

---

## **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
<p><b>Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics</b></p> <p><b>Maitriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie</b></p>	<p>La population de Seyches s'élève à 1 054 habitants au recensement INSEE de 2014. Les projections démographiques issues du SCoT sont les suivantes :</p> <p>Horizon 2024 : + 90 habitants - Horizon 2026 : +17 habitants Total : =107 habitants supplémentaires à l'horizon 2026.</p> <p>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.</p> <p>La part de Seyches , au regard de la population, représente 9,79% du groupe.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, où 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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité moyenne en centre bourg : 30 à 40 log/ha ;</li> <li>- densité moyenne en extension : 7 à 10 log/ha</li> </ul> <p>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.</p> <p>Le SCoT prévoit pour la commune une extension urbaine de 9 à 10 hectares pour 10 ans, soit 1 ha par</p>	<p><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.</p> <hr/> <p><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.</p>

	<p>an.</p> <p>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.</p> <p>Les surfaces liées aux déclarations préalables pour division foncière en extension sont de 1500 m<sup>2</sup> ;</p> <p>Les surfaces liées au permis de construire pour maisons individuelles en extension s'élèvent à 4019 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les surfaces d'extension urbaines prévues par le SCoT sont les suivantes :</p> <p>Horizon 2024 : 9 à 10 ha</p> <p>Horizon 2026 : + 2 ha</p> <p><b>Au total, ce seront (12 ha-(0.15+0.4 ha) = 11,45 ha</b></p> <p>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 agricoles, 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.</p>	
--	---	--

# 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
<p><b>Pérenniser les activités économiques</b></p>	<p>Le SCoT n'identifie pas pour la commune de disponibilité particulière. Toutefois une enveloppe de 19 supplémentaires est à répartir entre les 7 pôles relais.</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, le SCoT n'identifie pas de nouvelles zones d'Aménagement Commercial sur le territoire.</p> <p>Seyches souhaite dans le cadre de son développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser le développement de la zone d'activités implantée à la sortie de la commune ;</li> <li>- Tirer profit de la mise en place d'une aire de camping-car pour attirer l'implantation de nouveaux commerces.</li> </ul>	<p><u>Le PADD</u> Renforcer la vocation de pôle d'équilibre du territoire. Définir les moyens fonciers pour le maintien des activités industrielles.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> 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<sup>2</sup></p>
<p><b>Préserver l'identité rurale du territoire</b></p>	<p>Le PADD décline cette orientation selon 3 principaux axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et accompagner l'activité agricole ;</li> <li>- Concilier activité agricole et développement du territoire ;</li> </ul> <p>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.</p>	<p><u>Le PADD</u> Maintenir l'activité agricole (...) en protégeant le foncier agricole.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P5 : Préserver les paysages. P6 : Préservation du patrimoine rural. P8 : Préservation des espaces agricoles et sylvicoles.</p> <p><u>Recommandation du DOO</u> R2 : Préservation du patrimoine rural. R11 : Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques. R12 : Recommandations relatives aux autres zones agricoles d'intérêt.</p>

