Le constat est le même chez les opérateurs Orange et SFR, principalement les centre-bourg de Seyches et Saint Barthélémy accèdent à un débit entre 10 et 30 Mbit/s.

Un bon accès aux réseaux numériques et mobiles est un enjeu primordial pour attirer de nouvelles populations sur la commune. En effet, internet est pleinement entré dans les modes de vie et les difficultés d'accès au réseau peuvent constituer un frein à l'installation de nouveaux arrivants, notamment les jeunes. Dans une logique d'optimisation des réseaux permettant le développement des télécommunications et du télétravail, les nouvelles zones urbanisables doivent veiller à offrir un accès réseau suffisant. Les réunions d'élaboration du PADD permettront avec les élus de faire le point sur les secteurs privilégiés pour un meilleur accès au réseau.

5.4. La distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat Départemental Eau 47 sur les territoires du Nord du Lot et de Penne St Sylvestre (TNL) et sur le territoire de la Brame (TB), et déléguée au fermier SAUR.

Les derniers chiffres (2015) publiés sur le site du Syndicat Eau 47 : 5 549 355 m^3 d'eau ont été consommés par les communes des TNL et TB. Cette eau a été distribuée sur près de 3 149 km de réseau aux 28 200 abonnés.

Sur les communes du groupement, le bilan est le suivant :

Seyches : 521 abonnés pour 111 m^3 de volume par abonné sur 53,8 km de réseau ;

Puymiclan : 285 abonnés pour 126 m^3 (données 2015 commune) de volume par abonné sur 55,3 km de réseau ;

Saint-Barthélémy : 296 abonnés pour 458 m^3 de volume par abonné sur 34,3 km de réseau.

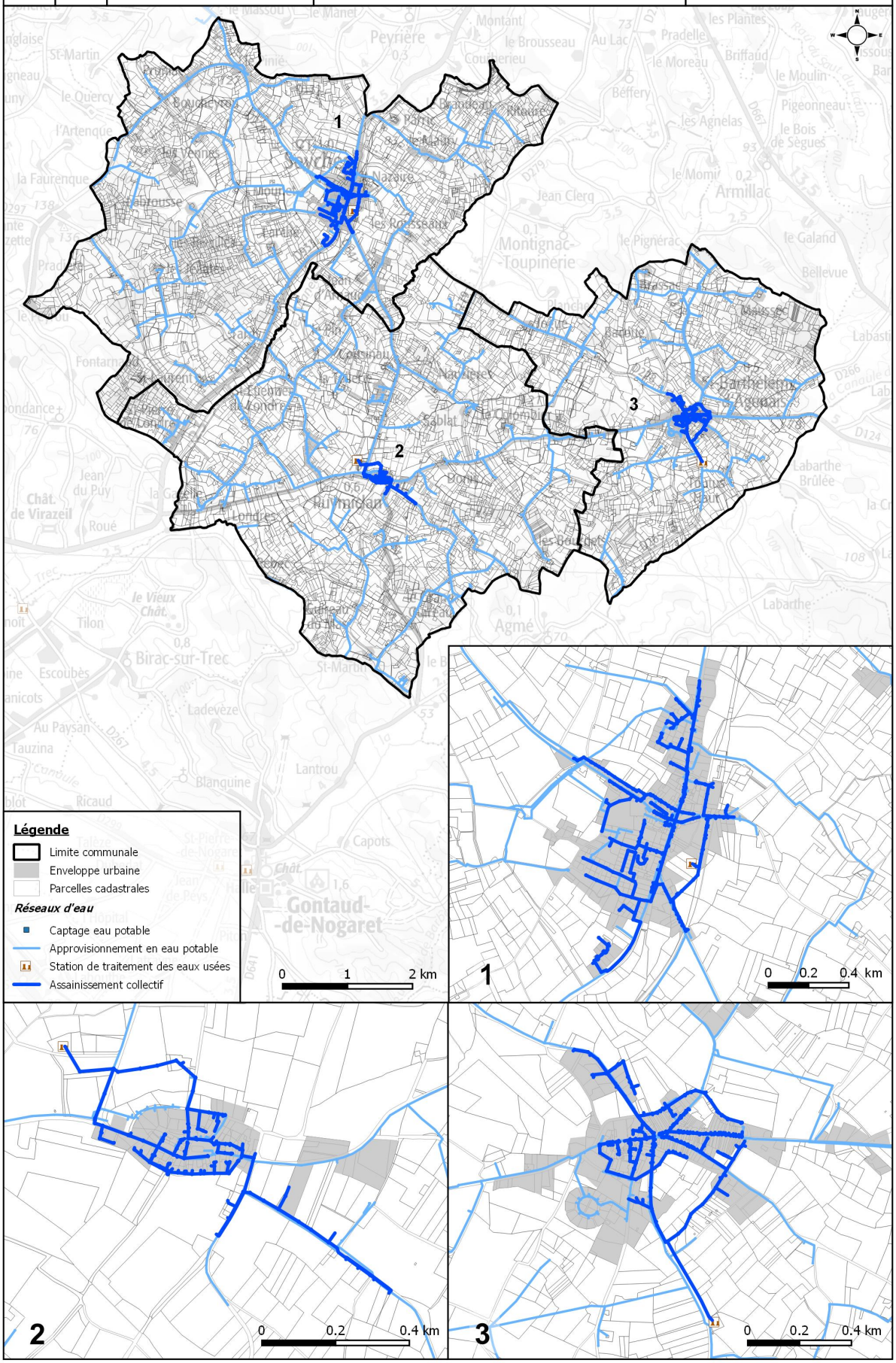
Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur les trois communes. L'étendue des réseaux existants permettant de couvrir une grande partie des territoires communaux et la densité linéaire d'abonnés étant de l'ordre de 8 abonnés au km, des atouts existent pour densifier le réseau existant, si la typologie et l'état des canalisations le permettent.

De plus, les territoires disposent d'un rendement de réseau compris entre 69% et 75%, soit un bon rendement de réseau si l'on tient compte des seuils fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Un point de vigilance doit tout de même être apporté par rapport au rendement de réseau du territoire car c'est un rendement moyen sur tout le syndicat. De fait, il n'assure pas que chacune de ces 3 communes présentent un bon rendement de réseau, selon les critères du décret. Ainsi, la densification de l'urbanisation sur les secteurs existants, voire le renouvellement du réseau sur certains tronçons détériorés, permettraient l'amélioration du rendement par l'augmentation des consommations sur le même linéaire et donc la réduction des pertes sur le réseau.

TABLEAU DE BORD

Carte 18 : Synthèse des réseaux eau potable et assainissement collectif, ETEN Environnement, Décembre 2016

Groupement de Seyches (47)	SYNTHESE DES RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Réalisation : ETEN Environnement - Décembre 2016
Plans Locaux d'Urbanisme		Source : IGN, SIEAG, ARS, Eau 47



5.5. L'assainissement

La compétence assainissement est divisée elle aussi en deux catégories, l'assainissement collectif et non-collectif, tous deux gérés par le Syndicat Départemental Eau47.

Assainissement collectif [a]

Chacune des trois communes du groupement est desservie par un réseau d'assainissement collectif associé à une station d'épuration communale.

Seyches dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif qui aboutit à une station d'épuration de type « boues activées faible charge » d'une capacité de 850 EH, mise en service en août 1997 (197 m^3/j collectés sur 9,9 km de réseau. Des améliorations ont été faites sur la station de traitement depuis 2011 (zone de dissipation, lits de séchage des boues, etc.). Le rejet se fait au ruisseau le Manet, avec une très bonne qualité du rejet.

Puymiclan dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif qui aboutit à une station d'épuration de type « boues activées faible charge » d'une capacité de 500 EH, mise en service en août 1994. Le fonctionnement a été amélioré en 2014 avec des travaux (station vétuste, mauvais entretien, production de boues). Avec la lagune de finition, on arrive à maintenir une très bonne qualité du rejet (au ruisseau le Trec de la Greffière), comme l'indique le bilan SATESE de 2016.

Saint-Barthélémy-d'Agenais dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif qui aboutit à une station d'épuration de type « filtres à sable » d'une capacité de 430 EH, mise en service en juillet 2012. Le fonctionnement est correct, du fait notamment d'améliorations sur la station, même si l'impact sur le milieu naturel n'a pu être évalué (trop éloigné).

En 2014, sur les communes du groupement, le bilan est le suivant :

Seyches : 197 m^3/j collectés sur 9,9 kms de réseau (amélioration en 2015 avec un volume de 130 m^3/j, soit 70% de la capacité nominale de la station) ;

Puymiclan : 18 m^3/j collectés sur 4,4 kms de réseau, soit une charge entrante équivalente à 24% de la capacité nominale de la station ;

Saint-Barthélémy : 21 m^3/j collectés sur 7 kms de réseau, soit une charge entrante de 32% de la capacité nominale de la station.

Ainsi, pour les trois communes du groupement, les capacités des réseaux ne sont pas remises en question par les PLU en cours.

Assainissement non collectif

Sur le reste du territoire du groupement, les habitations sont assainies de façon autonome.

D'après les rapports du SPANC, le taux de conformité des équipements est de 32,6% sur le territoire. Ainsi, l'impact sur le milieu récepteur des 2/3 des ANC peut être conséquent.

Au vu de ce constat, il conviendra dans le cadre du PLU de tenir compte du type d'assainissement qui pourra être proposé, de l'éventuelle multiplication des rejets et de l'impact que cela peut avoir sur la qualité des milieux aquatiques affleurants.

5.6. La gestion des déchets

A l'échelle de la commune, le ramassage des déchets engendrés par la population est assuré par des agents de Val de Garonne Agglomération qui en assurent la collecte à une fréquence hebdomadaire pour les déchets non recyclables et à une fréquence de quinzaine pour les déchets recyclables.

La collecte des déchets est organisée ainsi :

Val de Garonne Agglomération (VGA) exerce la compétence collecte des déchets ménagers et déchets assimilés. Elle regroupe les opérations suivantes :

- La collecte des ordures ménagères résiduelles ;
- La collecte sélective des déchets recyclables en porte à porte, apport volontaire ou en déchetterie ;
- La construction, entretien et gestion de déchetteries ;
- L'entretien et la gestion du quai de transfert des ordures ménagères de Marmande Charrié

Depuis octobre 2010, VGA a mis en place sur l'ensemble du territoire, la collecte sélective en porte à porte. Chaque foyer est équipé de deux bacs (un pour les ordures ménagères et un pour les emballages recyclables). Le verre reste collecté en apport volontaire. VGA a délégué cette prestation de services à l'entreprise URBASER Environnement.

VGA dispose de 7 déchèteries sur son territoire : Sainte Bazeille, Marmande « Charrié », le Centre Technique Municipal de Marmande, Tonneins, le Mas d'Agenais, Meilhan sur Garonne, et Clairac.

Les cartons du centre-ville de Marmande : 117 tonnes collectées en 2015 soit une baisse de 9.11 % par rapport à 2014.

La collecte des DASRI (déchets de soins à risques infectieux) : 17 pharmacies du territoire adhèrent également au réseau DASRI : en 2015 : 1405 kg collectés.

La collecte des textiles : 56 conteneurs répartis sur tout le territoire de VGA : 157 356 tonnes collectées en 2015.

a Données 2014, Source : SIEAG

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Carte 19 : Blocs-diagramme paysage de l'entité paysagère de la vallée du Dropt et des collines de Guyenne ; CD 47 ; UrbaDoc 2016

Commune de Puymiclan, Saint Barthélémy d'Agenais, Seyches (47)

Elaboration PLU

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA VALLEE DU DROPT

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Source : Atlas des paysages, Conseil départemental du Lot-et-Garonne



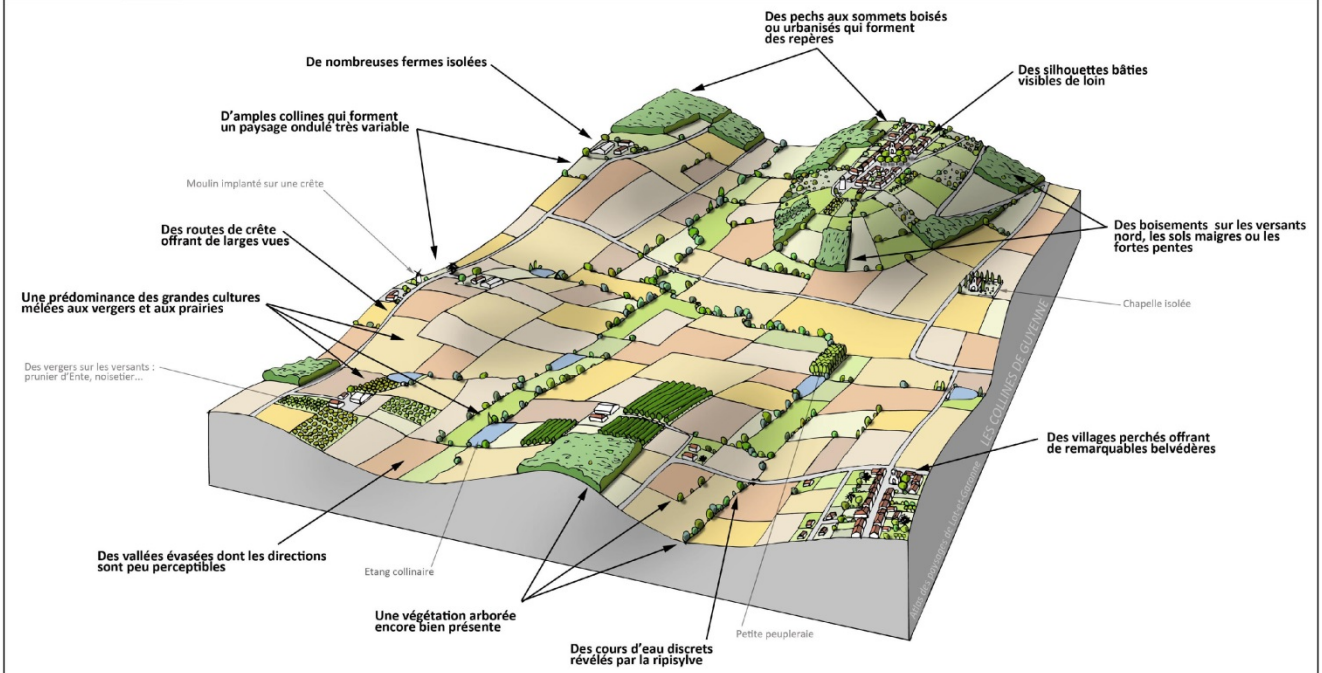
Commune de Puymiclan, Saint Barthélémy d'Agenais, Seyches (47)

Elaboration PLU

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DES COLLINES DE GUYENNE

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Source : Atlas des paysages, Conseil départemental du Lot-et-Garonne



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Les paysages, porteurs de l'identité locale

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif. De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire. En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun[a]. Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'un territoire. Quels sont les éléments garants du maintien d'une ou de plusieurs identités paysagères sur le territoire du groupement de Seyches et quels sont les enjeux de ce maintien ? Car le développement urbain peut contribuer à modifier le visage du territoire et le cadre de vie. L'ensemble des communes font partie de l'unité paysagère des Collines du Guyenne, et les communes de Seyches et Saint-Barthélémy-d'Agenais font également partie de l'unité paysagère de la Vallée du Dropt. Puis plus précisément, les communes de Seyches et de Puymiclan s'inscrivent dans deux ensembles paysagers : l'arrière-pays marmandais et les douces collines du Terrefort, tandis que la commune de Saint-Barthélémy-d'Agenais s'inscrit seulement dans l'unité paysagère des douces collines du Terrefort. Les paysages inhérents à ces deux grands ensembles portent donc le patrimoine génétique du territoire.

2. La vallée du Dropt [b]

Les communes de Seyches et de Saint-Barthélémy-d'Agenais s'inscrivent dans l'unité paysagère de la Vallée du Dropt. C'est une large vallée évasée, aux reliefs doux en polyculture, ponctuée de villages en léger belvédère ou proches de l'eau, où s'étire paresseusement le Dropt.

Le passage vers les Collines de Guyenne forme une transition avec progressivement l'affirmation d'un paysage amplement vallonné ou sillonné de vallées en direction de la Garonne.

3. L'entité paysagère des collines de Guyenne [c]

Les collines de Guyenne présentent un paysage au relief doux, ponctué de buttes calcaires où se sont réfugiés les villages. Une ondulation de collines et de vallons couverts d'un damier de polyculture et de vergers, d'où émergent des pechs et des villages perchés.

Les collines et les crêtes sont incisées par le chevelu d'une multitude de ruisseaux et de de ruisselets. Les altitudes sont comprises entre 70 et 180m. La limite Nord des Collines de Guyenne est toute en transition. La ligne de partage des eaux passe par une large crête qui marque le basculement vers la vallée du Dropt.

3.1. L'arrière-pays marmandais[d]

Les communes de Seyches et Puymiclan s'insèrent dans le système paysager de l'arrière-pays Marmandais. Le paysage y est très ouverts et tout en rondeur, avec une alternance de creux et de bosses généreuses où les vallées sont larges et profondes et où les horizons sont lointains. Entièrement voué à l'agriculture et notamment les grandes cultures céréalières, le paysage est ponctué et rythmé par quelques haies arbustives, arbres, alignement et quelques bosquets. Quelques fermes isolées sont installées sur les croupes dominant les terres cultivées. C'est un paysage humanisé et non urbanisé. L'arrière-pays marmandais caractérise également un pays de silhouettes car les routes sont très souvent ouvertes, établies en crête et parfois plantées d'arbres en alignement, visibles de très loin. Les villages offrent aussi une silhouette et une empreinte remarquables, en concentrant l'habitat sur le sommet de la colline et laissant le bas des pentes à l'agriculture. Les nouvelles constructions ont prolongé cette logique d'habitat en crête sauf quelques-unes qui se sont implantées dans le bas de la colline.

3.2. Les douces collines du Terrefort

Les trois communes du groupement s'inscrivent dans l'unité paysagère des douces collines du Terrefort. En plein cœur de la région naturelle des terreforts on découvre un pays de collines douces et étirées où les vallées sont peu marquées et les horizons peu lointains. Largement occupé par l'agriculture découpée en grand parcellaire et ponctué de quelques boisements, ce paysage formé sur des molasses et où aucun village ne vient surprendre l'œil, reste peu marquant. Des maisons anciennes et nouvelles s'installent dans le paysage.

---

a Source : Conférence européenne du paysage

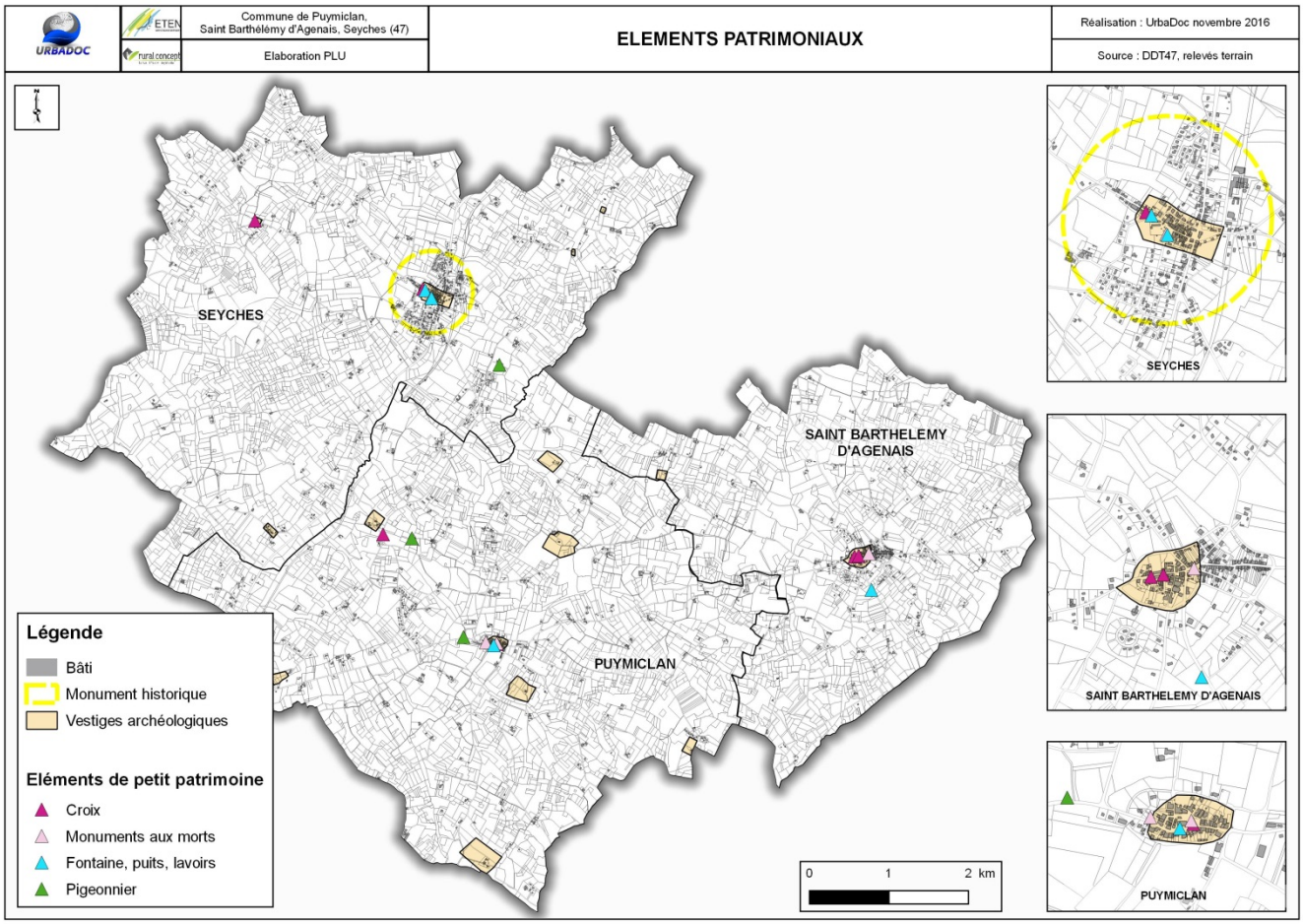
b *Atlas des paysages de Lot-et-Garonne – François Bonneaud*

c *Atlas des paysages de Lot-et-Garonne – François Bonneaud*

d *Diagnostic de valorisation des paysages bâtis et naturels pour le Pays Val de Garonne-Gascogne, Agence Follea-Gautier*

TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Eléments patrimoniaux ; DDT47 ; UrbaDoc 2016





Monuments aux morts



Croix de Missions



Eglise



Lavoir



Pigeonnier

4. Patrimoine remarquable : support de l'identité et de l'histoire des lieux

4.1. Le Monument Historique : patrimoine reconnu

Le groupement de commune compte un seul monument protégé au titre des Monuments Historiques : l'église Saint-Jean Baptiste et la porte de ville attenante servant de clocher. L'Eglise a été reconstruite à la fin du 17e siècle, sur un plan à trois nefs et chœur à chevet plat. Elle a été voûtée en 1880 en brique plâtre sur croisée d'ogives reçues sur de gros culots, en remplacement des lambris peints d'origine. Les clefs sculptées rappellent cette construction et cette transformation. La particularité de cette église est de ne pas posséder de clocher en propre. La proximité immédiate d'une ancienne porte de la ville, convertie à cet effet, a remédié à cette absence. L'église a été l'objet dans les années trente d'une grande campagne de décoration qui a intéressé aussi bien la vitrerie des collatéraux due à l'atelier Thomas à Valence (Drôme) que la surface des principaux murs. Un peintre d'origine italienne, Carlo Masutti, qui a œuvré dans d'autres églises du département, a exécuté en 1936 la peinture qui orne le chœur consacrée à la Décollation de Saint-Jean-Baptiste et le décor de draperies et de faux-marbres du chœur et des arcades de la nef. Cet élément patrimonial est la figure de proue de l'identité du territoire et de son passé.
Les Monuments Historiques génèrent des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres au sein desquels tout projet d'urbanisme et de construction est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le patrimoine connu et reconnu permet de reconnaître la valeur patrimoniale du territoire et d'être le moteur d'une partie du tourisme local.

4.2. Les vestiges archéologiques

Des vestiges archéologiques sont recensés sur chaque commune principalement des églises. Ces vestiges sont les témoins du passé.
- A Puymiclan : l'Eglise Saint-Martin, Eglise du Feuge, Eglise de Nozières, Eglise du Bourdet, Eglise de Saint-Etienne-de-Londres, Eglise de Saint-Pierre-de-Londres, l'Eglise du village.
- A Saint Barthélémy d'Agenais : la chapelle de Viraguet, l'Eglise au sein du bourg.
- A Seyches : le château du XVIIème siècle, l'Eglise Saint Laurent, l'Eglise Saint-Pardon, l'Eglise au lieu-dit Les Vennes.

4.3. Le petit patrimoine, signature paysagère et identitaire

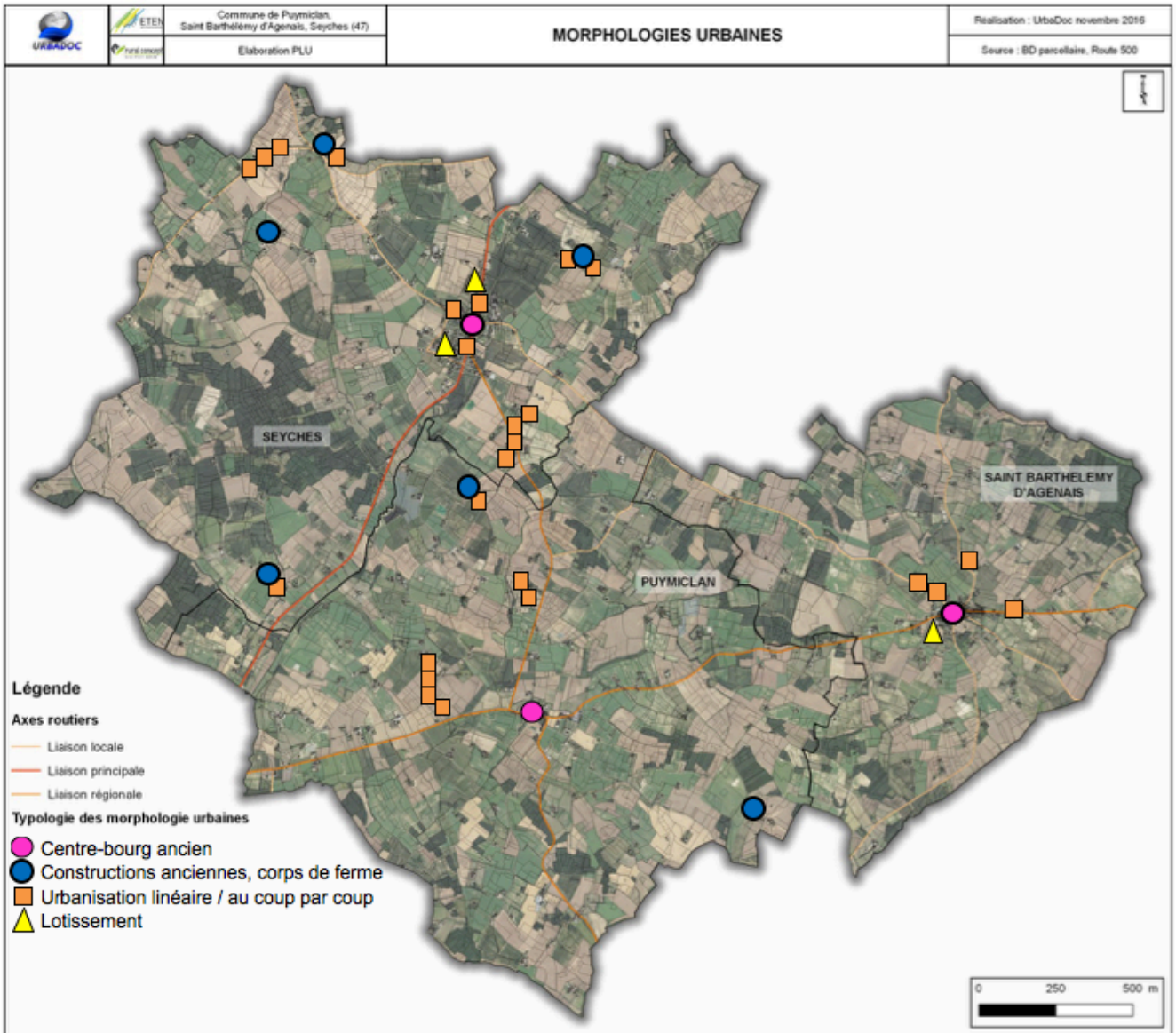
Si le patrimoine connu participe à la renommée du territoire, les éléments de petit patrimoine servent tout autant de référents historiques et identitaires. Ce petit patrimoine vient signer le paysage et luis fait prendre subtilement de l'épaisseur. Patrimoine architectural ou objets patrimoniaux, tous ces éléments constituent le génie du lieu et lui confèrent une ambiance particulière, en lien avec le passé et l'histoire du territoire. Ainsi, les fontaines, les lavoirs, les puits, les moulins, mais également les croix ou les pigeonniers constituent des marqueurs forts de l'identité locale des territoires communaux. Tous ces éléments sont à préserver car ils portent la marque du temps et le poids de l'histoire. Ils sont donc à prendre en compte dans le développement contemporain de ces communes dans le sens où ils participent à modeler le paysage rural et urbain du territoire.

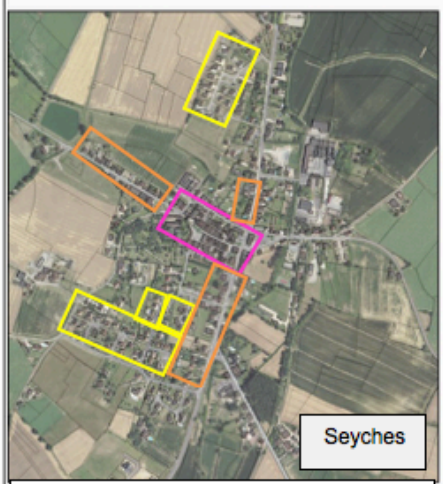
4.4. Protéger les éléments bâtis et paysagers

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable, cette protection pouvant assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. Les éléments de patrimoine bâti témoignent pour partie d'héritages médiévaux mais aussi ruraux et paysans. La présence d'éléments religieux, agricoles et républicains met en exergue les différents rapports du monde rural français aux Institutions. Le paysage porte la marque du temps et l'identité du territoire, c'est pour cela que ces éléments du passé ont toute leur importance dans le développement contemporain de la commune. Cette image est très importante puisque c'est un point d'attractivité fort pour les nouvelles populations en quête d'un cadre de vie singulier et de qualité. Le patrimoine vernaculaire, composé de puits, croix, pigeonniers, etc., pourra ainsi être protégé selon les projets communaux. Aussi, les éléments de paysages – haies paysagères, bosquets, fenêtres paysagères et cônes de visibilité – pourront faire l'objet de mesures de protection particulières. Le rapport de présentation et le règlement écrit feront alors état du degré de protection à assurer sur ces différents éléments de paysage.

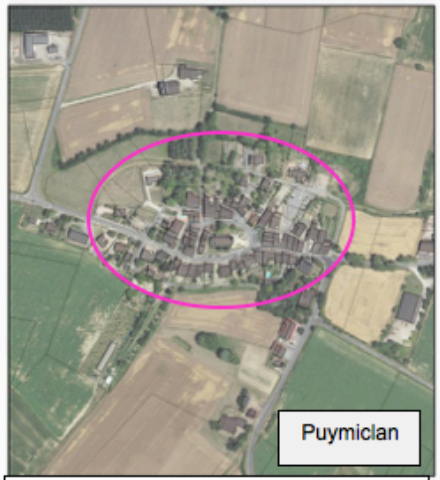
TABLEAU DE BORD

Carte 21 : Morphologies urbaines ; UrbaDoc 2016

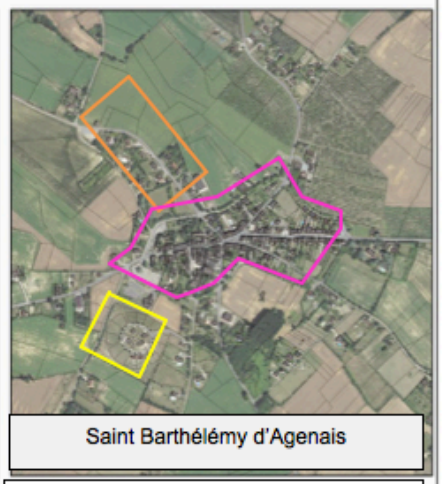




Extensions du centre-bourg principalement au nord et au sud du bourg : lotissement et urbanisation au coup par coup le long de la rue Pierre Garry et de la RD n°933.



Centre-bourg organisé autour de l'Eglise de Notre-Dame.
Densité du bâti : 30 lgt/ha
Extensions urbaines : urbanisation au coup par coup



Centre-bourg : logement en accroche à la voierie

Extensions urbaines à l'extérieur de « l'enceinte » du bourg : lotissement, urbanisation au coup par coup

Légende :

Centre-bourg | Urbanisation linéaire / au coup par coup | Lotissements

5. Morphologies urbaines

L'analyse de l'organisation d'un territoire permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse est reprise dans le PADD car elle détermine le type d'habitat existant et préfigure les objectifs de ce document en la matière.
On distingue, sur le groupement de Seyches plusieurs types d'organisation du bâti en fonction de la période d'achèvement des constructions mais également de leur vocation. L'organisation urbaine est très marquée par trois types de morphologie. D'abord les centres denses qui fédèrent la vie locale et l'identité villageoise. Ensuite les opérations d'ensemble, principalement sous forme de lotissements à vocation d'habitat exclusivement. Finalement, le territoire est très marqué par l'étalement urbain qui est le fruit des opportunités foncières et des logiques individuelles le long des voies ou en accroche de hameaux agricoles existants. La morphologie urbaine fait état de la pression urbaine qui est en cours sur le territoire et de la difficulté à trouver l'équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie.

5.1. Les centres anciens

Depuis les bourgs de Seyches, Puymiclan et Saint-Barthélémy d'Agenais de larges vus s'ouvrent sur les vallons et collines qui composent le paysage mais aussi sur l'horizon. La réciproque est aussi valable. Les silhouettes des centres-bourg des communes du groupement sont visibles en de nombreux endroits. Les bourgs de Puymiclan et de Saint-Barthélémy-d'Agenais sont implantés sur une butte, tandis que le bourg de Seyches est implanté sur le versant d'une colline. Les différentes églises permettent de distinguer et de localiser les centres-bourgs.
C'est pourquoi il convient de porter une attention particulière sur les silhouettes des bourgs en préservant d'une part les entrées de villes, et en portant une attention particulière à l'extension de l'urbanisation. Par exemple, les extensions pavillonnaires à l'entrée Ouest du bourg de Puymiclan viennent impacter la silhouette du bourg. A l'inverse, les extensions urbaines de type lotissement à Seyches apparaissent bien intégrées au paysage, étant implantées sur le versant d'une colline, mais également assorties de nombreux arbres qui viennent adoucir la perception lointaine.

Le bourg de Puymiclan s'organise autour de l'Eglise et le long de la RD n°641. Il est délimité par des routes locales de part et d'autre de la RD n°641.

Le bourg ancien de Saint-Barthélemy-d'Agenais est encerclé par le « Chemin de Ceinture » qui est bordé de platanes. On observe tout de même une extension de type faubourg le long de la RD n°124.

La ville fortifiée de Seyches, comportait à l'origine quatre portes de ville. Aujourd'hui il ne reste plus qu'une ancienne tour, qui fait office de clocher pour l'Eglise. Le centre-bourg est établi autour de la rue Pierre Garry, délimité par la rue de la Prune et du Presbytère. Deux porches marquent l'entrée Ouest du bourg-ancien. On observe trois centralités : la place de la Mairie, la place de la République et la place Grussenheim.

Sur les trois communes, le bâti traditionnel est en accroche à l'emprise publique ou en léger recul de par la présence de frontage privé[a] à Puymiclan notamment. On remarque un agencement du bâti en double mitoyenneté dessinant des fronts urbains, les fonds de parcelles étant végétalisées. Le parcellaire est généralement allongé et non déformé, principalement dans les bourgs de Seyches et de Saint-Barthélemy-d'Agenais. La densité du bâti est de 20 à 30 lgts/ha en moyenne.

5.2. Les extensions linéaires au coup par coup

Le territoire a répondu de deux manières à la pression urbaine : les opérations d'ensemble d'une part et les logiques individuelles d'autre part. En effet, le territoire est fortement marqué par un urbanisme au coup par coup, fruit des opportunités foncières. Ainsi, des pavillons se sont implantés le long des routes ainsi qu'en deuxième, voire troisième rideau de l'existant. Ce mode d'urbanisation a eu tendance à miter le territoire communal, à consommer fortement de l'espace agricole par l'artificialisation de vastes parcelles. Cette urbanisation est le résultat des aspirations à vivre sur de grands terrains confortables en contact direct avec la campagne environnante. La linéarité des formes urbaines constitue des tampons urbains et contraignent l'activité agricole à partir du moment où ils empêchent ou restreignent l'accès aux champs cultivés à l'arrière. Ce développement délité étiole le tissu urbain et ne marque pas une limite franche entre les zones naturelles et agricoles et l'urbanisation du bourg. Ainsi, ce mode d'urbanisation a conduit à un manque de structure.

a « Un frontage privé est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tourné vers la rue »

TABLEAU DE BORD

Illustration 2 : Typologie des morphologies urbaines ; UrbaDoc 2016



Lieu-dit : Bellevue



Vue depuis l'entrée ouest du bourg de Puymiclan sur les extensions urbaines



Lotissement Chêne vert



Vue depuis l'entrée Ouest du Bourg sur la RD n°124



Centre-bourg



Front bâti dans le centre-bourg de Saint-Barthélemy d'Agenais



Lotissement Saint-Nazaire



Vue depuis la RD n°933 à l'Est du bourg de Seyches

De plus, l'organisation du bâti au sein des extensions urbaines diffère de celle observée en centre-bourg selon la période de construction. Par exemple, l'organisation du bâti des constructions plus anciennes observée le long de la rue Pierre Garry à Seyches se rapprochent de celle observée en centre-bourg : agencement en double mitoyenneté dessinant des fronts urbains et le bâti en accroche de l'emprise publique ou léger recul de par la présence de « frontage privé ». A l'inverse les constructions plus récentes qui sont établies le long de la RD n°933 présentent une implantation du bâti en milieu de parcelle.
De même, certaines habitations contemporaines sont venues se greffer à des hameaux agricoles traditionnels. Cela a eu pour résultat de rendre ces hameaux agricoles bien plus composites en mêlant bâtiments agricoles traditionnels et corps de ferme à des habitations récentes, comme par exemple aux lieux-dits « Le Pin » à Puymiclan, « Le Pinié », « Les Vennes » et « Le Maury » à Seyches. Ces hameaux sont composés de maisons bourgeoises, de corps de ferme, parfois réhabilités qui contrastent avec les constructions pavillonnaires. Toutefois certains hameaux agricoles ont été conservés comme au lieu-dit « Les Bourdets » à Puymiclan.

Sont également présents des hameaux composés majoritairement de constructions récentes, de type pavillonnaire comme aux lieux-dits : « Jarry », « Lafoncaupre » à Saint-Barthélemy-d'Agenais, « Petit Moulin » et « « Laclède » à Seyches, « La Tuilerie » et « Bellevue » à Puymiclan. Cette urbanisation au coup par coup, se caractérise par une faible densité du bâti entre 3 et 5 lgts/ha, une multiplication d'accès individuel, une implantation du bâti en milieu de parcelle, etc. Toutes ces caractéristiques présentent des enjeux sécuritaires et paysagers, mais également un coût pour la collectivité en lien avec l'extension des réseaux.

L'urbanisation au coup par coup a eu pour conséquence de déliter l'urbanisme en provocant de l'étalement urbain, au détriment de la consommation raisonnée de l'espace et de l'identité agricole du territoire.

5.3. Les extensions pavillonnaires par opérations d'ensemble

Saint-Barthélemy-d'Agenais et Seyches se sont développés principalement par le biais d'opérations d'ensemble, de lotissements. Ces modes d'urbanisation ont l'avantage de permettre une consommation rationnelle de l'espace avec des densités bâties plus importantes, mais également une rentabilisation des voiries et des réseaux.
A Saint-Barthélemy-d'Agenais, le lotissement du « Chêne Vert » présente une densité du bâti d'environ 9 lgts/ha. Le parcellaire est trapu en éventail. Une voie de desserte structurante est présente, en effet on observe un système viaire en boucle, organisé en « cul-de-sac ». Malgré cette voie interne les accès sont individuels.
Seyches recense plusieurs opérations d'ensemble, notamment le lotissement « Saint-Nazaire », qui présente une densité bâtie entre 9 et 10 lgts/ha, avec une voie de desserte interne structurante qui aboutit en impasse, des accès individuels et une implantation du bâti en milieu de parcelle. Puis au Sud du bourg plusieurs opérations d'ensembles s'organisent autour d'impasses (Imp. Gerard de Nerval, Imp. Claude Debussy, Imp. Charles Baudelaire, Imp. Jeanberty) et sont reliées par des liaisons douces, des cheminements piétons. Ensuite, la résidence Habitalys, la résidence « Laurière » enregistre une densité bâtie affirmée, avec des parcelles entre 150 et 450 m 2. Cette résidence présente un système viaire en boucle organisé en « cul-de-sac » et un parcellaire allongé en éventail. Toutefois, à l'inverse des autres opérations d'ensemble, l'organisation du bâti se rapproche de celle observée en centre-bourg : bâti en accroche de l'emprise publique, double mitoyenneté, fond de parcelle végétalisé.

Les opérations d'ensemble permettent donc de développer des quartiers selon une logique urbaine et de diversifier l'offre de logement de la commune.

TABLEAU DE BORD

Photos : Caractéristiques architecturales des centres-bourgs ; UrbaDoc 2016

















6. Enjeux architecturaux : favoriser la réhabilitation et encadrer la rénovation du bâti traditionnel

6.1. Une architecture traditionnelle à préserver

L'identité communale se caractérise tant par le paysage naturel qu'urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser l'identité d'un secteur, l'architecture est aussi un élément clé. Dans l'ensemble, on constate une homogénéité architecturale entre les communes du groupement, c'est-à-dire un bâti aux volumes et aux matériaux traditionnels.

Le bâti composant les centres anciens présente principalement des toitures à deux pans, parfois quatre. Les tuiles canal et les tuiles mécaniques sont les principaux matériaux utilisés pour la couverture des toits. Les couleurs des toitures sont dans des gammes orange, l'âge des bâtisses ayant apporté un aspect vieilli aux tuiles. Les constructions anciennes se distinguent parfois par la présence de génoises ou de pans de bois. La hauteur du bâti varie du R+1 avec combles au plain-pied. La hauteur des constructions a tendance à baisser à mesure que l'on s'éloigne du cœur du centre-bourg. La densité dans le centre-bourg est élevée et les habitations découvrent parfois des jardins à l'arrière, notamment à Puymiclan et à Saint-Barthélémy-d'Agenais. Certaines façades sont laissées à l'état brut, mettant en évidence la qualité et le caractère traditionnel des constructions par l'utilisation de pierres, ou de colombages. D'autres façades sont recouvertes d'enduit tirant dans des tonalités claires (beige, blanc, gris clair…) et ponctuellement dans des coloris plus chauds (jaune, ocre…). La couleur des menuiseries est le plus souvent choisie dans des tonalités tirant vers des couleurs pâles, blanches ou marron. Certaines menuiseries de couleurs vives (vert, bleu, bordeaux…) viennent parfois ponctuer les façades urbaines, leur donnant de l'intensité, du relief.

La préservation de la qualité architecturale des différents cœurs de ville constitue un enjeu important, garant majeur du maintien du cadre de vie, de l'attractivité touristique et résidentielle et de l'identité locale des territoires communaux. Cependant, ce bâti traditionnel peut souffrir d'un manque de réhabilitation et d'une certaine vétusté, ce qui peut expliquer la forte vacance présente sur les trois communes. Il est donc nécessaire de réhabiliter le bâti ancien de centre bourg afin de l'adapter aux normes énergétiques et de conforts actuels, et revitaliser ainsi les villages.

6.2. Une nécessité de réhabiliter les centres anciens

La réhabilitation du bâti ancien, notamment des habitations vacantes, peut constituer un levier intéressant afin de diversifier l'offre de logement dans les centres-bourgs, au plus près des services et des équipements pour permettre à la vie de village de s'épanouir. Les centres anciens sont souvent les espaces qui ont le plus de cachet et qui souffrent le plus de vétusté et de précarité énergétique. Les formes urbaines denses peuvent entrainer un manque de lumière, des problèmes d'isolation ou encore des agencements qui ne sont plus adaptés aux modes de vie contemporains. Si les centres anciens représentent la vitrine touristique des villages, ils doivent aussi présenter une offre résidentielle attractive pour les nouveaux habitants.

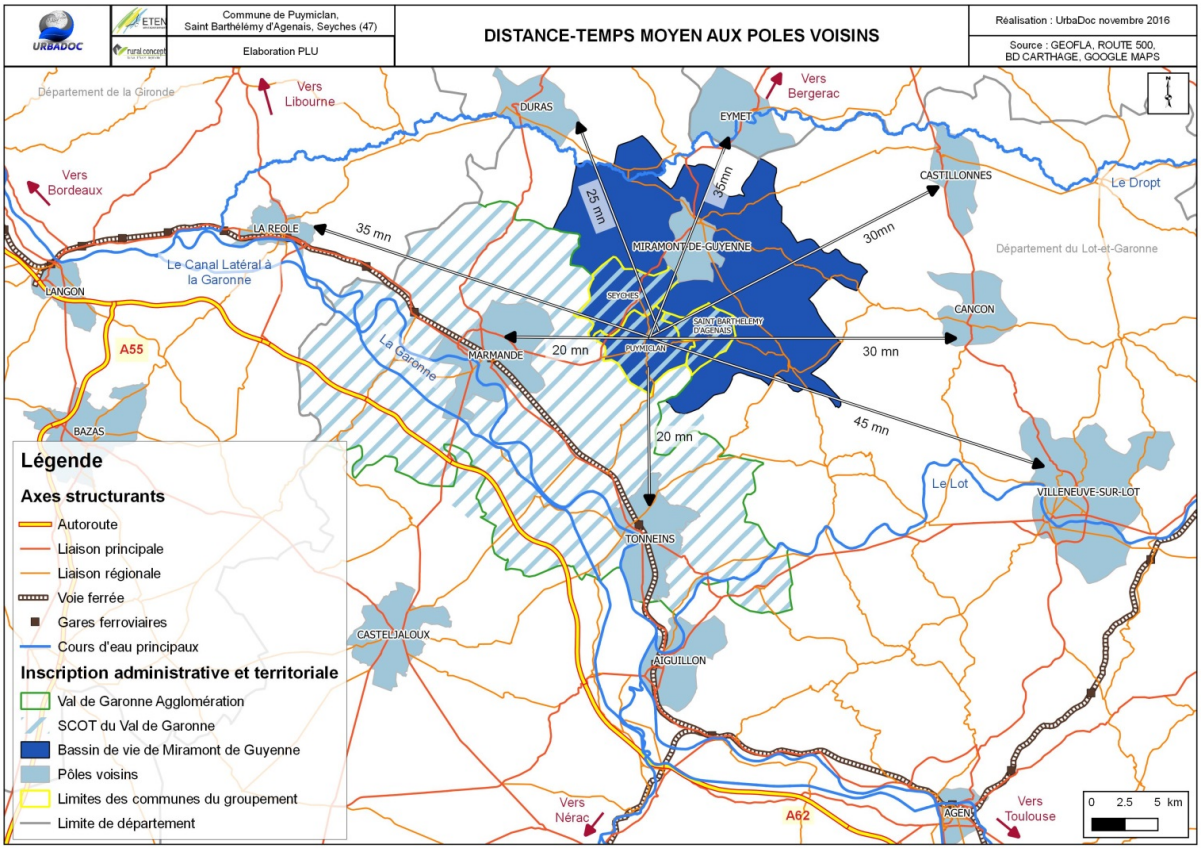
6.3. Encadrer les interventions sur le bâti existant

Le bâti traditionnel, qui constitue la majeure partie des centres urbains des communes du groupement, bénéficie d'une qualité architecturale qu'il est important de préserver et de réhabiliter afin de valoriser ces secteurs stratégiques. En effet réhabiliter le bâti traditionnel au sein des centres-bourgs constitue un des enjeux fort du territoire au regard de la vacance qui le caractérise.

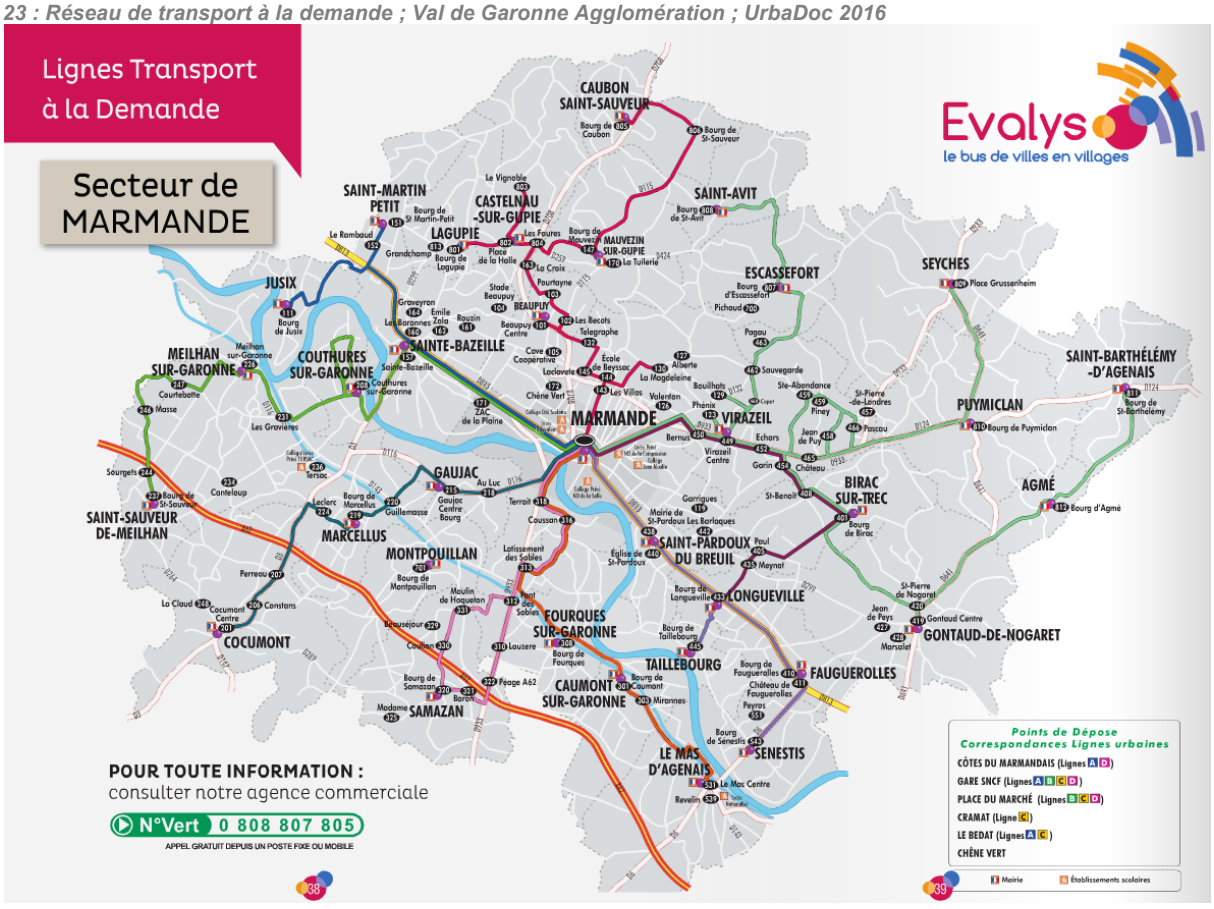
A Seyches, l'inscription de l'église Saint-Jean-Baptiste au titre des Monuments Historiques impacte le centre ancien. Dans un périmètre de 500 mètres autour du Monument Historique, tout acte d'urbanisme est soumis à l'avis et l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Si Seyches possède déjà des moyens de maîtriser l'évolution du tissu et du bâti ancien, Saint-Barthélémy et Puymiclan n'ont à ce jour aucun outil permettant cela. Le Plan Local d'Urbanisme, par son règlement écrit et ses OAP, est un outil qui permet d'encadrer les interventions sur le bâti existant, en précisant les modalités d'intervention autorisées et interdites. Ainsi, l'intervention sur le bâti existant ainsi que l'intégration des possibilités de densification avec le bâti environnant seront à encadrer dans le PLU afin de préserver et maintenir une homogénéité architecturale qui fait le charme des espaces centraux. Par ailleurs, les bâtiments agricoles représentatifs de l'identité du territoire pourront aussi être valorisés et préservés.