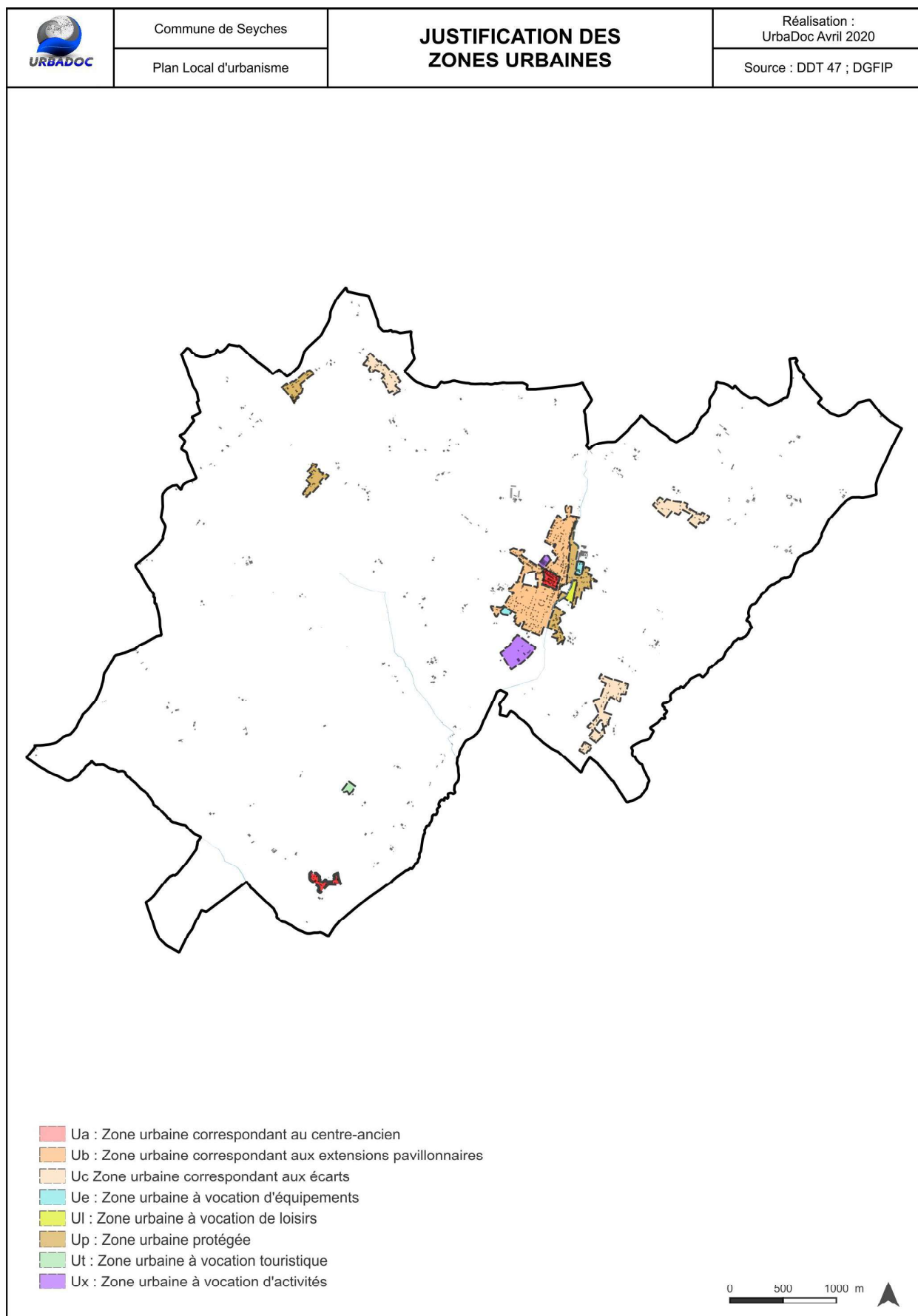
# TABLEAU DE BORD

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
<p><b>Protéger et valoriser l'environnement</b></p>	<p>Le Projet communal se décline cette orientation selon 2 axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer durablement la ressource en eau ;</li> <li>- Protéger la biodiversité et les milieux naturels.</li> </ul> <p>Le SCOT identifie les corridors et réservoirs de biodiversité.</p> <p>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 résolulement 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.</p>	<p><u>Le PADD</u></p> <p>Affirmer une trame des espaces naturels, agricoles et des paysages.</p> <p>Gérer les lisières entre urbanisation et zones (...) agricoles.</p>
		<p><u>Prescription du DOO</u></p> <p>P1 : Equilibre entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels.</p> <p>P2 : Préservation des cours d'eau.</p> <p>P3 : Préserver la TVB.</p> <p>P4 : Préserver les continuités écologiques.</p>
		<p>R1 : Recommandations relatives à la Garonne, aux coteaux, aux prairies, aux haies et ripisylves.</p>