TABLEAU DE BORD

Carte 22 : Distance-temps moyen aux pôles voisins ; Google maps, Geofla, Route 500, Bd Carthage ; Urbadoc 2016



Carte 23 : Réseau de transport à la demande ; Val de Garonne Agglomération ; UrbaDoc 2016



MOBILITES

1. Rappel législatif

L'article L101-2 modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés[a] et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
Cette nouvelle législation renforce l'attention au développement durable initiée par la loi SRU : plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

2. Un territoire relié aux pôles voisins par de nombreuses voies structurantes

2.1. Liaison aux grands pôles nationaux

L'autoroute A62 traversant le territoire du SCOT au Sud-Ouest, permet de rejoindre les métropoles du Sud-Ouest que sont Toulouse et Bordeaux. Sans oublier le réseau ferré qui effectue cette liaison. Ces grands axes permettent de désenclaver les territoires du groupement.

2.2. Une bonne desserte territoriale pour relier les pôles voisins

L'ensemble des communes du groupement est desservi par un réseau de routes départementales. L'axe principal à l'échelle des communes du groupement est la route départementale n°933 qui permet de relier Miramont-de-Guyenne mais aussi Marmande. Ensuite, des liaisons régionales et locales maillent l'ensemble des territoires du groupement. Ces axes structurants permettent aux habitants de relier les pôles voisins comme Miramont-de-Guyenne, Marmande, ou encore Cancon, Castillonnès, Duras, Tonneins, etc.
Selon la commune de départ, il faut compter en moyenne entre 20 à 30 minutes pour rejoindre les pôles voisins. Le réseau routier permet une bonne desserte territoriale. Quotidiennement, la population utilise ce réseau routier pour se rendre au lieu de travail, ou encore pour pratiquer des activités sportives ou de loisirs. Ainsi, les habitants peuvent accéder assez aisément aux pôles économiques voisins et profiter de leurs équipements et leur dynamisme économique pour attirer des actifs.

2.3. Migrations pendulaires[14]

Comme dans de nombreux territoires, le facteur de mobilité quotidienne le plus important est l'accès au lieu de travail le matin puis le retour au domicile le soir. Sur le groupement, 73% des actifs travaillent dans une autre commune que la commune de résidence, ce qui témoigne de l'inscription du groupement dans un réseau économique territorial. Aussi, plus de 82% des 884 actifs occupés du territoire utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Ces chiffres démontrent l'importance de ce mode de déplacement dans la pratique des habitants des communes du groupement. Les flux pendulaires engendrés par ces migrations s'organisent selon les lieux d'emplois : Miramont, Marmande, Tonneins… Ainsi, les mobilités se mesurent à une échelle supra-territoriale.

3. Transports en commun et covoiturage

Dans la politique de transports en commun mise en place par Val de Garonne Agglomération qui est l'autorité organisatrice des transports (AOT), les communes du groupement sont exclusivement concernées par les « Lignes de transport à la demande ». Cette alternative au « tout automobile » apparaît faible.
Le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne a mis en place un site de covoiturage à l'échelle du département pour créer une alternative à l'automobile. Quelques aires de covoiturage se situent à proximité des trois communes du groupement, notamment à Virazeil, La Sauvetat-du-Dropt, Tombeboeuf, Tonneins, Villeneuve-sur-Lot. Toutefois, il serait opportun de renforcer le réseau d'aire de covoiturage notamment au niveau des pôles d'emplois comme sur la commune de Miramont-de-Guyenne, Cancon ou encore Duras, afin d'accompagner et d'encourager le covoiturage.

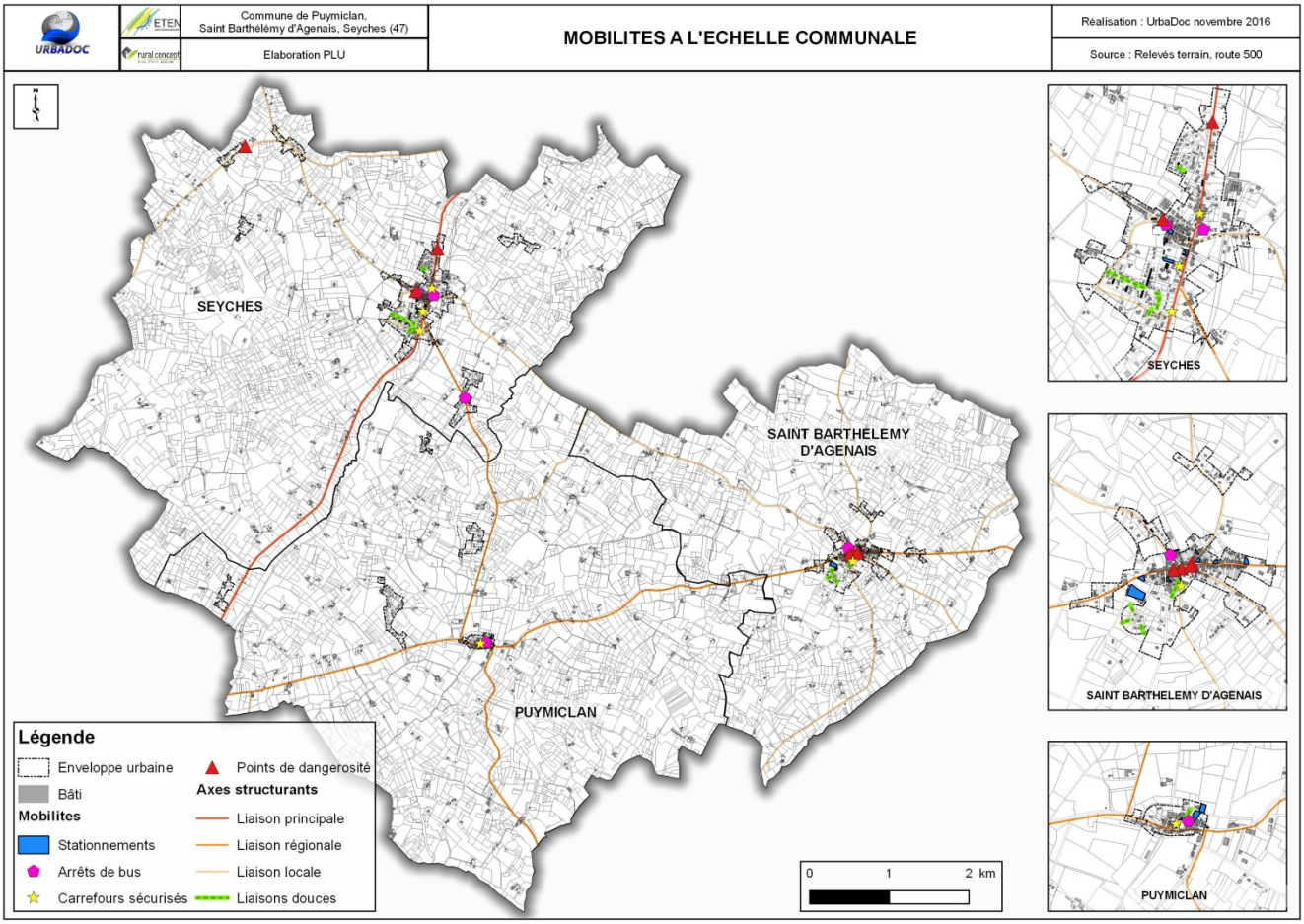
4. Les capacités de stationnement

Nouveauté de la loi ALUR, le diagnostic du PLU doit, au regard de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

[a] *D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le Ministère de l'Ecologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.*

TABLEAU DE BORD

Carte 24 : Mobilités à l'échelle communale ; UrbaDoc 2016





Seyches : Centre bourg sécurisé, liaisons douces



Puymiclan : Centre bourg sécurisé pour les piétons



Seyches : Centre bourg sécurisé pour les piétons



Saint Barthélémy d'Agenais : Point de dangerosité sur le centre-bourg toutefois les abords des écoles sont sécurisés

A Puymiclan, les espaces de stationnements présents au sein du bourg sont situés le long de la RD n°641, autour de l'église et à proximité des commerces, services et équipements. La localisation des espaces de stationnement est satisfaisante. Près de 75 stationnements sont recensés dans le centre-bourg.
A Saint-Barthélémy-d'Agenais, quatre parkings sont localisés le long de la rue Barry (RD n°124), un parking est situé rue du Temple, ainsi qu'à proximité de la mairie et des écoles. Ces principaux espaces de stationnements se situent à proximité des commerces, services et équipements présents au sein du bourg. Près de 180 places de stationnements sont comptabilisées au sein du bourg. Malgré ces dernières, des voitures stationnent le long des routes qui maillent le centre-bourg. Ces stationnements « illicites » sont essentiellement dus au manque de parking privé dans le centre ancien, mais ils rendent difficile le croisement des véhicules et notamment des poids lourds qui empruntent principalement la RD n°124.
A Seyches, les espaces de stationnement apparaissent satisfaisants au sein du centre-bourg et à proximité des commerces, services et équipements présents sur la commune. Les stationnements présents au sein des lotissements apparaissent également satisfaisants. Près de 250 places de stationnements sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine constituant le bourg.

5. Les points dangereux

Le centre-bourg de Saint-Barthélémy-d'Agenais rencontre d'importants problèmes de sécurité routière et de déplacements. Le danger est dû à l'inexistence d'espaces piétons sécurisés (trottoirs inexistants ou étroits, prégnance de l'espace routier, quasi-absence de passages piétons), à la vitesse excessive des véhicules sur la traverse du bourg malgré une limitation à 30 km/h et au fort passage de véhicules poids lourds. La circulation des piétons au sein du bourg est dangereuse et peu agréable pour les piétons. De plus la place du centre ne présente aucun marquage au sol afin de sécuriser la circulation des véhicules. Pour répondre à ce problème, la Mairie a commandé une étude visant à requalifier la traverse du bourg afin de redonner toute leur place aux piétons par des espaces publics qui permettent une réappropriation des piétons par une meilleure pratique de l'espace. Le début des travaux est prévu en septembre 2017.
A Seyches, le manque de visibilité à la sortie de l'aire d'accueil des gens du voyage rend difficile l'insertion sur la RD n°933.
A l'extérieur du centre-bourg, de nombreux axes routiers traversent les secteurs habités qui sont essentiellement organisés autour de la voirie. Les effets « ligne droite » en milieu rural incite les automobilistes à accélérer et les vitesses ne sont pas adaptées aux rythmes des piétons et à la sortie de voitures. De nombreux hameaux mériteraient donc d'être sécurisés notamment en incitant les voitures à ralentir aux abords des zones habitées.

6. Des centres-bourgs sécurisés

Les centres-bourgs de Seyches et de Puymiclan apparaissent sécurisés pour le déplacement des piétons. Des aménagements ont été réalisés en ce sens. Les trottoirs sont en bon état, des bornes ou poteaux sont recensés le long de la RD n°933 à Seyches afin de sécuriser les déplacements piétons le long de cette route à grande circulation. Mais aussi par exemple des « coussin berlinois » en caoutchouc sont présents à proximité des écoles à Saint-Barthélémy et de l'école élémentaire à Seyches.
Quelques liaisons douces existent, principalement au sein des lotissements de Seyches et de Saint-Barthélémy, toutes en direction des centres-bourgs. Toutefois, il n'existe pas de réelle continuité entre les différentes liaisons douces. Il semble pertinent de développer des voies piétonnes pour se rendre à pied ou par d'autres modes doux dans le centre-bourg et accéder aux commerces, services et équipements présents sur les communes.

7. Prescriptions du SCOT

Dans ce cadre où l'automobile est reine, le SCOT a pour objectif de « permettre à chacun de disposer d'une offre urbaine accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les transports en commun et les modes doux de déplacements». Il vise à mettre en cohérence l'urbanisation et les transports. Dans les espaces ruraux, cela passe principalement par le renforcement du covoiturage et des modalités de transports à la demande. Faciliter les modes doux vers les centres urbains est également un des objectifs du SCOT. De plus, le SCOT souhaite organiser l'offre de stationnement en favorisant le stationnement résidentiel, offrir les capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges intermodaux et de faciliter l'usage du vélo, notamment en prévoyant une offre de stationnement pour les cyclistes.

Carte 25 : Masses d'eau souterraines affleurantes, ETEN Environnement, Décembre 2016

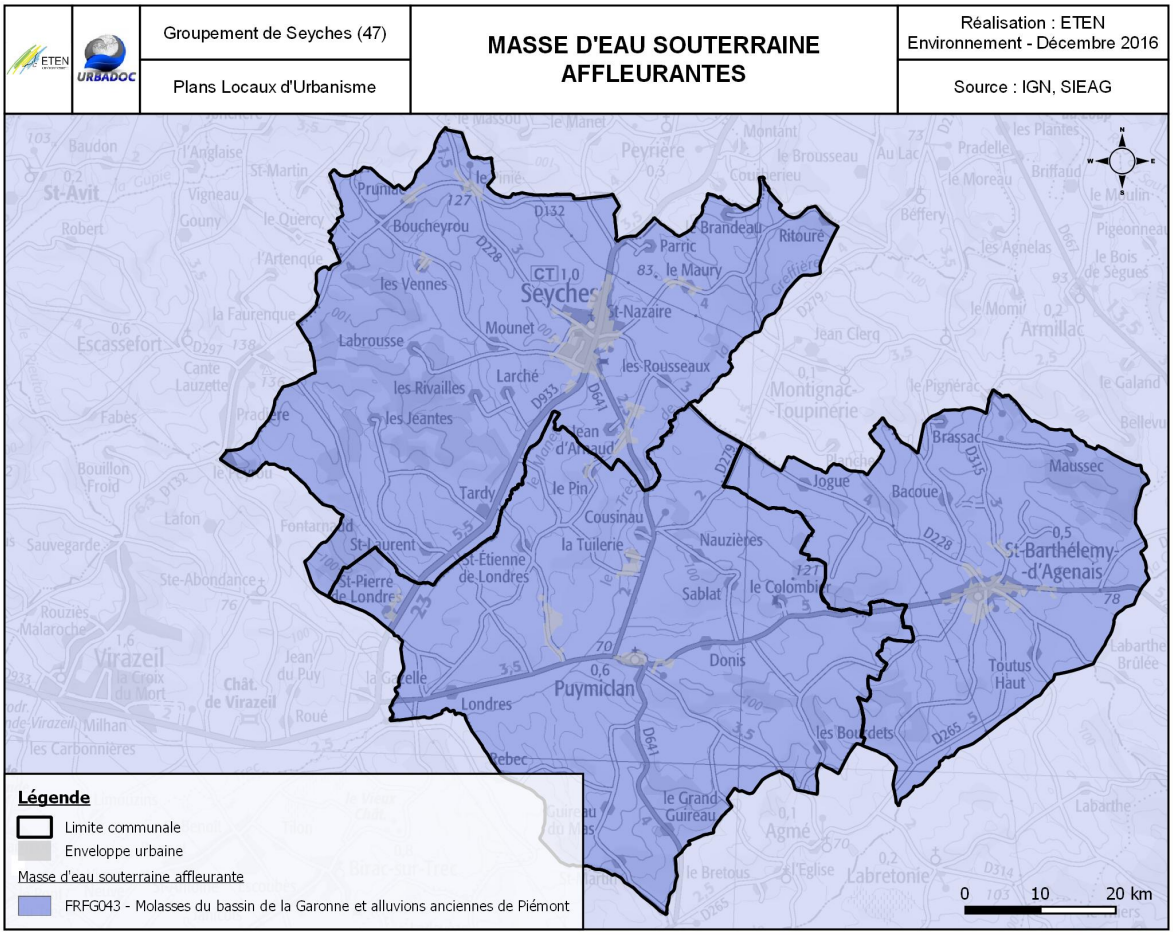


Tableau 6 : Données DCE des masses d'eau souterraine, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

Masses d'eau souterraine	Affleurante	Profondes				
	FRFG043	FRFG071	FRFG072	FRFG073	FRFG075	FRFG080
ETAT QUANTITATIF						
PRESSIONS PRELEVEMENTS	Pas de pression	Significative	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative
ETAT QUANTITATIF	Bon	Mauvais	Mauvais	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF BON ETAT QUANTITATIF	2015	2021	2021	2015	2015	2015
ETAT CHIMIQUE						
PRESSION DIFFUSE : NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE	Non significative	Inconnue	Inconnue	Inconnue	Inconnue	Inconnue
ETAT CHIMIQUE	Mauvais	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF BON ETAT CHIMIQUE	2027	2015	2015	2015	2015	2015

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE [a]

Selon le code de l'urbanisme, les PLU du groupement de Seyches se doivent d'être compatibles[b] avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le SDAGE Adour-Garonne. Ce programme d'actions, issu de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valable 5 ans, est entré en vigueur en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Il vise notamment l'atteinte du bon état global pour toutes les masses d'eau du territoire.
Ils auront également une obligation de compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne, actuellement en cours d'élaboration.
La concordance entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile

Les masses d'eau sont regroupées en types de milieux cohérents dont les caractéristiques sont similaires, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Ainsi, la DCE vise à instaurer une unité d'évaluation pertinente à l'échelle européenne afin de permettre la comparaison de milieux aquatiques semblables.
Les masses d'eau souterraines sont des unités hydrogéologiques cohérentes, présentant un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères, des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles on peut définir un même objectif. Elles représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes. Leur utilisation principale consiste en l'alimentation en eau potable des populations, du fait qu'elles requièrent généralement moins de traitement de potabilisation que les masses d'eau superficielles. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les frontières communales mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans le document d'urbanisme.
Celles contenues dans les niveaux profonds du sol[c] sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif.

Les principales causes de cette dégradation sont liées à des prélèvements (eau potable ou agricole) plus importants que la capacité de réalimentation de la nappe. En effet, ces nappes, souvent très profondes, se réalimentent lentement via les eaux de surface. Deux des masses d'eau souterraine profondes présentent un mauvais état quantitatif, « FRFG071 – Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG » et « FRFG072 – Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain », alors qu'elles sont utilisées pour l'alimentation en eau potable de certaines des communes du groupement. Elles présentent un objectif de bon état pour 2021. Cette constatation montre qu'actuellement la gestion de cette ressource permettrait de retrouver l'équilibre entre les usages et la ressource disponible, si les prélèvements ne subissent pas d'augmentation significative. Il est donc important de ne pas aller à l'encontre de ce constat en augmentant considérablement les prélèvements ou en n'optimisant pas le réseau de distribution d'eau potable existant par la réduction de fuites.

La masse d'eau souterraine de niveau 1[d] - « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » (FRFG043) est quant à elle en bon état quantitatif mais en mauvais état chimique à cause des pressions diffuses des pesticides et nitrates d'origine agricole. Étant donné qu'elle couvre à elle seule l'ensemble du territoire, il convient d'être vigilant quant à la multiplication des assainissements non collectifs ainsi qu'à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Ces pressions pourraient venir perturber davantage cette masse d'eau très proche de la surface du sol, qui ne présente déjà qu'un objectif de bon état à l'horizon 2027.
Au vu de ces constats, la pression domestique des trois communes sur les masses d'eau souterraine reste faible.

a Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne(SIEAG)
b Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure
c De niveau 2 à 10
d La plus proche de la surface

TABLEAU DE BORD

Carte 26 : Masses d'eau superficielle, ETEN Environnement, Décembre 2016

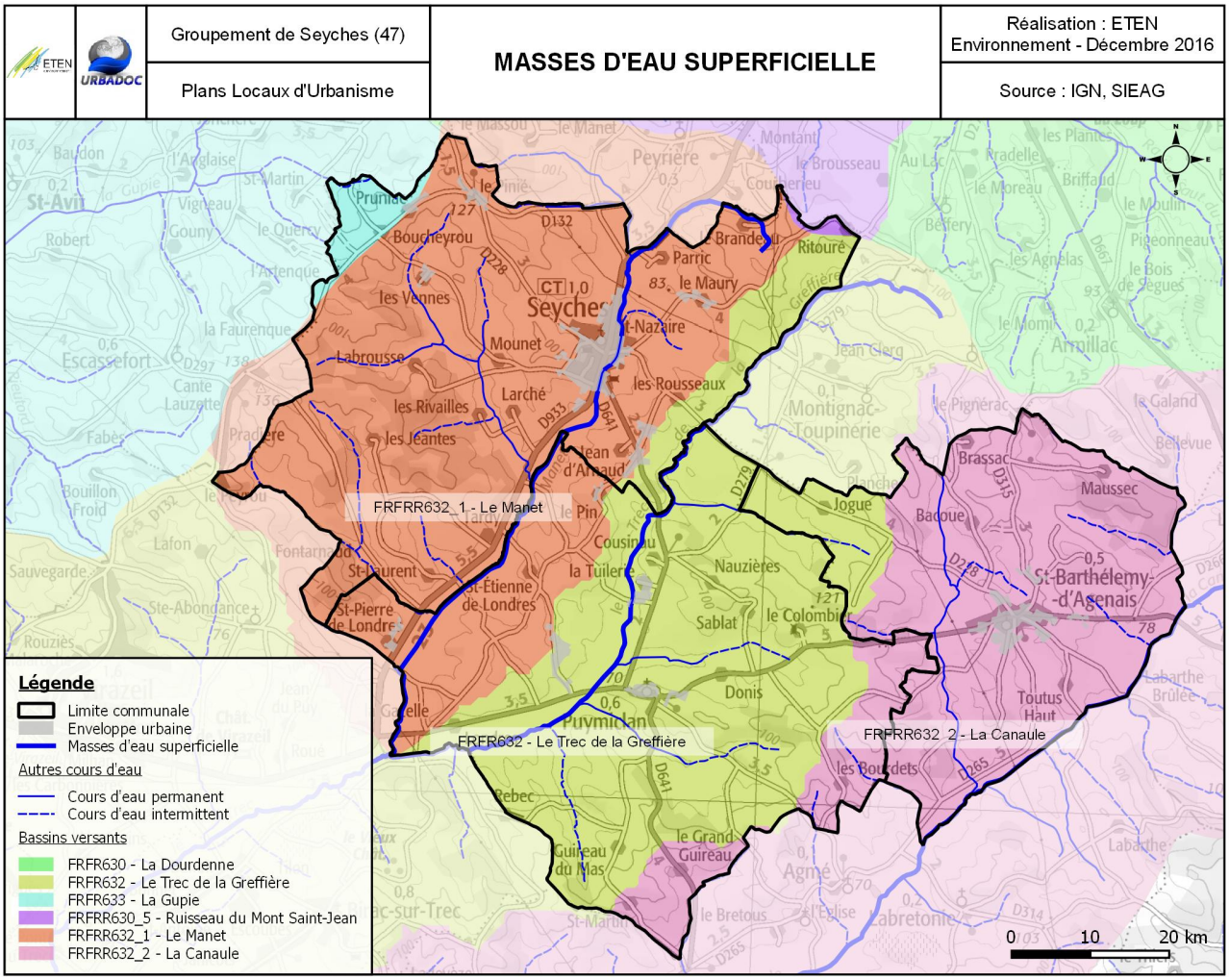


Tableau 7 : Données DCE des masses d'eau superficielle et bassins versants, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

	FR632	FRR632_1	FRR632_2
Pression ponctuelle			
Pression des rejets de stations d'épuration domestiques			
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage			
Autres impacts (industriel ou agricole)			
Prélèvements d'eau			
Pression de prélèvements AEP			
Pression de prélèvements industriels			
Pression de prélèvement irrigation			
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements			
Altération de la continuité	Modérée	Minime	Minime
Altération de l'hydrologie	Minime	Minime	Minime
Altération de la morphologie	Elevée	Elevée	Elevée
État de la masse d'eau			
État ou potentiel écologique	Moyen	Moyen	Moyen
État chimique (avec ubiquistes)	Bon	Bon	Bon
État chimique (sans ubiquistes)	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF ETAT ECOLOGIQUE	2027	2027	2027
OBJECTIF ETAT CHIMIQUE	2015	2015	2015

Pressions	Pas de pression	Non significative	Significative
Altérations	Minime	Modérée	Elévée

2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger

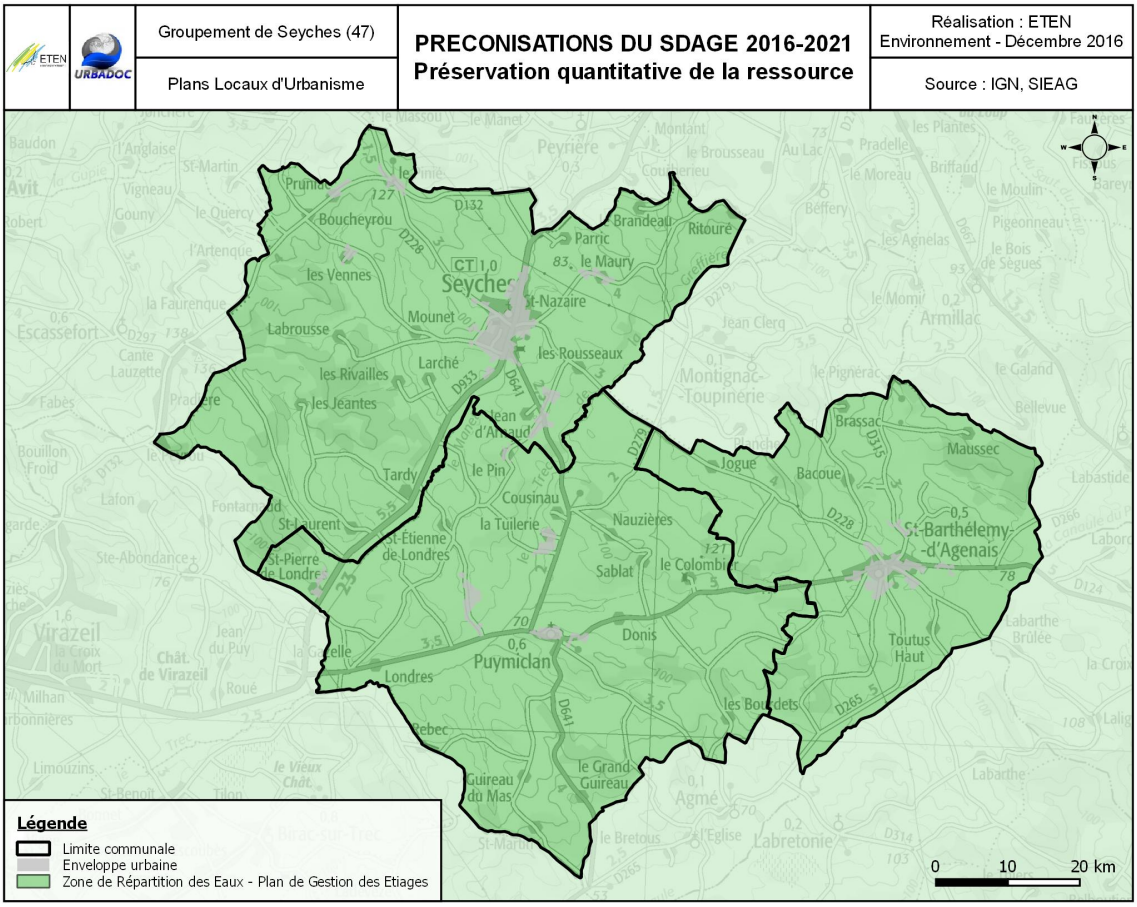
Une masse d'eau superficielle est une partie distincte et significative des eaux de surface, telle qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau.

L'hydrographie du territoire est traversante, par la présence de trois masses d'eau superficielle pour six bassins versants, le tout maillé par un réseau hydrographique relativement important.

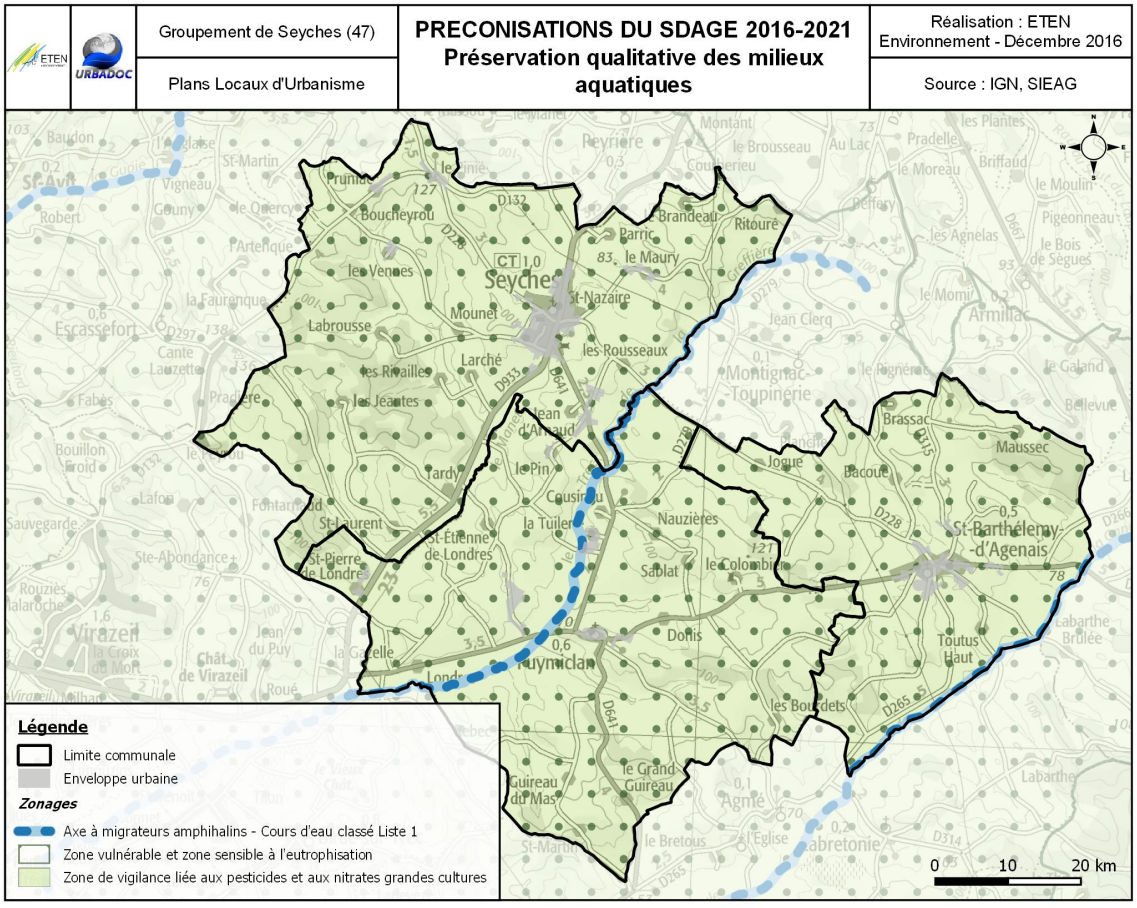
D'un point de vue qualitatif, elles présentent toutes trois un objectif d'atteinte de bon état écologique à l'horizon 2027, dont une vulnérabilité commune liée aux rejets de STEP et une altération forte de leur morphologie. Or, ces trois masses d'eau sont alimentées de façon à être impactées par les pollutions liées à l'urbanisation ; elles sont aussi susceptibles d'être affectées par des eaux de ruissellement. En effet, l'imperméabilité forte des sols entraîne des eaux de ruissellement à plus fort débit qui peuvent impacter la morphologie des cours d'eau récepteurs et leur parcours induit qu'elles charrient davantage de pollutions urbaines (hydrocarbures, fins déchets, etc.). De plus, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent impacter les eaux superficielles s'il s'avère que certaines installations sont non conformes et que leurs rejets sont réellement polluants, même si un schéma d'habitat dispersé permet de limiter les pressions liées à ce type d'assainissement. De fait, il est important de les préserver au maximum de nouvelles pollutions ou dégradations morphologiques.

Les autres masses d'eau sont indirectement impactées du fait de la présence d'une partie de leur bassin versant sur le territoire d'étude. Or, ici, ces portions de bassins versants sont infimes sur les communes et éloignées des enveloppes urbaines. De fait, elles ne présentent pas de vulnérabilité en cas de projet d'extension urbaine. En revanche, il n'est pas exclus, en cas d'extension du réseau routier ou de forte imperméabilisation du sol que des incidences puissent apparaître du fait des projets issus des PLU.

Carte 27 : Préconisations de gestion quantitative du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016



Carte 28 : Préconisations de préservation qualitative du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016



3. Un territoire à enjeux

Au vu des différences d'état qu'il existe entre les masses d'eau du territoire, le SDAGE Adour-Garonne a pour rôle de définir des zonages réglementaires ou des territoires de gestion de la ressource en eau dans le but d'améliorer son état ou de la préserver.

3.1. Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

Le mauvais état qualitatif des masses d'eau empêche d'atteindre les objectifs environnementaux. Il entraîne également une détérioration importante de l'état de ces milieux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres auxquels ils sont associés. Le SDAGE définit alors des zonages en relation avec les pressions exercées.

Ce mauvais état est notamment mis en lumière en cas de classement d'un périmètre en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Les ZRE sont des zones hydrographiques, traduites en liste de commune, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, entre les usages et les ressources en eau. Les trois communes du groupement sont comprises en ZRE ce qui témoigne d'un certain déséquilibre entre les usages et les ressources disponibles.

De plus, l'ensemble du territoire est soumis au Plan de Gestion des Étiages (PGE) Garonne Ariège. Un PGE est **un outil** qui définit les règles de partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque, soit l'été. Les prélèvements réalisés sur les communes classées sont davantage contrôlés afin qu'ils ne soient pas supérieurs à la ressource disponible.

Au vu de ce constat et des préconisations du SDAGE, le PLU doit favoriser une gestion économe de la ressource et préserver sa qualité pour limiter les surcoûts de potabilisation.

3.2. Pour la qualité du milieu aquatique

Deux des trois cours d'eaux principales sont classés en axe de migration pour les espèces amphihalines[15] et aucun des trois n'est ni un cours d'eau en très bon état, ni un réservoir biologique. Les deux cours d'eau classés représentent donc un potentiel de développement pour les espèces migratrices. Le respect de leur continuité est essentiel pour la pérennité de ces espèces.

L'objectif ici est donc de préserver voire de restaurer la continuité écologique et de prohiber la construction de nouveaux obstacles à l'écoulement naturel. Cela impose au PLU de ne pas proposer des aménagements sur le cours d'eau ou à proximité directe qui pourraient affecter la libre circulation des poissons.

Les trois communes du groupement sont classées en zone vulnérable et en zone sensible. Cela traduit d'une pollution possible ou avérée des eaux par les nitrates d'origine agricole et également d'un risque d'eutrophisation des milieux. Bien que le PLU ne puisse agir sur la source de ces pollutions, il est important d'en tenir compte afin qu'il n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur la qualité des milieux aquatiques.

La totalité du territoire est concernée par une zone de vigilance liée aux pesticides et aux nitrates grandes cultures. Cela confirme une sensibilité du territoire aux pollutions agricoles, même si l'urbanisation peut également être vectrice de pollutions liées aux pesticides, dû aux produits phytosanitaires utilisés par les ménages pour fertiliser les jardins.

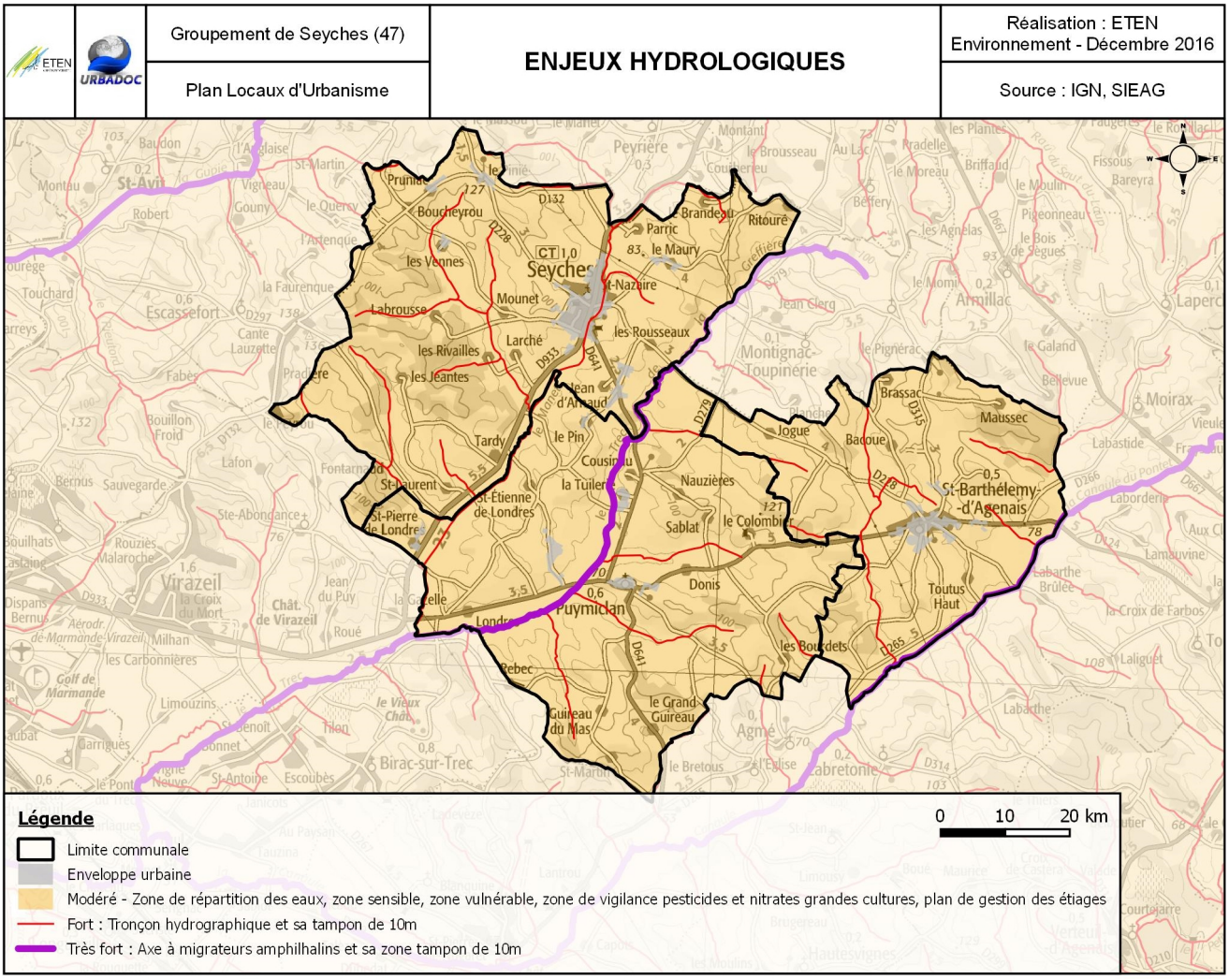
Le PLU ne peut pas agir sur les obstacles physiques tels que barrages et seuils de rivière, en revanche, certains obstacles physico-chimiques d'origine domestique peuvent être rationnalisés.

TABLEAU DE BORD

Tableau 8 : Synthèse des points de prélèvements et de rejets par usage, ETEN Environnement, Décembre 2016

PRELEVEMENTS en 2014			
USAGE	NOMBRE DE POINTS	RESSOURCE PRELEVEE	VOLUME PRELEVE
Agricole	48	Eau de surface	304 569 m^3
REJETS			
USAGE		MILIEU RECEPTEUR	
STEP de Seyches STEP de Puymiclan STEP de Saint-Barthélémy d'Agenais		Ruisseau le Manet Ruisseau le Trec de la Greffière Ruisseau la Canoule	

Carte 29 : Enjeux hydrologiques, ETEN Environnement, Décembre 2016



4. Prélèvements, rejets et ses conséquences

Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire d'étude, ni même aucun point de prélèvement industriel.
En revanche, 48 points de prélèvement agricole maillent les communes dont plus de la moitié en eau souterraine.
Pour les rejets, il y a au moins autant de points que d'assainissements autonomes.
Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en relation avec les rejets associés. La multiplication ainsi que la qualité des rejets dépendront de l'assainissement qui sera proposé sur les parcelles urbanisables. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins d'alimentation en eau domestique. Une réflexion se doit d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement des communes tout en limitant la pollution du milieu aquatique et en gérant au mieux les prélèvements.

5. Conclusion et recommandations

Les milieux aquatiques de ces communes témoignent d'une certaine vulnérabilité, tant qualitative que quantitative. Cette vulnérabilité s'observe au travers des différents zonages présentés précédemment. Les PLU se doivent d'assurer le développement urbain tout en garantissant l'adéquation avec les documents cadres de gestion de l'eau qui prônent, entre autres, la gestion durable des eaux souterraines et de surface ainsi que l'équilibre des usages sur les milieux aquatiques.
Aussi, dans le cadre de l'élaboration des PLU, des réflexions sont alors nécessaires pour que les projets d'urbanisation soient plus respectueux de la sensibilité du territoire.
Trois axes doivent être favorisés :
- Limiter les pollutions potentielles liées au choix de modes d'assainissement en optimisant les stations d'épuration existantes et en adaptant le mode d'assainissement non collectif aux caractéristiques des sols et des milieux récepteurs,
- Tenir compte de l'augmentation des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des sols et de leurs impacts sur les milieux récepteurs (tant quantitatifs que qualitatifs),
- Optimiser les réseaux d'eau potable existants pour favoriser les réfections et limiter les pertes sur le réseau d'approvisionnement en eau potable et préserver ainsi les ressources.

Ainsi, en cas d'ouverture à l'urbanisation, il faudra veiller à ce que les parcelles respectent trois critères : qu'elles aient une taille suffisante, compatible avec les contraintes d'infiltration des eaux sur le terrain ; qu'elles bénéficient d'une filière d'assainissement adaptée à la capacité épuratoire du milieu récepteur ; de préférence, qu'elles soient déjà reliées au réseau de distribution d'eau potable afin d'optimiser le linéaire existant.

TABLEAU DE BORD

Carte 30 : Périmètres du réseau écologique, ETEN Environnement, Décembre 2016

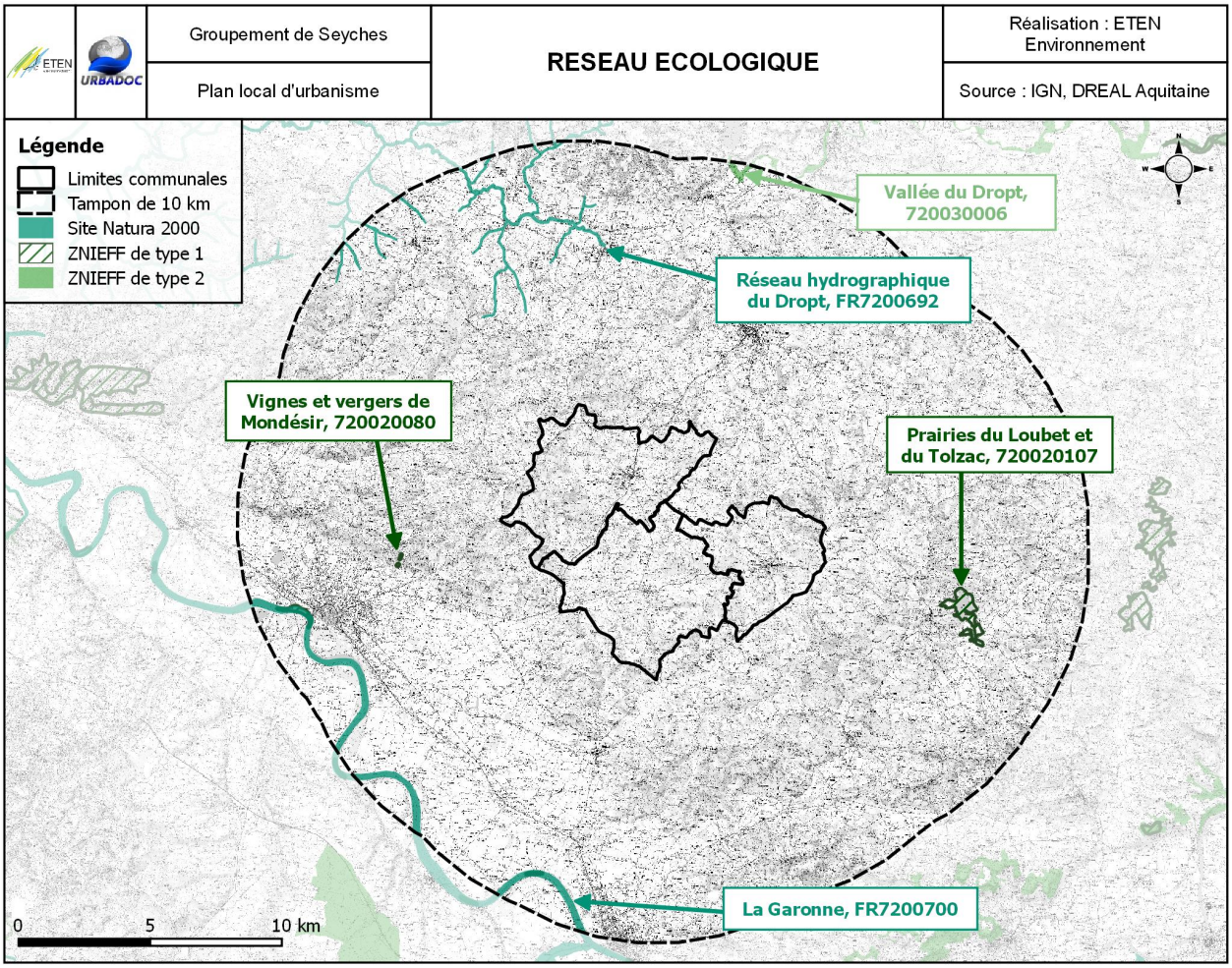


Tableau 9 : Distances entre les périmètres écologiques et les communes concernées, ETEN Environnement, Décembre 2016

Périmètre écologique	Distance	Commune
Natura 2000 « La Garonne »	7,5 km	Seyches
	7,5 km	Puymiclan
Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt »	4,5 km	Seyches
	8,1 km	Puymiclan
ZNIEFF 1 « Vignes et Vergers de Mondésir »	3,8 km	Seyches
	5 km	Puymiclan
ZNIEFF 1 « Prairies du Loubet et du Tolzac »	4,6 km	St Barthélémy d'Agenais
ZNIEFF 2 « Vallée du Dropt »	9,4 km	Seyches

Illustration 3 : Plan d'eau artificiel et fossé, Puymiclan et Seyches, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.





PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

1. Contexte écologique[a]

Sur le territoire français et européen, des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques ont été recensées comme présentant un bon état de conservation. Ces zones ont été classées afin d'agir en faveur d'une limitation de l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans les documents d'urbanismes tels que les PLU est fondamentaux. Ce maillage de périmètres à forte valeur biologique est appelé réseau écologique.

Le territoire des communes de Seyches, Puymiclan et St-Barthélémy-d'Agenais n'est pas directement concerné par ce réseau écologique car aucun périmètre écologique n'est recensé. Toutefois, il est important de considérer les éléments à préserver ou à protéger se trouvant à proximité de la commune. En l'occurrence, dans un périmètre de 10 km autour des communes, sont présents :

- le site Natura 2000 lié au réseau hydrographique du Dropt,
- le site Natura 2000 de la Garonne,
- la ZNIEFF 1 associée aux vignes et vergers de Mondésir ainsi que la ZNIEFF 1 associée aux prairies de Loubet et du Tolzac.

Même si l'existence d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel.

2. Milieux naturels et anthropiques

La répartition des milieux naturels au sein de chaque territoire est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie, etc.) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation, etc.) du territoire.

Les espaces non intensément cultivés ou urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement et d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique), et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors sont donc un facteur important du maintien des populations et de la survie des espèces. Ils influencent également la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les caractéristiques de chaque corridor (l'exposition, la pente, les espèces végétales le composant, etc.) créent des variations situationnelles favorables à une biodiversité importante, grâce à la présence d'habitats variés et de refuges disponibles en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats et de leur connectivité via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal.

Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

2.1. Milieux aquatiques, riches et diversifiés

- **Cours d'eau**

Le territoire est traversé par plusieurs ruisseaux, les principaux sont le Trec des vennes à Seyches, le Manet faisant la limite entre Seyches et Puymiclan, le Trec de la Grefière à Puymiclan et le ruisseau de Lacouresse à St-Bathélémy-d'Agenais Les cours d'eau et les fossés sont bordés de ripisylves plus ou moins fragmentées suivant les endroits. Les ripisylves arborées sont composées essentiellement de frênes *Fraxinus* excelsior, d'aulnes *Alnus glutinosa*, de peupliers *Populus sp., etc.*

- **Plans d'eau**

De nombreux plans d'eau ont été recensés sur le territoire, néanmoins la visite de terrain n'étant pas exhaustive, il est possible qu'il en existe d'autre au sein des boisements ou dans des endroits non visités. De par les potentialités que recèle tout milieu humide, l'enjeu associé aux plans d'eau est fort.

- **Fossés**

Des fossés sont présents sur l'ensemble de la commune, ils assurent principalement une fonction de drainage, mais aussi d'assainissement en bordure de route. L'attrait qu'ils représentent pour la faune et la flore est fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques. Les fossés se trouvant le long des routes, peu végétalisés et drainant potentiellement des eaux polluées et certains produits phytosanitaires, ne présentent qu'un faible intérêt. Au contraire, les fossés en situation préservée, notamment ceux situés en contexte forestier, peuvent présenter une biodiversité intéressante et sont favorables aux amphibiens.

a Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

TABLEAU DE BORD

Illustration 4 : Ripisylves et verger, Seyches, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.




Illustration 5 : Jeune plantation de chênes et plantation de conifères, Puymiclan, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.




Illustration 6 : Bosquet de chênes, Seyches, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.



Enjeux et perspectives

Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements ou de fourrés que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité de grande valeur, il est préconisé de les préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique fort à très fort selon leur nature. De plus, il est intéressant de conserver des îlots de vieillissement car plus les forêts sont âgées, plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée.

Le maintien des espaces boisés permet de préserver les continuités écologiques et de conserver des zones refuges riches en ressources pour la faune.

2.2. Milieux fermés

- **Boisements**

Le territoire, essentiellement agricole, est couvert par quelques boisements. Ces boisements sont des Chênaies composées essentiellement de Chênes pédonculés et/ou Chênes sessiles (*Quercus robur* et *Quercus petreae)*. Ces milieux sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux, les mammifères et les coléoptères cavernicoles et arboricoles nichent dans les cavités ou les branches des vieux arbres. Ils constituent également des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris (Murins, noctules, Barbastelle d'Europe, *etc.*), appréciant ces arbres qui leur servent de gîtes ou de zones de repos lors de leurs chasses nocturnes. Les rapaces nocturnes et diurnes ont également besoin de ces boisements pour assurer leur nidification.
La commune de Seyches présente un boisement de grande taille, le Bois des Rivailles et des Nauzes. La Forêt de St-Barthélémy d'Agenais présente également une taille intéressante.
L'exploitation de ces boisements doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de l'enjeu écologique qu'ils représentent. Les chênaies de taille conséquente présentent un intérêt écologique fort.

- **Ripisylves**

Les boisements proches des cours d'eau et des fossés présentent des cortèges d'espèces caractéristiques des milieux humides, soit entre autres des Peupliers *Populus* sp., des Aulnes glutineux *Alnus glutinosa,* des Frênes *Fraxinus excelsior*, etc. Les enjeux associés à ces boisements sont liés à la richesse spécifique qu'ils présentent et au rôle fonctionnel qu'ils tiennent dans la régulation et l'épuration des cours d'eau et dans le maintien des berges. Ils présentent un intérêt écologique fort.

- **Plantations d'arbres variées**

Le territoire présente quelques plantations d'arbres, notamment des chênaies, des peupleraies et des plantations de conifères. D'un point de vue écologique, ces boisements monospécifiques sont moins favorables que les boisements naturels du fait de leur configuration rectiligne, de la jeunesse des plants et de leur vocation à être exploités. Les plantations recensées sur le territoire ne présentent pas d'intérêt écologique particulier sauf celles faisant partie d'une grande entité boisée.

2.3. Milieux semi-ouverts

- **Fourrés arbustifs**

Les fourrés arbustifs sont des habitats de transition résultant de l'abandon de terres agricoles, de prairies et de pâturages. Il s'y développe des plantes ligneuses, des arbustes puis des arbres pour finir par former un boisement.
Ces milieux sont attractifs pour certains passereaux en période de reproduction. Leur enjeu dépend de l'habitat qu'ils représentent pour la petite faune mais aussi de leur vocation à devenir des boisements et des espèces végétales les composants.

- **Vergers et vignes**

Quelques vergers et vignes sont présents sur l'ensemble du territoire du groupement. Les communes de St-Barthélémy et de Puymiclan présentent un nombre important de vergers sur de grandes surfaces.
Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais et de pesticides perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants. Par contre, elles peuvent être intéressantes lorsqu'elles constituent une mosaïque avec d'autres milieux.

Figure 2 : Cultures, Puymiclan et St-Barthélémy-d'Agenais, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.




Figure 3 : Terrain en friche, St-Barthélémy-d'Agenais et Puymiclan, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.




Figure 4 : Espaces verts et prairie fauchée, Seyches, Novembre 2016, ®ETEN Environnement.




Enjeux et perspectives

Les enjeux associés aux végétations de prairies sont variables selon l'intérêt biologique qu'elles représentent. Les prairies gérées de manière extensive peuvent accueillir une biodiversité patrimoniale ou protégée qu'il est important de préserver.
Les cultures intensives sont très représentées sur le territoire, cela induit une faible diversité biologique sur les parcelles concernées, d'autant plus lorsque les haies sont absentes.
Les linéaires arborés sont les éléments principaux du maillage vert des territoires. Afin de conserver ou de restaurer la trame verte du territoire, il convient de préserver les éléments indispensables à sa fonctionnalité.
Les milieux ouverts et semi ouverts de qualité, ainsi que les haies et les ripisylves, sont des corridors fondamentaux. Il est donc préconisé de les conserver et de les entretenir.

2.4. Milieux ouverts

Sur les communes du groupement, les milieux ouverts sont essentiellement composés de parcelles agricoles cultivées.

- **Cultures**

Sur les monocultures, à l'inverse des polycultures extensives, la diversité animale et végétale est très limitée, voire inexistante. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.
Ces cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit lorsque les parcelles sont étroites et situées entre des réservoirs de biodiversité (boisements, bosquets, prairies, etc.).

- **Prairies fauchées et pâturées**

Les prairies constituent une entité intéressante sur le territoire. Il s'agit de prairies fauchées et/ou pâturées pouvant présenter une richesse spécifique importante. Localement, elles sont susceptibles d'abriter de nombreux insectes qui, en plus de participer à la biodiversité locale, sont une ressource nutritive indispensable à certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris. Plus particulièrement, ce sont les prairies situées à proximité des boisements et des cours d'eau qui présentent l'attractivité la plus importante pour la faune. Ces milieux ouverts sont souvent bordés de haies bocagères et d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune. L'intérêt écologique de ces prairies peut donc être faible à modéré, selon leur composition floristique et leur rôle.

- **Les friches**

De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique (et donc faunistique) intéressante. Ces milieux sont exempts (du moins pour un temps) d'activité humaine. Parfois comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De fait, or période printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies de friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. Il semble que les friches présentes sur le territoire sont principalement liées à des abandons de prairies, ou de cultures.

2.5. Linéaires arborés : Haies

Les linéaires arborés regroupent tous les alignements d'arbres et d'arbustes naturels ou d'origine anthropique. Ces linéaires présentent des fonctionnalités très intéressantes pour l'homme et la biodiversité locale. Pour l'agriculture, ils contribuent entre autres au maintien des sols, ils permettent une meilleure absorption des pluies et ils ont un rôle épuratoire quand il s'agit de ripisylves. Ils ont également une grande importance en tant que corridor écologique. Ils constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par la faune comme zones de transit ou de refuge. Les enjeux de ces milieux dépendent des essences qui les composent mais aussi de leur fonctionnalité. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert, viennent compléter le réseau de bosquets présent et favorisent les déplacements de la faune. Même les arbres plantés et entretenus, tel que les platanes lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes, passereaux cavernicoles, pics, etc.) et de chauve-souris (noctules en particulier). La préservation et l'entretien des haies existantes sont très importants et constituent un axe majeur de la gestion de la trame verte et bleue.

TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Milieux naturels et anthropiques, Décembre 2016, ®ETEN Environnement.

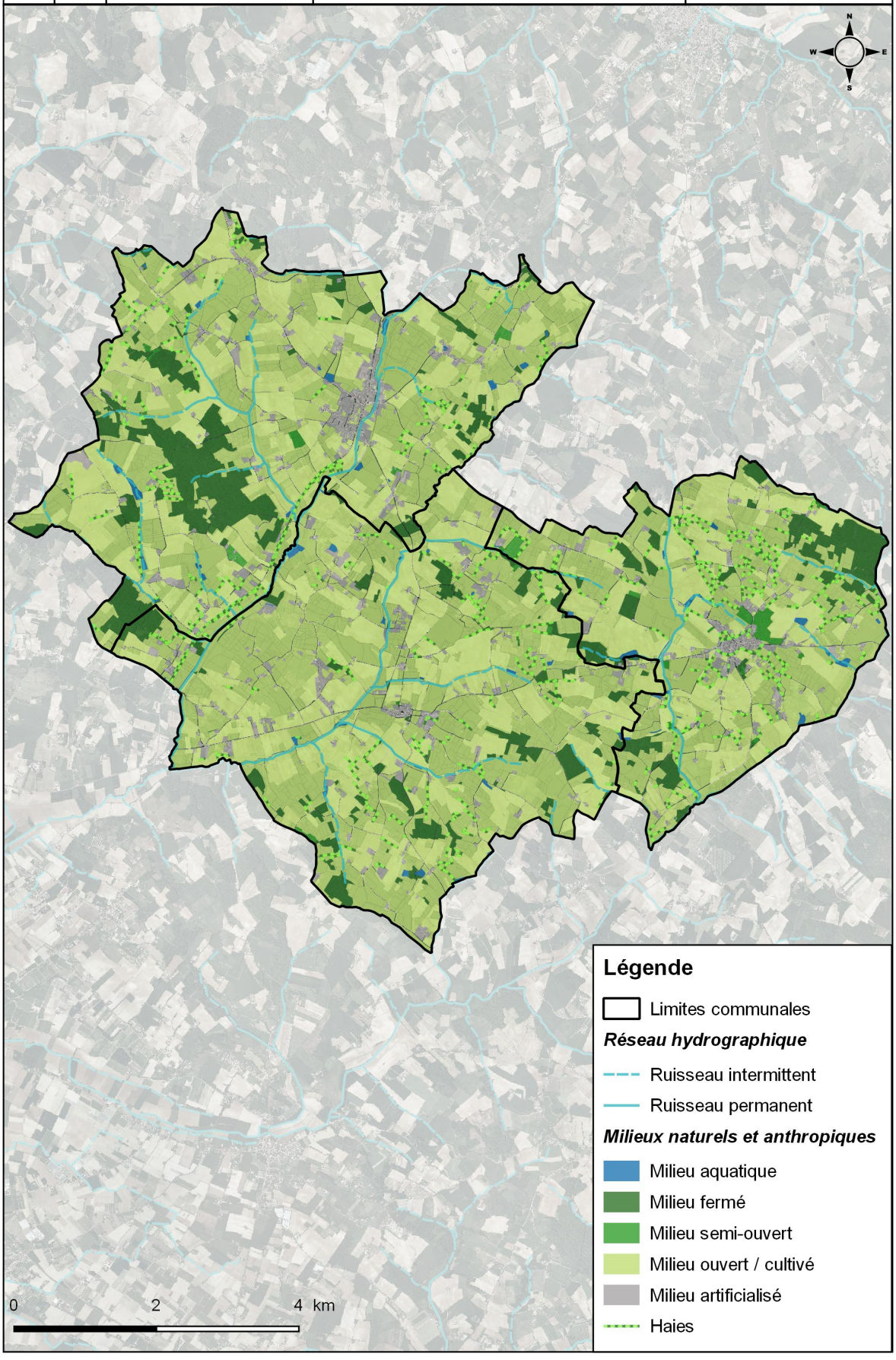
Groupement de Seyches (47)

Plans locaux d'urbanisme

MILIEUX NATURELS ET ANTHROPIQUES

Réalisation : ETEN Environnement, Décembre 2016

Source : ®OrthoPhoto IGN



2.6. Milieux urbanisés et nature ordinaire

- **Bâti**

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales, en partie du fait de l'absence de zones enherbées ou boisées. L'urbanisation est peu dense sur le territoire à part dans les bourgs. Les jardins sont de tailles moyennes et composées avant tout d'espèces exogènes.

Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs sont pour certains en pierres apparentes, non recouverts de crépis. Les anfractuosités peuvent constituer des abris pour les reptiles, oiseaux et chiroptères. Dans le milieu naturel, ces animaux sont très conditionnés par la présence de nourriture mais également de gîtes. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Il convient de privilégier ce type de construction.

Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile.

En revanche, le bâti de type moderne ne présente aucune attractivité pour les espèces animales (pas d'avancées de toit, murs dépourvus de cavités, etc.).

- **Jardins et espaces verts**

Les jardins sont de tailles moyennes et essentiellement composées d'espèces exogènes. En fonction, de leur entretien, les jardins et les espaces verts peuvent présenter une biodiversité intéressante. Sur le territoire du groupement, les jardins et espaces verts présentent un intérêt faible à très faible.

- **Flore exotique envahissante**

Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été observées au sein du périmètre d'étude, à proximité des bourgs mais également au sein des boisements. Il s'agit du Robinier faux acacia *Robinia pseudoacacia*, de l'arbre à papillon *Buddleia davidii*, et du bambou *Bambusea sp.* Les espèces envahissantes ont des impacts négatifs sur les écosystèmes naturels en place. De par leur nature, elles ont tendances à se répandre rapidement et à supplanter les espèces locales, jusqu'à homogénéiser le milieu. Cette homogénéisation des espaces naturels induit une perte de biodiversité néfaste pour les écosystèmes.

TABLEAU DE BORD

Carte 32 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, Décembre 2016

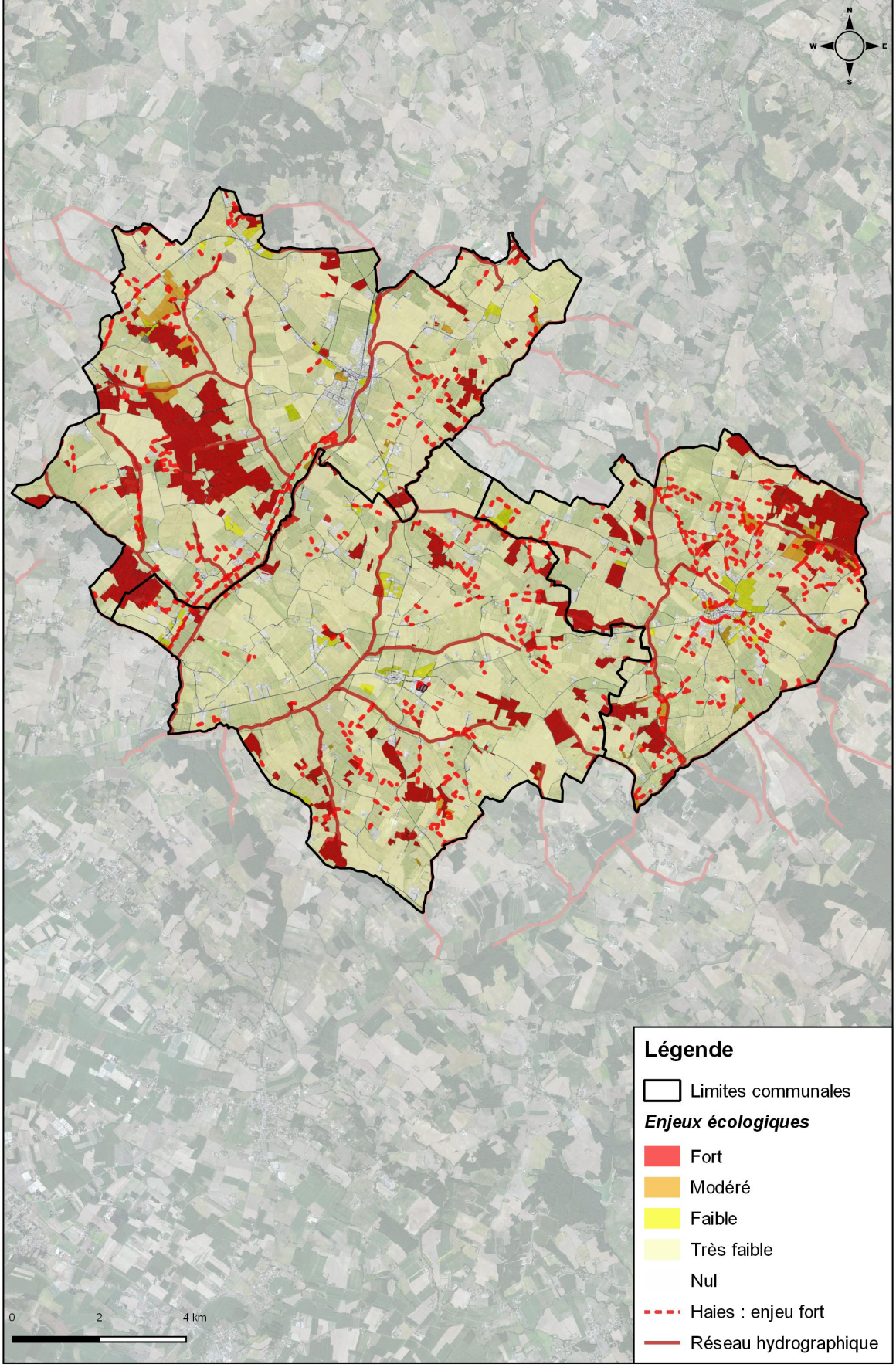
Groupement de Seyches (47)

Plans Locaux d'Urbanisme

ENJEUX LIES AUX MILIEUX NATURELS ET ANTHROPIQUES

Réalisation : ETEN Environnement, Décembre 2016

Source : ®OrthoPhoto IGN



3. Les enjeux écologiques

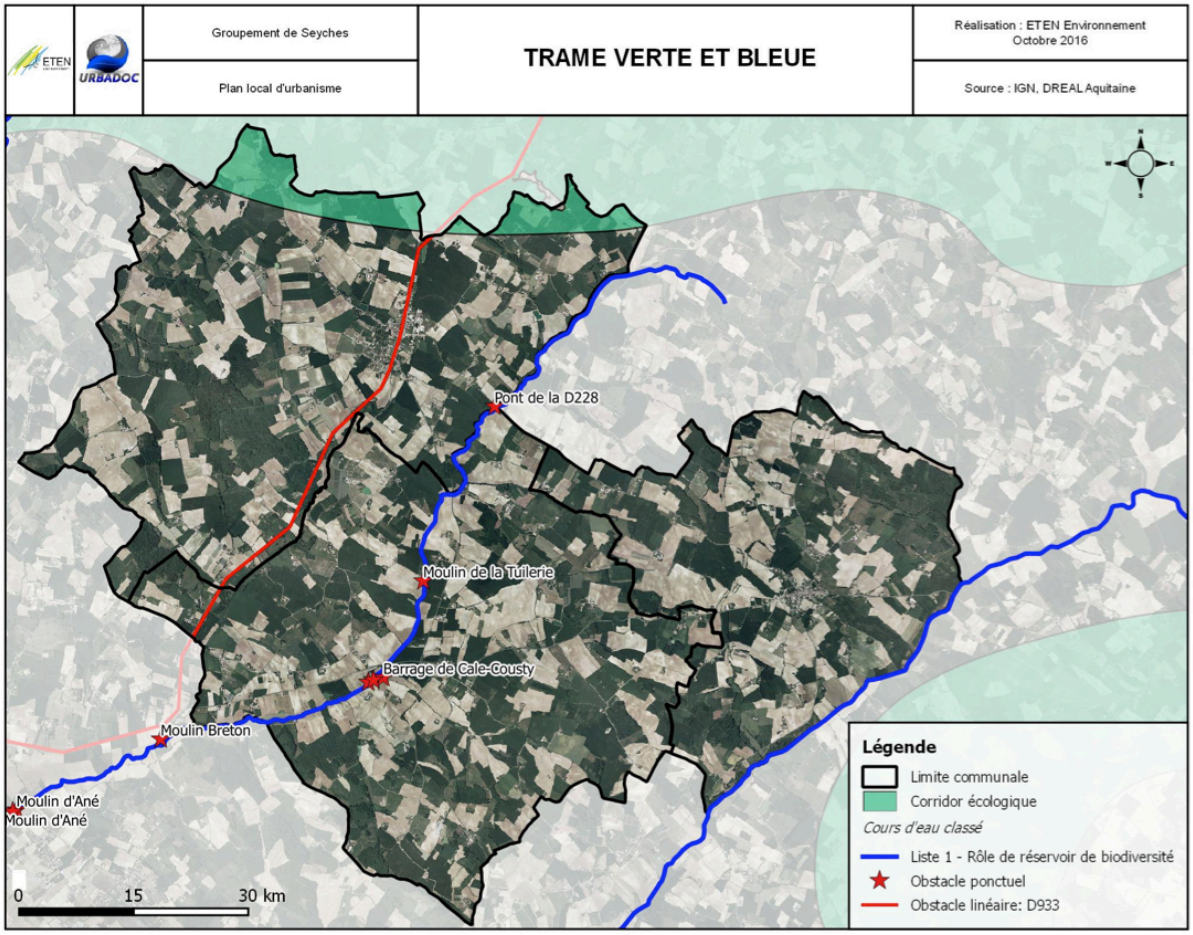
Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques representent la valeur des milieux et sont hierarchisés afin de faire ressortir les enjeux les plus importants. Ils ont été établis à la parcelle sur la base de l'occupation du sol.

Tableau 10 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, Décembre 2016

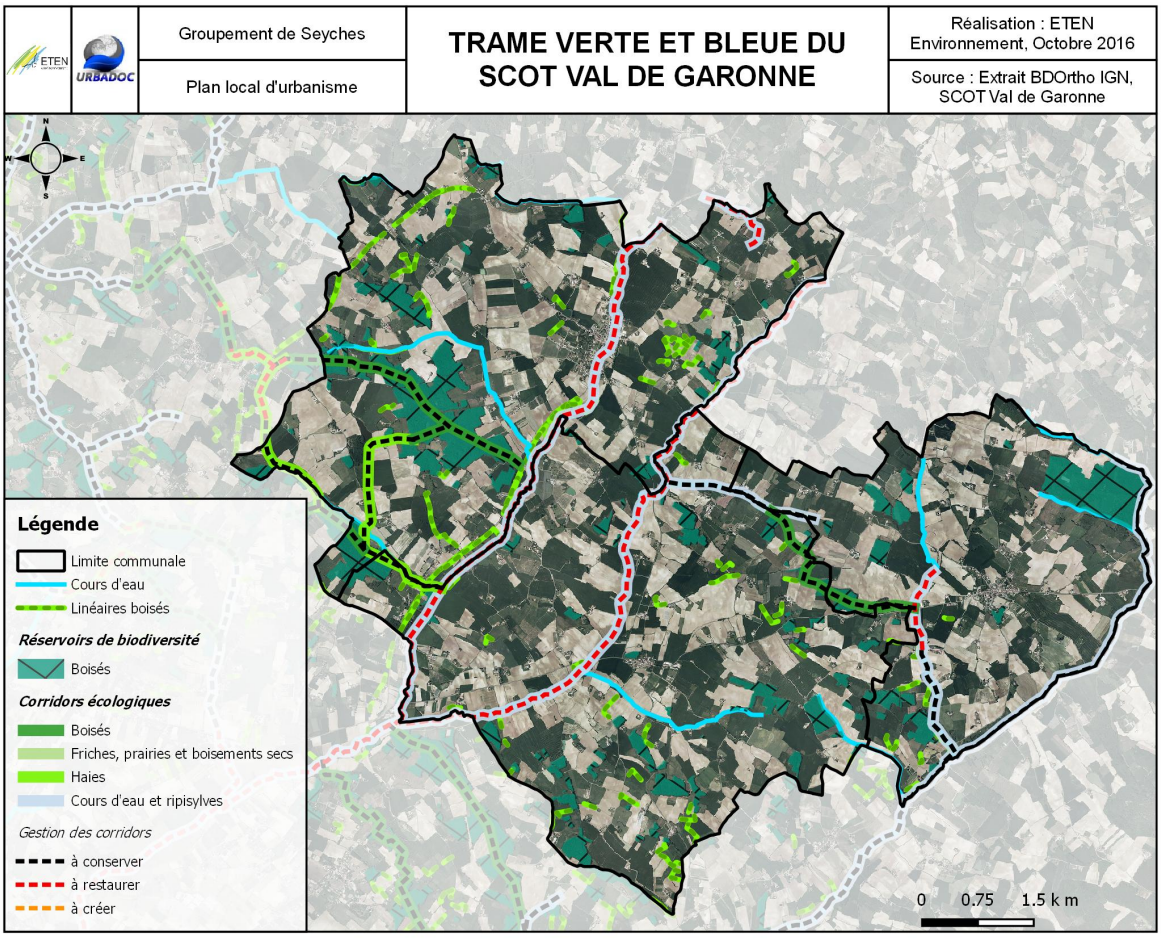
TYPE D'HABITAT	ENJEUX
Milieux fermés	
Chênaie	Modéré à fort
Bosquet	Modéré
Fourré	Modéré
Plantation d'arbres	Faible
Peupleraie	Faible
Milieux semi-ouverts	
Fourré	Modéré
Verger	Très faible
Milieux ouvert / cultivés	
Culture	Très faible
Prairie fauchée ou pâturée	Faible à modéré (voire fort*)
Friche	Faible à modéré
Pelouse entretenue	Très faible
Vigne	Très faible
Milieux artificialisés	
Jardin arboré	Modéré
Jardin	Très faible à modéré
Zone urbanisée	Nul

*Réservoir de biodiversité, corridor important, zone humide ou riche biodiversité.

Carte 33 : Trame verte et bleue des continuités écologiques de la région Nouvelle-Aquitaine, ETEN Environnement, Octobre 2016



Carte 34 : Trame verte et bleue du SCOT, ETEN Environnement, Octobre 2016



4. La trame verte et bleue

4.1. Présentation et composantes

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver l'équilibre écologique du territoire. Elle vise à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ceci permettra aux populations des espèces faunistiques et floristiques de pouvoir se déplacer et accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables (jonction entre les habitats de nourrissage, de reproduction et de repos). Ainsi, la trame verte et bleue (TVB) apporte une réponse à la fragmentation des habitats, à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces au changement climatique. La TVB s'articule avec l'ensemble des autres zonages environnementaux présents sur le territoire (réserves et parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions, etc.).

La prise en compte des continuités écologiques identifiées au niveau de la région Nouvelle-Aquitaine est permise au niveau local par le biais des documents d'urbanismes (SCoT et PLU). Cela permet d'intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres (la trame verte) et aquatiques (la trame bleue). Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

- **Réservoirs de biodiversité[16]**

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Les habitats naturels assurent de nombreuses fonctionnalités au sein des écosystèmes qu'ils constituent. En plus de présenter des habitats favorables à une biodiversité riche et diversifiée, ils fournissent des services écosystémiques non négligeables pour l'Homme : régulation des cours d'eau en cas de crue, épuration des sols, patrimoine naturel, qualité de l'air, etc.

- **Corridors écologiques**

Ils permettent de connecter les différents réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou discontinus. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels reliant les réservoirs.

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, afin que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et que les espèces animales et végétales puissent comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

4.2. Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.

La définition d'une Trame Verte et Bleue au niveau communal ou intercommunal nécessite la prise en compte de la Trame Verte et Bleue transcrite dans les continuités écologiques de la région Nouvelle-Aquitaine et la compatibilité avec celle du SCoT applicable sur le territoire concerné.

- **Les continuités écologiques de la région**

Le périmètre est compris dans l'action générale des continuités écologiques qui vise à améliorer les connaissances sur les continuités écologiques, espèces et habitats.

Aucun réservoir de biodiversité terrestre n'est recensé sur le territoire. Une partie d'un corridor se trouve au Nord de la commune de Seyches. Celui-ci correspond à des îlots boisés composés de feuillus ou de boisements mixtes.

Les cours d'eau du Trec de la Greffière et de la Canaule sont classés en liste 1. Ils sont donc à préserver en tant que réservoirs de biodiversité.

Des obstacles à l'écoulement antérieurs ont été recensés sur le cours du Trec de la Greffière. Le projet de PLU se doit de préserver le cours d'eau de tout nouvel obstacle afin d'éviter la dégradation morphologique et qualitative de son tracé et des habitats qu'il représente pour la faune et la flore. Les obstacles à l'écoulement peuvent être d'origine chimique ou bien physique.

La D933 est également considérée comme un obstacle important aux continuités écologiques.

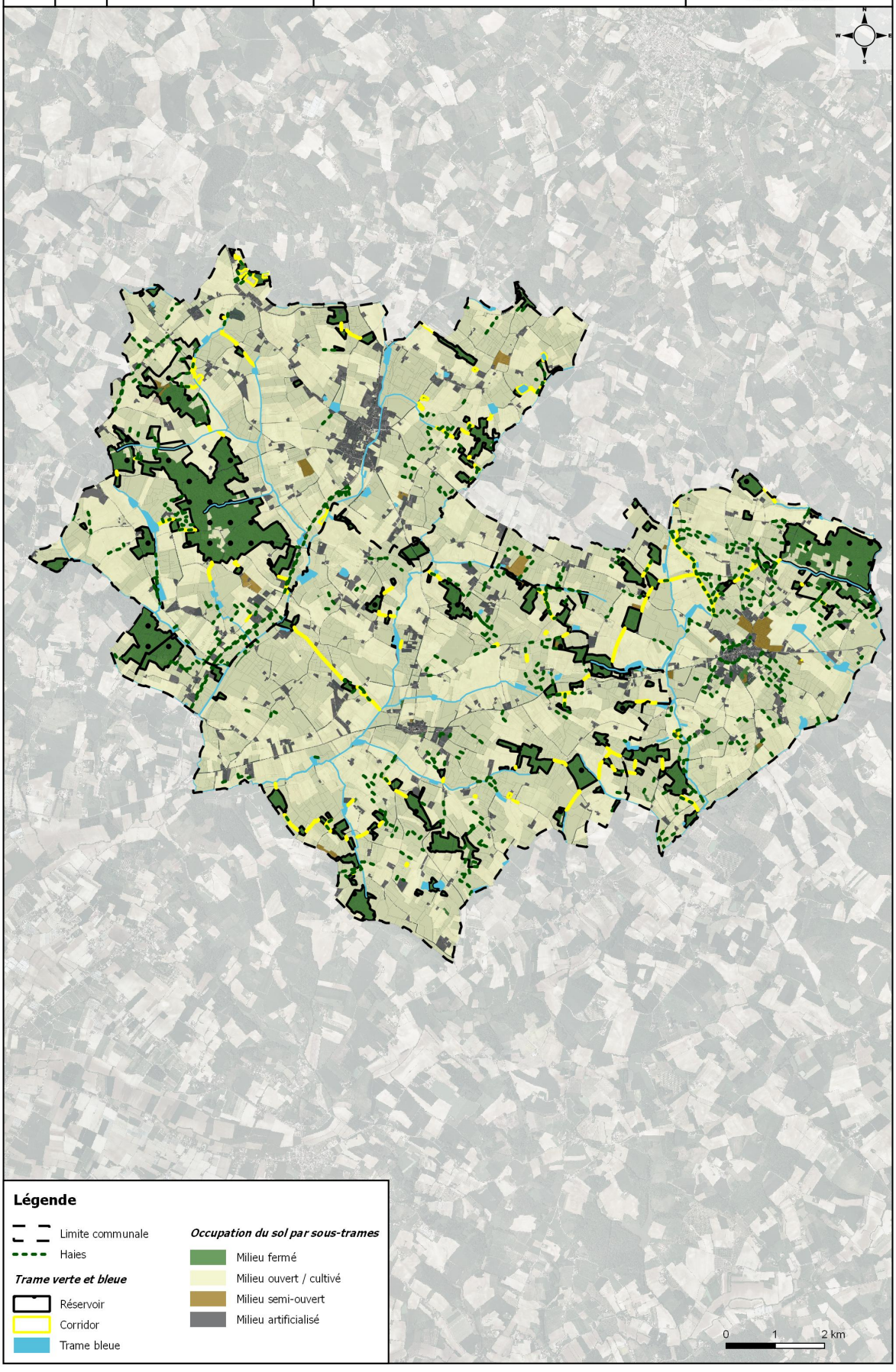
- **Le SCoT de Val de Garonne**

Des espaces naturels de qualité ont été identifiés au sein du réseau écologique, ils sont à compléter par des espaces de nature plus ordinaires présentant une forte biodiversité ou un potentiel particulièrement intéressant lors de la réalisation d'études ultérieures. L'objectif principal du SCoT est de préserver ou de restaurer la fonctionnalité de la trame verte du territoire. Selon l'analyse du territoire par le SCoT, les réservoirs de biodiversité sont associés aux milieux boisés. Les corridors eux sont liés aux boisements, aux haies et aux cours d'eau et aux ripisylves qui les accompagnent.

TABLEAU DE BORD

Carte 35 : Trame verte et bleue du groupement, ETEN Environnement, Décembre 2016

Groupement de Seyches (47)	**TRAME VERTE ET BLEUE**	Réalisation : ETEN Environnement, Décembre 2016
Plans locaux d'urbanisme		Source : Orthophoto IGN, SCOT Val de Garonne



Les milieux prairiaux ne sont pas représentés et ne semblent donc pas prendre une part importante dans la trame verte et bleue locale. Il apparait que les corridors liés aux ruisseaux du Manet et du Trec de la Greffière sont à restaurer. Ceux liés aux ruisseaux de Durand et de Lacouresse sont à préserver.

Les orientations du PADD du SCoT :
Préserver et renforcer les richesses et valeurs écologiques relatives à la biodiversité et aux ressources naturelles. Enjeux de protection :
- le canal latéral et le rebord de la plaine en rive gauche ;
- les coteaux non urbanisés ;
- les structures végétales (haies, bosquets, ripisylves) ;
- les fonds de vallons.

Renforcer les continuités de la TVB :
L'urbanisation ne devra pas faire obstacle à ces continuités et des coupures d'urbanisation pourront être définies.
Gérer durablement la ressource en eau :
- Prévenir les pollutions accidentelles ce qui nécessite de poursuivre et achever les démarches de protection des captages ;
- Prévenir les pollutions diffuses en développant le respect du code des bonnes pratiques d'épandage ;
- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux naturels ;
- Poursuivre l'amélioration de l'efficacité des stations d'épuration assurant l'assainissement collectif des eaux résiduaires.

4.3. La trame verte et bleue de Seyches

La trame verte et bleue a été identifiée sur la base des différentes cartographies réalisées, des observations de terrain et en s'appuyant sur les travaux des documents de rangs supérieur. Les différents éléments constitutifs de cette trame sont détaillés ci-après.

Réservoirs de biodiversité
Trame bleue : Il s'agit des deux cours d'eau classés liste 1, le Trec de la Grefière et la Canaule.
Trame verte : Sur le territoire du groupement, les réservoirs de la trame verte ont été identifiés par le SCoT Val de Garonne. Il s'agit essentiellement de tous les boisements et bosquets ainsi que les milieux ouverts attenants.
Ces zones constituent des refuges biologiques, des zones de reproduction et d'alimentation pour la faune et la flore. Leur disparition entraînerait une perte forte de la biodiversité et de la richesse biologique communale.

Les corridors biologiques
Trame bleue : Sur les communes du groupement, les corridors bleus correspondent au réseau hydrographique et au maillage de plans d'eau.
Trame verte : Ils correspondent aux couloirs les plus directs entre les réservoirs identifiés et passent préférentiellement par le réseau de haies.

TABLEAU DE BORD

Tableau 11 : Tableau de synthèse du diagnostic environnemental, ETEN Environnement, Décembre 2016

Patrimoine naturel et biodiversité	Caractéristiques et enjeux identifiés lors du diagnostique	Préconisations
Périmètres écologiques	- Aucun périmètre écologique n'est recensé sur les communes.	
Trame verte et bleue	- Les réservoirs de biodiversité identifiés correspondent aux réservoirs du SCoT. Ils sont composés principalement de zones de boisements. - Les corridors correspondent sur le territoire aux passages préférentiels de la faune entre les différents réservoirs. Ils prennent en compte le réseau de haies. - Le territoire est très agricole mais la présence de bosquets et de haies induit que les coupures de continuité sont faibles. Les plus importantes proviennent du développement de l'urbanisation. - La trame bleue est composée des cours d'eau listés 1 (réservoirs) et du réseau hydrographique (corridors).	***Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques*** - ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes ; - préserver les habitats naturels à forts enjeux constituant la trame verte : les formations boisées et arbustives ; - préserver la structure de la trame verte en préservant les haies et les bosquets. ***Veiller à la préservation de la trame bleue*** ***Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologiques ou physiques.*** - préserver voire restaurer les continuités écologiques sur les cours d'eau de liste 1.
Milieux naturels et biodiversité	Les boisements et les fourrés, en bon état de conservation, peuvent présentent des rôles de corridors mais aussi de petits réservoirs. Les milieux ouverts sont avant tout composés de cultures, toutefois quelques prairies et friches peuvent présenter un intérêt écologique selon leur composition floristique.	***Veiller à la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaire, des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire et de leurs habitats.*** - préserver les milieux à enjeux forts : boisements, haies et ripisylves ; - sans remettre en cause les pratiques agricoles, il convient de prendre en compte que le territoire peut présenter des prairies à enjeux écologiques importants.

Tableau 12 : Type de milieux consommés entre 1999 et 2016, ETEN Environnement, Décembre 2016

Surface de milieux consommés entre 1999 et 2016 (ha)	Total (ha)	Enjeu écologique
Cultures	43,48	Très faible
Prairies et friches	1,94	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	14,58	Très faible à nul
Boisements	0,09	Modéré
Total	60,09	/

Tableau 13 : Type de milieux projeté à la consommation en 2016, ETEN Environnement, Décembre 2016

Type de milieu projeté à la consommation	Surface (ha)	Enjeu écologique
Zones déjà urbanisées dont jardins	10,42	Très faible à nul
Cultures	8,69	Très faible
Boisements, fourrés (milieux fermés)	0,22	Modéré
Total	19,33	/

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?

Entre 1999 et 2016, plus de 60 ha d'espace ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation.
Il a été préférentiellement choisi d'urbaniser des cultures, à hauteur de plus de 43 ha, puis des zones déjà urbanisées, 14,58 ha. Dans une moindre mesure viennent ensuite les milieux ouverts.
La ressource agricole a donc été la plus touchée par l'urbanisation récente.
Pour compléter cette analyse, il aurait été nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. On peut tout de même noter que la consommation de milieu cultivé représente un enjeu bien moins important que la consommation de milieu naturel.

2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés

Les potentiels de restructuration se situent presque exclusivement sur des jardins de parcelles déjà urbanisées. Les jardins concernés ne présentent pas d'intérêt particulier. Les dents creuses se situent quant à elles sur des milieux ouverts (cultures ou friches-prairies), arborés ou déjà artificialisés.
Ces milieux présentent des enjeux écologiques très faibles à modérés dans le cas de boisements. Il conviendra de conserver sur ces parcelles, s'ils sont présents, les vieux arbres sauf s'ils représentent un danger pour la population et de conserver les haies ou alignement d'arbres dans le but de favoriser la circulation des espèces.

TABLEAU DE BORD

Tableau 14 : Consommation foncière entre 1999 et 2016 ; BD ORTHO 1999 et 2015 ; UrbaDoc 2016

	CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016				
	à vocation d'habitat	à vocation d'activité	à vocation d'équipement	autre vocation	Consommation totale
Puymiclan	12,73	6,13		0,17	19,04
Saint-Barthélémy-d'Agenais	7,07	2,86	0,62		10,56
Seyches	12,50	3,19	1,69		17,38
Total groupement	**32,31**	**12,19**	**2,31**	**0,17**	**46,97**

Tableau 15 : Consommation foncière à usage d'habitat ; BD ORTHO 1999 et 2015 ; UrbaDoc 2016

CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION D'HABITAT ENTRE 1999 ET 2016			
	Consommation à usage d'habitat	Nombre de logements	Consommation moyenne par habitation en m2
Puymiclan	12,73	54	2358
Saint-Barthélémy-d'Agenais	7,07	33	2144
Seyches	12,50	69	1811
Total groupement	**32,31**	**156**	**2071**

Tableau 16 : Bilan des cartes communales et consommation foncière 1999-2016 selon le zonage des cartes communales ; UrbaDoc 2016

	BILAN DES CARTES COMMUNALES			
	Surface totale des zones constructibles (ha)	Surface consommée au sein des zones constructibles entre 1999 et 2016 (ha)	Surface consommée à l'extérieur des zones constructibles entre 1999 et 2016 (ha)	Surface restante à bâtir dans les cartes communales (ha)
Puymiclan	59,14	10,2	8,84	27,01
Saint-Barthélémy-d'Agenais	51	4,99	5,57	12
Seyches	117,2	12,98	4,40	44,07
Total groupement	**227,34**	**28,17**	**18,80**	**83,08**

GESTION ECONOME DE L'ESPACE

1. La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU

1.1. Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter. Du fait de l'importance de l'activité agricole et du patrimoine paysager à Seyches, Puymiclan et Saint-Barthélémy-d'Agenais, l'urbanisation doit se développer tout en préservant les espaces agricoles, les espaces naturels et les plus-values paysagères. De fait, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. Le PLU est un outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis. En ce sens, il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants.

1.2. Les attendus réglementaires

Face à l'urgence que représente l'étalement urbain pour le développement harmonieux du pays, les lois SRU[a], UH[b] et ALUR[c] ont, depuis le début des années 2000, prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le processus de dispersion des formes urbaines. Le cadre législatif fixe des objectifs au PLU en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. Le rapport de présentation du PLU, via le diagnostic, doit :

- Analyser la consommation foncière sur au moins 10 ans ;
- Relever les potentiels de densification et de restructuration au cœur du tissu urbain existant.

Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière[d].

2. 47 hectares consommés depuis 1999

L'analyse diachronique, opérée sur le territoire à partir des campagnes de photos aériennes de 1999 et 2015[e], de repérages sur site et des données communiquées par la Mairie sur les permis accordés entre 2006 et 2016, permet de mesurer une évolution de plus de 10 ans. Entre 1999 et 2016, 46,97 hectares ont été consommés, à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, soit 2,76 ha consommés par an.

2.1. La consommation foncière à vocation d'habitat : 32,21 ha

Depuis 1999, 156 nouvelles constructions à vocation d'habitation ont été repérées, soit en moyenne 9 constructions par an. En tout, 32,31 ha ont été consommés à usage d'habitation, soit environ 1,90 hectare consommé par an. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 2100 m^2 par habitation, soit une densité moyenne de 5 logements à l'hectare. Ces nouvelles constructions sont exclusivement des pavillons, majoritairement individuels, parfois mitoyens. Seyches et Puymiclan ont accueilli le plus de nouvelles constructions, cependant Seyches a connu des densités plus mesurées qu'à Puymiclan où le développement urbain s'est principalement développé par des logiques au coup par coup, dans les écarts. A l'inverse, Saint-Barthélémy-d'Agenais et Seyches ont mis en place des opérations d'ensemble dans la continuité du centre-bourg qui ont permis de développer un habitat plus dense, pensé dans une logique d'ensemble : habitat, espaces publics, déplacements, stationnement et liaisons douces…

A Seyches, l'habitat s'est principalement développé au sein du lotissement au nord du centre-bourg et au hameau Couleaux, de part et d'autre de la RD 641. Tous les hameaux ont accueilli de nouvelles constructions en continuité du tissu existant. A Puymiclan, le mitage marque le développement de l'habitat, même si les hameaux Bellevue et Tuilerie ont concentré une partie de ce développement. Au contraire, le centre-bourg n'a accueilli que quelques constructions. A Saint-Barthélémy-d'Agenais, le centre-bourg a accueilli l'essentiel du développement urbain, notamment au sein du lotissement communal, bien que le mitage ait également progressé sur la commune.

Les dynamiques de consommation à usage d'habitation témoignent de l'attractivité du territoire auprès des populations aspirant à la maison individuelle. Le PLU, via le PADD, a pour objectif d'encadrer et de rationnaliser la consommation de l'espace à venir en fixant un objectif de densité moyenne à atteindre.

---

a *Solidarité et Renouvellement Urbain*

b *Urbanisme et Habitat*

c *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*

d *Source : www.territoires.gouv.fr ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014*

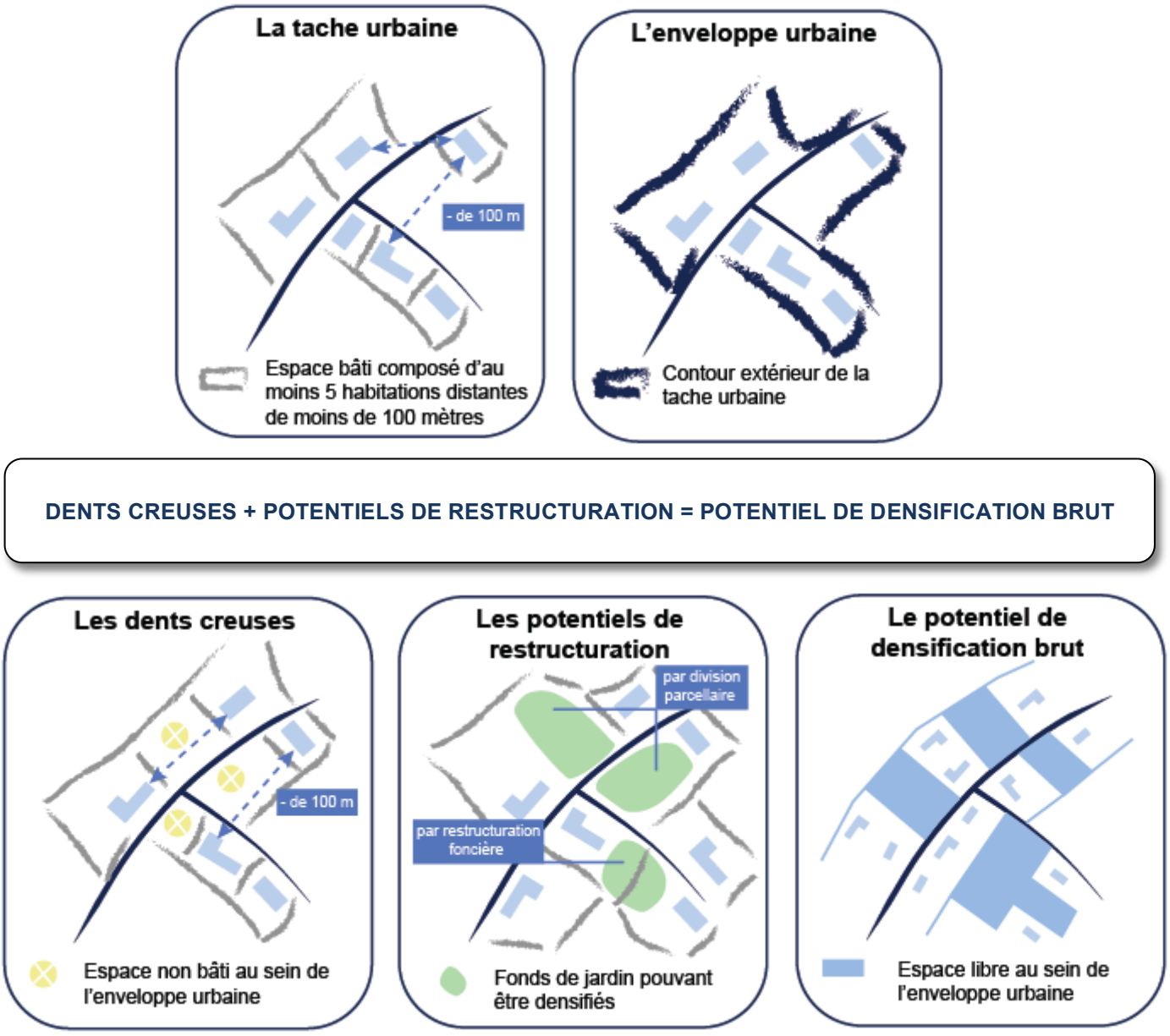
e *BD ORHTO 1999 et 2015, Source IGN*

TABLEAU DE BORD

Tableau 17 : Potentiels de densification ; UrbaDoc 2016

	POTENTIELS DE DENSIFICATION							
	Dent creuse			Potentiel de densification			Total potentiels décomptés de l'enveloppe attribuée par le SCOT	Total potentiels
	Surface décomptée de l'enveloppe attribuée par le SCOT	Surface non décomptée venant s'ajouter au potentiel de développement de la commune	Total	Surface décomptée de l'enveloppe attribuée par le SCOT	Surface non décomptée venant s'ajouter au potentiel de développement de la commune	Total		
Puymiclan	3,08	0,84	3,92	0,67	0,91	1,58	3,75	5,51
Saint-Barthélémy-d'Agenais	1,27	1,16	2,43	2,23	0,97	3,20	3,50	5,63
Seyches	5,33	1,11	6,44	2,45	2,07	4,53	7,78	10,97
Total groupement	**9,68**	**3,12**	**12,79**	**5,35**	**3,96**	**9,31**	**15,03**	**22,10**

Figure 5 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification brut ; UrbaDoc 2016



2.2. La consommation foncière à vocation d'activités : 12,19 ha

La consommation foncière à usage d'activités représente 26% de la consommation foncière totale. Puymiclan a accueilli environ la moitié de l'activité, sous forme dispersée. De plus, la réalisation d'un espace de stationnement. A Seyches, 5 entreprises se sont implantées dans la zone d'activités de Jeanberty, gérée par Val de Garonne Agglomération. La consommation foncière à vocation d'activités correspond à la fois à des activités artisanales et agricoles. Cette consommation témoigne du dynamisme économique à l'œuvre sur le territoire.

2.3. La consommation foncière à vocation d'équipements : 2,31 ha

Plusieurs équipements ont été réalisés entre 1999 et 2016 sur le territoire. Il s'agit d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et d'un centre d'accueil temporaire destiné aux personnes atteintes d'Alzheimer à Seyches et d'un centre culturel à Saint-Barthélémy-d'Agenais.

3. Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes

Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les dents creuses et les potentiels de restructuration. Il s'agit d'étudier ces potentiels de densification afin de limiter l'étalement des entités urbaines dans les années à venir.

Ces potentiels de densification doivent répondre à des critères de constructibilité et d'accès aux réseaux. Il s'agit de les étudier au regard de critères qualitatifs pour envisager leur constructibilité :

- Le potentiel fait-il partie d'un îlot agricole plus important dont il est l'accès ?
- Le potentiel est-il situé dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants (électricité, eau, défense incendie…)
- La poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel ?
- L'urbanisation du potentiel ne remet-elle pas en cause une continuité écologique ?
- Le potentiel fait-il partie d'une zone où les cheminements piétonniers permettent d'assurer les déplacements jusqu'aux principaux équipements ?

Le potentiel ne correspond-il pas à des terrains grevés par des servitudes ou des prescriptions ?

3.1. Prescriptions et méthode du SCOT du Val de Garonne

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Val de Garonne acte le réinvestissement urbain comme une priorité. Il s'agit alors de limiter les extensions urbaines et de privilégier la mobilisation des espaces libres au sein des enveloppes urbaines. Pour cela, le SCOT attribue une enveloppe d'extension foncière par commune selon son rôle dans l'armature territoriale :

- 9/10 hectares à Seyches en tant que pôle-relais ;
- 4/5 hectares à Saint-Barthélémy-d'Agenais et Puymiclan en tant que communes rurales.

Dans cette enveloppe d'extension foncière attribuée par commune, les dents creuses et potentiels de restructuration ne sont pas comptabilisés à partir du moment où :

- La superficie d'un potentiel de densification en centre-bourg et hameau est inférieure à 1200 m^2 ;
- La superficie d'un potentiel de densification en secteur d'extension pavillonnaire est inférieure à 2500 m^2.

Ainsi, le diagnostic repère l'ensemble des potentiels de densification présents au sein des enveloppes urbaines mais ne comptabilise dans le projet que les potentiels correspondant à une taille minimale selon la localisation de la parcelle.

3.2. Les dents creuses17, un réservoir foncier à combler

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations distantes de moins de 100 mètres. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité du PLU.

Sur l'ensemble des communes du groupement, les dents creuses ont été catégorisées selon qu'elles sont comptabilisées dans l'enveloppe d'extension foncière attribuée par le SCOT ou non. En tout, 12,79 hectares de dents creuses ont été repérés, dont 9,68 hectares sont comptabilisés dans l'enveloppe foncière d'extension urbaine attribuée par le SCOT. Seyches est la commune qui compte le plus de dents creuses, suivie de Puymiclan et Saint-Barthélémy.

TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification ajusté ; UrbaDoc 2016

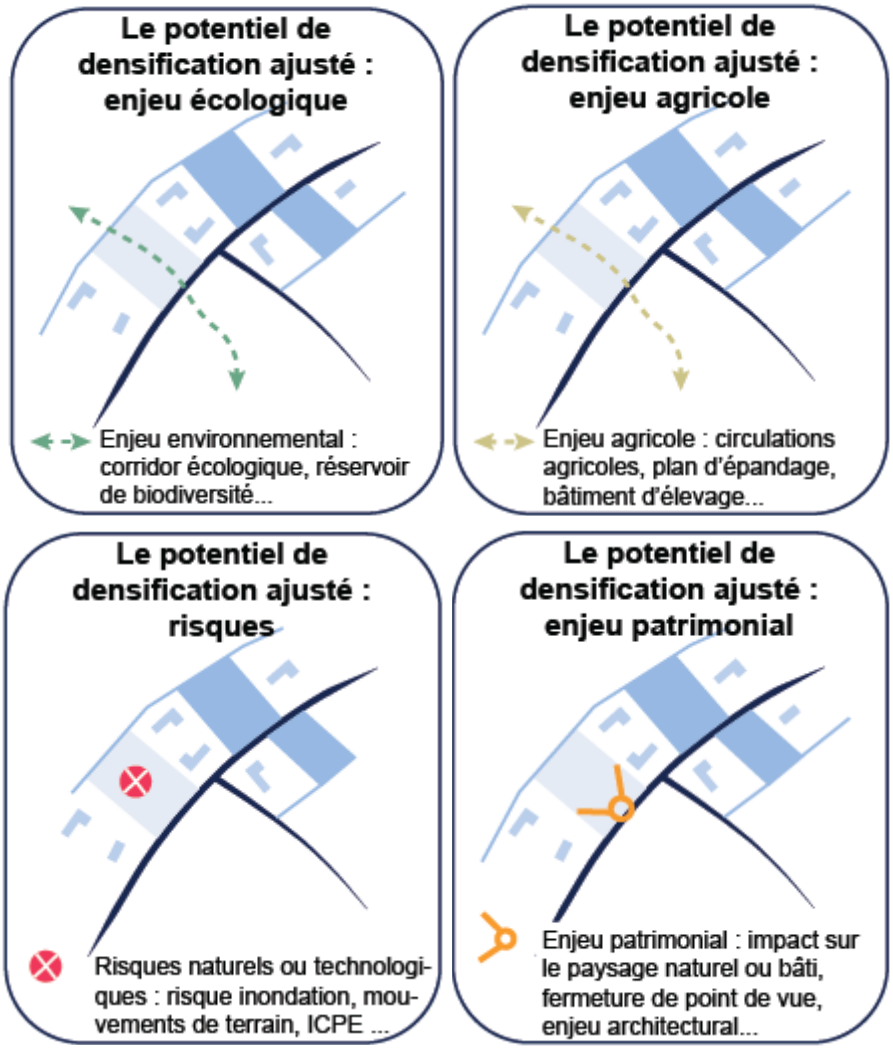


Tableau 18 : Tableau des surfaces de densification soumises à enjeux (en ha) ; UrbaDoc ; ETEN Environnement ; Rural Concept 2016

Commune	Servitudes et prescriptions	Environnement	Agriculture	Total (avec doublons)
Puymiclan	0,25	0	0,29	0,54
Saint-Barthélémy-d'Agenais	0	0	0,82	0,82
Seyches	11,62	0	0	11,62
Total groupement	**11,87**	**0**	**1,11**	**12,98**

3.3. Les potentiels de restructuration

La restructuration urbaine consiste à réorganiser le tissu urbanisé par la division ou la restructuration parcellaire. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu environnant, notamment dans les zones denses. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès à l'avant, à l'arrière, ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès. Cette expérience, déjà menée sur de nombreuses communes dotées d'un PLU, peut notamment dépendre d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude, volonté de rapprochement d'un parent) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le potentiel de restructuration est donc difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement urbain.