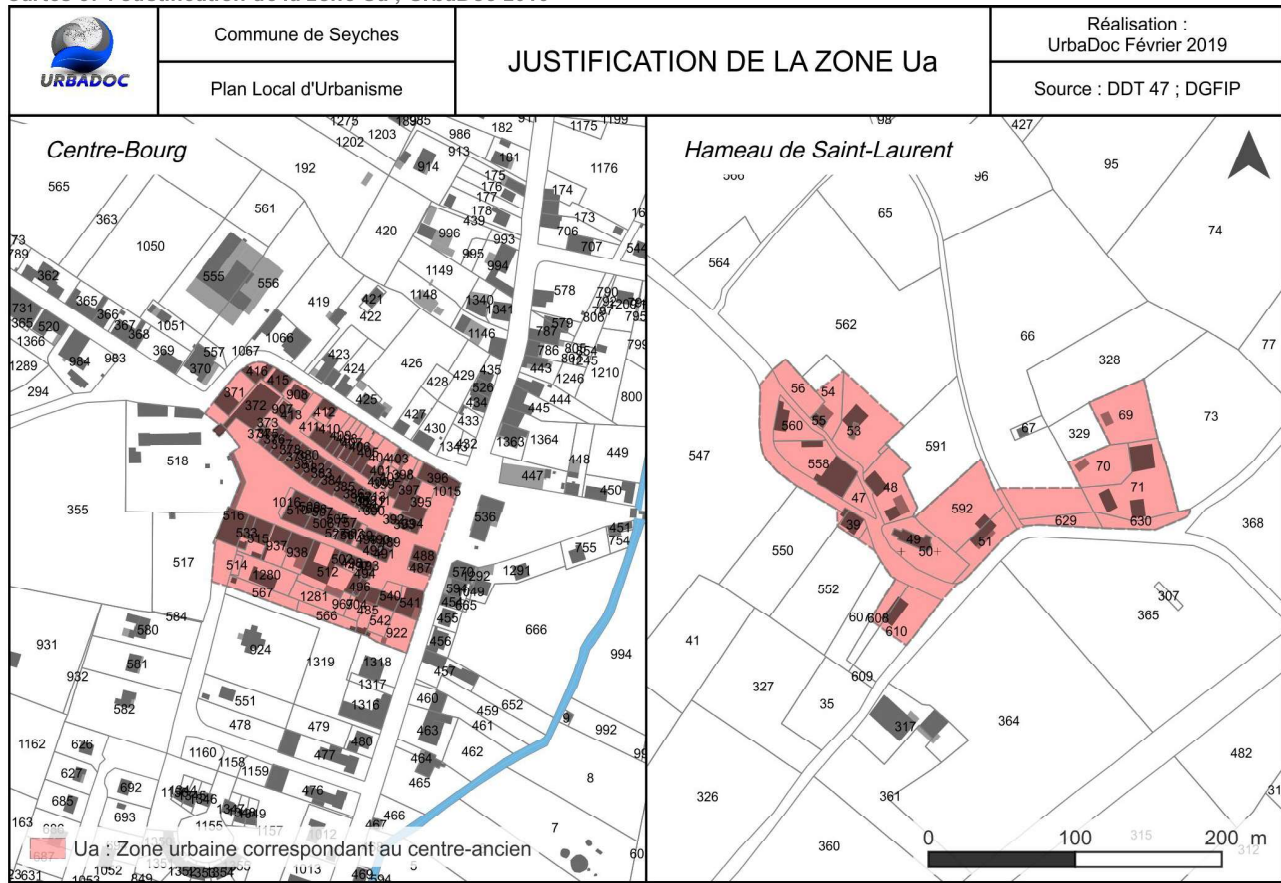
# TABLEAU DE BORD

Cartes 36 : Justification des zones urbaines ; UrbaDoc 2019