Sur l'ensemble des communes du groupement, les potentiels de restructuration ont été catégorisés selon qu'ils sont comptabilisés dans l'enveloppe d'extension foncière attribuée par le SCOT ou non. En tout, 9,31 hectares de potentiels de restructuration ont été repérés, dont 3,96 hectares sont comptabilisés dans l'enveloppe foncière d'extension urbaine attribuée par le SCOT. Seyches est la commune qui compte le plus de potentiels de restructuration, suivi de Saint-Barthélémy et Puymiclan.

4. Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net

L'identification des potentiels de densification brut est la première étape de la gestion économe de l'espace. En effet, le PLU ne doit pas répondre qu'à des logiques quantitatives de densités. Il s'agit aussi de projeter la densification selon des critères qualitatifs. En effet, les potentiels de densification bruts ne tiennent pas compte des potentiels qui sont soumis à des enjeux, des contraintes ou des servitudes et qui sont donc à retirer ou qui demandent des arbitrages. Après avoir croisé les potentiels de densification bruts avec les servitudes, les contraintes, les enjeux environnementaux et les enjeux agricoles, l'étude détermine les potentiels de densification nets, qui sont réellement mobilisables dans le projet.

4.1. Les servitudes et contraintes

La servitude AC1

Le centre-bourg de Seyches est concerné par la servitude AC1 du fait de l'inscription de l'église Saint-Jean-Baptiste au titre des Monuments Historiques. Ainsi, 4,39 hectares de potentiels de densification sont inclus dans le périmètre de protection. L'aménagement de ces potentiels est donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Mouvements de terrain

Le territoire est fortement impacté par le risque de mouvement de terrain et est concerné par le zonage B2 du PPRN. Cela ne remet pas en cause la constructibilité des potentiels de densification, seulement des prescriptions seront à intégrer au règlement pour réduire les risques.

Le risque inondation hors PPRI

Le Manet et la Canaule engendrent un risque inondation qui n'est pas couvert par un PPRI. Cependant, ce risque existe bien et des zones sont à rendre inconstructibles pour éviter d'exposer les populations. C'est le cas du centre-bourg de Seyches où 1,69 ha de potentiels de densification repérés sont inondables. Malgré l'absence de document opposable, et donc de contrainte règlementaire, ces potentiels sont à considérer comme inconstructibles et à supprimer du projet.

Le risque technologique

La présence des silos de stockage de céréales et d'une citerne de gaz à Seyches engendre un risque technologique et des périmètres de protection dont le plus large mesure 250 mètres de rayon. 1,07 hectare de potentiels de densification est concerné par ce risque. Ces potentiels sont même soumis à un double risque puisque le risque inondation les impactes également.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le groupement compte six ICPE dont plusieurs sont situées à proximité des centres-bourgs des trois communes. Ces installations sont génératrices de nuisances ou de dangers et font l'objet de périmètres de protection afin d'éviter d'exposer les populations.

Voie classée à grande circulation
La RD 933 est classée voie à grande circulation, générant une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la voie en dehors des espaces urbanisés. Par définition, les potentiels de densification sont compris dans l'espace urbanisé ce qui n'engendre pas leur inconstructibilité malgré leur inclusion dans la bande des 75 mètres. Néanmoins, des enjeux de sécurité et de nuisances liées à la voie peuvent être pris en compte.

Vestiges archéologiques
Des potentiels de densification du centre-bourg de Seyches et de Puymiclan se trouvent sur une zone couverte par les vestiges archéologiques. Cela n'engendre pas d'inconstructibilité mais des prescriptions à prendre en compte.

Appellation d'Origine Contrôlée
Seyches est concerné par l'AOC Côtes du Marmandais. Si peu de terres sont exploitées par la vigne, l'appellation, due à la qualité du territoire, existe. En tout, ce sont 2,50 hectares de potentiels de densification qui sont concernés par cette AOC. Toutefois, la logique de densification du bâti mise en place au sein du PLU a également pour objectif de limiter les besoins en préservation de terres agricoles à l'extérieur des enveloppes urbanisées et participe ainsi à préserver ce terroir labellisé.

4.2. Les enjeux agricoles

La vocation agricole des trois communes et le besoin de maintenir cette activité génératrice de cadre de vie et d'économie incite également à conduire une densification soucieuse de la préservation des enjeux agricoles. Ainsi, les potentiels ont été croisés avec :

- les surfaces recevant de l'épandage ;
- les périmètres règlementaires et de vigilance des bâtiments d'élevage ;
- les surfaces agricoles cultivées par l'agriculture biologique ;
- les surfaces irriguées ;
- les surfaces drainées ;
- les surfaces incluses dans un périmètre de vergers.

Après cette étude, il apparait que 0,03 ha de potentiels de densification correspondent à des surfaces irriguées et que 0,08 ha sont inclus dans des périmètres de vergers. Selon les arbitrages effectués, ces parcelles pourront être urbanisées ou maintenues agricoles pour le bien de l'activité.

4.3. Les enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux forts ont été croisés avec les potentiels de densification bruts afin d'éviter l'urbanisation de milieux qui jouent un rôle important dans les écosystèmes. Il s'agit d'être vigilant notamment aux abords des cours d'eau comme au lieu-dit « La Tuilerie » à Puymiclan, longé par le Trec, ou le centre-bourg de Seyches longé par le Manet.

5. Bilan des cartes communales

Les communes du groupement ont toutes trois une carte communale approuvée. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est indispensable afin d'entrer en compatibilité avec le SCOT du Val de Garonne. Après une analyse de la consommation foncière au sein des zones constructibles des cartes communales, il apparaît que 28 hectares ont été consommés et que 83 hectares sont libres et constructibles : 44 ha disponibles à Seyches, 27 ha à Puymiclan et 12 ha à Saint-Barthélémy-d'Agenais. Ces enveloppes restantes ne sont pas compatibles avec les objectifs de rationalisation de la consommation de l'espace portés par le SCOT, ce qui justifie le passage de la carte communale d'un PLU intégrateur.

6. Scénario de prélèvement

Le scénario de prélèvement est le résultat de la prise en compte des objectifs du SCOT et des réalités territoriales propres à chaque commune. Le SCOT a pour objectif d'accueillir 249 habitants à l'horizon 2024 et de produire 115 nouveaux logements. Pour cela, le SCOT dispose une enveloppe d'extension foncière d'environ 20 ha pour les trois communes : 9/10 ha à Seyches, 4/5 ha à Saint-Barthélémy-d'Agenais et Puymiclan. Sans même tenir compte des potentiels soumis à enjeux, dont le sort sera fixé par les orientations et des objectifs inscrits dans le PADD par les élus, les potentiels de densification bruts ne suffisent pas à répondre aux besoins de développement. Ainsi, le développement se réalisera par densification d'une part et par extension d'autre part.

BILAN ANALYTIQUE

1. Quel projet pour les communes ?

Seyches est considéré par le SCOT du Val de Garonne comme un pôle relais. Les pôles relais du territoire sont dotés des équipements et services collectifs d'ampleur et d'intérêt supra communaux. Ces derniers ont pour fonction de renforcer l'armature urbaine et de créer une alternative aux pôles principaux comme Marmande, Miramont-de-Guyenne ou encore Tonneins. Cet étagement des villes et bourgs selon leur niveau dans l'armature urbaine permet d'assurer un équilibre satisfaisant d'accès de tous aux fondamentaux de la vie collective : éducation, santé, loisirs-sports-culture, commerce et… gares ou lieux d'échanges entre modes de transports. Une des orientations du SCOT est de favoriser « une répartition des équipements et des services répartis suivant les niveaux de l'armature urbaine et permettant d'assurer pour tous la « Juste Proximité » ».

Les communes du groupement sont des territoires attractifs, qui se situent au carrefour des pôles principaux de Marmande et de Miramont-de-Guyenne. En effet, les axes structurants composés de nombreuses routes départementales permettent aux communes de Seyches, Puymiclan et Saint-Barthélémy d'Agenais d'être bien reliées aux pôles principaux cités précédemment mais également aux métropoles du Sud-Ouest par l'autoroute A62.

Le cadre de vie est un atout non négligeable et positionnent notamment les communes de Seyches et de Puymiclan comme le réceptacle rural d'une population d'actifs dépendante des pôles d'emplois voisins. En effet, ces deux communes ont accueillis 176 habitants entre 1999 et 2013, soit 95% de la croissance démographique des communes du groupement. Tandis que la commune de Saint-Barthélémy d'Agenais appui son développement sur une dimension plus touristique, avec un nombre important de résidences secondaires (12,6%), supérieur à ceux du bassin de vie et du département.

Le SCOT du Val de Garonne à la volonté de poursuivre la dynamique démographique actuelle pour maintenir le nombre de jeunes, ce qui légitime l'accroissement de sa population. Le SCoT prévoit une évolution de la population de 0,85 % entre 2014 et 2024, puis une évolution de la population de 0,75 % entre 2024 et 2034.

Les projections démographiques (2014-2026) sont les suivantes :
Puymiclan : +62 habitants
Saint-Barthélémy d'Agenais : +52 habitants
Seyches : +107 habitants

Pour répondre à cette volonté le SCOT prévoit un nombre de logements à créer sur 10 ans en fonction de l'armature urbaine, soit :
Puymiclan : +32 logements
Saint-Barthélémy d'Agenais : +27 logements
Seyches : +56 logements

2. Vers un projet territorial qui s'appuie sur les qualités paysagère du site

Puymiclan :
- Restructurer l'urbanisation par un travail de densification des enveloppes urbaines existantes ;
- Maintenir les quelques commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg ;
- Préserver la silhouette villageoise du centre-bourg et la vocation agricole de la commune.

Saint-Barthélémy :
- Faciliter le réaménagement de la traverse du bourg ;
- Réhabiliter le centre-ancien pour évincer la vacance résidentielle et commerciale ;
- Préserver la silhouette villageoise du centre-bourg et la vocation agricole de la commune.
- Favoriser un cadre de vie attractif pour les touristes.

Seyches :
- La prise en compte des risques dans le centre-bourg (risque inondation et technologique) ;
- Prévoir un développement urbain qui s'intègre dans le tissu et le paysage existant ;
- Permettre le développement économique et maintenir les commerces et services existants ;
- Affirmer la fonction de pôle relais par un maintien des équipements et de la vitalité du centre-bourg.

TABLEAU DE BORD

Habitat

Etat des lieux / Chiffres clés

- **1159** logements en 2013 dont **930** résidences principales et **88** résidences secondaires
- **+225** logements entre 1999 et 2013
- **74,4 %** de propriétaires en 2013
- **92,6%** de logements individuels en 2013
- **12,2 %** de logements vacants en 2013
- **3,1 %** de 2 pièces et moins : logements de grande taille

Dynamiques résidentielles très importantes
Vacance importante

Prévisions du SCOT du nombre de logements à prévoir à l'horizon 2030 :
Puymiclan : +32 / St-Barthélémy : +27 / Seyches : +56

Equipements, services et réseaux

Etat des lieux / Chiffres clés

- Seyches - pôle relais : gamme de commerces et d'équipements de proximité
- Des équipements, commerces et services concentrés dans les pôles d'emplois voisins
- Inscription dans un réseau de pôles d'équipements avec Marmande et Miramont
- Réseau de défense incendie : des centres-bourgs plutôt bien protégés

Seyches joue le rôle de pôle relais
Commune du groupement dépendante des pôles d'équipements et de services extérieurs de gamme supérieure

Urbanisation à prévoir en continuité des réseaux existants et selon la capacité du réseau d'assainissement

Mobilités

Etat des lieux / Chiffres clés

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements le réseau de transport en commun ne crée pas une alternative
- Un réseau de routes départementales bien reliées aux pôles : RD 933, 124, 315, …
- Accès au grand territoire par l'A62
- Des centres-bourgs sécurisés à Seyches et Puymiclan
- Des capacités de stationnement satisfaisantes
-Liaisons douces à développer entre les nouveaux quartiers et les centres-bourgs

Proposer une sécurisation de la traversée du bourg de St-Barthélémy et faciliter les liaisons entre les centres-bourgs et les nouveaux quartiers

Cadre de vie

Etat des lieux / Chiffres clés

- Paysages dominés par la vallée du dropt et les colinnes de Guyennes
- Présence de petit patrimoine rural et agricole, à préserver pour maintenir l'identité rurale
- Des centres anciens denses, avec une identité villageoise
- Des silhouettes villageoises et des points de vue à préserver
- Une urbanisation linéaire, au coup par coup, sans logique d'ensemble

Communes implantées dans un contexte paysager de qualité : la vallée du Dropt et des collines de Guyenne

Vigilance particulière sur les entrées de ville et les façades patrimoniales.

Avantages d'un cadre de vie agréable, et bien relié aux pôles d'emplois voisins. Inconvénients de la dépendance à l'automobile et à l'allongement des distances pour accéder à des équipements supérieur et à l'emploi. Une urbanisation récente linéaire et délitée des centres-bourgs. Les nouveaux arrivants cherchent l'accès à la propriété et la maison individuelle mais cela a conduit à un étalement urbain.

Démographie

Etat des lieux / Chiffres clés

- **2100** habitants en 2013 dont 1000 à Seyches
- Variation annuelle de la population : **+ 0,66 %**
- **185** habitants de plus en 14 ans (1999-2013)
- Un indice de jeunesse faible : **0,67** en 2013
- Baisse de la taille des ménages : **2,3** personnes/logement en 2013
- Un solde migratoire positif **+0,40 %** qui accompagne les dynamiques naturelles : **+0,26%**

Croissance modérée de la population.
Arrivée de nombreux actifs et renouvellement de la population par elle-même.

Prévisions démographiques du SCOT en 2030 :+ 285

Economie

Etat des lieux / Chiffres clés

- **973** actifs en 2013
- **+150** actifs entre 1999 et 2013
- Indicateur de concentration d'emplois : **52,0**
- Ratio emplois/actifs : **0,47**
- **240** établissements actifs en 2013 et **460** emplois
- Des pôles voisins en bonne santé économique
- **99** exploitations agricoles en 2010 et une baisse de **-13** entre 1988 et 2010
- Les services et l'agriculture comme économie principale

Un modèle d'économie basé sur l'agriculture et les services.
Vocation résidentielle du territoire et qui bénéficie de la bonne santé des pôles économiques voisins.

L'activité agricole est à préserver tant dans un souci économique que dans un souci de cadre de vie

CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser sa carte valant transformation en Plan Local d'Urbanisme.
Cette procédure a été l'occasion pour les élus, leurs partenaires institutionnels et les habitants de la commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur territoire, qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long terme.
Clef de voûte du nouveau dispositif, le PADD expose la vision que l'équipe municipale entend proposer aux habitants pour conduire l'évolution future du territoire communal.

Pour parler du territoire, disait Pierre CALAME, c'est avoir rendez-vous avec le passé et le futur lointain.

On ne peut le faire sans émotion et sans timidité.

Emotion de toucher aux empreintes laissées par l'enchevêtrement des passions, des volontés et des obstinations, sédimentés sur des siècles.

Timidité de devoir tracer des perspectives d'avenir dans une période où tant d'incertitudes pèsent sur le long terme.

Mais, il faut le faire par devoir de fidélité et d'audace :

Fidélité à l'égard de tous ceux, anonymes ou célèbres, qui ont au fil des siècles, façonné un espace pour y vivre ;

Audace car il faut affirmer la force des êtres face au poids des choses, se vouloir bâtisseur du monde de demain et non simple acteur passif et consentant d'une histoire aveugle ou écrite par d'autres.

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, le conseil municipal a défini les grandes orientations de développement de son territoire pour les dix années à venir.

Celles-ci ont été traduites dans le projet politique de la commune, qui est transcrit dans le PADD.

TABLEAU DE BORD

Tableau 19 - Récapitulatif des différentes orientations du PADD ; UrbaDoc 2019

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics **Maitriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie**	La population de Seyches s'élève à 1 054 habitants au recensement INSEE de 2014. Les projections démographiques issues du SCoT sont les suivantes : Horizon 2024 : + 90 habitants - Horizon 2026 : +17 habitants Total : =107 habitants supplémentaires à l'horizon 2026. L'évolution démographique observée sur la commune et sur la période récente montre une augmentation globale de la population avec 1,02% entre 1999-2013. Le SCoT prévoit un nombre de logements à créer sur 10 ans en fonction de l'armature urbaine. Aussi sur les pôles relais, le SCoT prévoit la création de 570 logements. La part de Seyches , au regard de la population, représente 9,79% du groupe. Pour répondre au projet démographique pour les 10-15 ans à venir, le nombre de logements à créer sur le territoire s'élève à environ 56 nouvelles constructions, soit entre 8 et 9 logements à créer en densification. Par ailleurs, le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation ont pour conséquence ces dernières années des ménages de plus en plus petits, avec davantage des personnes seules. La commune entend également créer de nouveaux logements pour tenir compte du desserrement de la taille des ménages. La commune souhaite également lutter contre la vacance sur le territoire en proposant la remise sur le marché de 15% de réhabilitation de logements vacants correspondant à 8 logements. Toutefois, le taux de vacance de la commune est de 10,5% en 2015, inférieur à la moyenne départementale. La commune compte 57 logements vacants. Ce taux est en forte hausse par rapport à 2010, ou il était de 7,8% correspondant à environ 39 logements vacants. Les objectifs fixés par la commune de 8 logements à réhabiliter pourront à court et moyen termes être revus à la hausse. Le SCoT fixe des densités pour les nouvelles extensions urbaines par catégories d'espace (au regard de l'armature urbaine). Les densités sont les suivantes : - Densité moyenne en centre bourg : 30 à 40 log/ha ; - densité moyenne en extension : 7 à 10 log/ha Auparavant, la densité moyenne était de 5 logements/ha. Cet effort atteste de la volonté d'une urbanisation précautionneuse de la ressource foncière. Les potentiels de densification figurant au sein de l'enveloppe urbaine seront investis en priorité. Le SCoT prévoit pour la commune une extension urbaine de 9 à 10 hectares pour 10 ans, soit 1 ha par	<u>Le PADD</u> Maîtrise de la consommation de l'espace. Amélioration de la qualité de vie en renforçant l'armature urbaine. Conforter les pôles principaux et les communes associées. Favoriser le renouvellement urbain et la densification. Arrêter l'urbanisation linéaire le long des voies. <u>Prescription du DOO</u> P9 : Prescription générale pour les extensions urbaines. P10 : Prescription de conditionnalité pour les extensions urbaines. P11 : Prescription pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagère et territoriale. P12 : Prescriptions particulières d'objectifs pour les extensions urbaines. P13 : Prescriptions particulières relatives aux opérations d'aménagement urbain. P22 : Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques.

	an. Le SCoT étant exécutoire depuis le 28 avril 2014, il convient de prendre en compte les surfaces consommées par la commune entre avril 2014 et aujourd'hui. Les surfaces liées aux déclarations préalables pour division foncière en extension sont de 1500 m^2 ; Les surfaces liées au permis de construire pour maisons individuelles en extension s'élèvent à 4019 $m^{2.}$ Les surfaces d'extension urbaines prévues par le SCoT sont les suivantes : Horizon 2024 : 9 à 10 ha Horizon 2026 : + 2 ha **Au total, ce seront (12 ha-(0.15+0.4 ha) = 11,45 ha** Au cours de ces dernières années, le développement communal a contribué à l'étalement urbain, favorisant une dispersion de l'habitat sur le territoire communal. Les conséquences de ce mode de vie se mesurent lourdement d'un point de vue environnemental : artificialisation des sols, raréfaction des ressources naturelles, consommation des terres agricole, etc. La commune entend largement contribuer à la réduction de la consommation des terres agricoles et à la limitation du mitage, synonyme de gaspillage de l'espace, en proposant une urbanisation future dans la continuité des zones les plus densément urbanisées et desservies en réseaux (eau, électricité, assainissement et défense incendie) et moins impactées par les risques.	

TABLEAU DE BORD

Tableau 20 : Récapitulatif des différentes orientations du PADD, suite ; UrbaDoc 2019

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
Pérenniser les activités économiques	Le SCoT n'identifie pas pour la commune de disponibilité particulière. Toutefois une enveloppe de 19 supplémentaires est à repartir entre les 7 pôles relais. Ainsi au regard du poids démographique de la commune dans l'armature urbaine des pôles relais, Seyches pourrait identifier dans son projet de PLU1,9 ha de foncier disponible en matière de développement économique. Par ailleurs, le SCoT n'identifie pas de nouvelles zones d'Aménagement Commercial sur le territoire. Seyches souhaite dans le cadre de son développement économique : - favoriser le développement de la zone d'activités implantée à la sortie de la commune ; - Tirer profit de la mise en place d'une aire de camping-car pour attirer l'implantation de nouveaux commerces.	Le PADD Renforcer la vocation de pôle d'équilibre du territoire. Définir les moyens fonciers pour le maintien des activités industrielles. Prescription du DOO P16 : Prescriptions relatives à la localisation des activités économiques. P17 : Prescriptions particulières pour l'implantation de petites activités « non nuisantes ». P24 : Prescription de définition des localisations préférentielles des commerces. P25 : Prescriptions de délimitation des localisations préférentielles des commerces. P26 : Prescriptions des principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles. P27 : Prescriptions applicables aux commerces dont la surface est supérieure à 300 m^2
Préserver l'identité rurale du territoire	Le PADD décline cette orientation selon 3 principaux axes stratégiques : - Préserver et accompagner l'activité agricole ; - Concilier activité agricole et développement du territoire ; Au vu de la consommation de terres agricoles opérée au cours des dernières années autour de l'agglomération marmandaise, le conseil municipal a souhaité limiter les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique. Ainsi, les terres intéressantes du point de vue agronomique ont été au maximum conservées afin de préserver la signature identitaire du territoire. Les OAP définies sur les secteurs d'extension ont veillé à traiter les lisières agro-urbaines avec le plus grand soin. Par ailleurs, des secteurs agricoles protégés ont été définis sur les secteurs stratégiques. Enfin, des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés pour permettre à ces constructions de pouvoir évoluer.	Le PADD Maintenir l'activité agricole (…) en protégeant le foncier agricole. Prescription du DOO P5 : Préserver les paysages. P6 : Préservation du patrimoine rural. P8 : Préservation des espaces agricoles et sylvicoles. Recommandation du DOO R2 : Préservation du patrimoine rural. R11 : Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques. R12 : Recommandations relatives aux autres zones agricoles d'intérêt.

TABLEAU DE BORD

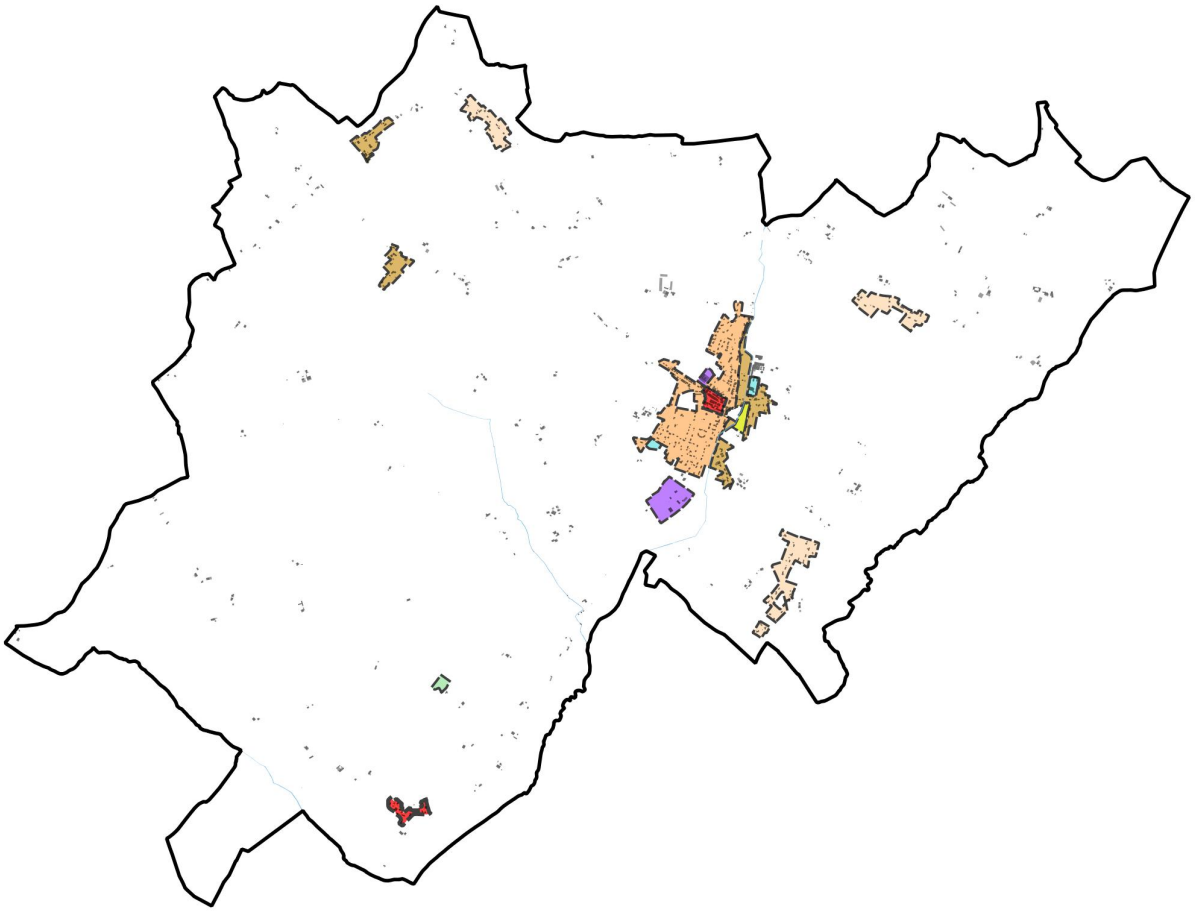
Tableau 21 : Récapitulatif des différentes orientations du PADD, suite 2 ; UrbaDoc 2019

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
Protéger et valoriser l'environnement	Le Projet communal se décline cette orientation selon 2 axes stratégiques : - Gérer durablement la ressource en eau ; - Protéger la biodiversité et les milieux naturels. Le SCoT identifie les corridors et réservoirs de biodiversité. Ainsi, à travers l'élaboration d'une évaluation environnementale abordée comme une étude progressive et itérative visant à fournir un outil d'aide à la décision, le conseil municipal a pu définir un projet d'aménagement et de développement résolument durable, préservant les richesses environnementales identifiées. La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » a été précédée d'une intégration des enjeux identifiés dans l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine et de la trame verte et bleue du SCOT qui a conduit à proposer un projet respectueux valorisant l'environnement.	<u>Le PADD</u> Affirmer une trame des espaces naturels, agricoles et des paysages. Gérer les lisières entre urbanisation et zones (…) agricoles.
		<u>Prescription du DOO</u> P1 : Equilibre entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels. P2 : Préservation des cours d'eau. P3 : Préserver la TVB. P4 : Préserver les continuités écologiques.
		R1 : Recommandations relatives à la Garonne, aux coteaux, aux prairies, aux haies et ripisylves.

TABLEAU DE BORD

Cartes 36 : Justification des zones urbaines ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP



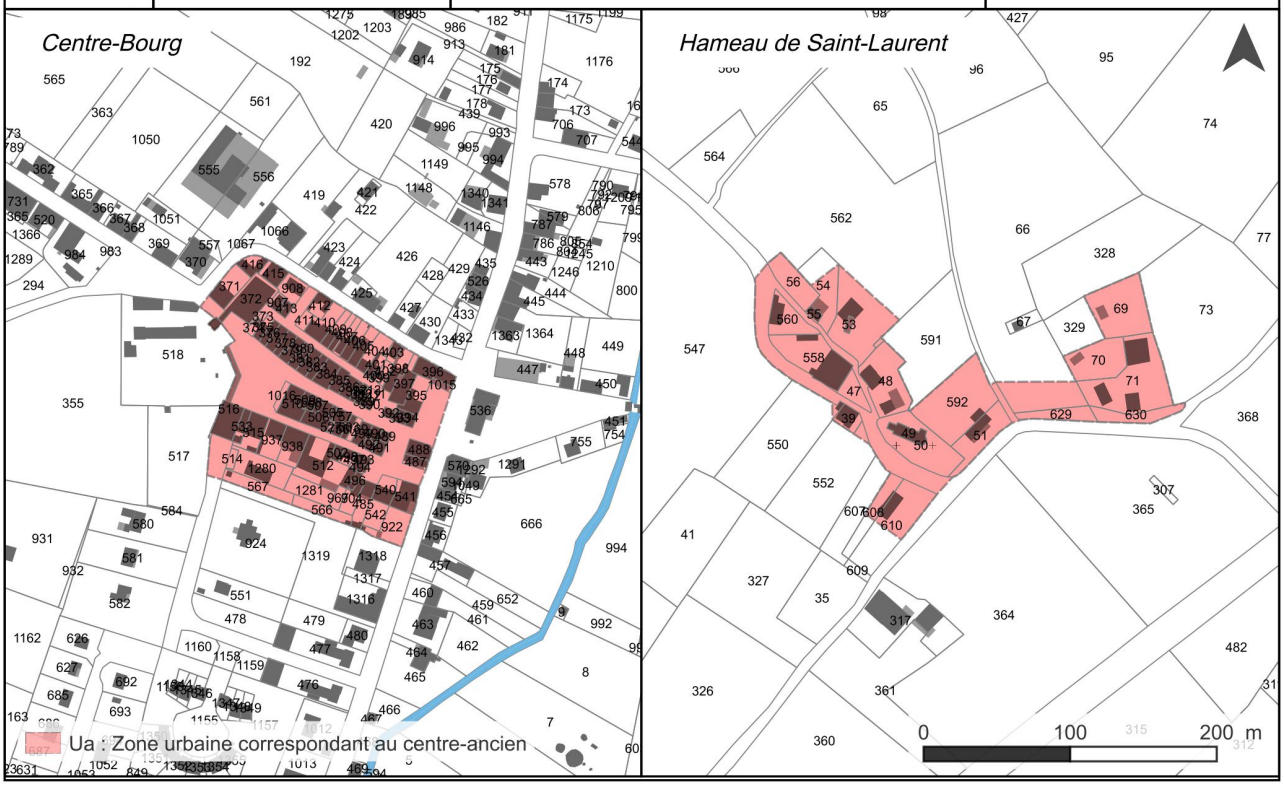
Ua : Zone urbaine correspondant au centre-ancien
Ub : Zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires
Uc Zone urbaine correspondant aux écarts
Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements
Ul : Zone urbaine à vocation de loisirs
Up : Zone urbaine protégée
Ut : Zone urbaine à vocation touristique
Ux : Zone urbaine à vocation d'activités

0 500 1000 m

TABLEAU DE BORD

Cartes 37 : Justification de la zone Ua ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	JUSTIFICATION DE LA ZONE Ua	Réalisation : UrbaDoc Février 2019
	Plan Local d'Urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP



Cartes 38 : Justification de la zone Ub ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	JUSTIFICATION DE LA ZONE Ub	Réalisation : UrbaDoc Février 2019
	Plan Local d'Urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP

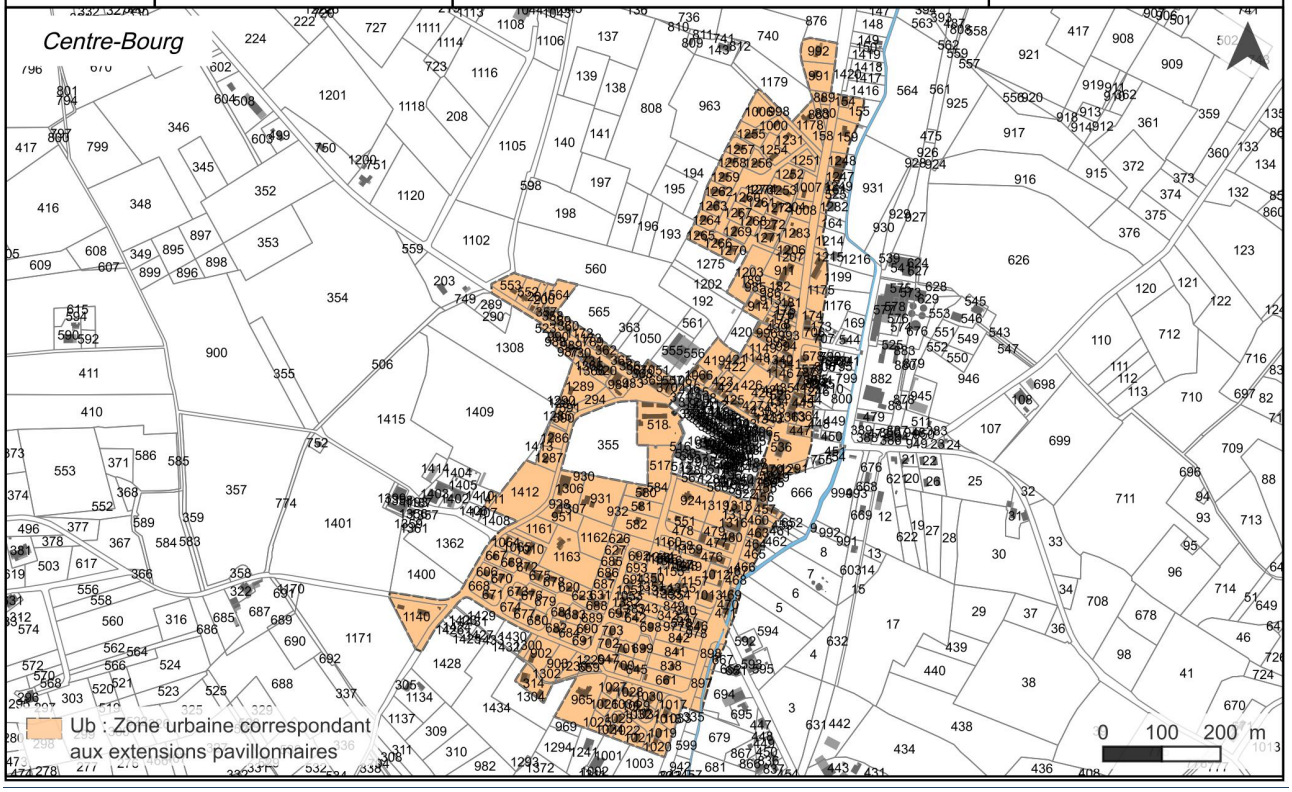
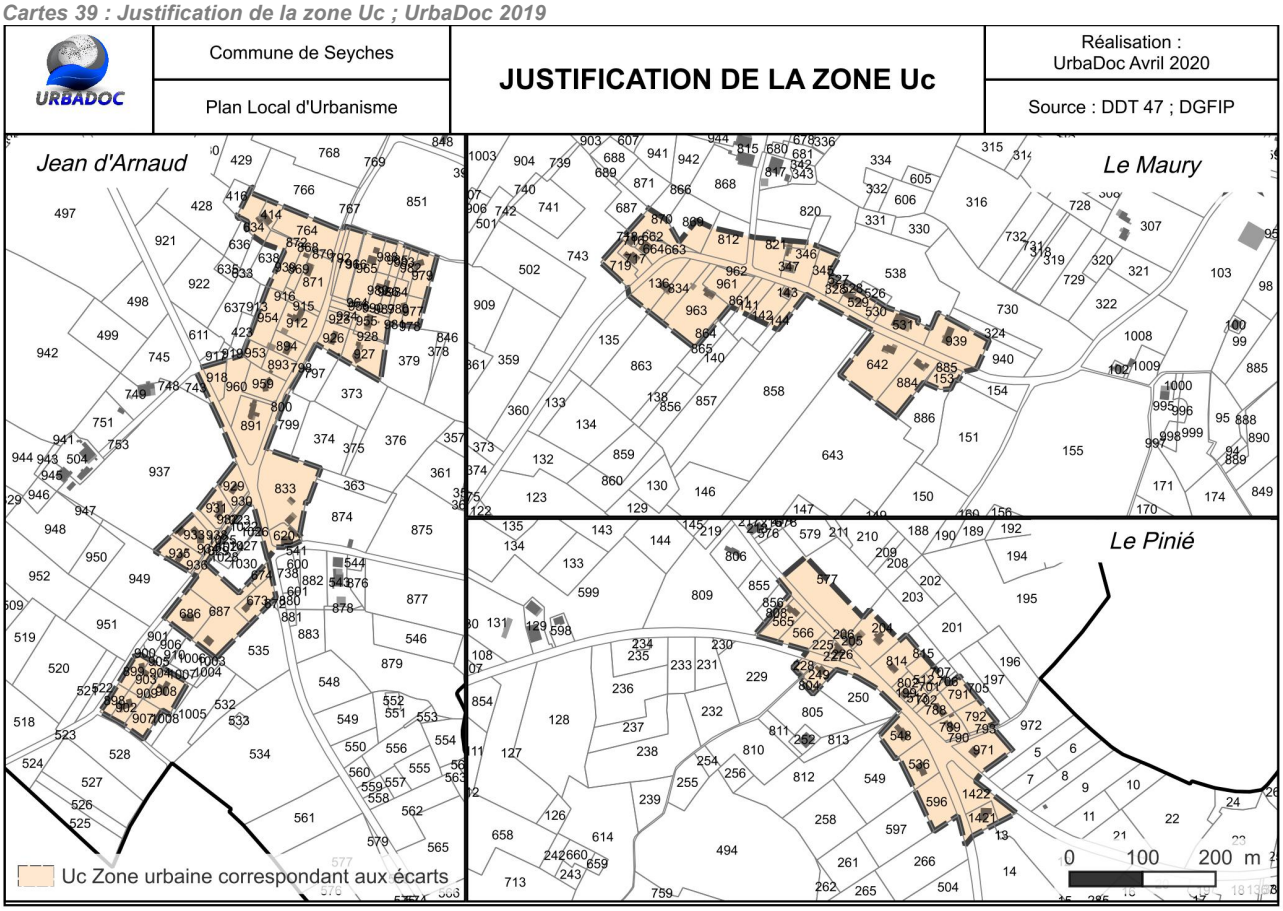
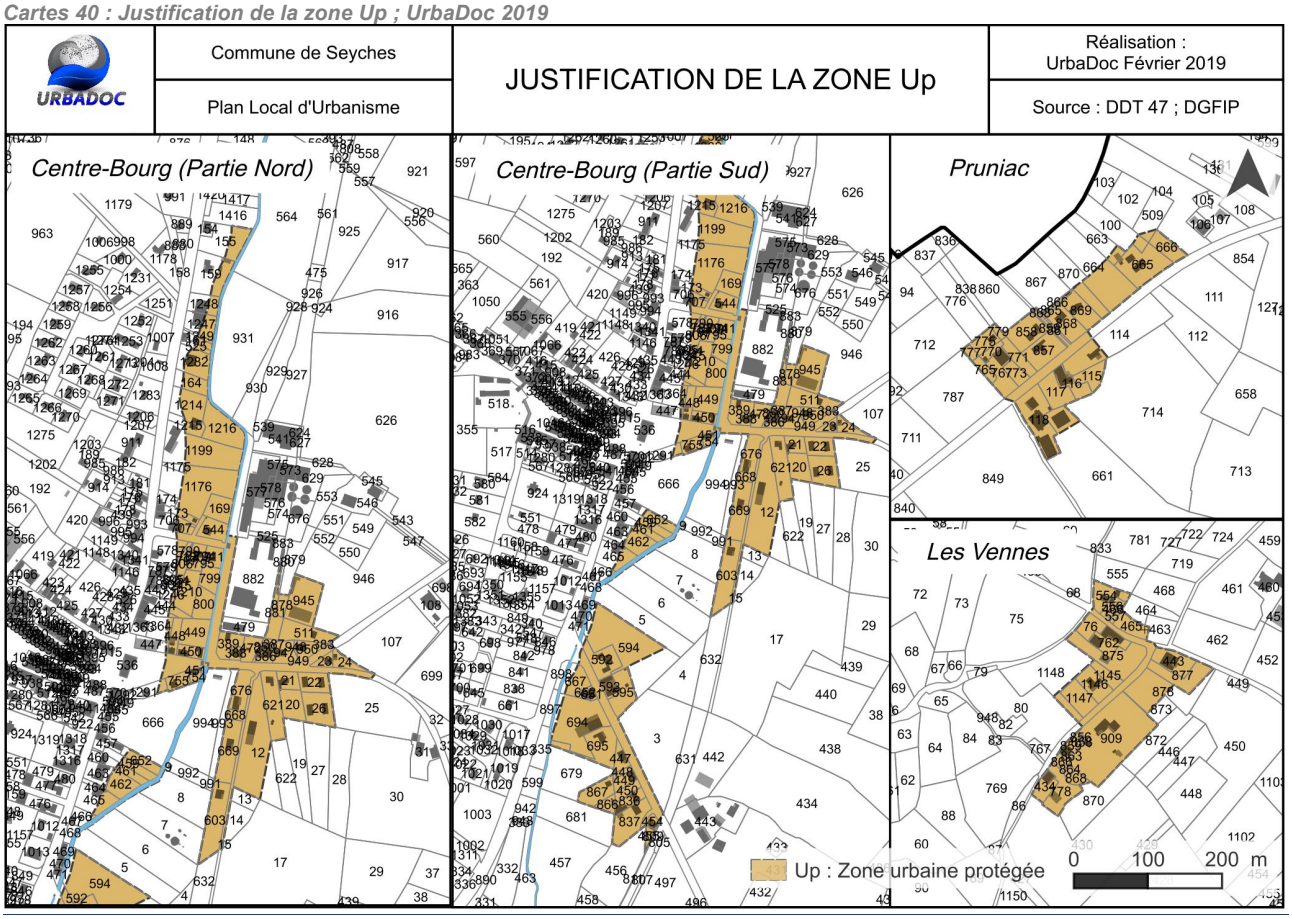


TABLEAU DE BORD

Cartes 39 : Justification de la zone Uc ; UrbaDoc 2019



Cartes 40 : Justification de la zone Up ; UrbaDoc 2019



CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES

1. Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie…), existants ou en cours de réalisation, permettent d'accueillir immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.

1.1. La zone Ua : protéger et valoriser le cadre bâti des centres anciens

La zone Ua matérialise deux secteurs densément urbanisés :
Le centre bourg de Seyches est établi autour de la rue Pierre Garry, délimité par la rue de la Prune et du Presbytère.
Le hameau de Saint Laurent se situe au Sud de la commune. Il regroupe une dizaine de constructions et constitue un ancien hameau.
Ces zones se développent sur 4,19 ha. Au niveau des deux zones, il n'existe très peu de potentiels de densification. Les 1400 m^2 restants sur le hameau de St Laurent permettront d'accuillir une construction supplémentaire. L'élaboration du PLU permettra néanmoins d'assurer la vise en valeur et la rénovation de l'existant notamment pour la sauvegarde du patrimoine architectural et des marqueurs identitaires des centres-bourg. La zone Ua est correctement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité d'assainissement et la défense incendie.

1.2. Les zones Ub : les extensions du cœur de bourg sous forme de constructions pavillonnaires

Face aux perspectives de développement de la commune, Seyches a été confrontée par une extension urbaine dans la continuité du centre-bourg. La commune est confrontée ainsi à une forte urbanisation linéaire le long de la RD933 générant ainsi de nombreuses sorties sur la départementale et sur les axes adjacents. Tous les quartiers qui se sont urbanisés ces dernières années sont le résultat d'un type d'habitat opéré au grès des opportunités foncières et guidés le plus souvent par des intérêts individuels.

La zone Ub s'étend sur une superficie de 32,65 ha. De nombreuses possibilités de densification sont présentes au sein de cette zone, par restructuration de fonds de parcelles mais aussi et surtout par la qualification de dents creuses. Ce potentiel s'élève à 1,51 ha. Il permettra à court terme la réalisation de 9 à 15 constructions nouvelles. Cette zone est par ailleurs correctement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et par un par un système d'assainissement collectif.

1.3. Les zones Uc : l'urbanisation dans les hameaux

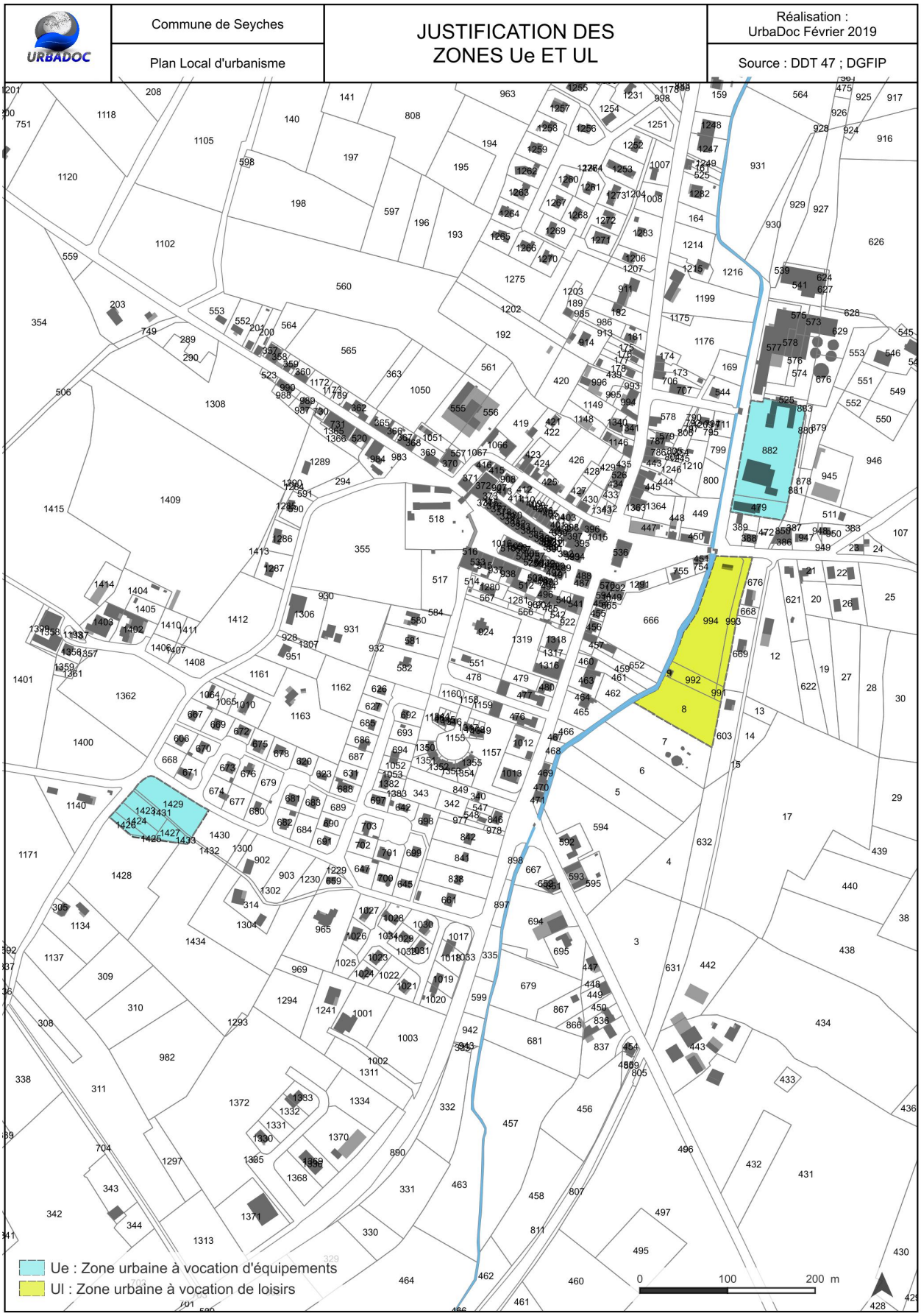
La zone Uc se situe sur plusieurs hameaux :
"Le PINIE" au nord de la commune. Ce hameau regroupe plus de 10 constructions formant ainsi une enveloppe urbaine. L'urbanisation sur ce hameau est cependant organisée de façon linéaire sur deux voiries : les RD 232 et 132.
Jean d'Arnaud au Sud-Est de la commune le long de la RD 641 ;
Le Maury au Nord-Est de la commune au milieu d'un espace agricole.
La zone Uc s'étend sur une superficie de 18,82 ha. De nombreuses possibilités de densification sont présentes au sein de cette zone. Le potentiel à bâtir s'élève à 1,88 ha ; il permettra à terme la réalisation de 11 à 18 constructions nouvelles. Cette zone est par ailleurs correctement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et par un par un système d'assainissement non collectif collectif.

1.4. La zone Up : préserver les qualités paysagères et architecturales

Le règlement graphique délimite des zones Up correspondant aux hameaux de Pruniac et Moulin de Vennes et de façon linéaire le long de la RD933 (secteur impacté par le risque inondation en raison du ruisseau Le Manet). La délimitation de ces zones reprend strictement les espaces déjà urbanisés. L'ensemble de ces zones totalise 15,76 ha, mais n'offre aucun potentiel de densification ou restructuration. Les objectifs poursuivis sont la préservation des qualités architecturales et paysagères de ces secteurs et l'évitement de l'exposition aux risques naturels. C'est en raison d'une mauvaise défendabilité contre le risque incendie que les zones urbaines sont limitées aux parties actuellement urbanisées. Ainsi, le règlement écrit prévoit l'inconstructibilité, à l'exception des extensions, annexes et du changement de destination

TABLEAU DE BORD

Cartes 41 : Justification des zones Ue et UL ; UrbaDoc 2019



1.5. La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipement public

Le règlement graphique délimite deux zones Ue correspondant aux équipements publics et loisirs de la commune :

- la zone au nord (secteur Laborde) correspond à l'école maternelle et la salle des sports ;
- la zone au Sud-Ouest du bourg correspond à la maison d'accueil temporaire.

La zone Ue s'étend sur une superficie de 1,37 ha. Au-delà de l'épanouissement personnel, les zones de loisirs encouragent plus généralement la dynamisation des zones rurales, la création de lien social, la réduction des inégalités ainsi que les échanges intergénérationnels et interculturels.

1.6. Les zones UL : zones urbaines de loisirs

Le règlement graphique délimite une zone UL destinées aux activités de sports et de loisirs en plein air. Il s'agit principalement du terrain de pétanque, de tennis et de l'aire de jeux de la commune.

Elle représente 1,21 hectare.

Selon une étude réalisée sur le sport dans les communes rurales, les enjeux et perspectives, les territoires ruraux sont devenus aujourd'hui des espaces attractifs.

Selon un rapport du Sénat, les communes rurales représenteraient environ 82 % du territoire national soit 24.5 % de la population française. A cet effet, des besoins et de nouvelles attentes émergent, notamment dans le champ des Activités Physiques et Sportives (APS).

C'est notamment ce qu'a permis de souligner cette étude en dressant un premier constat des principales caractéristiques du Sport en milieu rural, à travers quatre grands points :

Les territoires ruraux, espaces propices au développement d'activités physiques et sportives de nature. Les territoires ruraux sont fortement marqués par la présence des sports dits traditionnels et par une pratique sportive plus libre. Ce sont des espaces opportuns pour l'accueil et le développement d'activités de sport de nature qui sont une source de développement économique et touristique non négligeable.

Maintenir et développer une offre sportive pour les jeunes et pour répondre aux attentes des nouveaux publics. Les jeunes représentent un public captif, qu'il convient de préserver. A côté, de nouveaux publics émergent comme les séniors et les néo-ruraux qui ont des attentes et des besoins spécifiques en matière d'activités physiques et sportives.

La mobilité : un facteur d'inégalité d'accès au sport. L'accessibilité géographique est un point clé qui reste une problématique importante notamment pour les territoires.

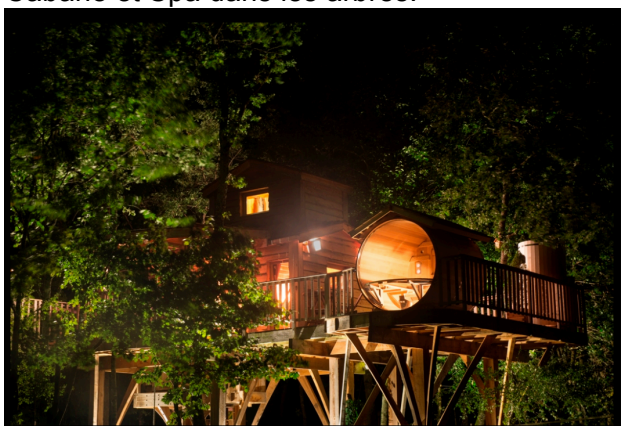
TABLEAU DE BORD

Cartes 42 : Justification des zones Ut et Ux ; UrbaDoc 2019



1.7. Les zones Ut : zone urbaine à vocation touristique

Le règlement graphique une zone au Sud-Ouest du bourg correspondant à un espace touristique.
Il s'agit des cabanes du bois de Nauzes – Cabane et Spa dans les arbres.





La délimitation de cette zone permettra d'accueillir un projet touristique de cabanes dans les arbres.
Les cabanes dans les arbres, c'est aujourd'hui le business de l'hébergement insolite. Ce phénomène se développe fortement aujourd'hui offrant un nouveau mode d'hébergement et de vacances dans les espaces ruraux.
L'espace rural est devenu un espace de vacances peu valorisant parce que valorisé. Considéré come un espace pauvre pour vacances pauvres, il a été le plus souvent choisi négativement disait Grolleau.
Le tourisme en espace rural concerne :
- 85% du territoire national ;
- 35% de la fréquentation touristique nationale ;
- 50% de la capacité nationale d'hébergement ;
- 21% de la consommation touristique mais c'est une activité essentiellement non marchande ;
- 70% des nuitées effectuées à la campagne ont lieu en résidence secondaire, chez des parents, des amis et est peu rémunérateur.

La superficie de cette zone s'étend sur 0,77 ha.

1.8. Les zones Ux : zone urbaine à vocation économique

Le règlement graphique délimite une zone Ux à vocation artisanale, industrielle et commerciale. Elle correspond à la zone artisanale de la commune regroupant un certain nombre d'entreprises. Il s'agit du parc d'activités de la commune et de Val de Garonne Agglomération. Elle se situe au Sud du bourg, le long de la RD 933.
Le développement économique réside dans la diversité de son économie : industrie, agriculture, commerce local.
Elle n'est pas le fait du hasard mais l'expression d'une volonté municipale et/ou communautaire solidement mise en place au fil du temps.
Le conseil municipal souhaite conforter et développer cette zone pour renforcer la dimension économique à l'échelle du territoire.
Cette zone représente une superficie de 6,21 ha ; elle participe également au développement l'activité économique à l'échelle de Val de Garonne. Depuis sa création, Val de Garonne n'a cessé de développer des zones à vocation économique sur son territoire. Les élus de Pays Val de Garonne Gascogne associent les entreprises locales dans la démarche.

TABLEAU DE BORD

Cartes 43 : Justification des zones AUa et AUb ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**JUSTIFICATION DES ZONES AUa ET AUb**	Réalisation : UrbaDoc Mai 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP



TABLEAU DE BORD

Cartes 44 : Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; UrbaDoc 2019

Commune de Seyches

Orientation d'Aménagement

LOCALISATION DES OAP

Réalisation : UrbaDoc
Octobre 2017

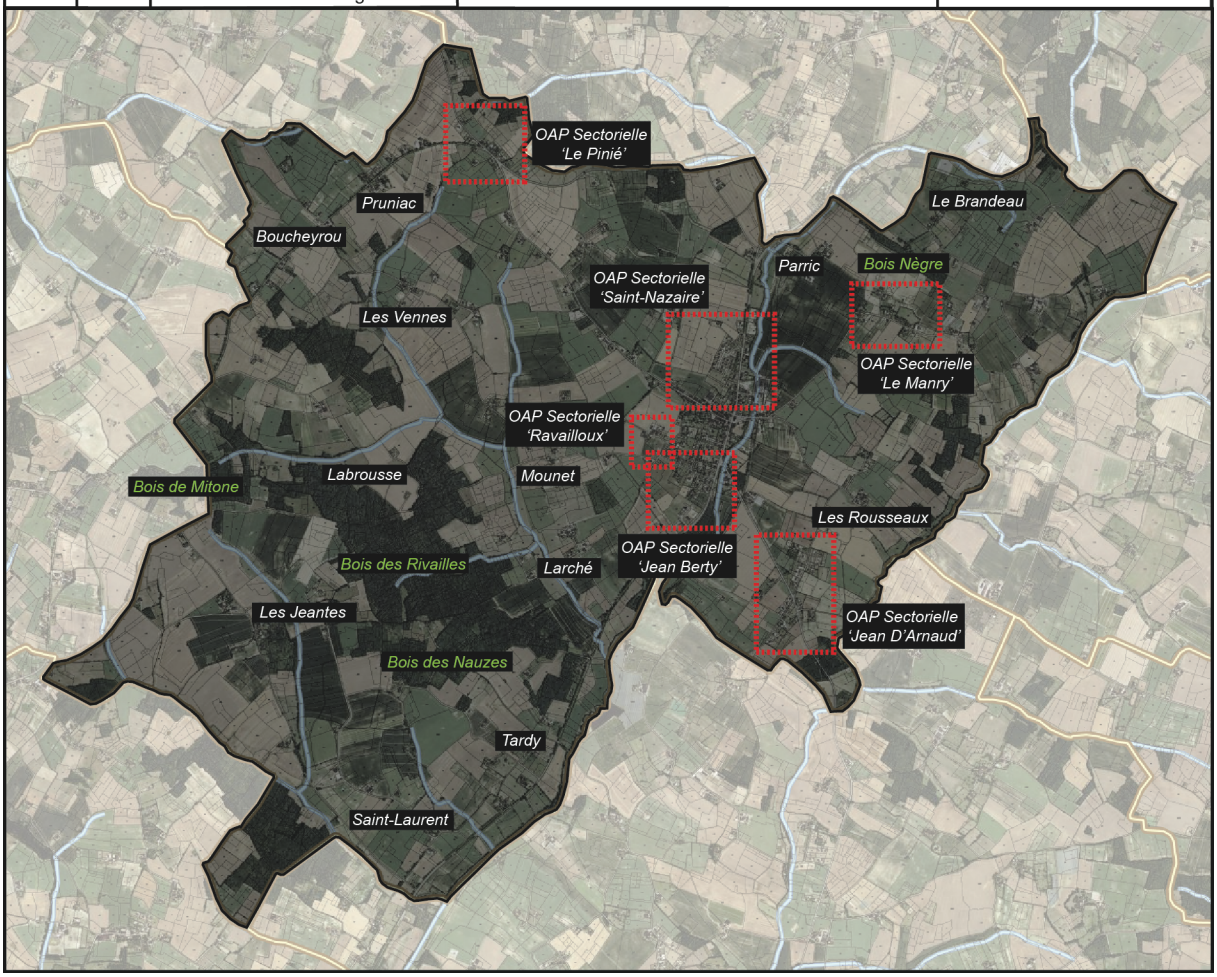


TABLEAU DE BORD

OAP 1 – FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT SUR LE HAMEAU 'LE PINIE'

Commune de Seyches Orientation d'Aménagement	**OAP SECTORIELLE 'LE PINIE'**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020

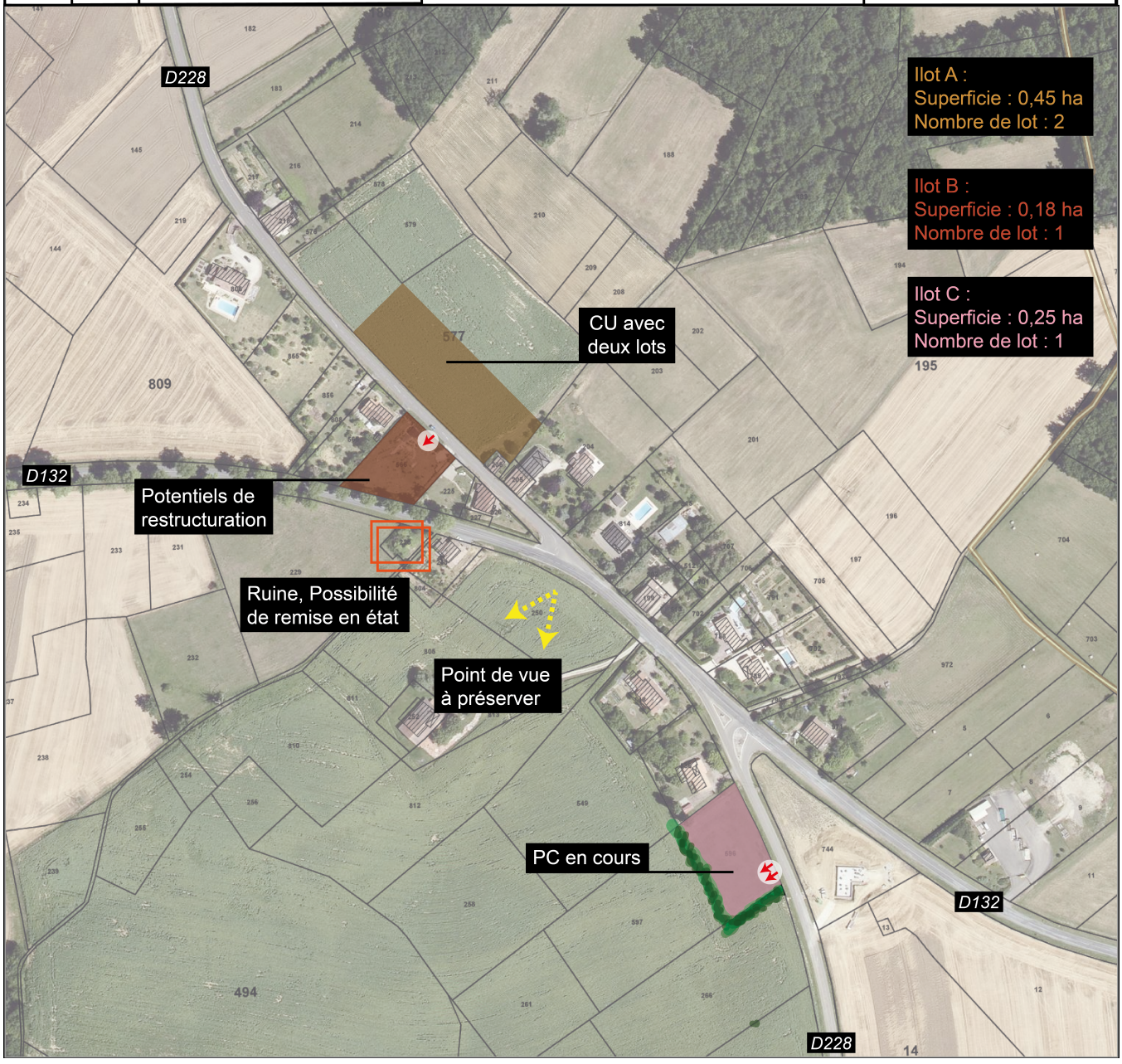


TABLEAU DE BORD

OAP 2 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR 'SAINT-NAZAIRE'

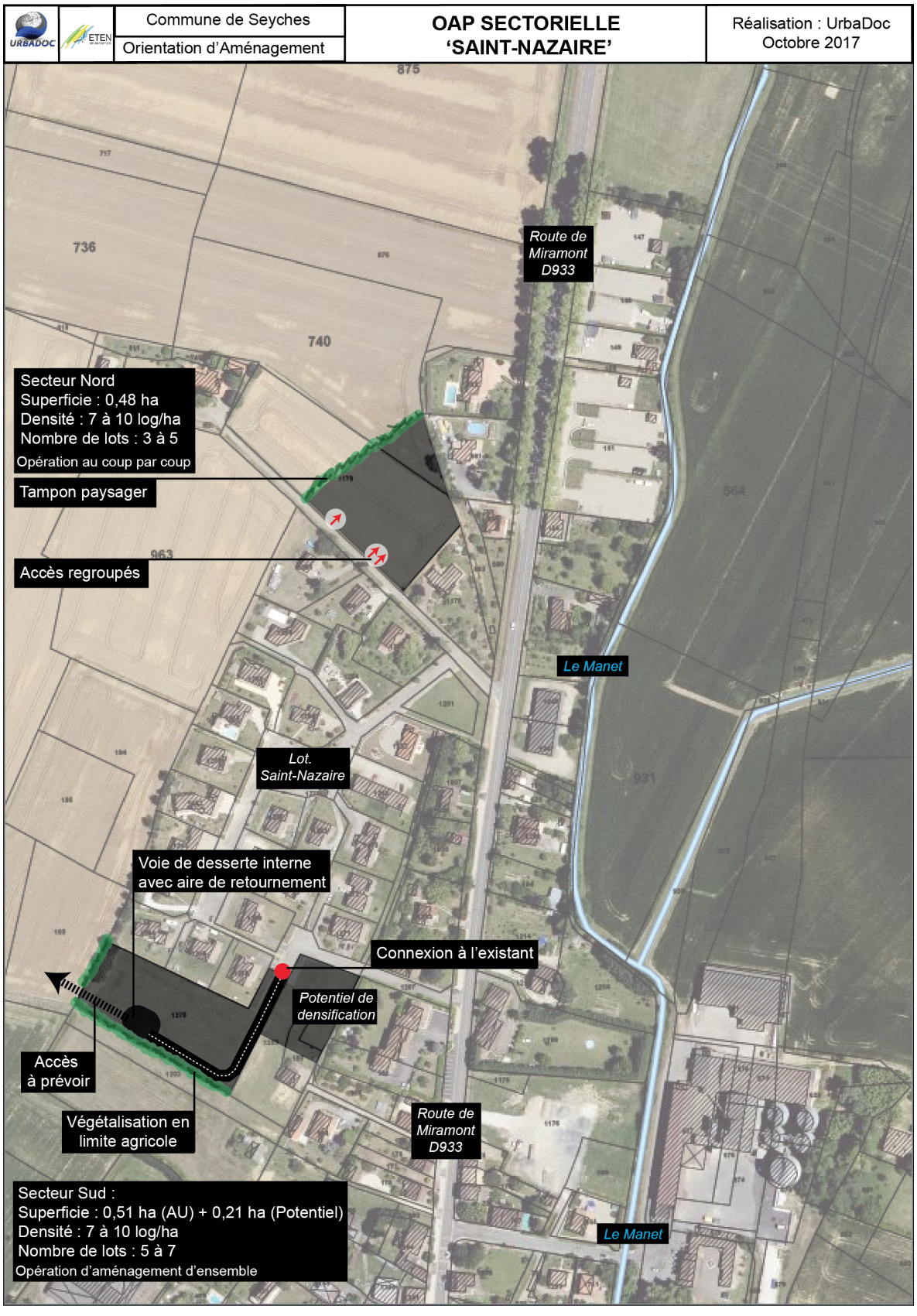


TABLEAU DE BORD

OAP 3 – CREER UN LOTISSEMENT SUR LE HAMEAU ‘RAVAILLOUX’

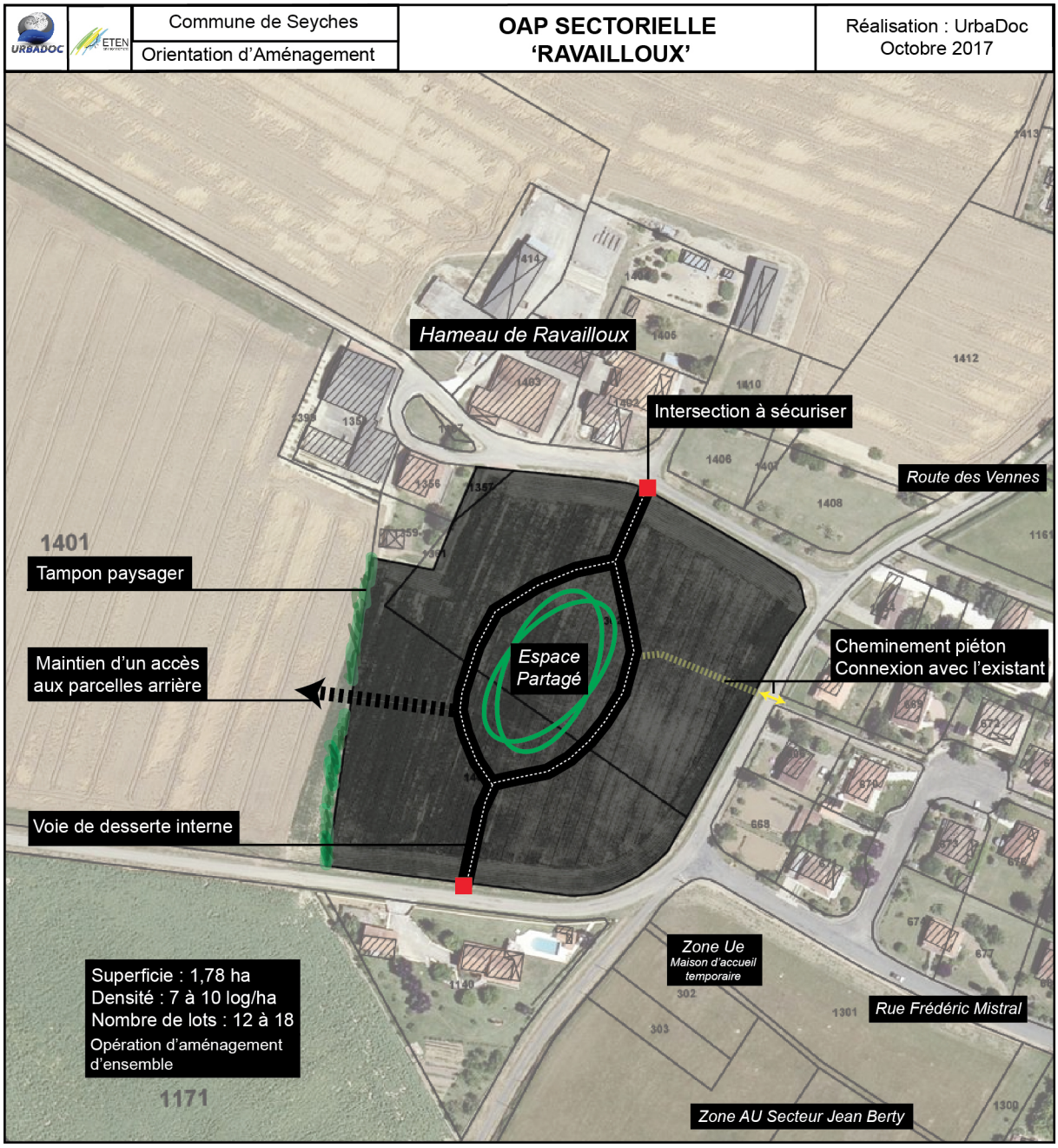


TABLEAU DE BORD

OAP 4 – VALORISER LE SECTEUR ‘JEAN BERTY’

URBADOC	Commune de Seyches Orientation d’Aménagement	**OAP SECTORIELLE ‘JEAN BERTY’**	Réalisation : UrbaDoc Mai 2020

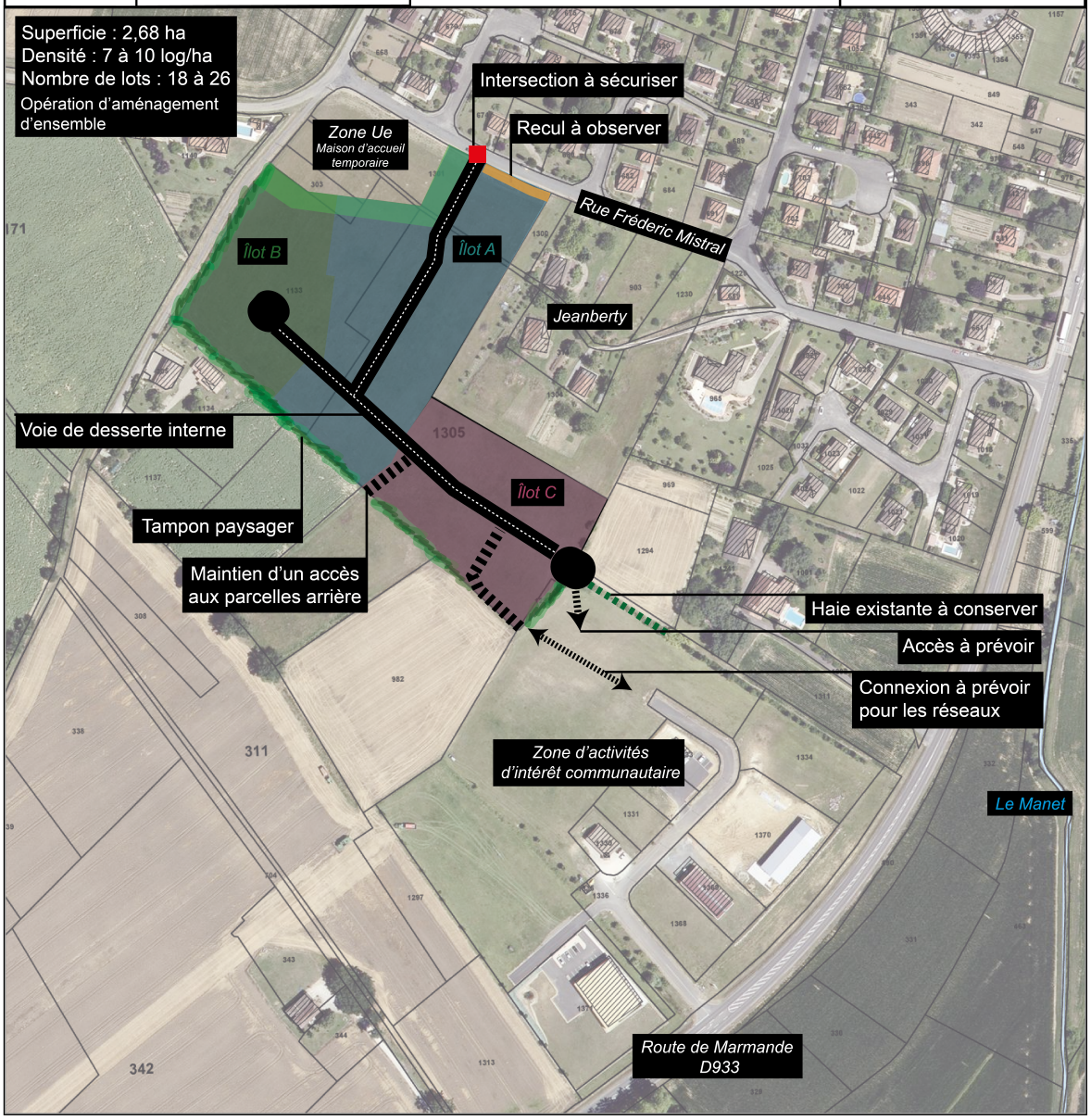


TABLEAU DE BORD

OAP 5 – STRUCTURER L'URBANISATION SUR LE HAMEAU 'JEAN D'ARNAUD'

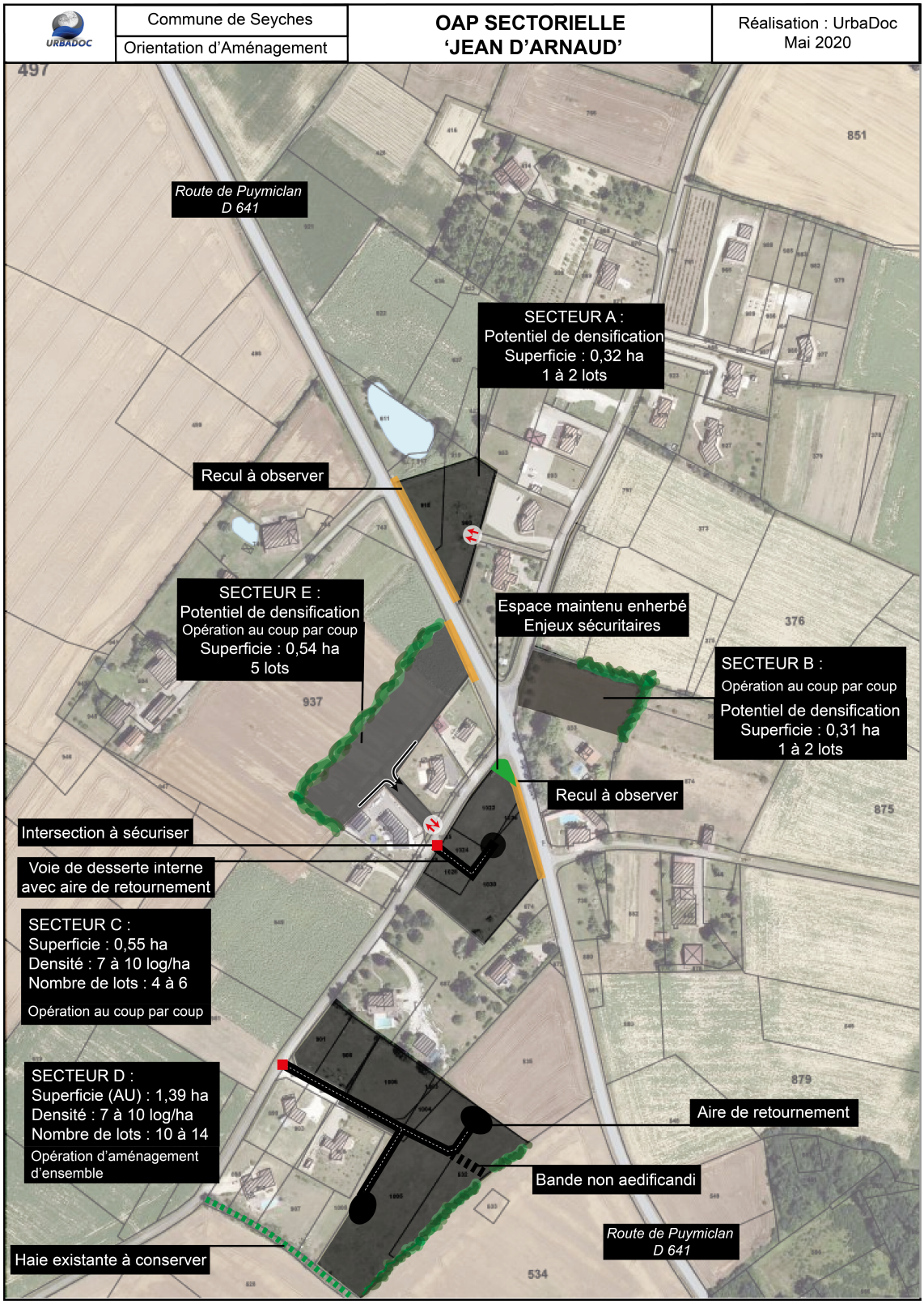


TABLEAU DE BORD

OAP 6 – COMBLER LE POTENTIEL SITUE A L'ENTREE DU HAMEAU 'LE MAURY'

	Commune de Seyches Orientation d'Aménagement	**OAP SECTORIELLE 'LE MAURY'**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020

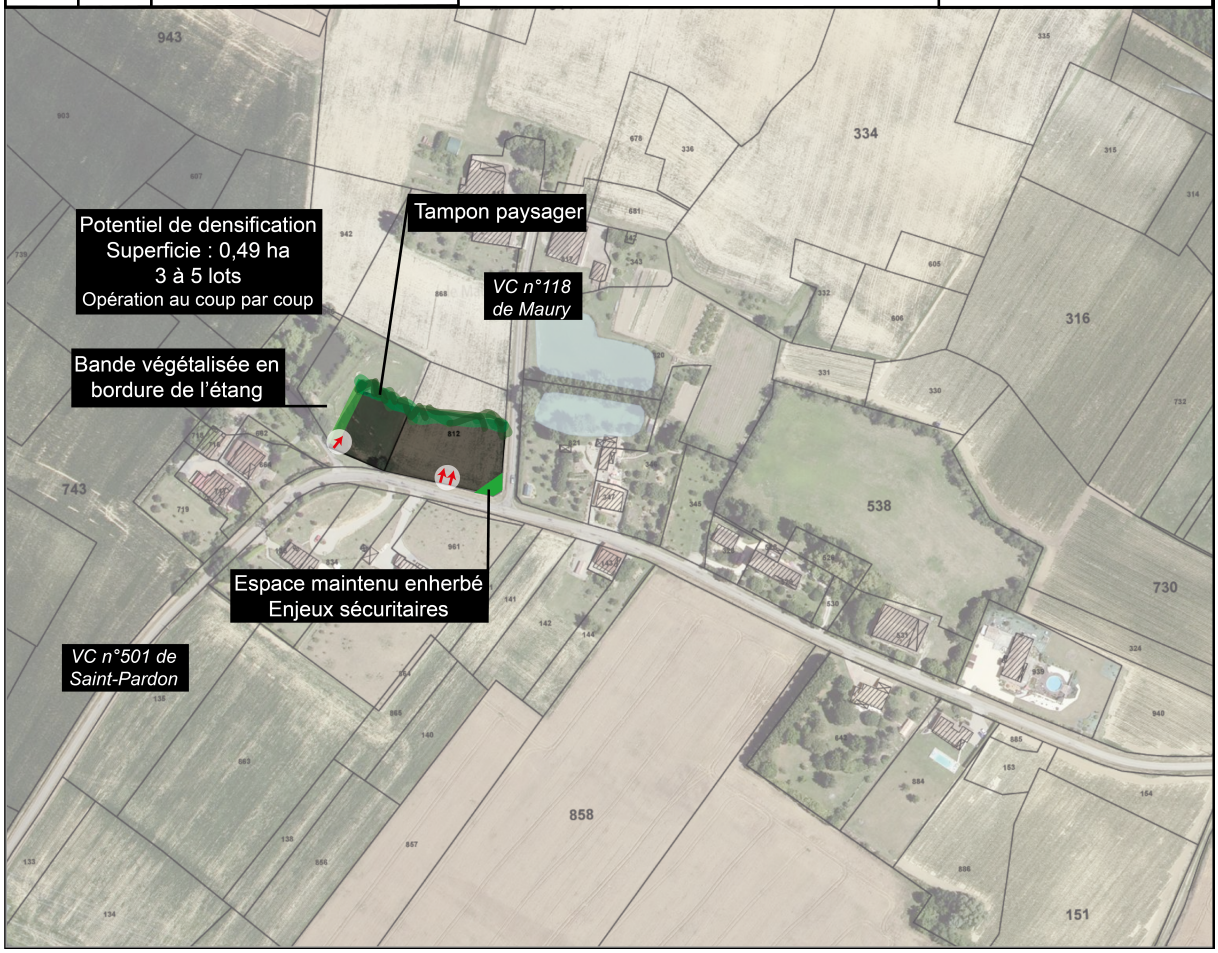


TABLEAU DE BORD

OAP SUR LES ENTREES DE BOURG

URBADOC	Commune de Seyches Orientation d'Aménagement	**OAP ENTREE DE BOURG**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020

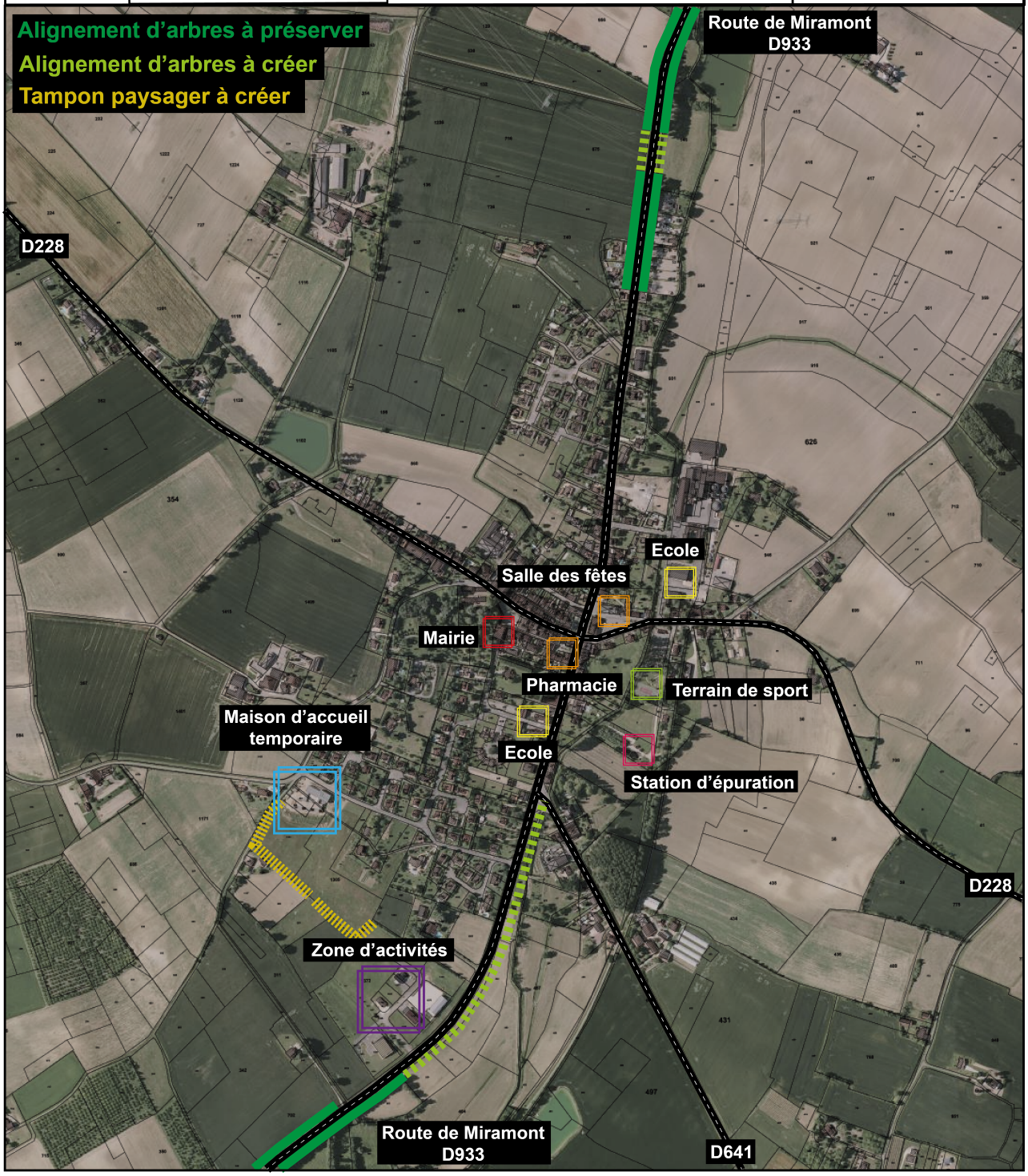
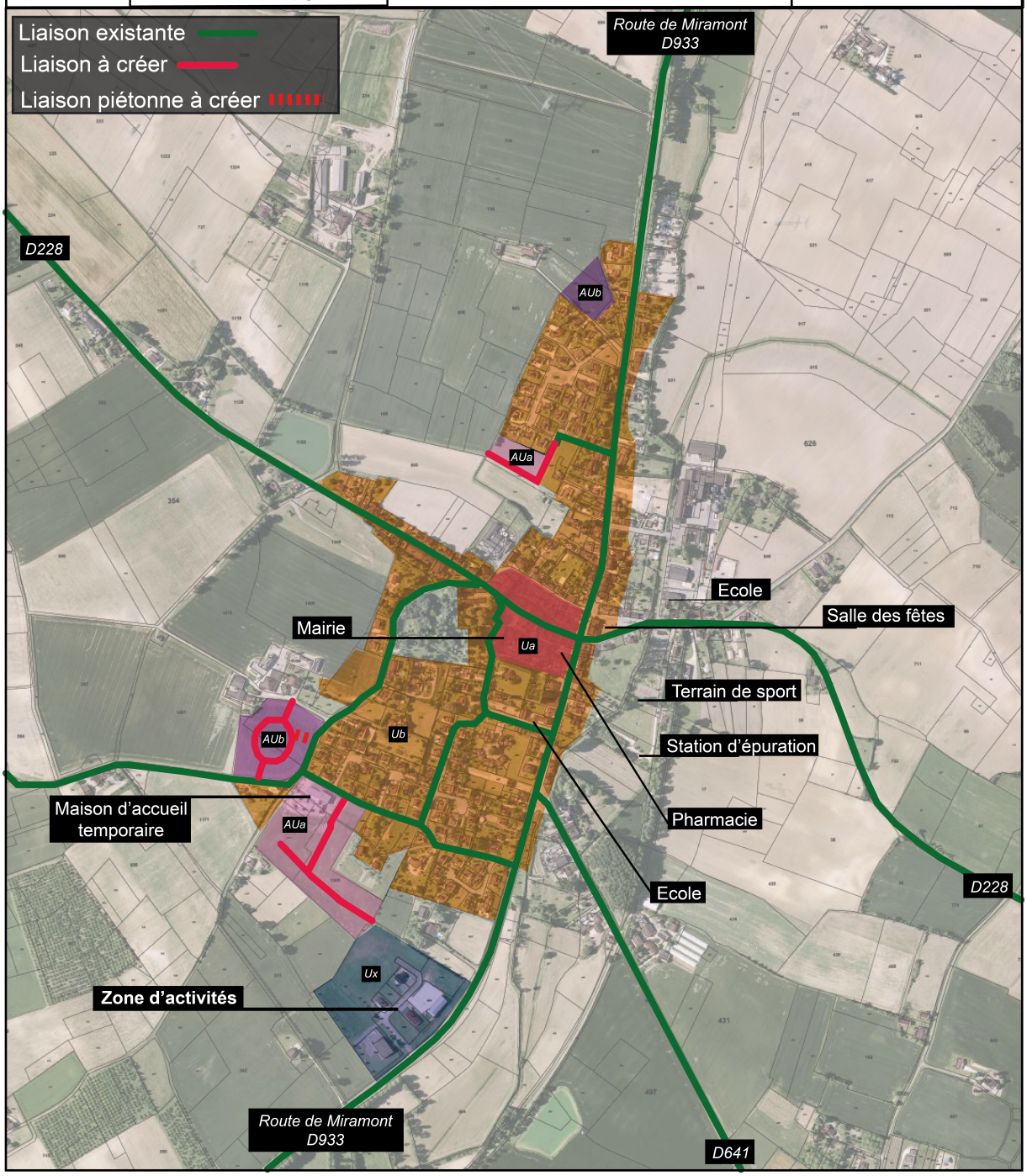


TABLEAU DE BORD

OAP SUR LES MOBILITES

URBADOC	Commune de Seyches Orientation d'Aménagement	**OAP MOBILITE**	Réalisation : UrbaDoc Mai 2020



2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation. Conformément aux dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du PADD et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement). Si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Pour pallier les carences en eau dans l'ensemble des zones AU, la commune devra déterminrer, en accord avec le service prévision du SDIS, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentés…).
Le PLU comprend 2 types de zones à urbaniser, distingués en fonction de leur vocation :
- 4 zones AUa à vocation résidentielle à court terme ;
- 3 zones AUb à vocation résidentielle en seconde position.

2.1. Les zones AUa : zones à urbaniser en priorité

Le règlement graphique délimite :
- 2 zones AUa dans le centre-bourg ;
- 2 zones AUa dans le hameau de Jean d'Arnau.

Ces zones se trouvent toutes au contact des parties urbanisées, et l'objectif poursuivi est double : densifier en comblant les plus larges dents creuses constituées au sein de la zone Ub ; développer les parties actuellement urbanisées de façon raisonnée sur les parties déjà urbanisées de la commune.
La zone AUa représentent 5,15 ha.

2.2. La zone AUb : zones à urbaniser en seconde position

Le règlement graphique délimite :
- 2 zones AUb dans le centre-bourg ;
- 1 zone AUb dans le hameau de Jean d'Arnaud.

Les zones AUb ont été définies en fonction des objectifs de développement de la commune. Ces zones ne pourront être ouvertes que lorsque 20% d'une des zones AUa seront urbanisées.
La zone AUb s'étend sur une superficie de 2,81 ha.

En ce qui concerne l'urbanisation des zones AUa et AUb aux lieux-dits "Laclède et Pièce du Milieu", elles ne devront pas accèder directement à la RD641.
Concernant le secteur de "Le Pinié", le département devra être associé au moment de son urbanisation sur l'aménagement de cette zone, notamment pour les accès sur les routes départementales.

Pour l'ensemble de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies. La définition de l'ensemble des zones AUa et AUb émane de la volonté d'organiser l'urbanisation à court terme.

Ces OAP ont été définies dans le but d'organiser la commune. Des espaces partagés ont été mis en place afin de renforcer le lien social sur ces secteurs.

Les densités prévues conformément au SCoT permettront de limiter la consommation foncière et de répondre aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

En matière de mixité sociale, la prescription 14 du DOO relative à l'équilibre social de l'habitat prévoit un objectif réglementaire de 20% de logements à vocation sociale à atteindre, calculée sur l'ensemble du parc de logements du territoire du SCoT.

La commune de Seyches n'est pas concernée par l'obligation de logement social.

Le taux actuel de logements sociaux est très faible. Il est de 5,2% au 1er janvier 2018 (24 logements dont 11 logements publics er 13 logements privés conventionnés).

Toutefois, dans les nouvelles zones AU, les surfaces proposées, parfois de petite taille permettront d'accueillir tout type de population pour renforcer la mixité sociale.

TABLEAU DE BORD

Cartes 45 : Justification de la zone A ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**JUSTIFICATION DE LA ZONE A**	Réalisation : UrbaDoc Mai 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP



A : Zone agricole

0 500 1000 m

3. Les zones agricoles : protéger et voloriser l'activité agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments qui s'y trouvent sont généralement isolés et de volumétrie simple. Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal une activité agricole significative en équilibre avec le développement résidentiel et à vocation économique.

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément aux orientations déclinées dans le PADD, avec la volonté de limiter la pression urbaine sur les terres présentant un fort potentiel agronomique. Les données agricoles inhérentes aux grandes cultures céréalières et viticoles constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi circonscrit les zones urbaines (U) dans leurs limites et accorde un maximum de ressources à l'espace agricole. Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classés en zone à urbaniser du PLU et ont fait l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie. Comme précisé dans le PADD, le rôle de l'agriculture, comme activité économique majeure ainsi que dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des milieux naturels du territoire, est une priorité pour la municipalité.

La zone A regroupe :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- L'habitat diffus situé en zone agricole dont les possibilités d'évolution du bâti existant ont été finement règlementées.

Cet habitat, réparti de manière ponctuelle sur le territoire, mérite de pouvoir évoluer ; c'est pourquoi la réalisation d'extensions, d'annexes ou bien la réfection des constructions existantes y sont autorisées dans la mesure où cela n'impacte pas l'activité agricole et les paysages. A contrario, les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux. Aussi, certains bâtiments agricoles dont la fonction agricole n'apparaît plus pérenne ont été référencées comme susceptibles de changer de destination. Ils sont au nombre de 75 et, dans la mesure où les changements de destination sont autorisés en zones urbaines, seuls les bâtiments situés en zones agricoles et naturelles ont été identifiés sur le règlement graphique.

De plus, une partie de la zone agricole de la commune est impactée par un risque inondation. Il s'agit des nombreux cours de la commune. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

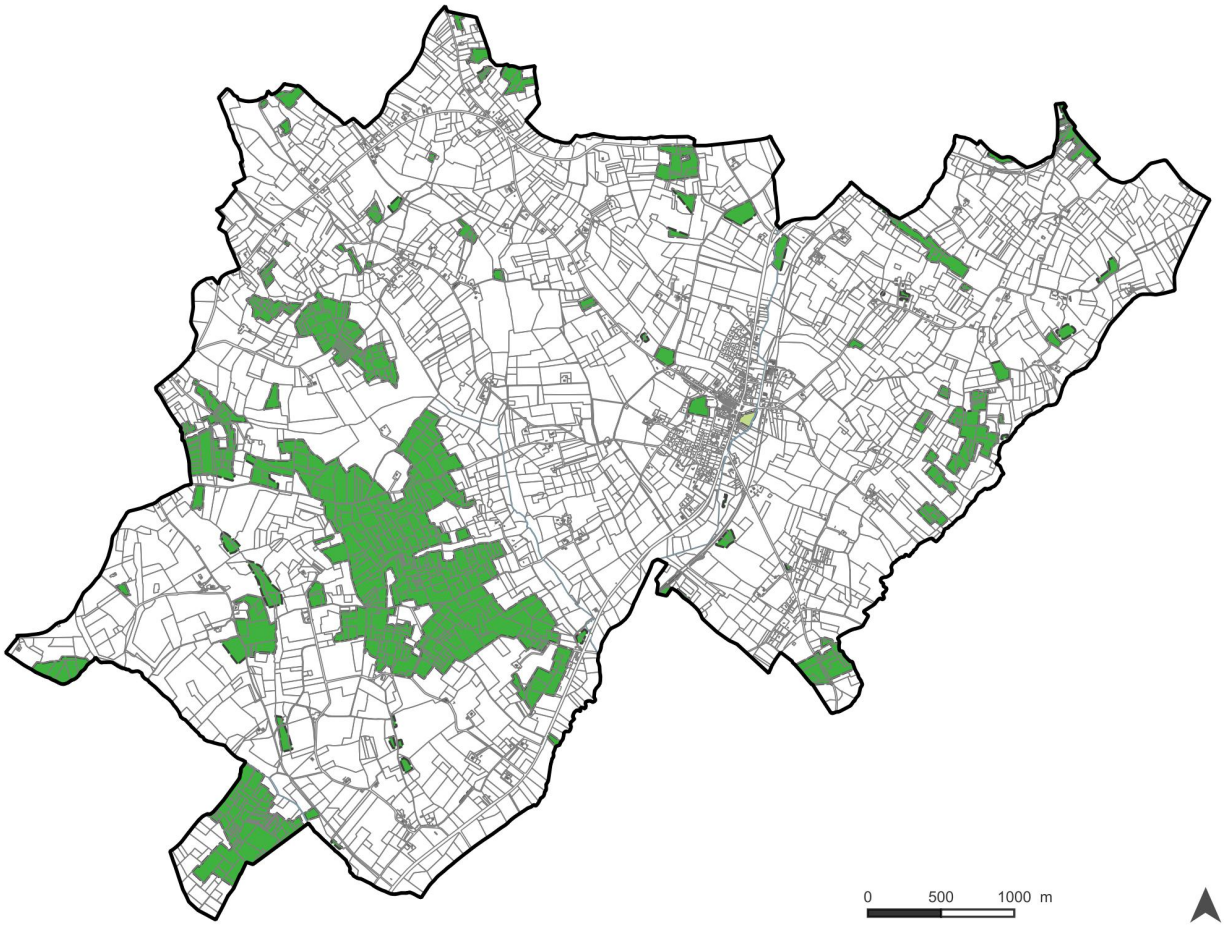
La zone agricole A représente 2074,32 ha, soit 84% de la superficie totale de la commune.

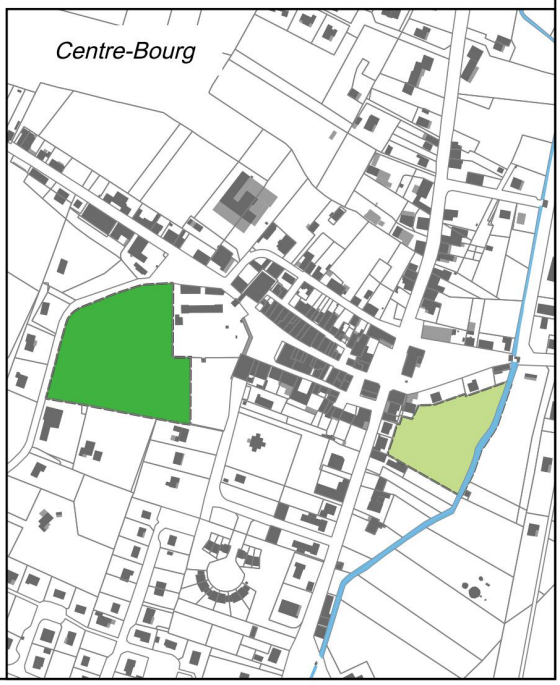
L'activité économique de la commune a donc été préservée.