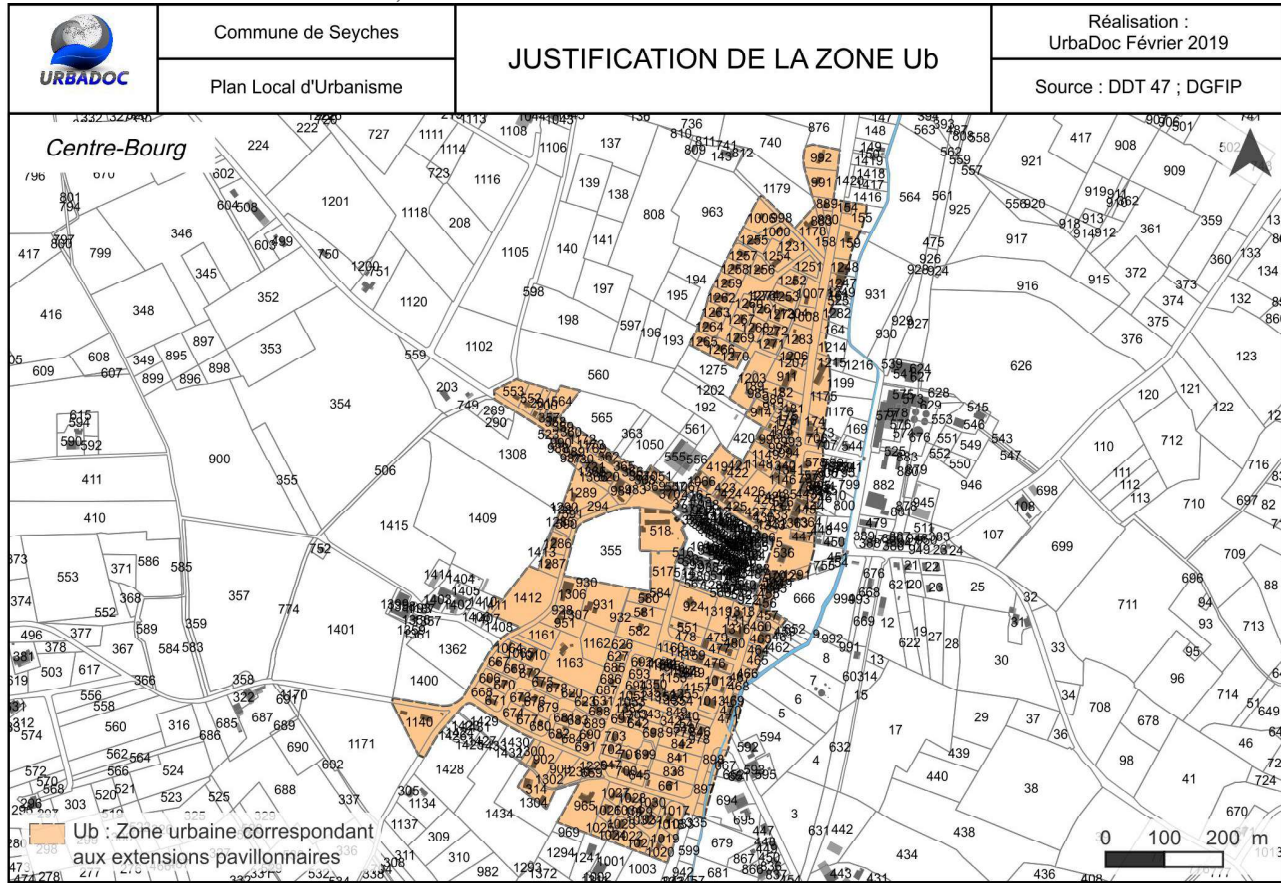


# TABLEAU DE BORD

Cartes 37 : Justification de la zone Ua ; UrbaDoc 2019



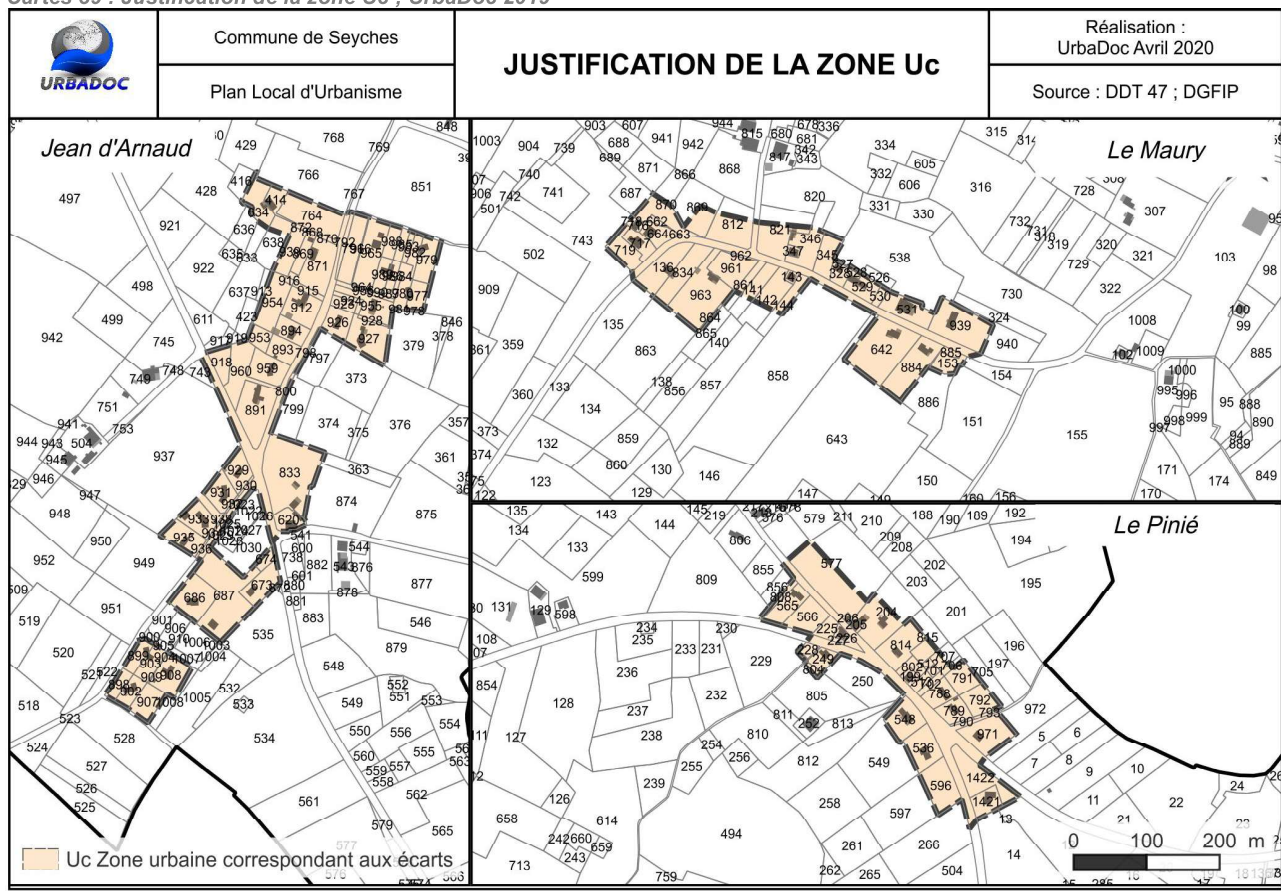
Cartes 38 : Justification de la zone Ub ; UrbaDoc 2019