TABLEAU DE BORD

Cartes 46 : Justification des zones naturelles (N et Nj) ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	JUSTIFICATION DES ZONES N ET Nj	Réalisation : UrbaDoc Février 2019
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP





N : Zone naturelle
Nj : Zone naturelle de jardins

TABLEAU DE BORD

Cartes 47 : Localisation des éléments de patrimoine ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**LOCALISATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP

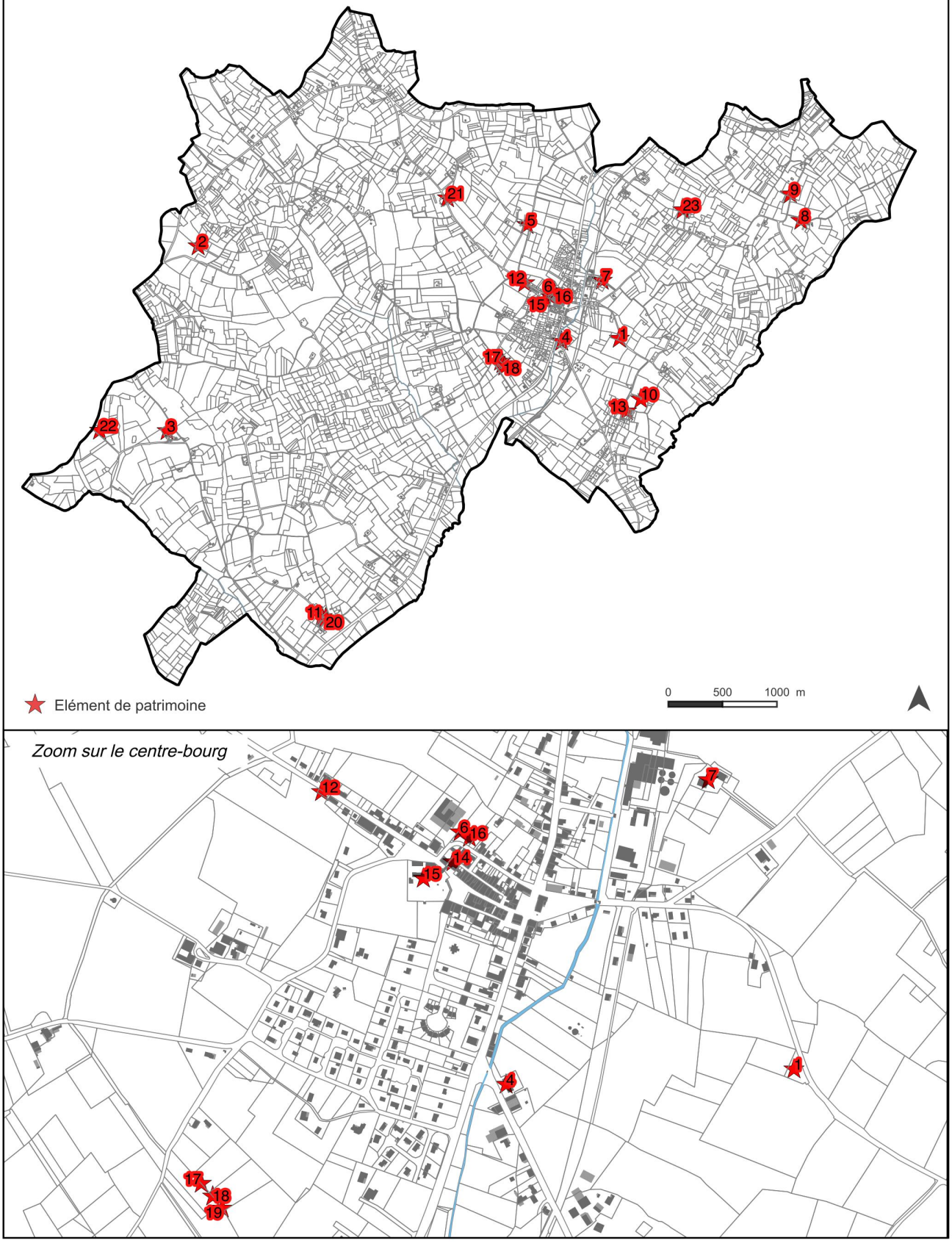


TABLEAU DE BORD

Tableau 22 : Eléments de patrimoine, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme . UrbaDoc 2019

Id	Description	Référence cadastrale	Photographie
1	Lavoir	B 0036	
2	Maison de maître	F 0146	
3	Château	E 0184	
4	Ancienne Maison Dutheil	B 0592	
5	Maison Schlatter	H 1043	
6	Maison Delsol	H 1066	
7	Maison Laborde	A 0546	
8	Maison Lagarde	A 0071	
9	Saint-Pardon (monument religieux)	A 0659	
10	Grand Moulin	B 0395	
11	Eglise de Saint-Laurent	D 0049	

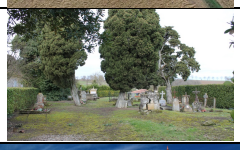
Id	Description	Référence cadastrale	Photographie
12	Lavoir de la Tuilerie	H 0523	
13	Couleau	B 0965	
14	Le Porche et L'église	H 0372	
15	Maiterie du Château	H 0518	
16	Mairie	H 1066	
17	Arbre remarquable	H 0309	
18	Arbre remarquable	H 0310	
19	Arbre remarquable	H 0310	
20	Arbre remarquable	D 0049	
21	Corps de ferme	H 1279	
22	Tour	E 0404	
23	Corps de ferme	A 0815	

TABLEAU DE BORD

Cartes 48 : Localisation des changements de destination ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**LOCALISATION DU BATI SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP

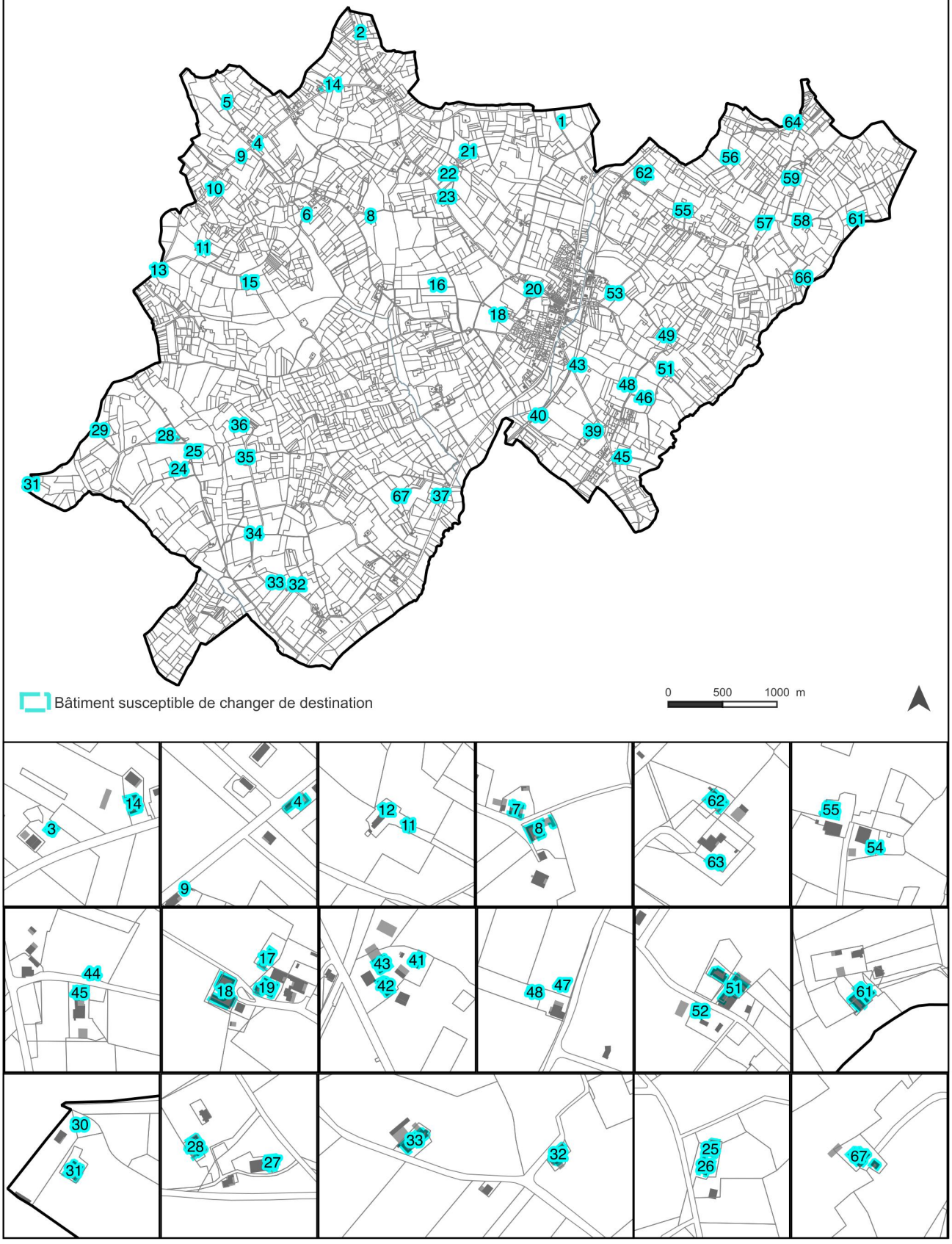


TABLEAU DE BORD

Tableau 23 : Bâti agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
1	H 0759	Landré	Hangar	
2	G 0173	Bouyssou	Séchoir	
3	G 0107	Lagabarière	Séchor	
4	G 0046	Aux Terres	Annexes agricoles	
5	G 0529	Grand Pey	Hangar	
6	F 0434	Moulin des Vennes	Corps de ferme	
7	G 0431	Grand Moulin	Grange	
8	G 0698	Grand Français	Corps de ferme	
9	F 0031	Boucheyrou	Séchoir	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
10	F 0212	Granges	Séchoir	
11	F 0146	Brunau	Grange	
12	F 0146	Brunau	Séchoir	
13	F 1042	Barbot	Hangar	
14	G 0129	Lagabarrière	Séchoir	
15	F 1045	Barrail	Grange	
16	G 0590	Beau	Grange	
17	H 1414	Ravailloux	Grange	
18	H 1358	Ravailloux	Grange	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
19	H 1403	Ravailloux	Grange	
20	H 0731	La ville	Grange	
21	H 0245	Laurière	Hangar	
22	H 1039	Damouran	Corps de ferme	
23	H 1279	Villepreu	Corps de ferme	
24	E 0197	Petit Bouge	Hangar	
25	E 0146	Belloc	Grange	
26	E 0146	Belloc	Grange	
27	E 0580	Le Bouge	Hangar	
28	E 0186	Le Bouge	Corps de ferme	
29	E 0404	Billau	Tour	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
30	E 0428	Le Peyrou	Grange	
31	E 0347	Le Peyrou	Corps de ferme	
32	D 0568	Saint-Laurent	Séchoir	
33	E 0475	Fus	Séchoir	
34	E 0487	Fus	Hangar	
35	E 0552	Grange Neuve	Corps de ferme	
36	E 0448	Jeantes	Hangar	
37	D 0611	Cul de Payrol	Séchoir	
38	D 0222	Nauze Sud	Séchoir	
39	B 0749	Jean d’Arnaud	Corps de ferme	
40	B 0492	Jean d’Arnaud	Grange	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
41	B 0443	Charbonnier	Hangar	
42	B 0443	Charbonnier	Hangar	
43	B 0443	Charbonnier	Séchoir	
44	B 0874	Laclede	Hangar	
45	B 0543	Couleau	Séchoir	
46	B 0396	Grand Moulin	Hangar	
47	B 0772	Grand Moulin	Séchoir	
48	B 0409	Grand Moulin	Séchoir	
49	B 0053	La petite Garde	Grange	
50	B 1009	Rousseau	Hangar	
51	B 1019	Rousseau	Séchoir	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
52	B 0331	Rousseau	Séchoir	
53	B 0698	Au Moulin	Hangar	
54	A 0817	Maury	Grange	
55	A 0815	Maury	Corps de ferme	
56	A 0815	Grand Arme	Corps de ferme	
57	A 0951	Catalan	Grange	
58	A 0071	Lagarde	Grange	
59	A 0220	Chaumes	Grange	
60	A 0675	Lamothe	Hangar	
61	A 0713	Lamouthe	Hangar	
62	A 0858	Parric	Grange	

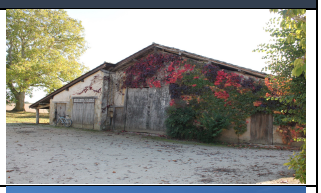
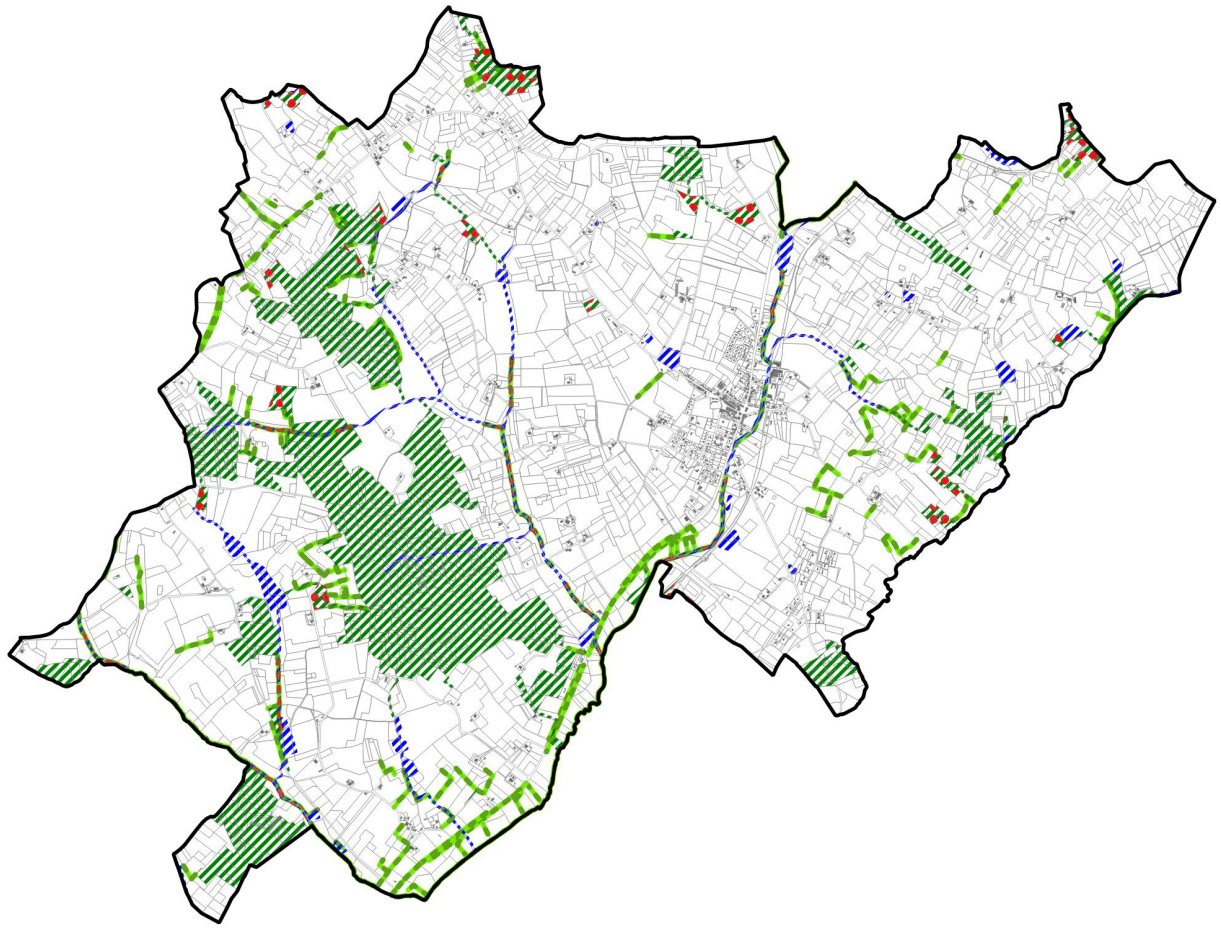
Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
63	A 0437	Parric	Grange	
64	A 0721	Brandeaul	Grange	
65	A 0721	Pre de Lafond	Séchoir	
66	A 0510	Yonne	Grange	
67	D 0222	Nauze Sud	Hangar	

TABLEAU DE BORD

Cartes 49 : Eléments de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**TRAME VERTE ET BLEUE**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP



zone inondable par des crues exceptionnelles
zone inondable par des crues fréquentes
Trame bleue
Trame verte
Espace Boisé Classé
Haie ou alignement d'arbres

0 500 1000 m

4. Les zones naturelles

4.1. Les zones N : zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" reportées sur le règlement graphique correspondent aux espaces naturels et forestiers principalement au Nord et à proximité des espaces à vocation d'habitat.

Ces espaces présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats…).

La délimitation des zones à vocation naturelle et forestière répond à l'objectif des élus dans le PADD qui consiste à protéger et valoriser l'environnement.

La zone naturelle N représente 304,40 ha.

4.2. La zone Nj : zone naturelle de jardin

Une zone Nj a été définie dans le règlement graphique à l'Est du bourg. D'une superficie de 0,80 ha, le but de la zone est de développer un espace jardin dans un espace déjà urbanisé.

Aucune construction nouvelle n'est permise sur la zone.

Les zones N et Nj représentent un total de 305,2 ha, soit environ 12,3 % du territoire communal.

5. AUTRES PRESCRIPTIONS

5.1. Le petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lors de l'élaboration de son PLU, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il a souhaité conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La liste du petit patrimoine protégé est détaillée dans le tableau correspondant et concerne à la fois des éléments monumentaux (châteaux, églises) et de moindre dimension mais participant tout autant à l'identité du territoire. Au total, 16 élement de patrimoine ont été répertotiés. Par ailleurs, 4 arbres remarquables ont été identifiés sur le règlement graphique. Il conviendra de les protéger et les préserver.

5.2. Les changements de destination

Le PLU a identifié 75 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF[12]. La liste des unités bâties susceptibles de changer de destination est précisée dans le tableau correspondant.

5.3. Les éléments constitutifs du réseau de trame verte et bleue et des espaces boisés classés

Conscients que la biodiversité au sens large peu apporter de nombreux services (approvisionnement, régulation, services agriculturaux, loisirs, etc.) les élus ont souhaité identifier, caractériser et protéger le réseau écologique identifié à l'échelle de la commune. Le PLU a ainsi intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une volonté de préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs présentant des enjeux environnementaux. La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors qui existent entre ceux-ci. La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) soit à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots. Concernant les structures linéaires, l'ensemble des haies structurantes a été identifié et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Ainsi, cette trame verte et bleue a été prise en compte dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, puis traduit réglementairement dans les règlements graphiques et écrits du PLU.

Rappelons que toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

---

[1] *Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers*

[2] *Commission Départementale de la nature, des sites et des paysages*

▪ Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.
▪ En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
▪ Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

En ce qui concerne les espaces boisés classés, il s'agit principalement de massifs boisés présentant des enjeux écologiques et paysagers et se trouvant sur des zones de pentes. Au total, ils représentent 17,85 hectares, soit moins de 1% du territoire communal.

TABLEAU DE BORD

Tableau 24 : Récapitulatif des différentes zones du PLU ; UrbaDoc 2019

Désignation des zones	Superficie totale (ha)	Description
Ua	**4,19**	Zone urbanisée correspondant des centres anciens
Ub	**32,65**	Zone urbanisée correspondant aux extensions pavillonnaires
Uc	**18,82**	Zone urbanisée correspondant aux bâtis dans les hameaux
Ue	**1,37**	Zone urbanisée à vocation d'équipements publics
UL	**1,21**	Zone urbanisée à vocation d'activités de loisirs
Up	**15,76**	Zone urbanisée à enjeux paysagers
Ut	**0,77**	Zone urbanisée à vocation touristique
Ux	**6,21**	Zone urbanisée à vocation d'activité
AUa	**5,15**	Zone à urbaniser en priorité
AUb	**2,81**	Zone à urbaniser en seconde position
A	**2 074,32**	Zone agricole
N	**304,40**	Zone naturelle
Nj	**0,80**	Zone naturelle de jardins
TOTAL	**2 469**	Ensemble de la commune

TABLEAU DE BORD

Tableau 25 : Représentation schématique des principales zones urbaines et à urbaniser, UrbaDoc 2019

Urbanisation autour du centre-bourg, exemple d'une zone Ua, UrbaDoc

Vue générale de la zone Ua	Vue aérienne
	

Urbanisation : Extension du bourg, exemple d'une zone Ub, UrbaDoc

Vue générale de la zone Ub	Vue aérienne
	

Urbanisation : Hameau urbain, exemple d'une zone Uc 'Le Maury', UrbaDoc

Vue générale de la zone Uc	Vue aérienne
	

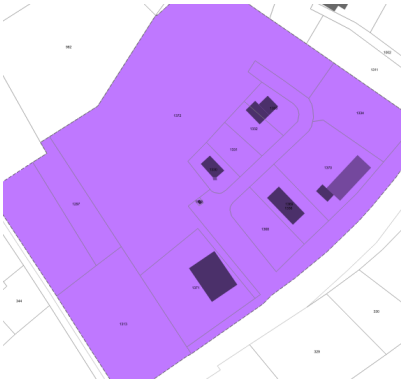
Urbanisation de la zone à vocation d'équipements (Ue), UrbaDoc

Délimitation de la zone Ue	Vue aérienne
	

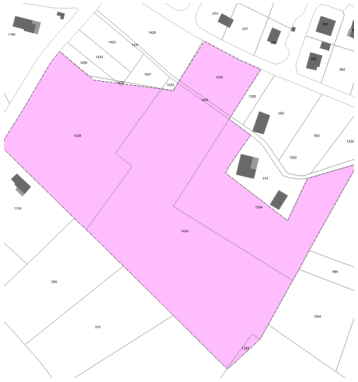
Urbanisation : Hameau urbain, exemple d'une zone Up 'Pruniac, UrbaDoc

Vue générale de la zone Up	Vue aérienne
	

Urbanisation : Zone d'activités au Sud du bourg (Ux), UrbaDoc

Délimitation de la zone Ux	Vue aérienne de la zone d'activités
	

Urbanisation : Zone à urbaniser (AUa) au sud du bourg, UrbaDoc

Délimitation de la zone AUa	Vue aérienne de la zone d'activités
	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zones urbaines (Ua, Ub , Uc, Ue, UL, Up, Ut et Ux)

Caractéristiques :

Les zones urbaines représentent les entités les plus densément bâties de la commune et/ou les secteurs recouvrant une vocation bien déterminée : le bourg (Ua), les extensions pavillonnaires établies en continuité immédiate du bourg et dans les hameaux (Ub et Uc), les secteurs urbanisés à vocation d'habitat, les secteurs urbanisés protégés en raison des risques naturels et/ou des enjeux sécuritaires, paysagers et agricoles (Up), les zones d'activités artisanale, industrielle, commerciale et de service et touristique (Ux et Ut), les équipements publics et activités ludo-sportives et de plein-air (Ue et UL).

Objectif des dispositions réglementaires des zones :

Les dispositions prévues dans chacune de ces zones ont été édictées en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales de chaque lieu et en tenant compte de leur vocation principale :

- Dans la zone Ua : surtout organisée de façon concentrique très ancienne, l'objectif de la règlementation de cette zone consiste à préserver la typologie du bâti ancien et traditionnel du centre-bourg en conservant les implantations, hauteur de construction, volumétries et l'aspect extérieur des constructions.
- Dans les zones Ub et Uc: garder les même formes urbaines semi-denses existantes afin de préserver le caractère semi-ouvert de ces secteurs périphériques du bourg et dans les hameaux.
- Dans la zone Ue : conforter et développer des espaces pour les équipements publics de la commune.
- Dans la zone UL : conforter et valoriser l'espace à vocation de loisirs de la commune.
- Dans les zones Up : encadrer les modalités d'évolution – annexes et extensions – du bâti existant et autoriser sous condition les changements de destination du bâti. L'absence de défense incendie et l'exposition à des phénomènes naturels non compatibles avec une occupation durable des terrains conditionnent l'interdiction de constructions nouvelles sur ces zones.
- Dans la zone Ut : permettre la création d'hébergements touristiques.
- Dans les zones Ux : conserver et conforter les activités économiques présentes.

Zones à urbaniser à vocation résidentielle (AU)

Caractéristiques :

Les zones à urbaniser (AUa et AUb) sont destinées à accueillir de l'habitat à court, moyen et long terme.. Les déclinaisons AUa et AUb font références à des densités urbaines de 6 à10 logements à l'hectare.

Objectifs des dispositions réglementaires des zones :

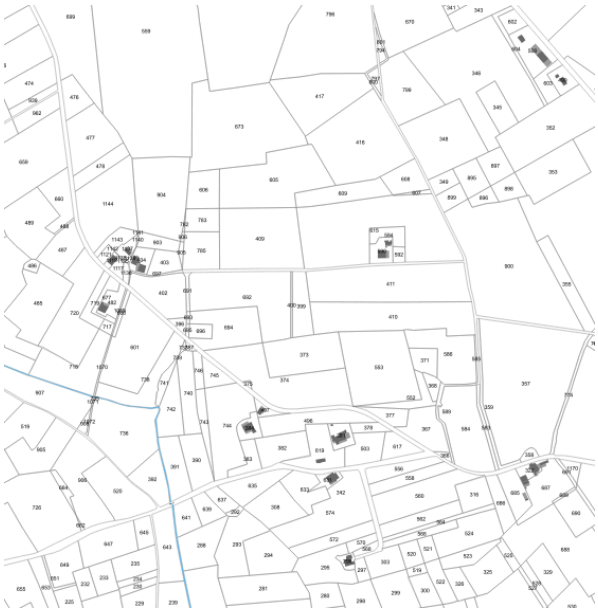
Le règlement des zones à urbaniser autorise les constructions à vocation d'habitat et les projets n'apportant pas de nuisances, compatibles avec l'habitat, afin de favoriser la mixité des fonctions. L'urbanisation des zones AU est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation inscrites en pièce 3 du PLU et qui introduisent notamment des tracés de principe pour les voies structurantes, des possibilités de maillage à maintenir, des densités minimales à observer, une forme urbaine à respecter, des éléments paysagers à maintenir ou à créer, un nombre minimal de places de stationnement, etc.

L'aspect extérieur des constructions et leurs implantations ont été règlementés de manière souple en veillant à ce que les constructions s'insèrent dans le tissu urbain environnant ; en ce sens, les règles définies en la matière se réfèrent ainsi essentiellement à celles fixées pour la zone Ub à proximité.

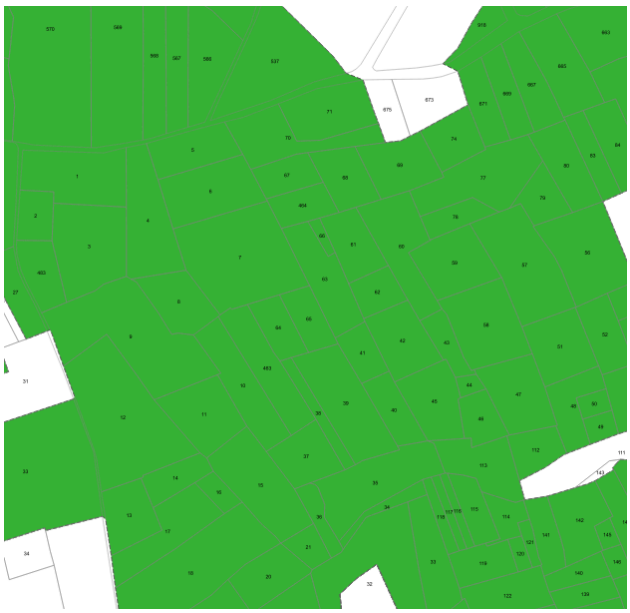
TABLEAU DE BORD

Tableau 26 : Représentation schématique des zones agricoles et naturelles, UrbaDoc 2019

Zone agricole, UrbaDoc

Délimitation de la zone agricole	Vue aérienne
	

Zone naturelle, UrbaDoc

Délimitation de la zone naturelle	Vue aérienne
	

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zones agricoles (A)
Caractéristiques : **Les zones agricoles** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Objectifs des dispositions réglementaires des zones :** Le règlement s'est attaché à protéger les terres agricoles, mais aussi à limiter les nuisances au contact des secteurs résidentiels en définissant des zones agricoles inconstructibles. Le règlement de la zone définit les modalités d'évolution de l'habitat diffus présent en zone agricole. Pour cela, la réglementation de l'évolution du bâti et la construction d'annexes se base sur la doctrine locale validée en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Afin de valoriser l'identité rurale du territoire et de préserver le bâti traditionnel, les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation et desservis par les réseaux.

Zones naturelles (N et Nj)
Caractéristiques : Les zones naturelles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison : - Soit de leur caractère d'espaces naturels ; - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues La zone naturelle comprend un sous-secteur classés **Nj** et correspondant aux espaces de jardins **Objectifs des dispositions réglementaires des zones :** A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, et celles liées à l'évolution des habitations existantes, toutes les occupations du sol sont interdites en zone N. Ces règles permettent de préserver la vocation naturelle des zones N. Le règlement de la zone définit les modalités d'évolution de l'habitat diffus présent en zone agricole. Pour cela, la réglementation de l'évolution du bâti et la construction d'annexes se base sur la doctrine locale validée en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Dans la zone Nj, toutes les constructions nouvelles y sont interdites. L'objectif est de garder le caractère paysager et activité de jardins.

CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES

TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Illustrations des potentiels de densification situés en zone urbaine, UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	POTENTIELS EN ZONE URBAINE	Réalisation : UrbaDoc Février 2019
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP

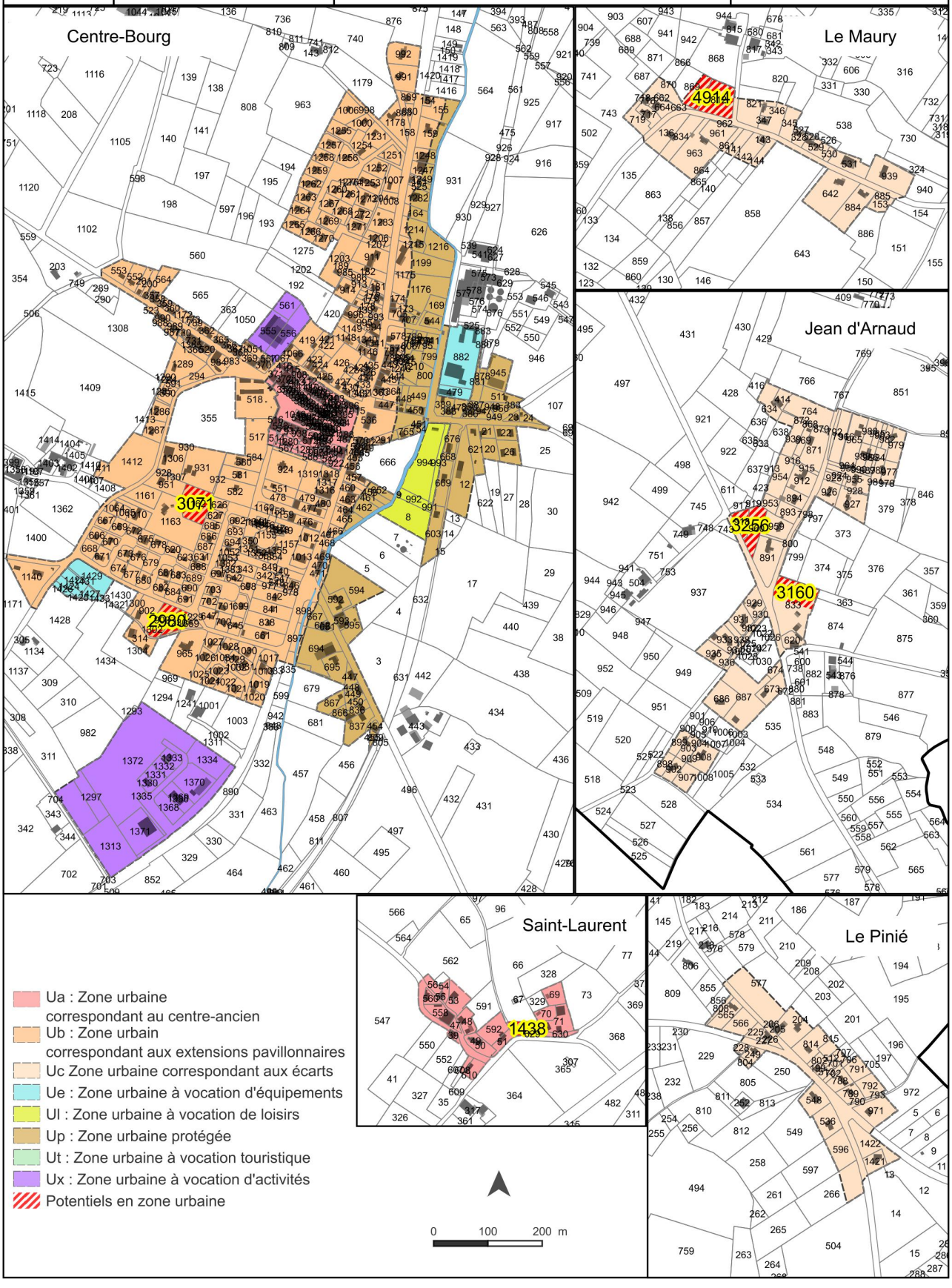


TABLEAU DE BORD

Tableau 27 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat, hors rétention foncière, UrbaDoc 2019

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Potentiel constructible (ha)*	Nombre de constructions estimées**
Ua	4,19	0,14	1 à 1
Ub	32,65	0,61	9 à 15
Uc	18,82	1,88	11 à 18
Up	15,76	/	/
TOTAL	**71,42**	**3,54**	**21 à 34**

** Evaluation n'intégrant ni la rétention foncière, ni les superficies nécessaires aux voiries et autres aménagements.*
*** Approximation basée sur des relevés de terrain, en intégrant la forme urbaine, les projets d'aménagement retenus dans les OAP ainsi qu'en intégrant les caractéristiques relatives à l'assainissement.*

Tableau 28 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc 2019

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*
AUa	5,15	36 à 51
AUb	2,81	19 à 29
TOTAL	7,96	55 à 80

**Cf. OAP - Pièce 3 du PLU*

INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définie par le règlement graphique. Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire des fonds de jardins ou de nouvelles surfaces à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine.

1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification de 3,54 ha. Le potentiel total identifié en zone Ub équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 21 à 34 constructions au sein des zones d'extension pavillonnaire. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâtis et de potentiels de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg, et d'autre part de dents creuses présentes au sein des zones d'extension pavillonnaires *a fortiori* sur les secteurs où le développement a été guidé par des logiques individuelles. La qualification de ces dents creuses est effective sous conditions que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis. S'agissant surtout de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée et à de rares exceptions près en extension de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères, y compris sur les secteurs où les espaces de densification demeurent limités et résultent davantage de possibilité de restructuration de devants de jardin. Les possibilités de densifications projetées au sein des zones urbaines intègrent des densités minimales distinctes en fonction de la typologie de l'environnement bâti, conformément aux éléments affichés en la matière dans le PADD.

2. Les zones à urbaniser

Plusieurs zones dédiées à l'urbanisation future ont été définies dans le PLU. L'urbanisation de ces zones couvre au total 7,96 ha. Elle permettra à terme la construction nouvelle de 55 à 80 logements échelonnés dans le temps (AUa puis AUb).

3. La réhabilitation d'une partie des logements vacants

Un objectif de remise sur le marché de 15% du parc d'habitations vacantes est affiché dans le PADD : cela porte à 8 le nombre d'unités qui devraient être remises sur le marché à l'horizon 2026.

4. Les changements de destination hors zones urbaines

75 bâtiments ont été repérés comme étant susceptibles de changer de destination notamment vers une vocation d'habitat. Cet ensemble de logements potentiels correspondant potentiellement à la mutation d'unités bâties existantes et donc n'engendrant pas de consommation foncière supplémentaire.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant nouvelle codification du livre 1er du Code de l'urbanisme, a redéfini la notion de "destination des constructions", autrefois précisé à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, l'article R.123-9 visait neuf types de destination possible d'un bien immobilier : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Désormais c'est l'article R. 151-27, issu du nouveau Code de l'urbanisme, qui fixe la liste des cinq destinations possibles : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Il est en outre précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ces cinq destinations peuvent par ailleurs être déclinées en 21 sous-destinations comme le mentionne l'article R. 151-28 du même Code.

5. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD fixe un projet d'évolution permettant la production d'environ 56 logements à l'horizon 2026. Le règlement graphique, comptabilise un potentiel de 85 à 128 nouvelles constructions en zone urbaine (U) et à urbaniser (AUa et AUb), en fonction des caractéristiques intrinsèques aux secteurs de densification et d'extension. En parallèle, l'objectif de remise sur le marché de 8 logements vacants et la mutation possible de certains bâtiments agricoles permettra de compléter l'offre globale. Ces données sont conformes aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.

6. Compatibilité du projet de PLU par rapport au SCoT

Le SCoT de Val de Garonne a été approuvé en février 2014. Il a été élaboré avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

Toutefois, il n'est à ce jour pas compatible avec les récentes évolutions réglementaires dont la loi ALUR de mars 2014 et suivantes.

Dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, l'ensemble des évolutions réglementaires depuis la mise en place du PLU par la loi SRU ont été intégrées : lois Grenelle, ALUR, Macron, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt…

Ce document d'urbanisme montre que ces dernières années ont posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une utilisation et occupation du sol rationnelles et plus économes.

Il y a donc une difficulté d'application du SCoT qui a été approuvé en 2014 (non alurisé) sur un PLU en cours d'élaboration qui intègre toutes les récentes évolutions réglementaires.

Le PLU prévoit 11,45 ha ouverts à l'urbanisation pour l'habitat et en ce sens, il est conforme aux orientations du SCoT. Dans la période 1999-2015, la commune a consommé 12,50 ha pour son extension urbaine ce qui signifie qu'elle va consommer moins d'espace pour les 10 ans à venir. De plus, l'extension urbaine projetée est de 9,28 ha et 3,54 ha en densification dans les zones Ua, Ub et Uc existants. Concernant la taille des terrains, l'objectif de densité est de 6 à 10 logements/ha dans les zones AU ; soit des parcelles de 1000 à 1600m^2 en moyenne alors que dans les 10 dernières années, la moyenne des parcelles construite était de 1 811 m^2.

Le PLU comptabilise donc un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCoT. Cela s'explique par le fait que le SCoT, ayant été réalisé avant la loi ALUR, ne tient pas compte des capacités de densification dans les enveloppes urbaines.

Le PLU prend également en compte le desserrement dû à la diminution de la taille des ménages à l'horizon 2026. Ce desserrement induit la construction de logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.

TABLEAU DE BORD

Carte 51 : Incidences du PLU sur l'agriculture ; UrbaDoc 2019

URBADOC	Commune de Seyches	**INCIDENCES AGRICOLES**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2020
	Plan Local d'urbanisme		Source : DDT 47 ; DGFIP

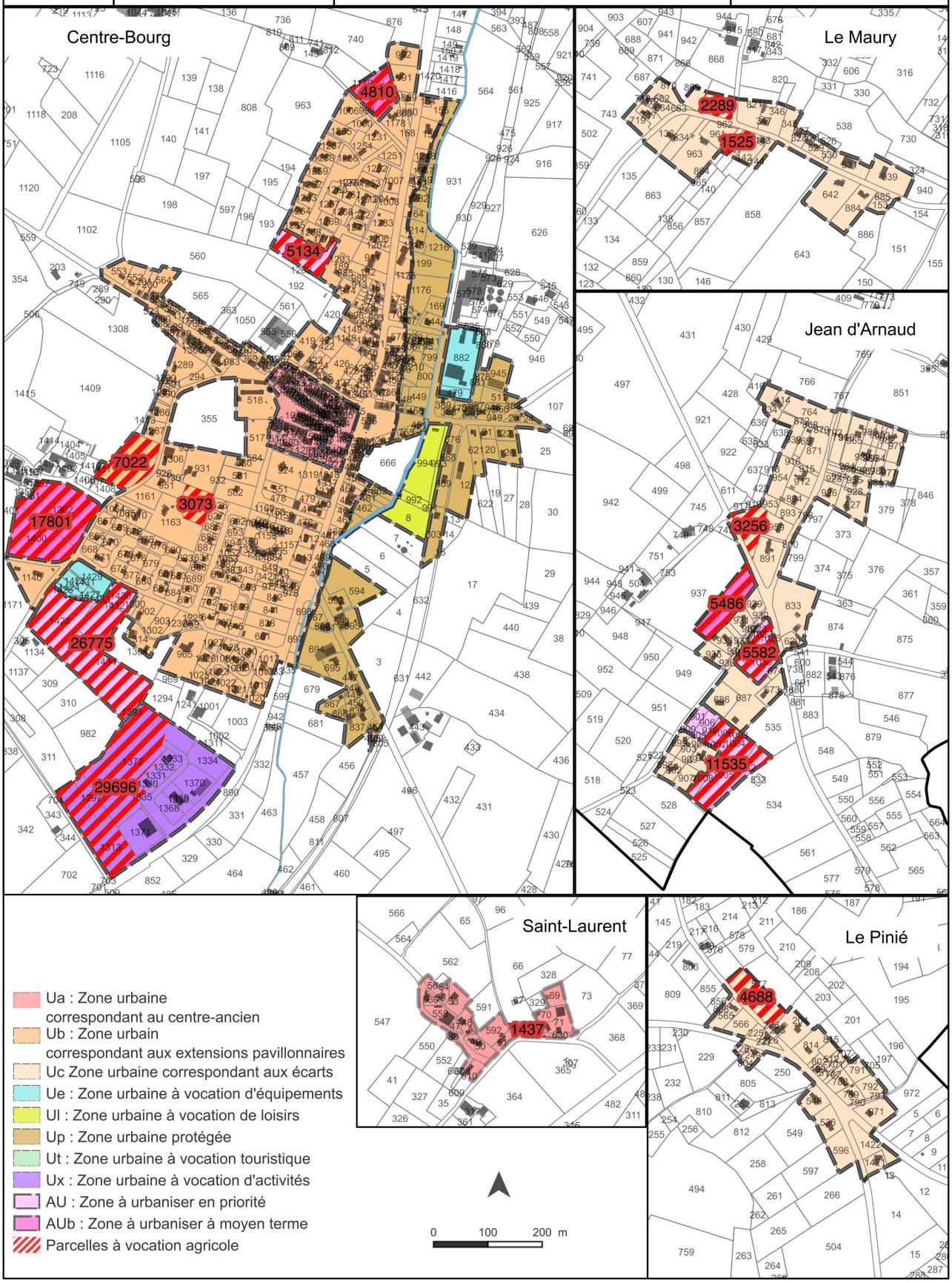


TABLEAU DE BORD

Tableau 29 : Incidences du PLU sur l'agriculture selon le type de zone ; UrbaDoc 2019

Type de zone	Foncier agricole consommé (ha)	Part des terres agricoles consommées*
Ua	0,14	0,01 %
Ub	1,00	0,05 %
Uc	1,27	0,06 %
Ue	/	/
UL	/	/
Up	/	/
Ut	/	/
Ux	2,97	0,14 %
AUa	5,15	0,24 %
AUb	2,81	0,14 %
TOTAL	**13,33**	**0,64 %**

** La part des terres agricoles consommées correspond à la proportion de foncier agricole consommé par le PLU au regard de la superficie totale des zones agricoles et naturelles classées par le PLU (Zone agricole = 2 073,16 ha).*

INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, etc. ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale du territoire[a], notamment par le maintien d'une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants (terres irrigables, vignoble, terres épandables, terres labellisées).

La réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a notamment permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles, que le règlement graphique a pris en compte afin de respecter les périmètres de réciprocité. Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sanitaires, sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité. En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, le PLU limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage. Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que la part du foncier agricole prélevé est faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune. En effet, les potentiels identifiés en zones urbaines (Ua, Ub et Uc) correspondent à 0,12% des terres agricoles de la commune. Cette proportion monte à 0,44% pour les secteurs à urbaniser (Aua et AUb). Concernant les secteurs à vocation d'activités (Ux), la proportion atteint 0,14%.

Les objectifs de densité et de modération de la consommation foncière inscrits dans le SCOT et retranscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaines, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager. En zones urbaines, le prélèvement des terres agricoles relève de la qualification de dents creuses et donc d'emprises dont la vocation agricole est d'ores et déjà compromise à court terme. Dans la mesure où il s'agit de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères. La consommation de terres agricoles restant relève du ressort de logiques d'extensions pavillonnaires (AU). Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements réseaux, tel que décrit dans les OAP.

Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

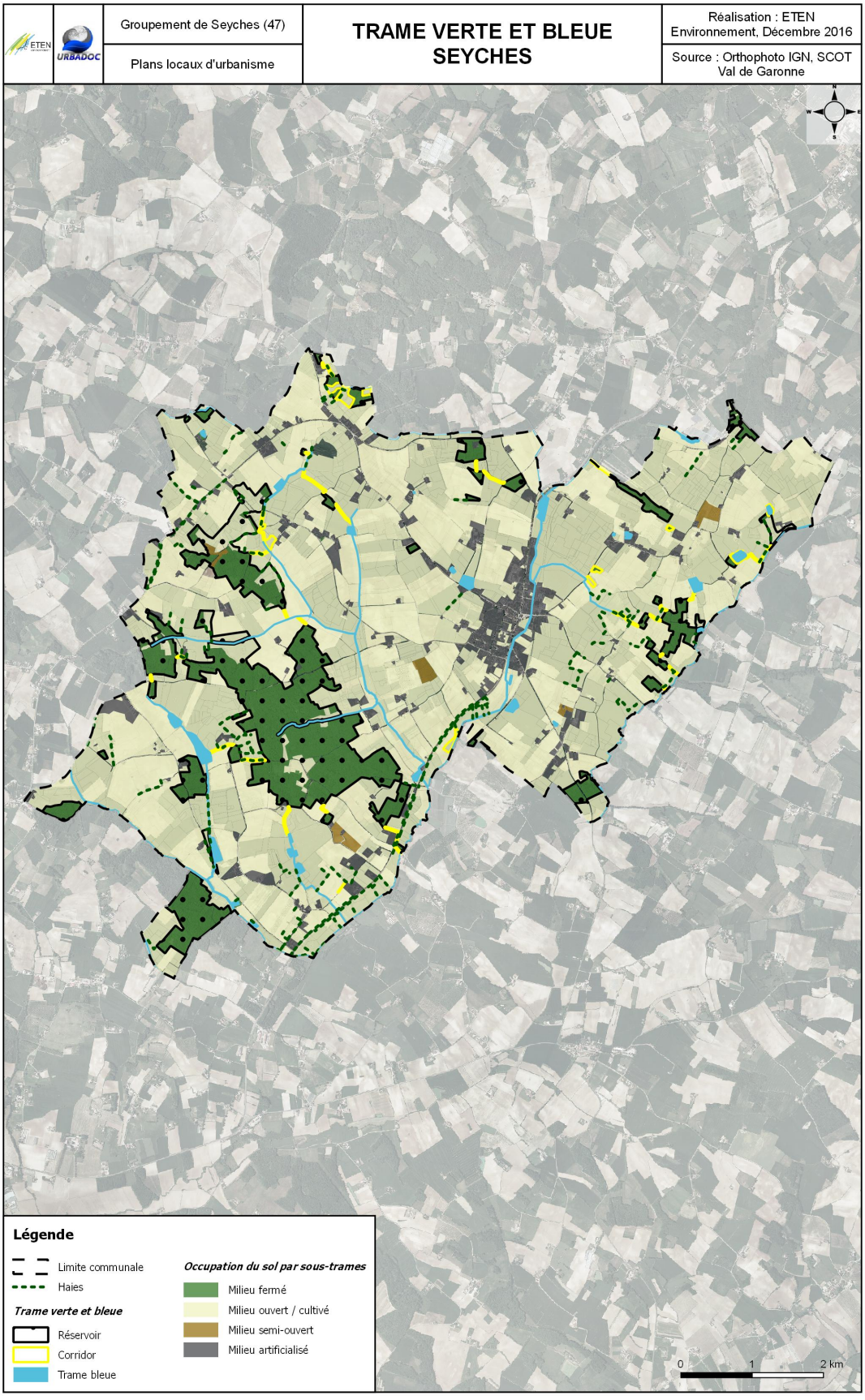
Le prélèvement des terres agricoles, reste limité en termes de superficie prélevée et est criconscrit aux pourtours immédiats de secteurs déjà urbanisés sur des secteurs distincts géographiquement.

Enfin, avec plus de 2073,16 hectares inscrits en zones agricole, soit 83,9% de la superficie communale, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé.

a *Cf. Axe 3 du PADD – Pièce 2 du PLU*

TABLEAU DE BORD

Carte 52 : La trame verte et bleue, ETEN Environnement, 2019



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Constats

Le diagnostic hydrologique a mis en évidence un territoire vulnérable et zone sensible vis-à-vis de la ressource en eau ; cela se traduit par un risque de pollution possible ou avérée des eaux par les nitrates d'origine agricole et également un risque d'eutrophisation des milieux.
Par ailleurs, le diagnostic du fonctionnement écologique du territoire a mis en exergue la présence de milieux naturels présentant un intérêt écologique certain. Ceux-ci sont essentiellement portés par les sites boisés de la Commune, les linéaires arborés (alignements d'arbres et haies). On note par ailleurs un réseau hydrographique important à préserver en raison des espèces et des habitats naturels qu'il abrite. Des visites de terrain sont venues compléter ce recueil bibliographique afin de déterminer, à une échelle parcellaire, les enjeux écologiques et sont venues préciser les enjeux relevés par les continuités écologiques à l'échelle de la région nouvelle Aquitaine et le SCOT à une échelle parcellaire.

2. Orientations en termes de politique environnementale

A travers l'axe 6, le PADD élaboré par la commune s'est donné comme objectif de protéger et valoriser l'environnement. Cet axe est décliné selon deux orientations :

- Gérer durablement la ressource en eau ;
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels.

La gestion durable de la ressource en eau implique notamment la préservation des cours d'eau et de leur environnement, la priorisation du développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif et en améliorant la performance de l'assainissement.
La protection des espaces présentant des enjeux écologiques implique quant à elle la protection des milieux naturels reconnus et protégés réglementairement, le maintien des formations boisées et la préservation et la reconquête de la trame verte et bleue.

3. Traduction réglementaire

Chacune des orientations stratégiques définies dans le PADD trouve une traduction réglementaire dans le PLU. La séquence « éviter, réduire, compenser » a été appliquée tout au long de l'élaboration du document. L'évitement de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et des éléments présentant un enjeu de conservation environnemental fort a été une priorité dans l'élaboration du projet. Ainsi, un surzonage TVB a été appliqué aux secteurs agricles et naturels pour retranscrire réglementairement les continuités écologiques identifiées. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation ;
- Interdiction d'établir des clôtures non perméables à la faune ;
- Inconstructibilité au sein du sur-zonage à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

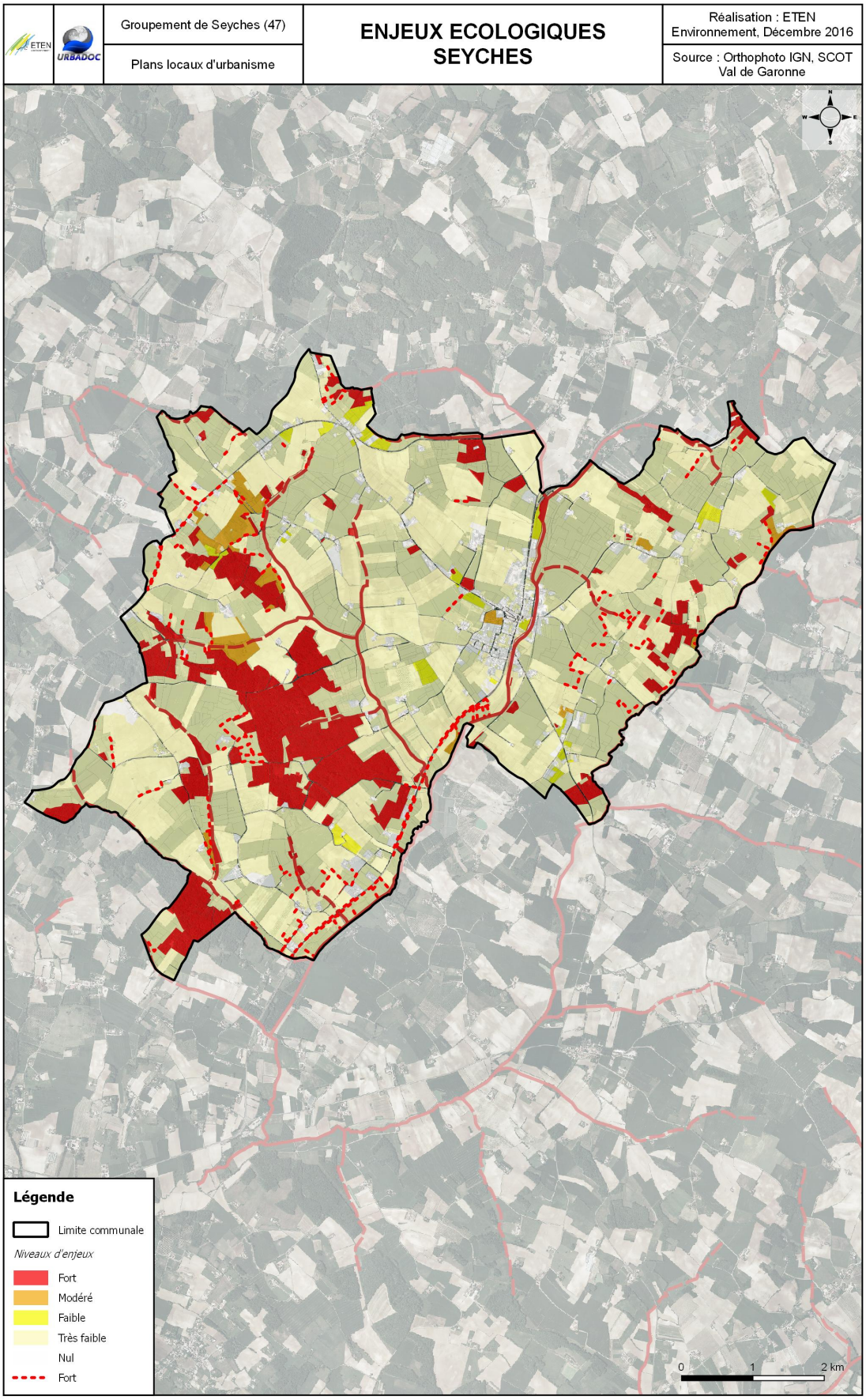
En outre, les massifs boisés présentant un enjeu paysager, ont été classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, interdisant notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

4. Incidences des choix retenus

L'avis reçu par l'autorité environnementale suite au dépôt du dossier d'analyse au cas par cas a indiqué l'absence de nécessité pour la commune de formaliser une évaluation environnementale. Néanmoins, le projet de PLU a été élaboré en appliquant une méthodologie d'étude semblable à celle utilisée pour une évaluation environnementale formelle, avec une approche continue et itérative, qui a permis d'éviter et de réduire les incidences du projet sur l'environnement. Le diagnostic environnemental et la hiérarchisation des enjeux ont servi d'outil d'aide à la décision majeure dans la définition des choix urbanistiques retenus. Néanmoins, les enjeux démographiques et économiques ont rendu nécessaire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Dans le cadre du PLU, deux types de consommation sont à considérer.
La consommation d'espaces agricoles en périphérie du bourg, qui correspond principalement à la totalité des terrains ouverts à l'urbanisation classés en AUa ou AUb. Ces espaces présentent des enjeux nuls, faibles et modérés, et ils ne présentent pas d'enjeu en termes de fonctionnalité écologique. Les impacts résiduels relatifs à ces projets en périphérie du bourg sont donc négligeables à l'échelle de la commune, comme à l'échelle des réseaux écologiques identifiés.

TABLEAU DE BORD

Carte 53 : Les enjeux écologiques, ETEN Environnement, 2019



5. Scénario en l'absence de PLU

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en l'absence de PLU (…), les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. L'article L111-4 précise que peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : (…) les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques (…). Ainsi, en l'absence de PLU, on ne peut exclure que le projet ait été concrétisé dans sa version initiale de plus de 10 ha. Par ailleurs, en l'absence de PLU, l'ensemble des parcelles protégées par le zonage de secteurs Naturels (N), par la définition de sur-zonages identifiant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et par l'identification d'éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seraient restés vulnérables.

6. Synthèse et préconisations

En l'état, le bilan de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement indique un impact globalement positif du projet communal.
La mise en place de dispositions réglementaires traduites dans le zonage par la mise en protection des haies et alignements d'arbres contribue à la protection de ces éléments naturels. L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (…). En outre, des dispositions réglementaires traduites dans le règlement spécifique à la zone UL et Ue permettraient de garantir la transparence des ouvrages et installations prévues. En effet, il serait judicieux de spécifier que les clôtures sur la TVB doivent être perméables à la faune afin d'éviter que cette enclave ne représente une barrière aux déplacements de la grande faune notamment.

CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

MESURES DE SUIVI

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, de proposer une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.
Le Code de l'Urbanisme, article L153-27, impose un suivi des effets du PLU tous les 9 ans au plus.

Les thématiques retenues pour les indicateurs de suivi sont les thématiques ayant présentées des sensibilités et enjeux forts sur le territoire communal, suite à l'état initial de l'environnement ainsi que les orientations du PADD.

1. Indicateurs de suivi

Afin de réaliser une évaluation environnementale complète et conforme à la législation, il est donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents et facilement mobilisables, à T0 (soit au moment de sa mise en œuvre), mais également à T+3 à 9, soit 3 à 9 ans après le début de la mise en œuvre effective du PLU pour en analyser les effets intermédiaires.

Les éléments à enjeu fort sur le territoire sont :
- La TVB ;
- Les milieux naturels ;
- Les milieux aquatiques et leurs abords directs.

Des indicateurs de suivi simples peuvent se matérialiser sous la forme d'une comparaison des surfaces de la TVB ou des espaces naturels qui sont protégés par le classement en zone N.

Des indicateurs plus spécifiques peuvent être ajoutés. Pour la TVB notamment, la vérification des continuités écologiques terrestres et aquatiques peut constituer un bon indicateur. Le nombre de seuil sur les cours d'eau et le nombre de conflits terrestres peuvent être observés pour le suivi.

2. Critères pour l'analyse des résultats de la mise en oeuvre du plan

Selon l'article R. 151-14 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application mentionnée à l'article L. 153-27 du même Code.
Ce dernier article demande à ce que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports.
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.
Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?
Une réponse totalement positive entraîne la poursuite logique du document d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision simplifiée ou une déclaration de projet afin d'adapter le document aux nouvelles attentes communales.
Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entraînera donc une révision générale du PLU.

TABLEAU DE BORD

Tableau 30 : Incidences du PLU sur l'agriculture selon le type de zone ; UrbaDoc 2019

Thème	Indicateur	Fréquence de suivi	Valeur actuelle (référence)	Valeur attendue	Responsable du suivi
Démographie et logement	Population	9 ans	1 054 habitants (INSEE, population légale 2014)	+ 56 habitants, à l'horizon 2026	Commune
	Taille des ménages	9 ans	2,2 habitants par ménage (INSEE 2015)	2 habitants/ménages	Commune
	Nombre de logements	3 ans	545 logements (INSEE 2015)	+ 56 nouvelles constructions	Commune
Cadre de vie	Petit patrimoine	9 ans	20 éléments (PLU 2018)	20 éléments	Commune
Agriculture	Surface déclarée à la PAC	3 ans	2378 ha (Agreste, 2010)	Au moins 2378 ha	Commune
	Nombre d'exploitations	3 ans	39 exploitations (Agreste, 2010)	Au moins 39 exploitations	Commune
Environnement	Linéaire de haies et ripisylves	6 ans	3,45 km	Au moins 3,45 km	Commune
	Superficie des EBC	6 ans	17,85 ha	Au moins 17,85 ha	Commune

CHAPITRE VI : ANNEXES

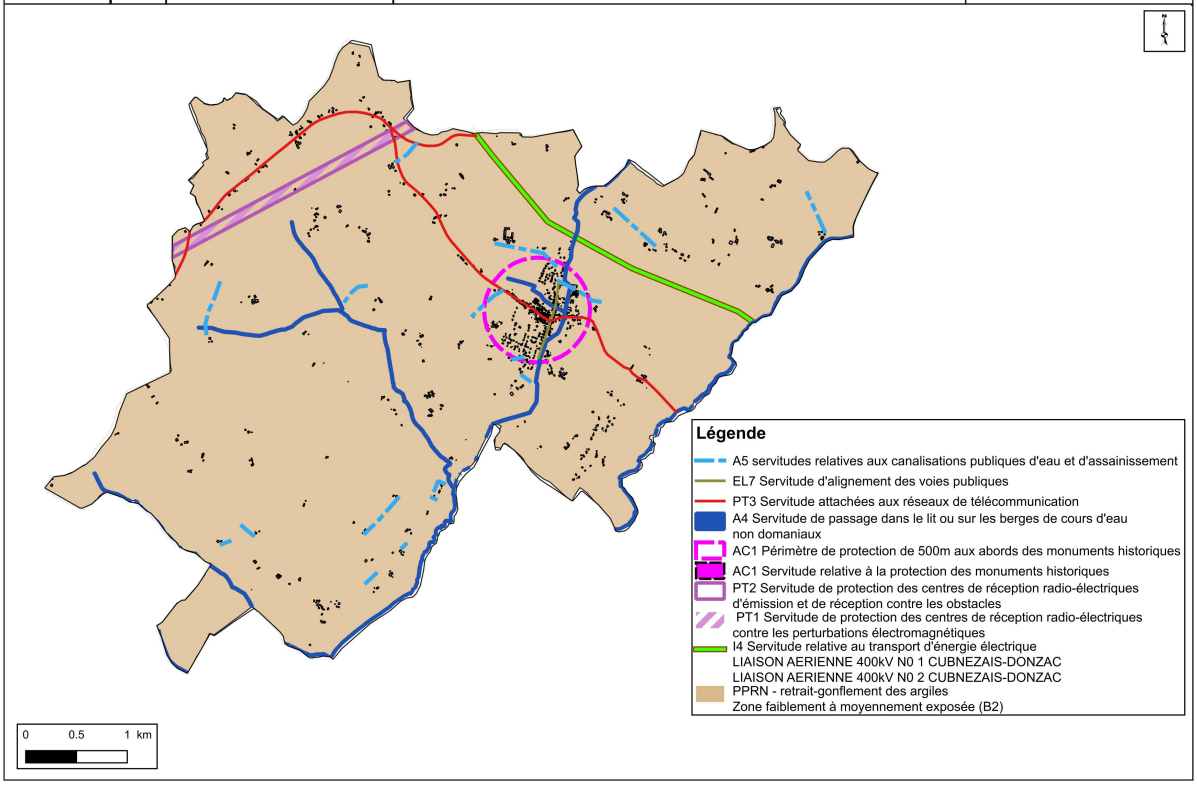
Commune de Seyches (47)

Elaboration PLU

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Réalisation : UrbaDoc avril 2020

Source : DDT47



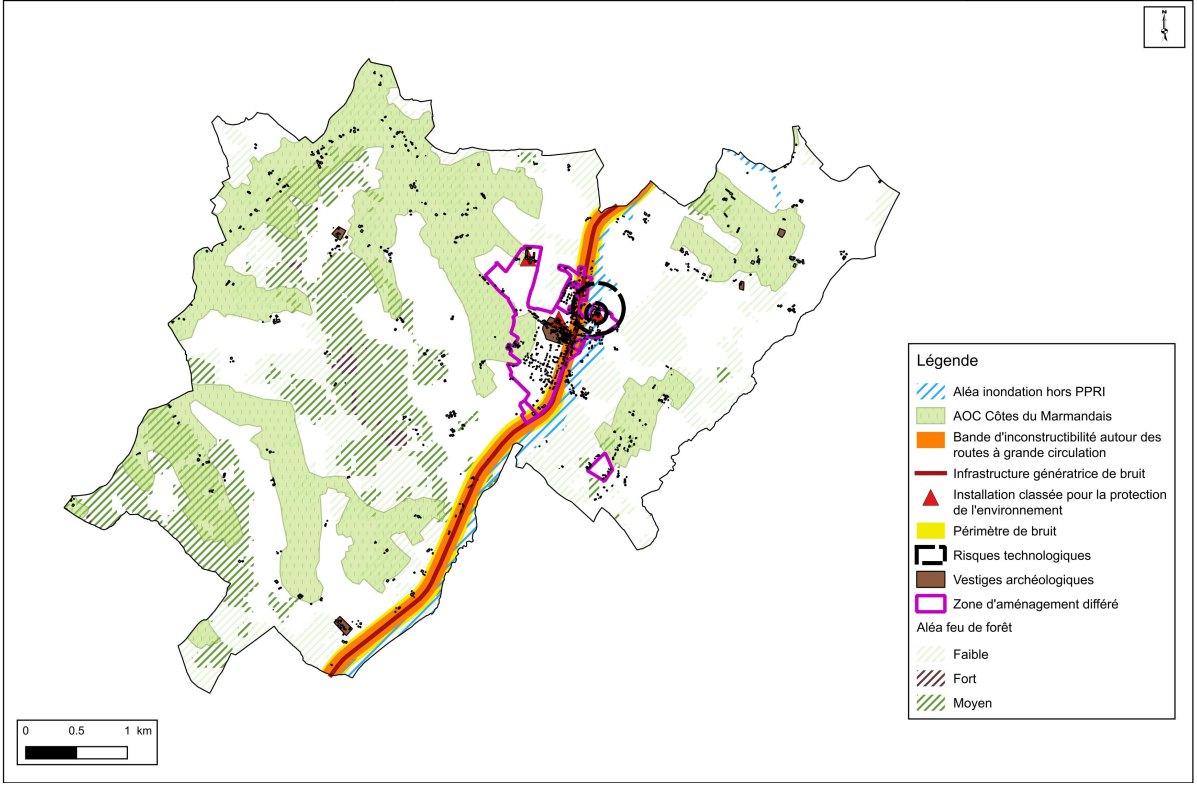
Commune de Seyches (47)

Elaboration PLU

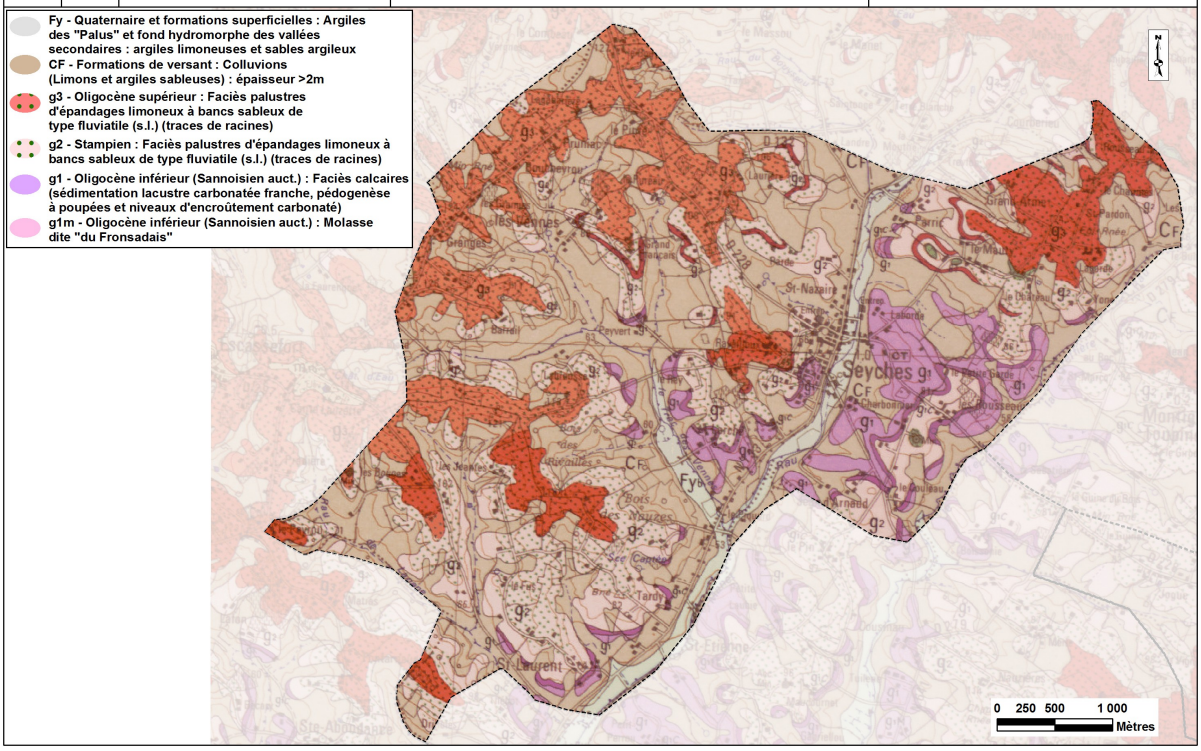
PRESCRIPTIONS

Réalisation : UrbaDoc avril 2020

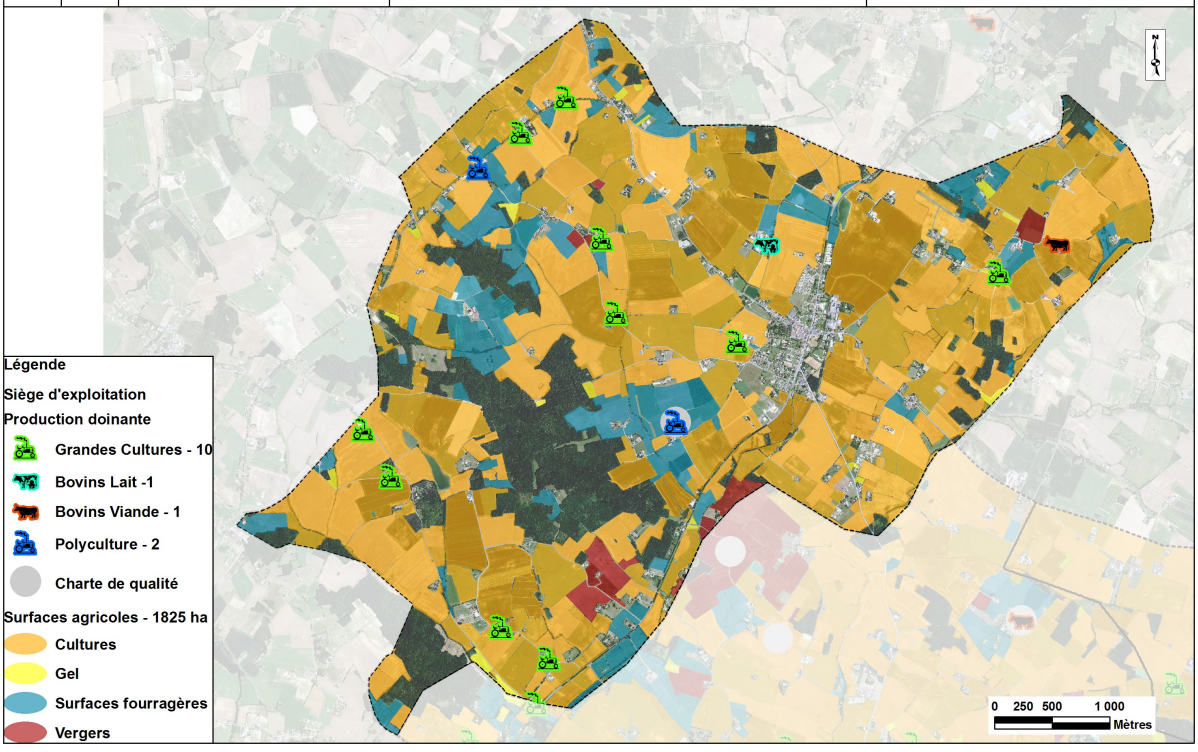
Source : DDT47

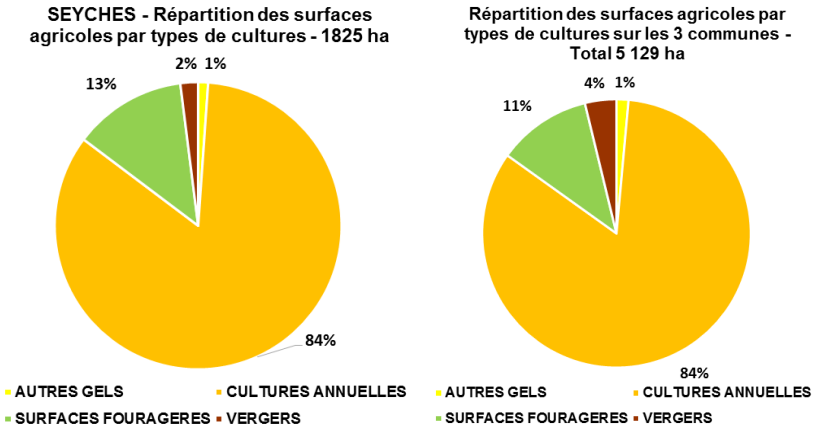


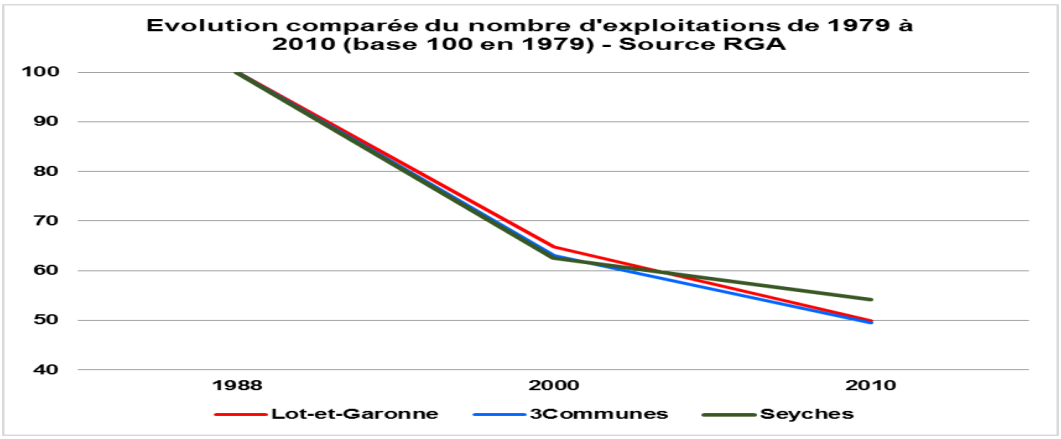
COMMUNE DE SEYCHES	CARTE GEOLOGIQUE	Réalisation : Rural Concept 12/2016
Plan Local d'urbanisme		Source : RPG, Rural Concept

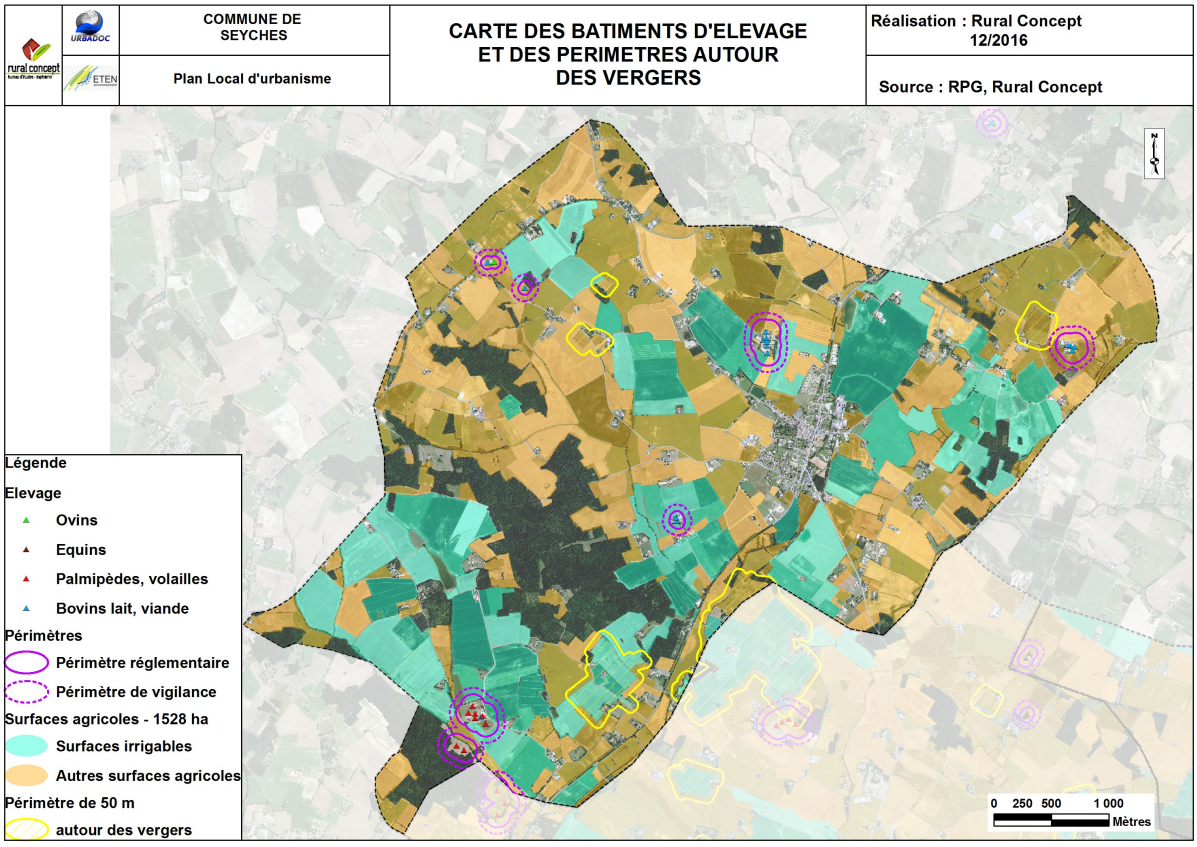


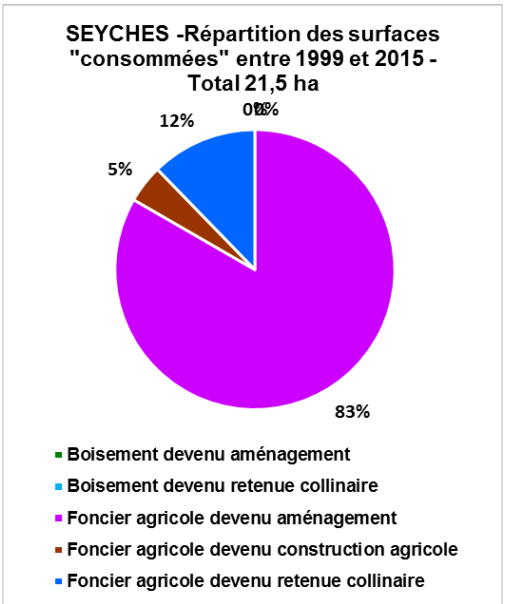
COMMUNE DE SEYCHES	CARTE DES SIEGES D'EXPLOITATIONS ET DES SURFACES AGRICOLES	Réalisation : Rural Concept 12/2016
Plan Local d'urbanisme		Source : RPG, Rural Concept

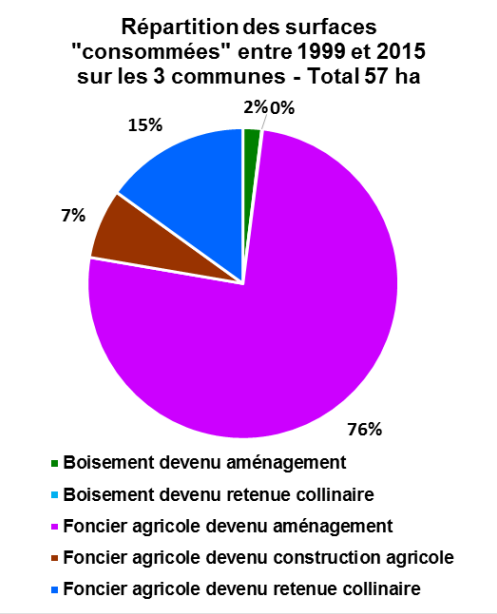


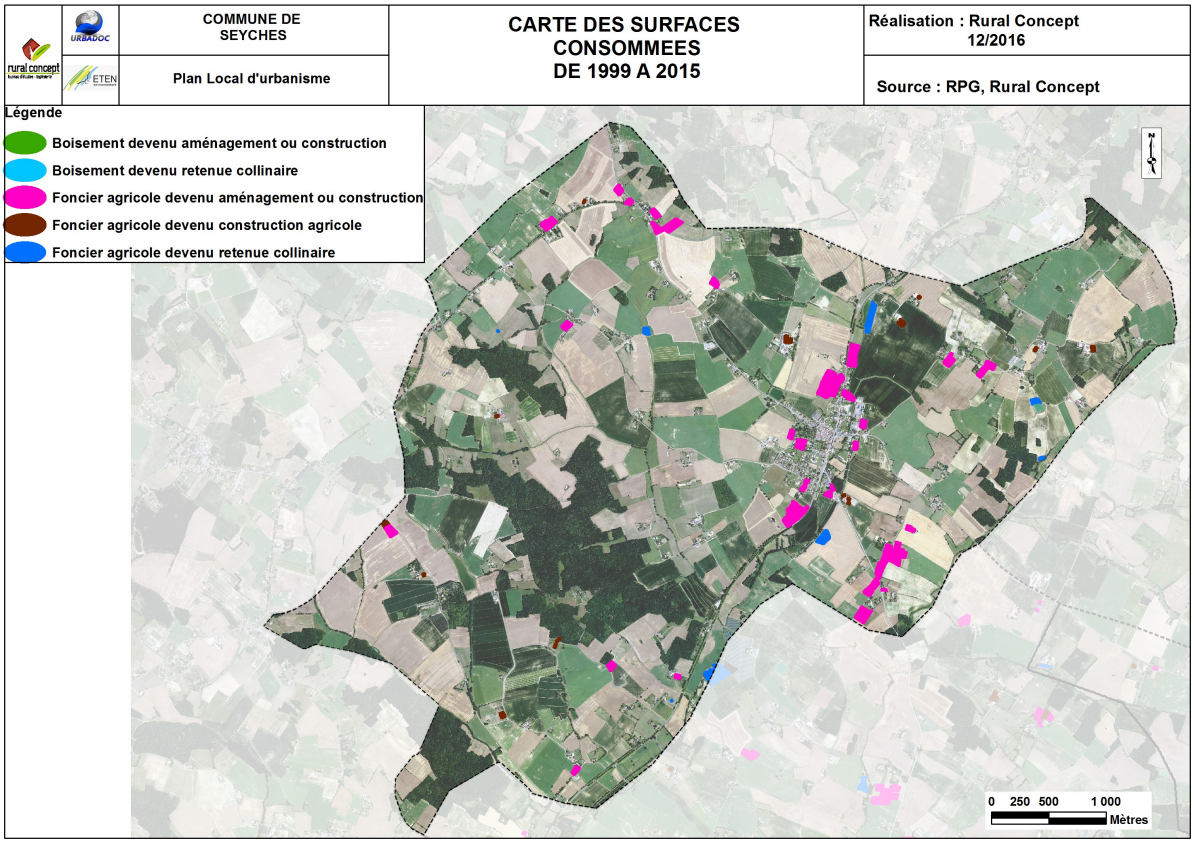

SEYCHES - Répartition des surfaces agricoles par types de cultures - 1825 ha
2%
1%
13%
84%
AUTRES GELS
CULTURES ANNUELLES
SURFACES FOURAGERES
VERGERS
Répartition des surfaces agricoles par types de cultures sur les 3 communes - Total 5 129 ha
4%
1%
11%
84%
AUTRES GELS
CULTURES ANNUELLES
SURFACES FOURAGERES
VERGERS


Evolution comparée du nombre d'exploitations de 1979 à 2010 (base 100 en 1979) - Source RGA
100
90
80
70
60
50
40
1988
2000
2010
Lot-et-Garonne
3Communes
Seyches

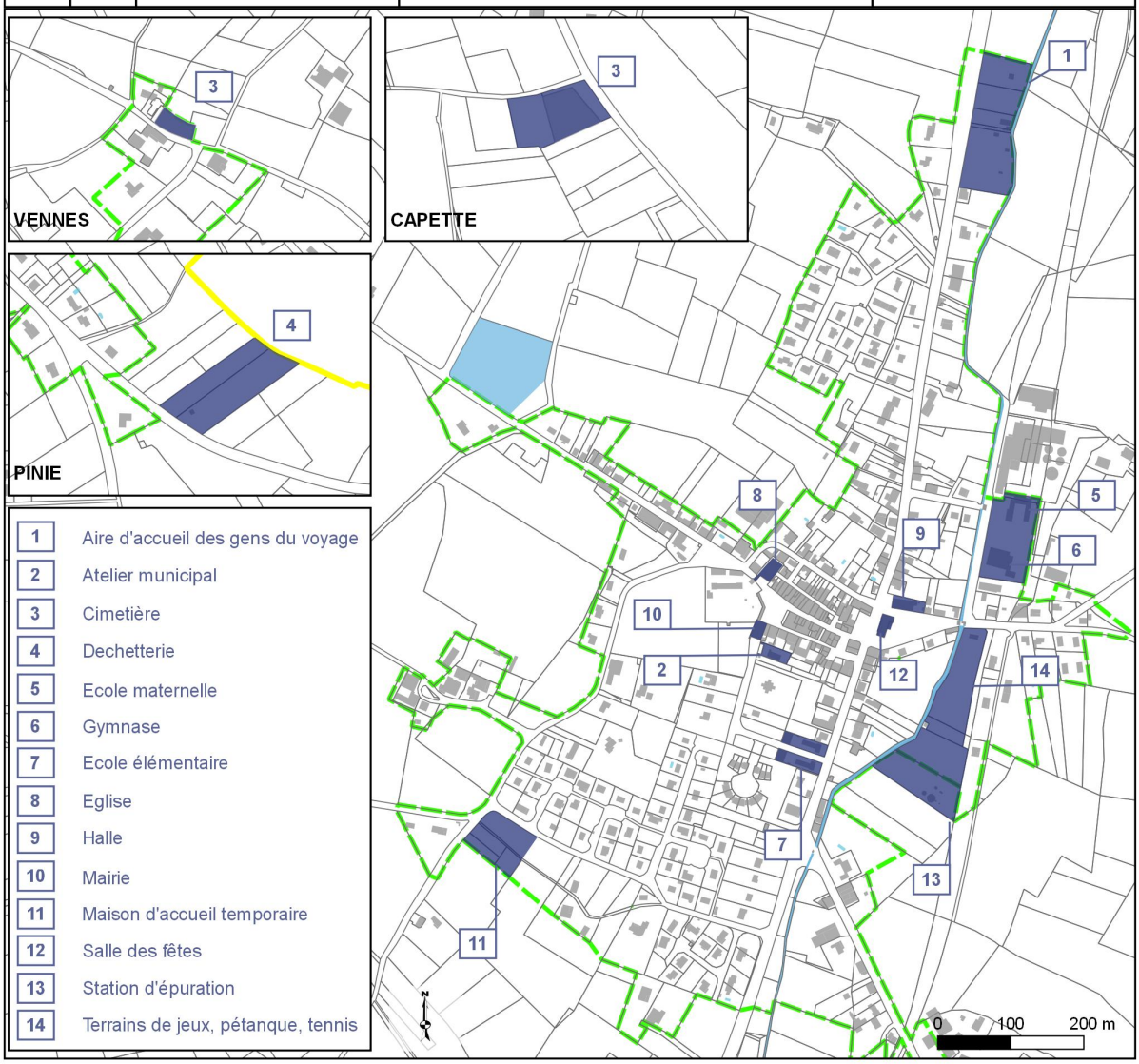

COMMUNE DE SEYCHES
Plan Local d'urbanisme
CARTE DES BATIMENTS D'ELEVAGE ET DES PERIMETRES AUTOUR DES VERGERS
Réalisation : Rural Concept 12/2016
Source : RPG, Rural Concept
Légende
Elevage
Ovins
Equins
Palmipèdes, volailles
Bovins lait, viande
Périmètres
Périmètre réglementaire
Périmètre de vigilance
Surfaces agricoles - 1528 ha
Surfaces irrigables
Autres surfaces agricoles
Périmètre de 50 m
autour des vergers
0 250 500 1 000
Mètres


SEYCHES -Répartition des surfaces "consommées" entre 1999 et 2015 - Total 21,5 ha
12%
5%
83%
Boisement devenu aménagement
Boisement devenu retenue collinaire
Foncier agricole devenu aménagement
Foncier agricole devenu construction agricole
Foncier agricole devenu retenue collinaire

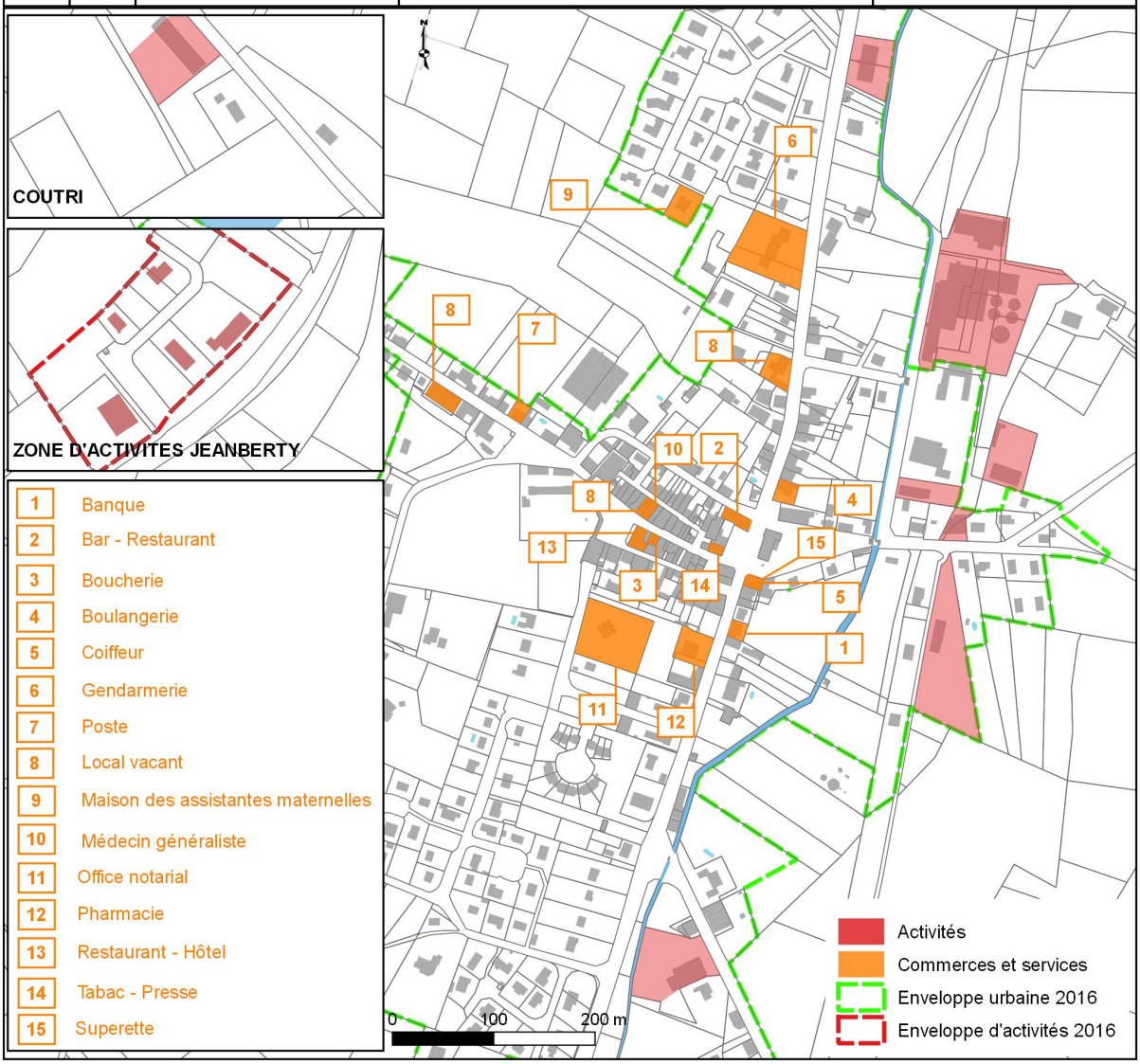

Répartition des surfaces "consommées" entre 1999 et 2015 sur les 3 communes - Total 57 ha
2%
0%
15%
7%
76%
Boisement devenu aménagement
Boisement devenu retenue collinaire
Foncier agricole devenu aménagement
Foncier agricole devenu construction agricole
Foncier agricole devenu retenue collinaire


COMMUNE DE SEYCHES
Plan Local d'urbanisme
CARTE DES SURFACES CONSOMMEES DE 1999 A 2015
Réalisation : Rural Concept 12/2016
Source : RPG, Rural Concept
Légende
Boisement devenu aménagement ou construction
Boisement devenu retenue collinaire
Foncier agricole devenu aménagement ou construction
Foncier agricole devenu construction agricole
Foncier agricole devenu retenue collinaire
0 250 500 1 000
Mètres

Commune de Seyches	**EQUIPEMENTS**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Source : Relevés terrain UrbaDoc



Commune de Seyches	**COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITES**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Source : Relevés terrain UrbaDoc



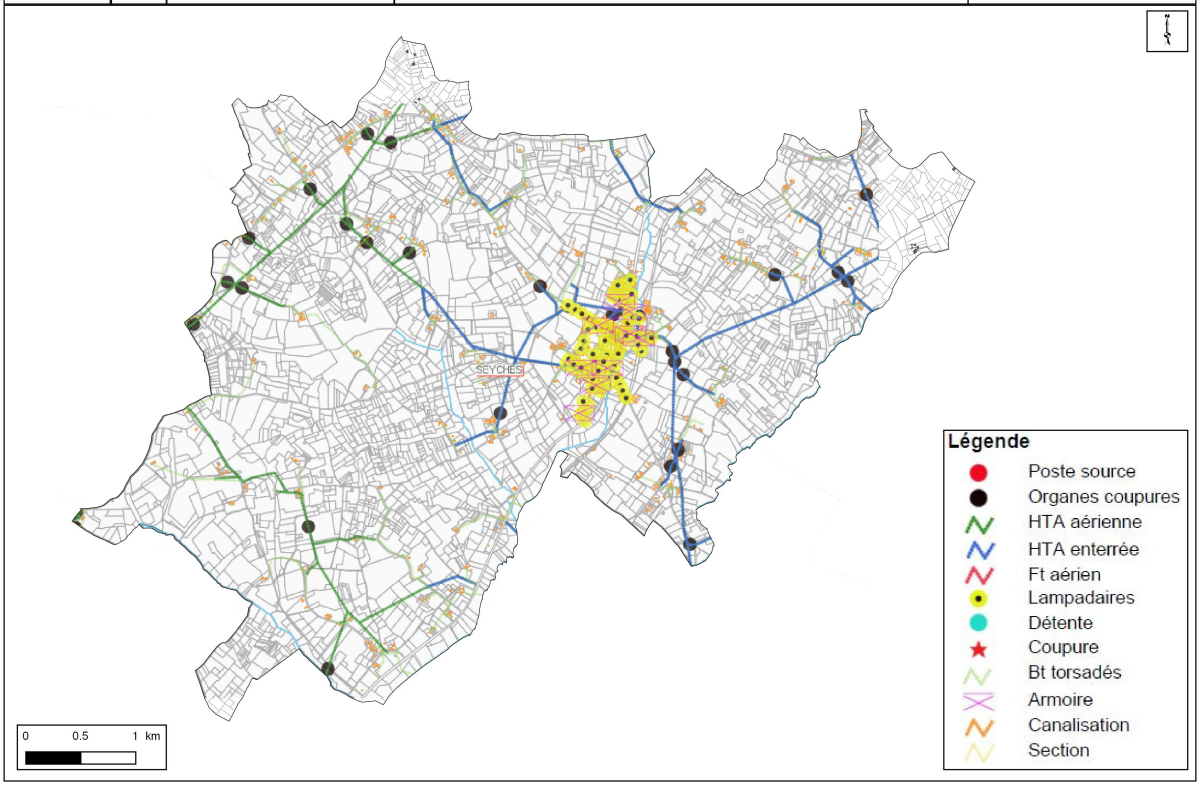
Commune de Seyches (47)

Elaboration PLU

RESEAU ELECTRIQUE

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Source : VGA



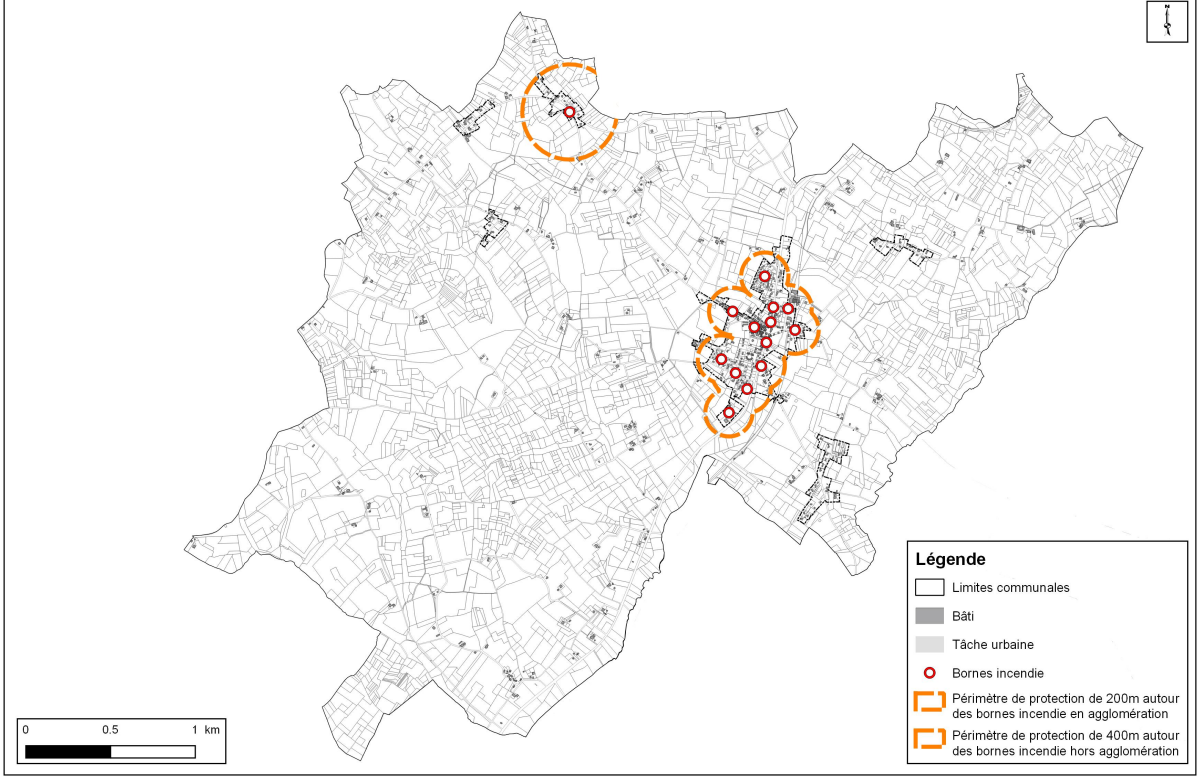
Commune de Seyches (47)

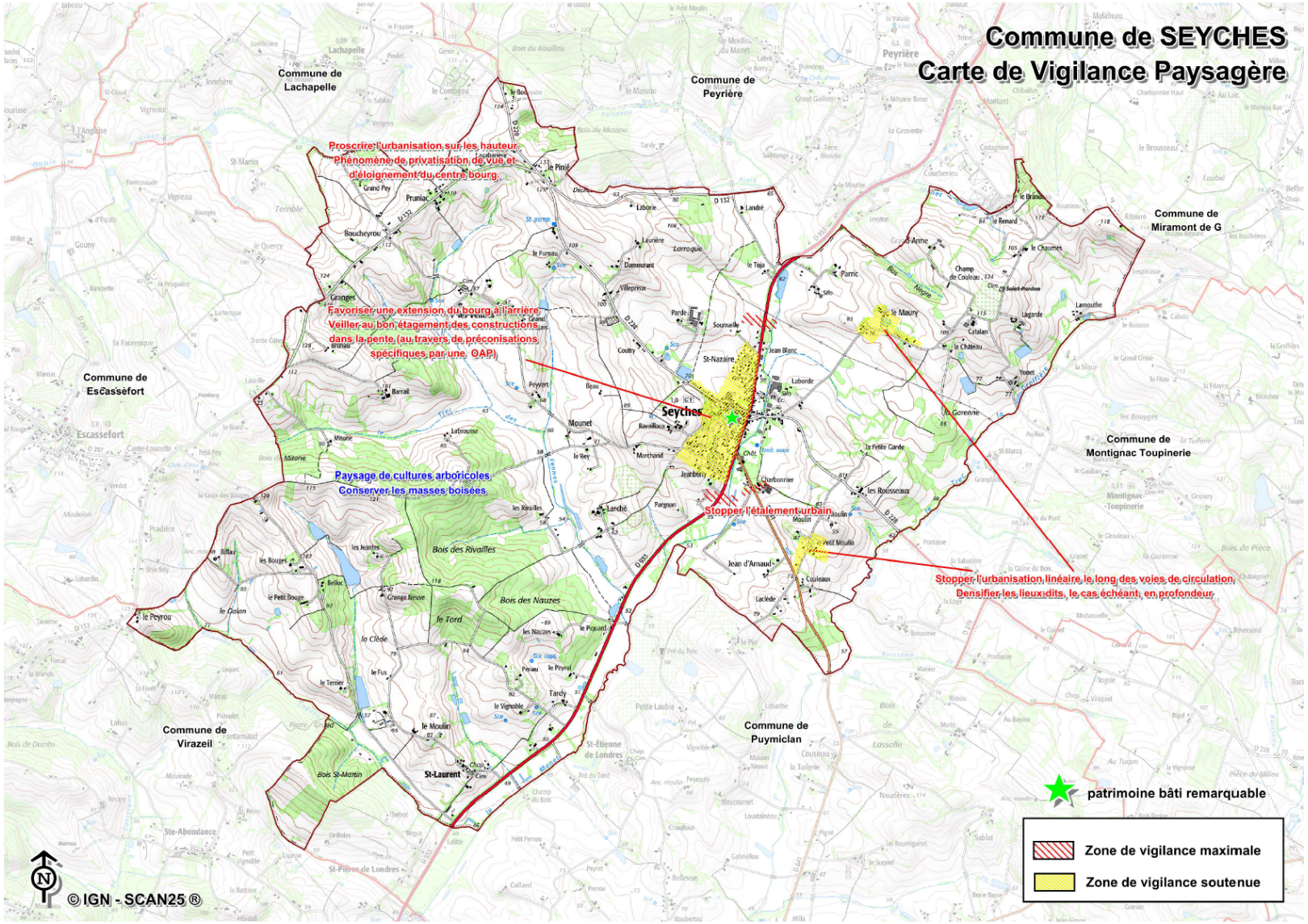
Elaboration PLU

DEFENSE INCENDIE

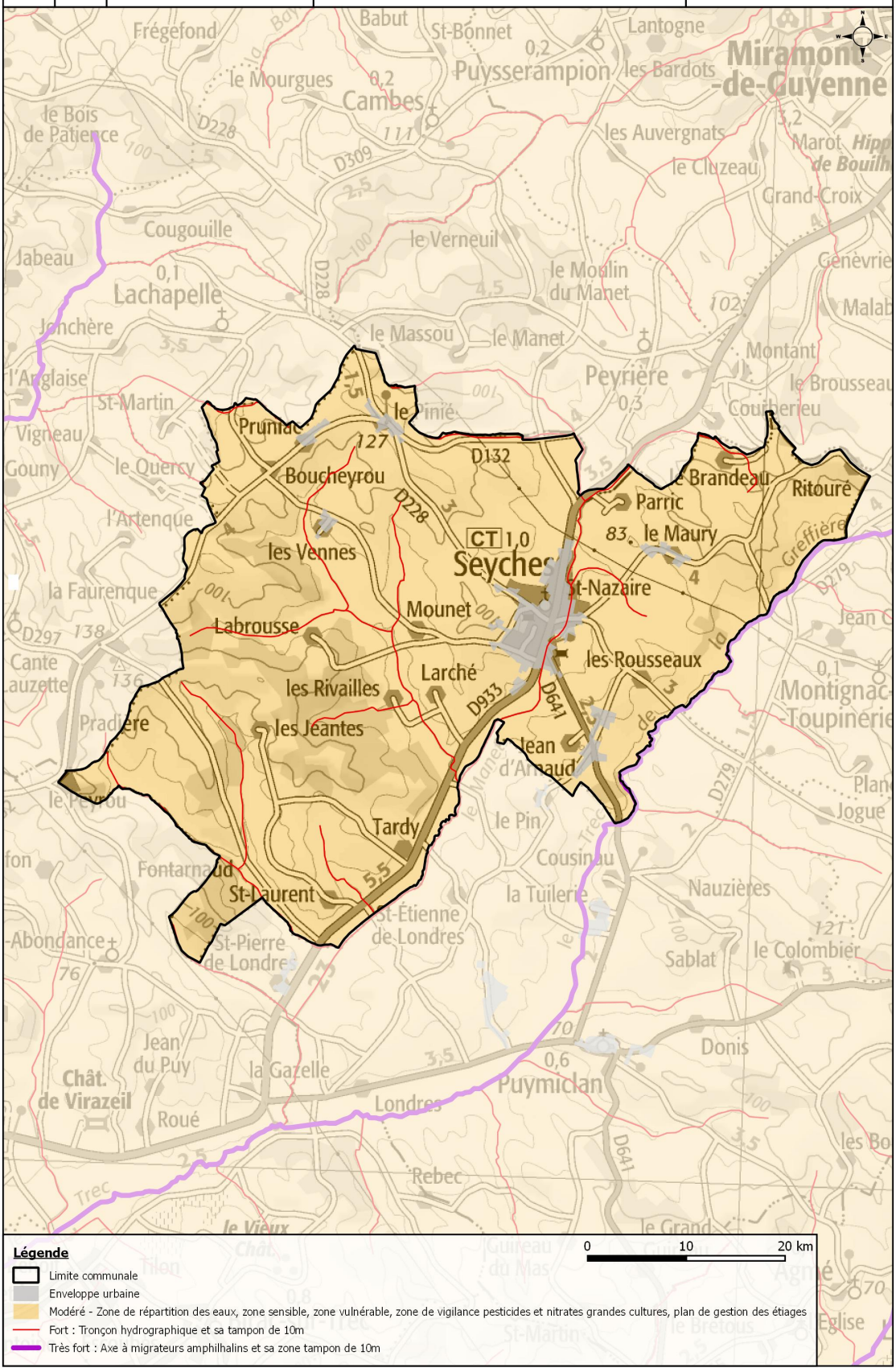
Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Source : VGA




Commune de SEYCHES
Carte de Vigilance Paysagère
Commune de Lachapelle
Commune de Peyrière
Commune de Miramont de G
Commune de Escassefort
Commune de Montignac Toupinerie
Commune de Virazeil
Commune de Puymiclan
Seyches
Proscrire l'urbanisation sur les hauteur. Phénomène de privatisation de vue et d'éloignement du centre bourg
Favoriser une extension du bourg à l'arrière. Veiller au bon étagement des constructions dans la pente (au travers de préconisations spécifiques par une OAP)
Paysage de cultures arboricoles. Conserver les masses boisées
Stopper l'étalement urbain
Stopper l'urbanisation linéaire, le long des voies de circulation. Densifier les lieux-dits, le cas échéant, en profondeur
patrimoine bâti remarquable
Zone de vigilance maximale
Zone de vigilance soutenue
© IGN - SCAN25 ®

Commune de Seyches (47)	**ENJEUX HYDROLOGIQUES**	Réalisation : ETEN Environnement - Décembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Source : IGN, SIEAG



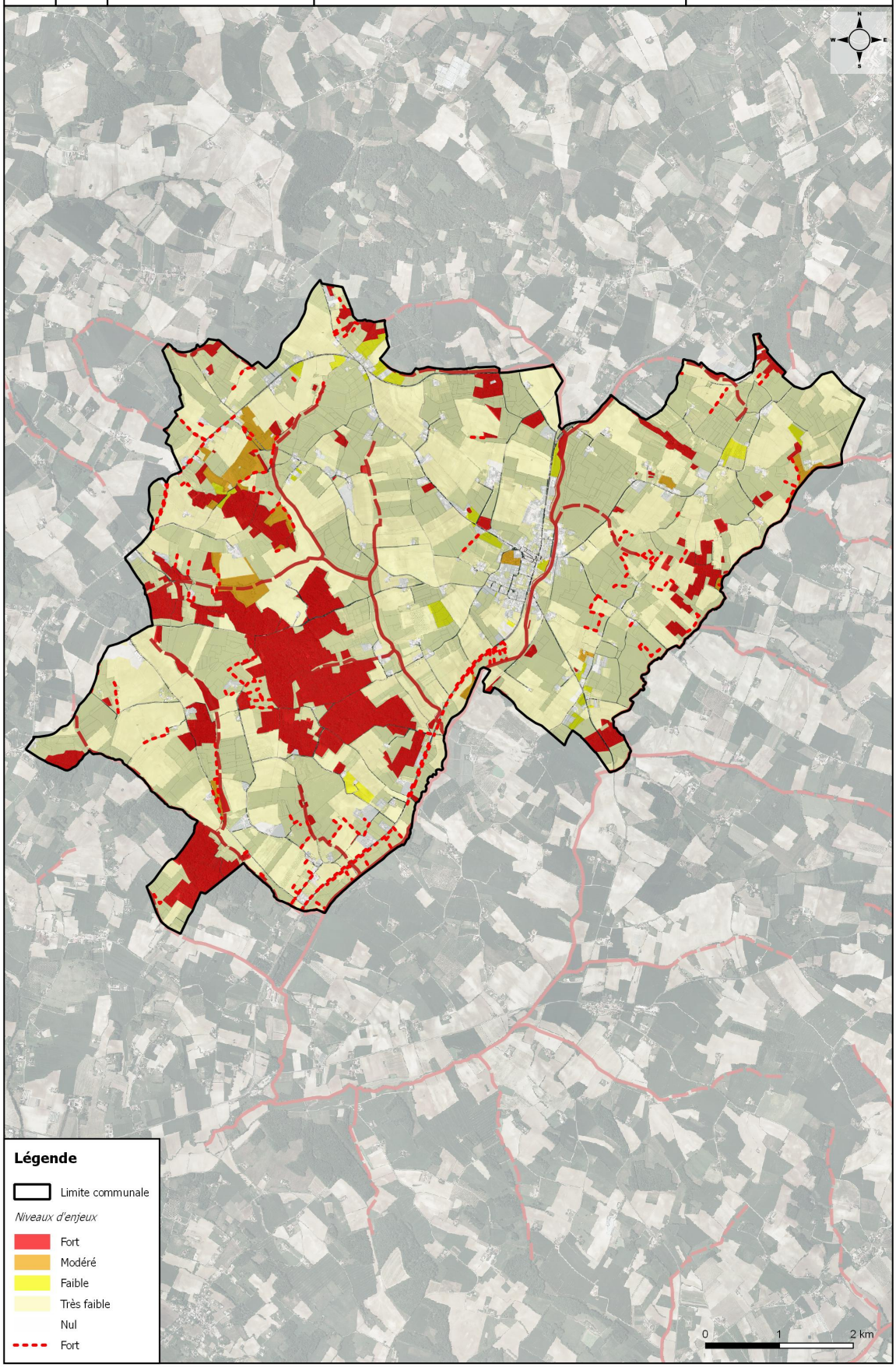
Groupement de Seyches (47)

Plans locaux d'urbanisme

ENJEUX ECOLOGIQUES SEYCHES

Réalisation : ETEN Environnement, Décembre 2016

Source : Orthophoto IGN, SCOT Val de Garonne



Groupement de Seyches (47)

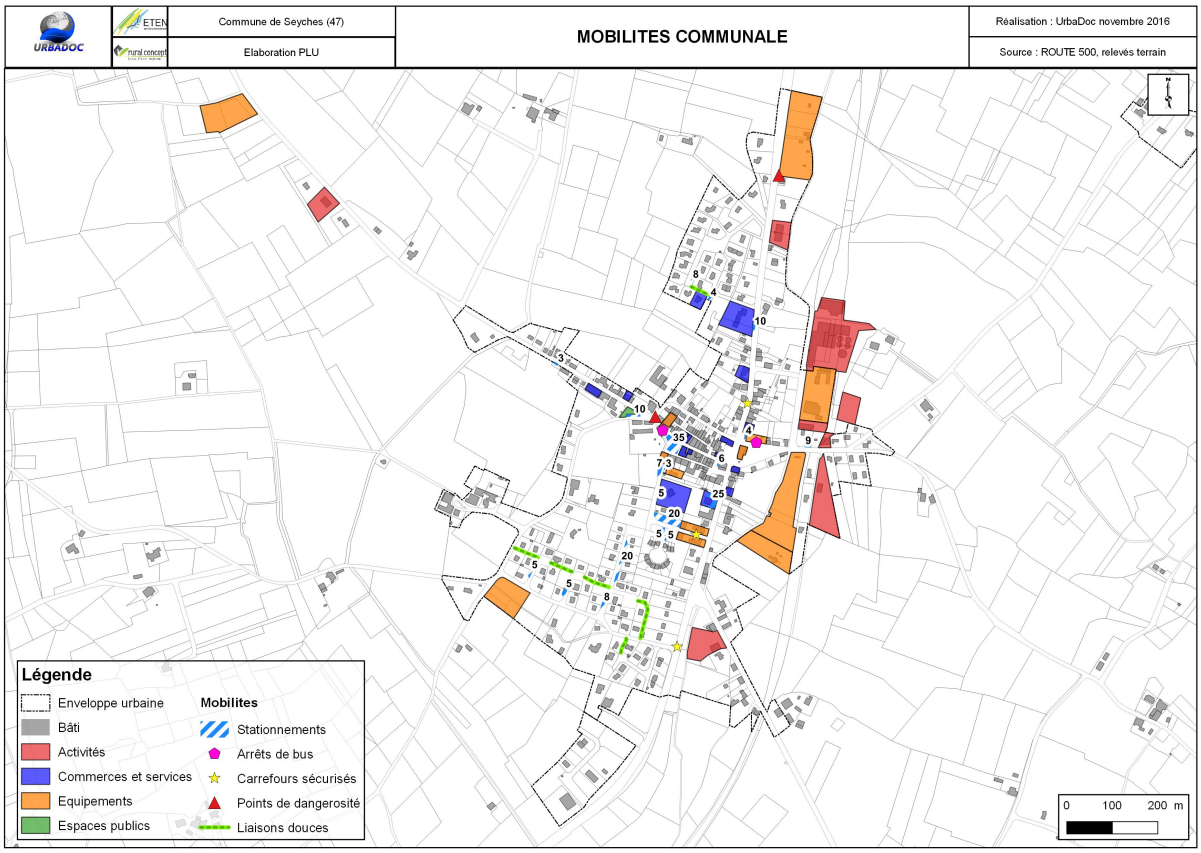
Plans locaux d'urbanisme

TRAME VERTE ET BLEUE SEYCHES

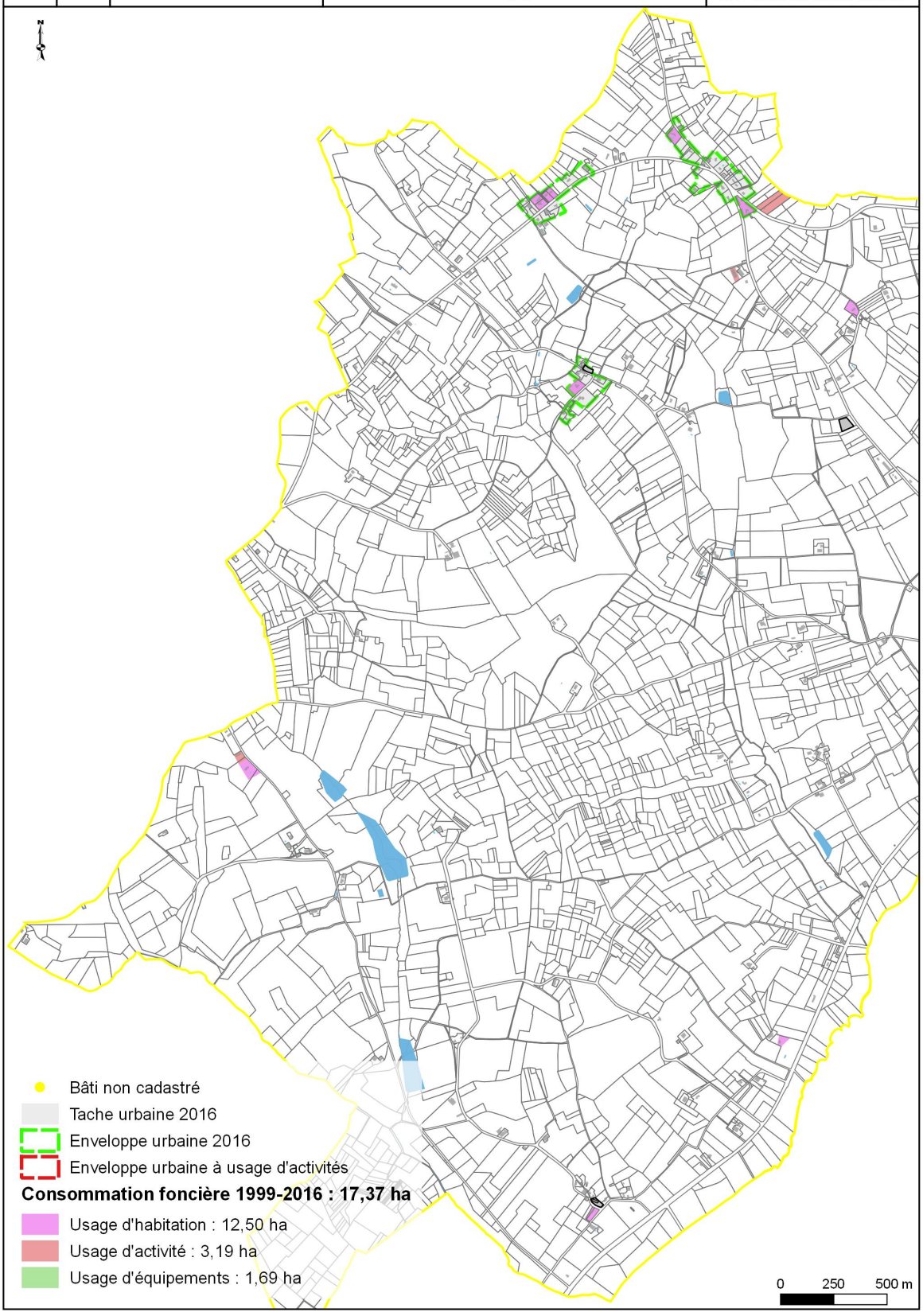
Réalisation : ETEN Environnement, Décembre 2016

Source : Orthophoto IGN, SCOT Val de Garonne

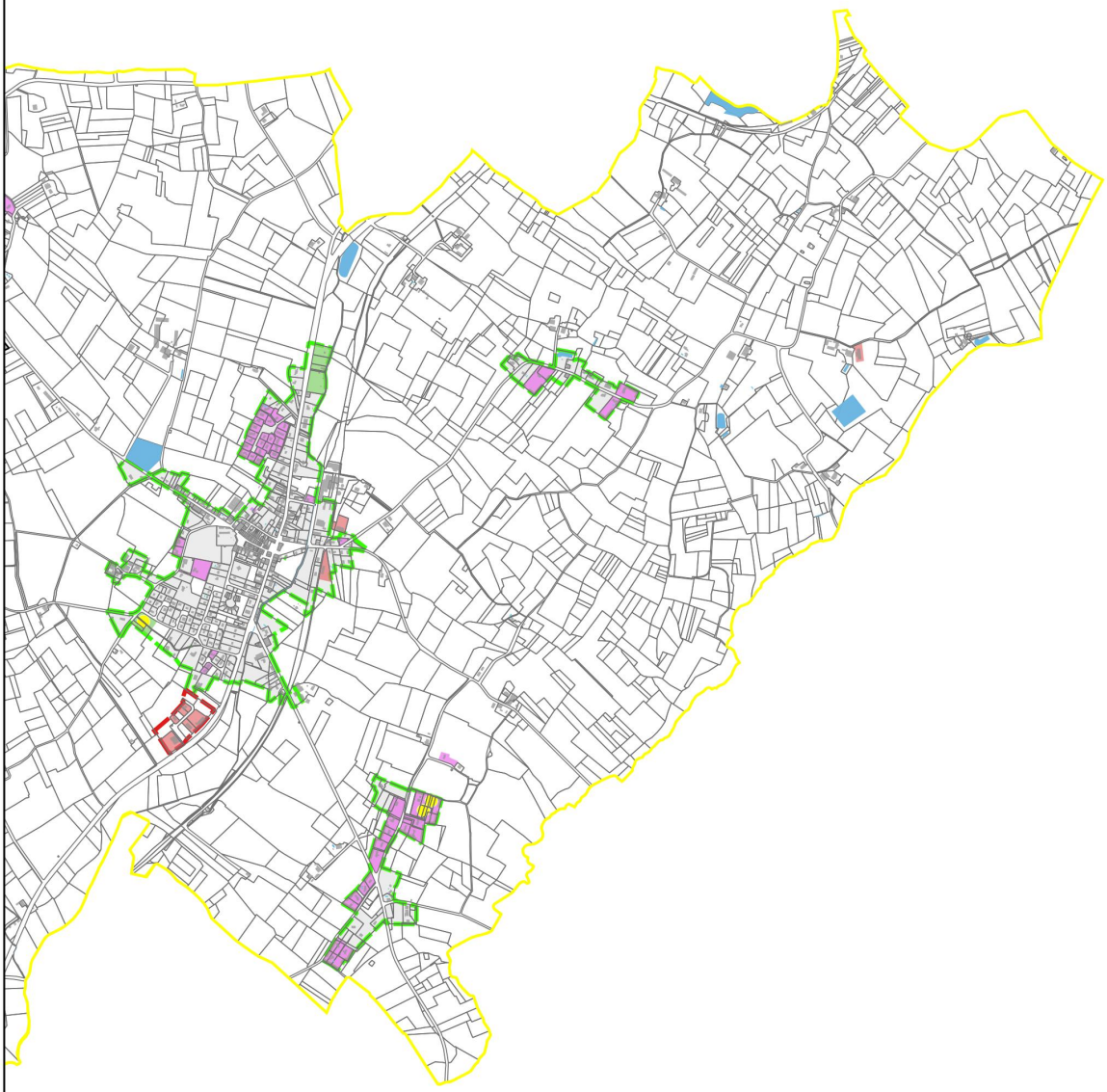



Commune de Seyches (47)
Elaboration PLU
MOBILITES COMMUNALE
Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Source : ROUTE 500, relevés terrain
Légende
Enveloppe urbaine
Bâti
Activités
Commerces et services
Equipements
Espaces publics
Mobilites
Stationnements
Arrêts de bus
Carrefours sécurisés
Points de dangerosité
Liaisons douces
0 100 200 m

Commune de Seyches	**CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016 4/4**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : BD ORTHO 1999 et 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



Commune de Seyches	**CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016 3/4**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : BD ORTHO 1999 et 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



Bâti non cadastré
Tache urbaine 2016
Enveloppe urbaine 2016
Enveloppe urbaine à usage d'activités

Consommation foncière 1999-2016 : 17,37 ha

Usage d'habitation : 12,50 ha
Usage d'activité : 3,19 ha
Usage d'équipements : 1,69 ha

0 250 500 m

Commune de Seyches	**CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016 2/4**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : BD ORTHO 1999 et 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



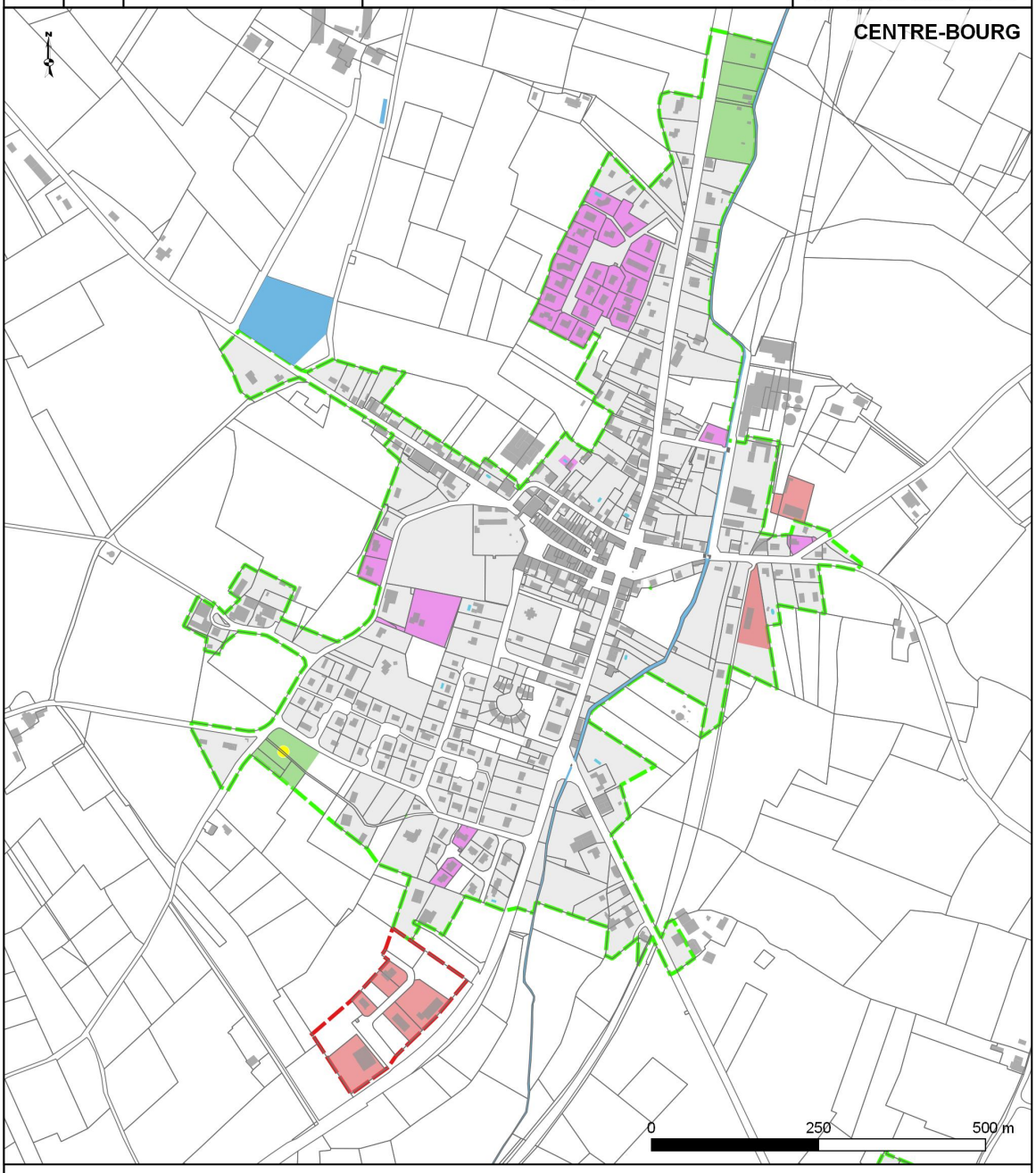
Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016 1/4

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Sources : BD ORTHO 1999 et 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



- Bâti non cadastré
- Tache urbaine 2016
- Enveloppe urbaine 2016
- Enveloppe urbaine à usage d'activités

Consommation foncière 1999-2016 : 17,37 ha

- Usage d'habitation : 12,50 ha
- Usage d'activité : 3,19 ha
- Usage d'équipements : 1,69 ha

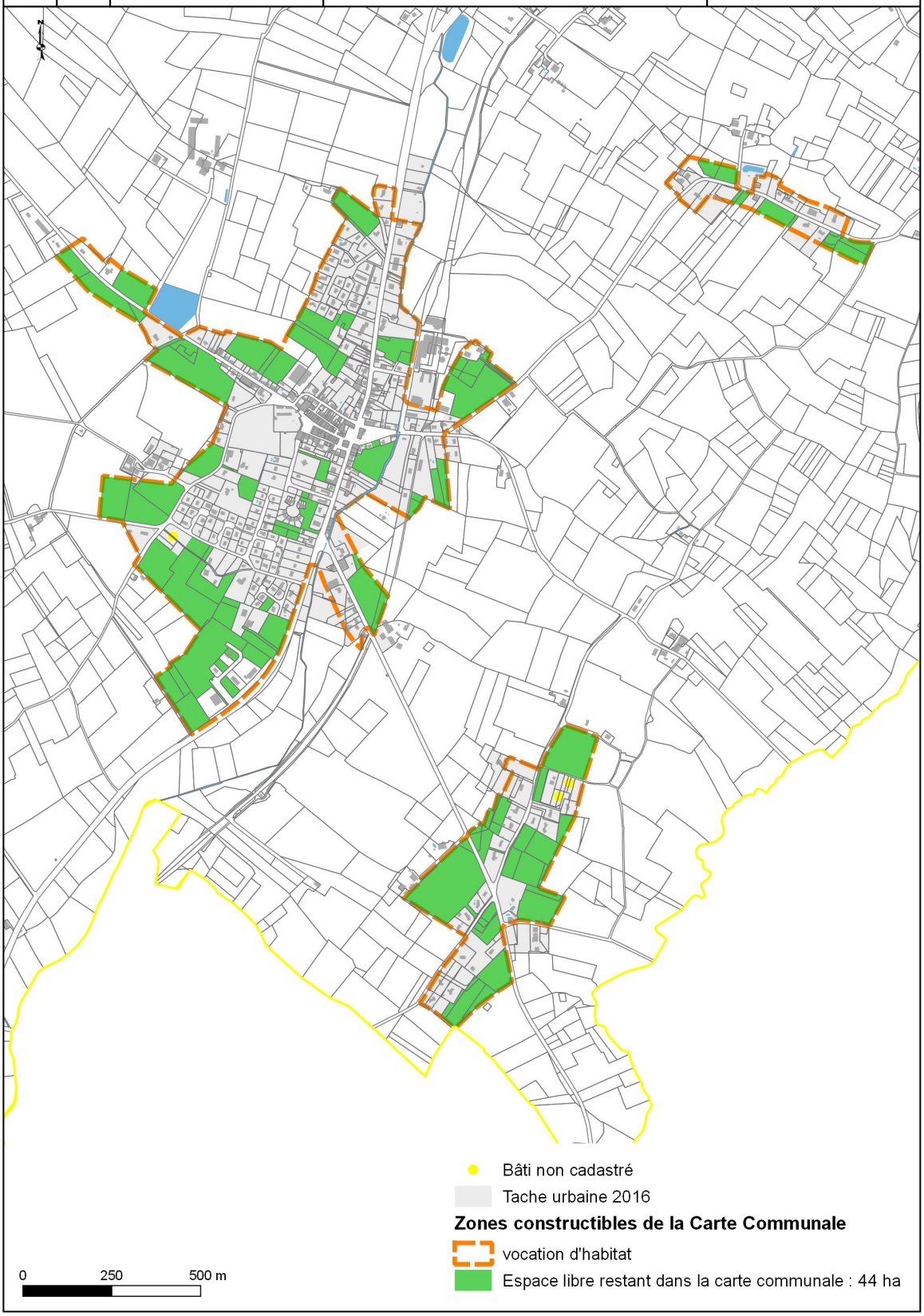
Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

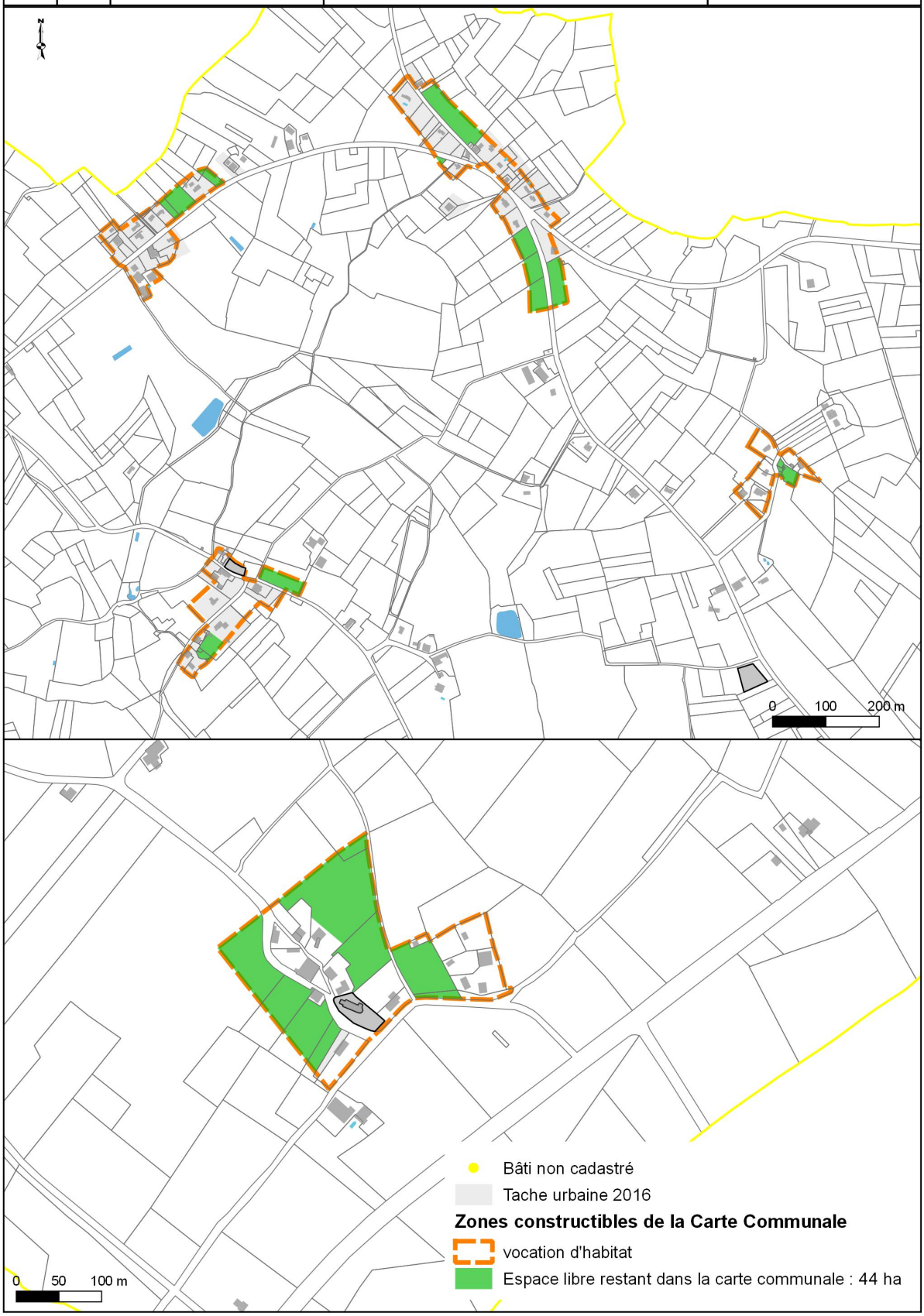
BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

Réalisation : UrbaDoc
novembre 2016

Sources : BD ORTHO 2015 ;
Relevés terrain UrbaDoc



Commune de Seyches	**BILAN DE LA CARTE COMMUNALE**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : BD ORTHO 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



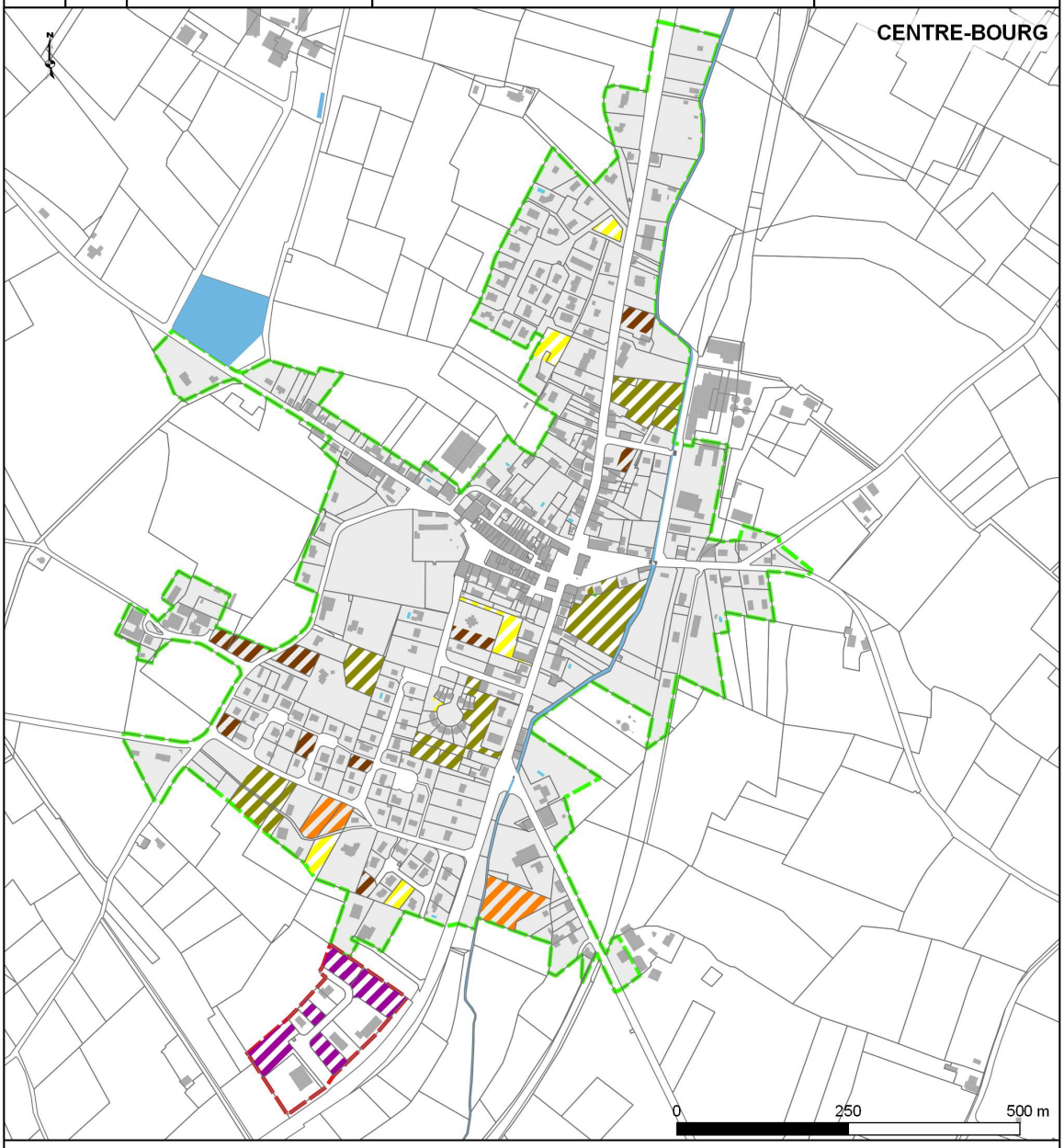
Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

POTENTIELS DE DENSIFICATION CENTRE-BOURG

Réalisation : UrbaDoc
novembre 2016

Sources : BD ORTHO 2015 ;
Relevés terrain UrbaDoc



Bâti non cadastré

Tache urbaine 2016

Enveloppe urbaine 2016

Dents creuses : 6,44 ha

Surface décomptée de l'enveloppe attribuée par le SCOT : 5,33 ha

Surface non décomptée : 1,11 ha

Potentiels de restructuration : 4,53 ha

Surface décomptée de l'enveloppe attribuée par le SCOT : 2,45 ha

Surface non décomptée : 2,07 ha

Enveloppe urbaine à usage d'activités

Dents creuses à usage d'activités : 1,03 ha

Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

POTENTIELS DE DENSIFICATION ECARTS

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Sources : BD ORTHO 2015 ; Relevés terrain UrbaDoc



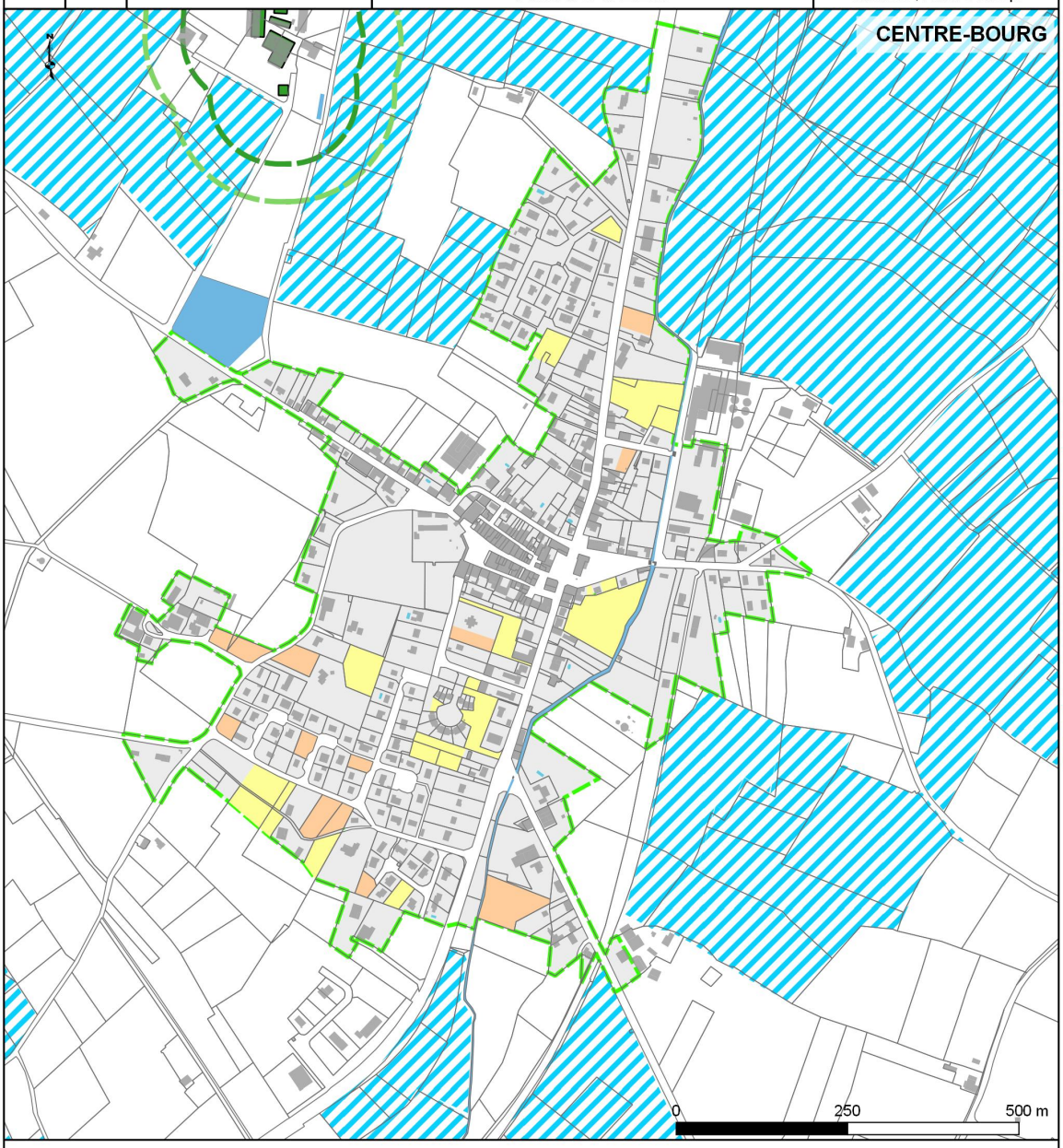
Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

BILANS CROISES : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX AGRICOLES

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Sources : Relevés terrain UrbaDoc ; Rural Concept



- Bâti non cadastré
- Enveloppe urbaine 2016

Potentiels de densification

- Dents creuses
- Potentiels de restructuration
- Potentiels soumis à enjeux : 0,00 ha

Enjeux agricoles

- Parcelles irriguées
- Périmètre de protection des vergers
- Périmètre de protection des bâtiments d'élevage
- Périmètre réglementaire
- Périmètre de vigilance

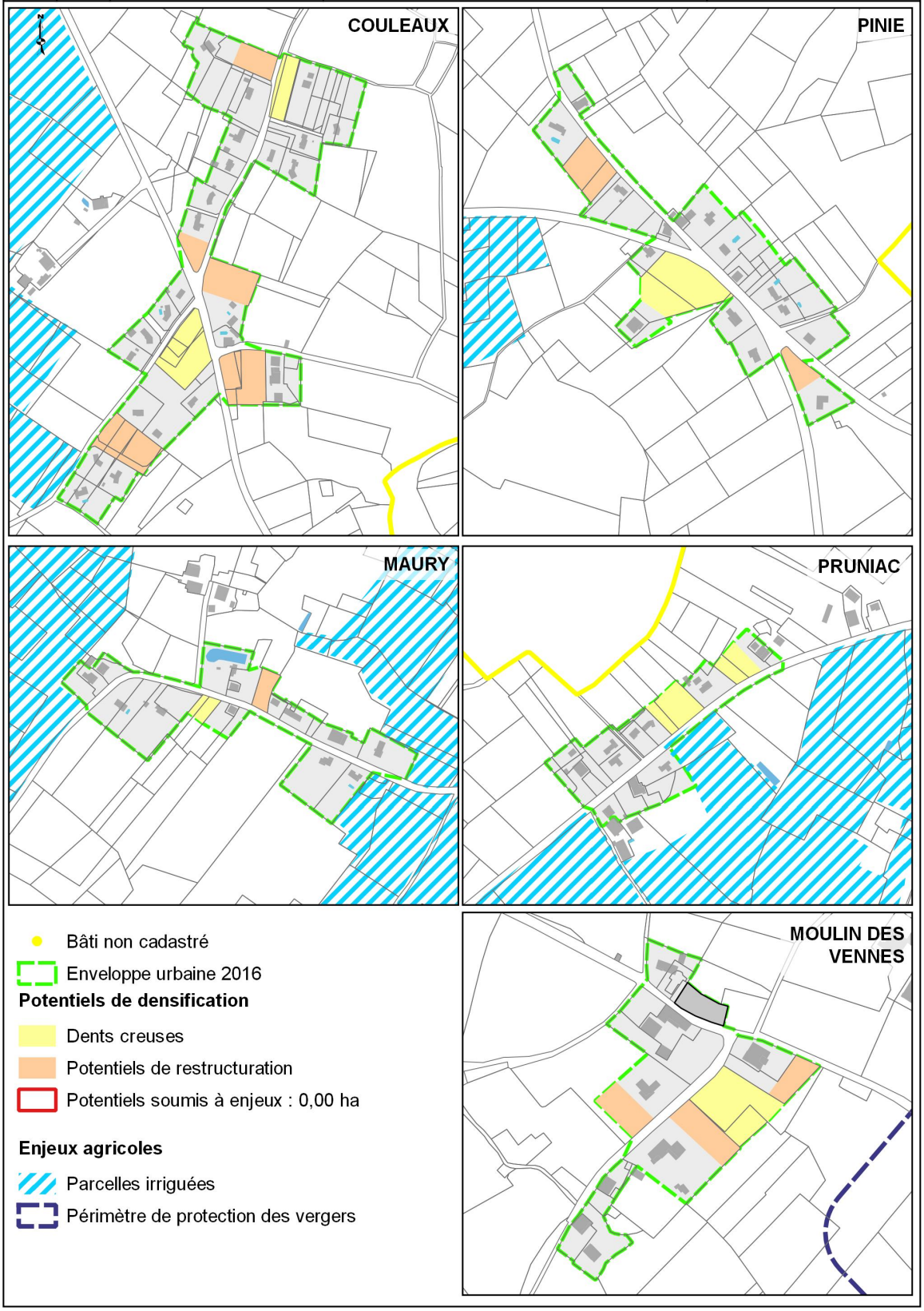
Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

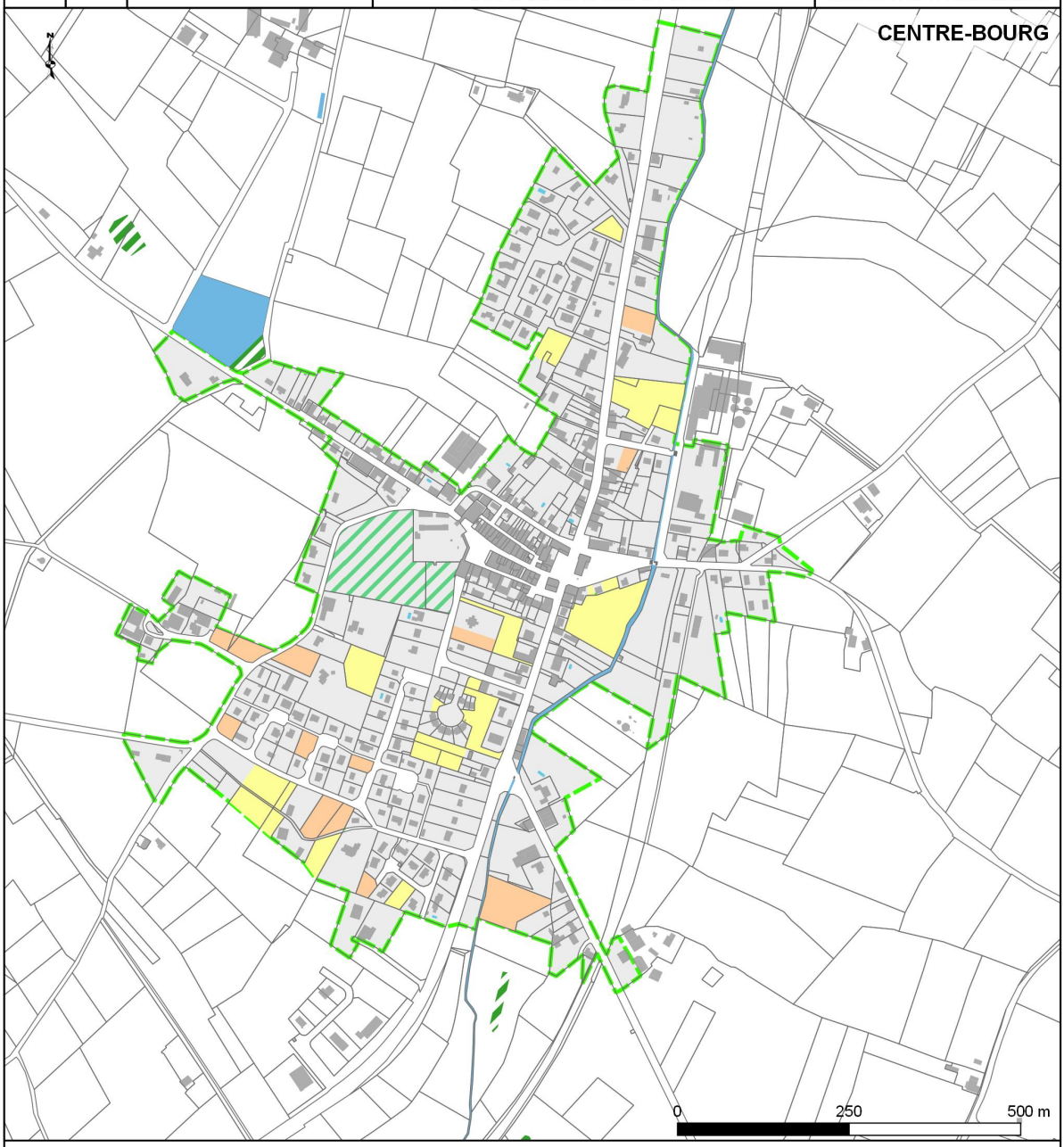
BILANS CROISES : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX AGRICOLES

Réalisation : UrbaDoc novembre 2016

Sources : Relevés terrain UrbaDoc ; Rural Concept



Commune de Seyches	**BILANS CROISES : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : Relevés terrain UrbaDoc ; ETEN Environnement



Bâti non cadastré

Enveloppe urbaine 2016

Enjeux environnementaux

Fort

Modéré

Potentiels de densification

Dents creuses

Potentiels de restructuration

Potentiels soumis à enjeux fort : 0,00 ha

Commune de Seyches

Plan Local d'Urbanisme

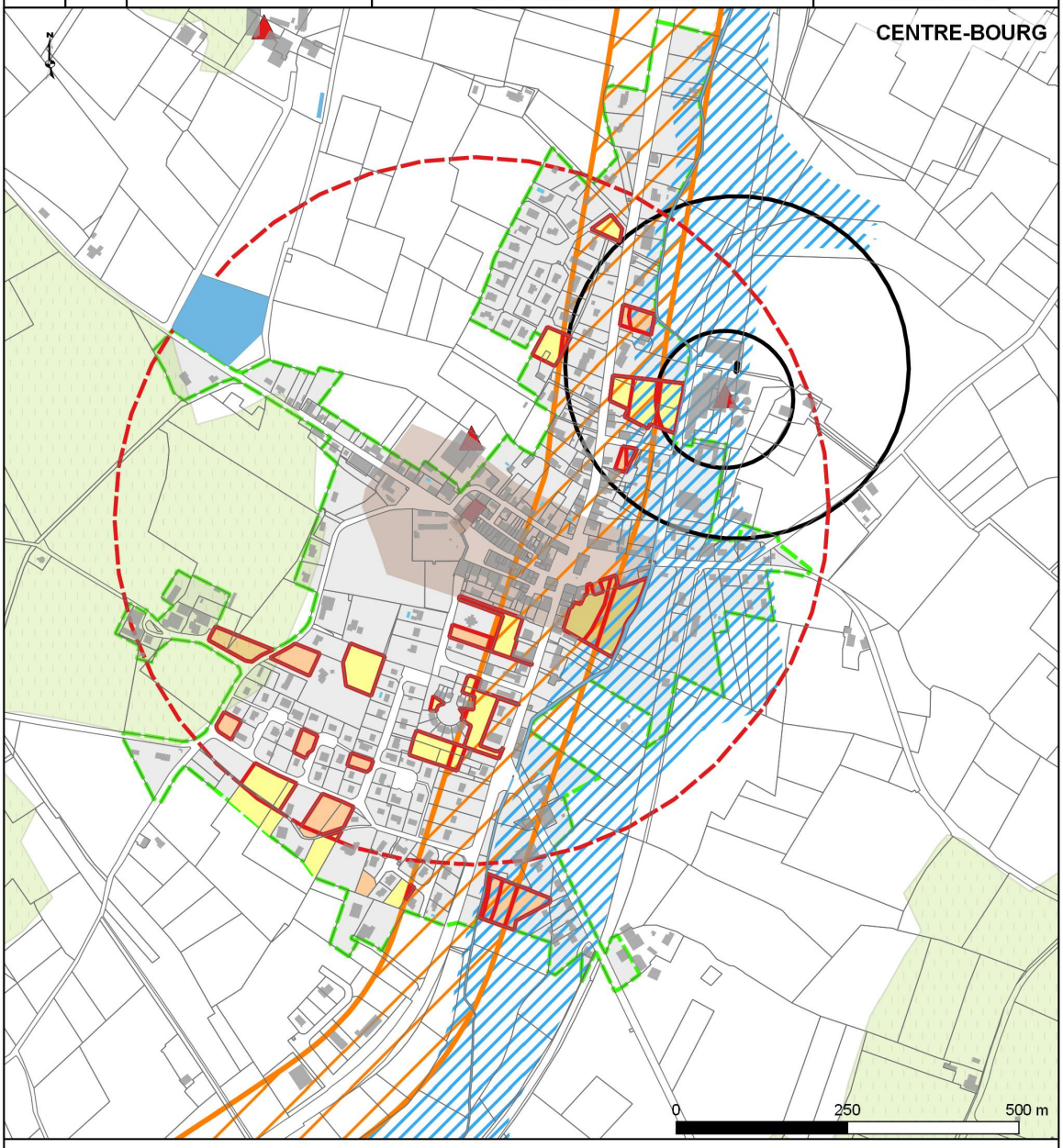
BILANS CROISES : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Réalisation : UrbaDoc
novembre 2016

Sources : Relevés terrain
UrbaDoc ; ETEN Environnement



Commune de Seyches	**BILANS CROISES : POTENTIELS DE DENSIFICATION, SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS**	Réalisation : UrbaDoc novembre 2016
Plan Local d'Urbanisme		Sources : Relevés terrain UrbaDoc ; DDT 47



Bâti non cadastré

Enveloppe urbaine 2016

Servitudes et prescriptions

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Périmètre de 500 m autour des Monuments Historiques

Risque technologique

AOC Côtes du Marmandais

Vestiges archéologiques

Bande d'inconstructibilité de part et d'autre des voies à grande circulation

Zone inondable hors PPRI

Potentiels de densification

Dents creuses

Potentiels de restructuration

Potentiels soumis à enjeux : 11,62 ha (avec doublons)

LEXIQUE

[1] **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** : La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi S.R.U est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. La loi a été élaborée autour de trois exigences : exigence de solidarité ; développement durable et renforcement de la démocratie et de la décentralisation. L'impact sur le droit de l'urbanisme a entrainé le remplacement des schémas directeurs (SD) par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) , le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) et la suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) de manière à supprimer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux. Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés a été initié de même que la baisse des besoins en déplacements motorisés. Enfin, l'article 55 de cette loi a créé l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette dernière mesure, si elle demeure dans son fondement, a depuis connu des changements ou ajustements.

[2] **Développement durable** : Le développement durable (anglais : sustainable development qui peut aussi être traduit en français par développement soutenable) est une conception du bien commun développée depuis la fin du XXe siècle. Considérée à l'échelle de la planète, cette notion vise à prendre en compte, outre l'économie, les aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme. Selon la définition donnée dans le rapport Brundtland en 1987, le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

[3] **Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement[1] est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». Elle est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle. Elle les a organisés et reformulés juridiquement.
La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

[4] **Loi ALUR** : La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflot II, est une loi française relative au logement.
Elle vise notamment à instaurer un encadrement des loyers et une « garantie universelle des loyers », elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction, change des principes importants en urbanisme, en particulier la suppression des coefficients limitant la densité des constructions (COS), le dessaisissement des communes au profit

des intercommunalités en matière de conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) (qui deviennent des PLUI).

[5] **Article L101-1 du Code de l'Urbanisme** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

[6] **Servitudes d'utilité publique** : Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme. D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
- servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites)
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- servitudes relatives à la défense nationale
- servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

[7] **Rapport de conformité** : La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale. La conformité est un terme employé en droit et en gestion de la qualité.

[8] **Zone d'Aménagement Différée** : La zone d'aménagement différé (ou ZAD) est un secteur où une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux. Les Zones d'aménagement différé ont été créées par une loi du 26 juillet 1962 dans un but anti-spéculatif, afin d'éviter que des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement public soient renchéris lors l'annonce de ce projet. Les ZAD ont donc été conçues comme un outil en vue de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la création de zones d'activité ou de la constitution des réserves foncières. C'est ce qui explique la durée limitée (14 ans, abaissée à 6 ans renouvelables en 2010) de ce dispositif.

[9] **Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

[10] **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé (supérieur à 1) et plus la population est jeune. Au contraire, plus l'indice est faible (inférieur à 1), plus la population est âgée. Un indice de jeunesse de 1 témoigne de l'équilibre générationnel de la structure démographique du territoire.

[11] **Solde migratoire** : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit, le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou solde naturel, il permet

de calculer la variation totale d'une population. Un territoire au solde migratoire positif est dit attractif. A l'opposé, un territoire au solde migratoire négatif est dit répulsif.

[12] **Desserrement des ménages** : La baisse de la taille des ménages observée dans les communes rurales est une évolution conjoncturelle due au triptyque : vieillissement de la population, fuite des jeunes vers les pôles universitaires et d'emplois et évolution des modes de formation des couples. Cela conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements.

[13] **Indicateur de concentration d'emploi** : Mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cet indicateur permet d'informer sur le rôle joué par le territoire et sa capacité à fournir des emplois à sa population. Quand l'indicateur est inférieur à 100, alors ce territoire peut être qualifié de résidentiel.

[14] **Migrations pendulaires** : Phénomène caractéristique des métropoles et des zones périurbaines, dû à l'étalement urbain et la division spatiale des activités. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement.

[15] **Amphihalin :** espèce migratrice dont le cycle de vie alterne entre milieu marin et milieu d'eau douce. C'est le cas du Saumon atlantique (*Salmo salar*), de l'esturgeon (*Acipenser sturio*) ou de l'anguille européenne (*Anguilla anguilla)*

[16] **Réservoirs de biodiversité :** espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

[17] **Dent creuse** : Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non bâti entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole ou une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.