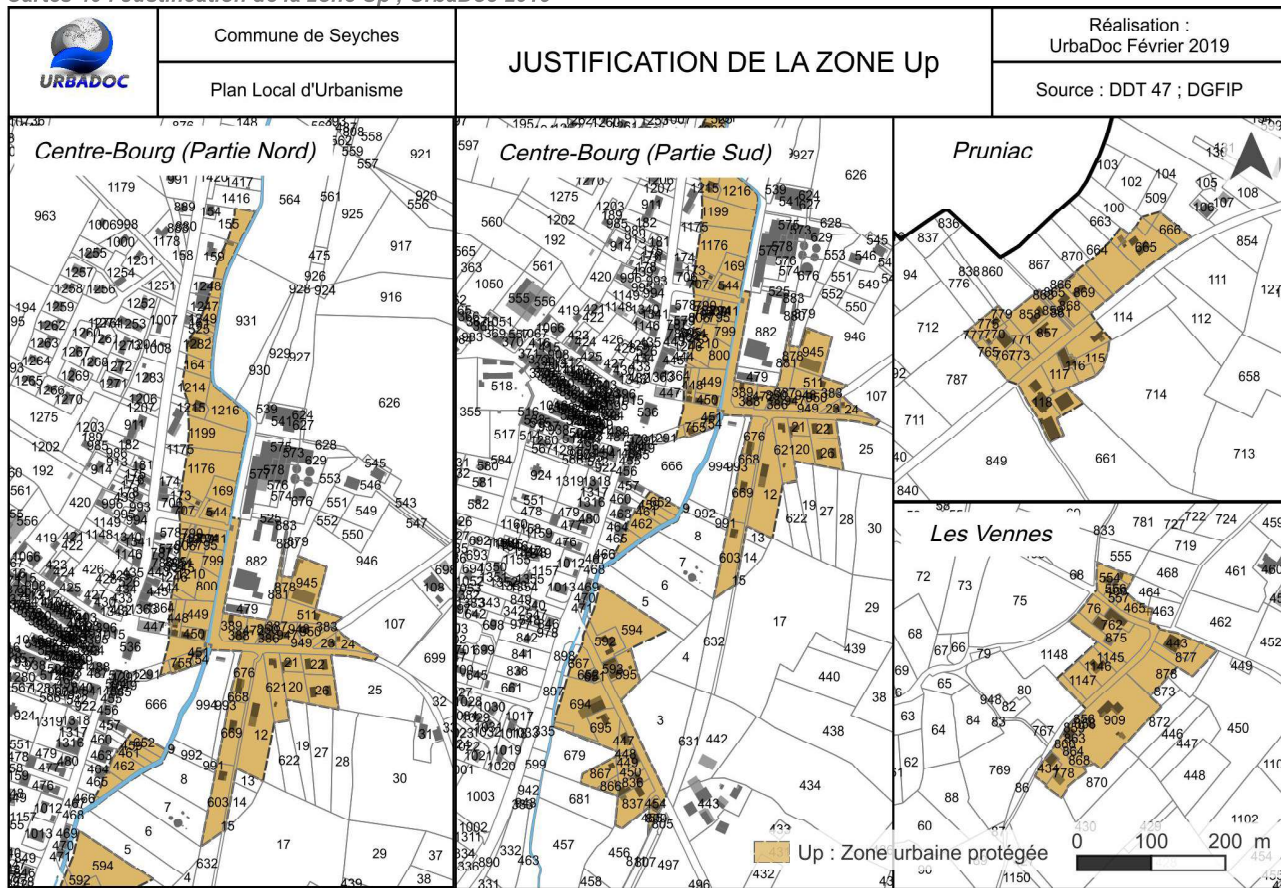


# TABLEAU DE BORD

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<sup>2</sup> restants sur le hameau de St Laurent permettront d'accueillir une construction supplémentaire. L'élaboration du PLU permettra néanmoins d'assurer la mise 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.

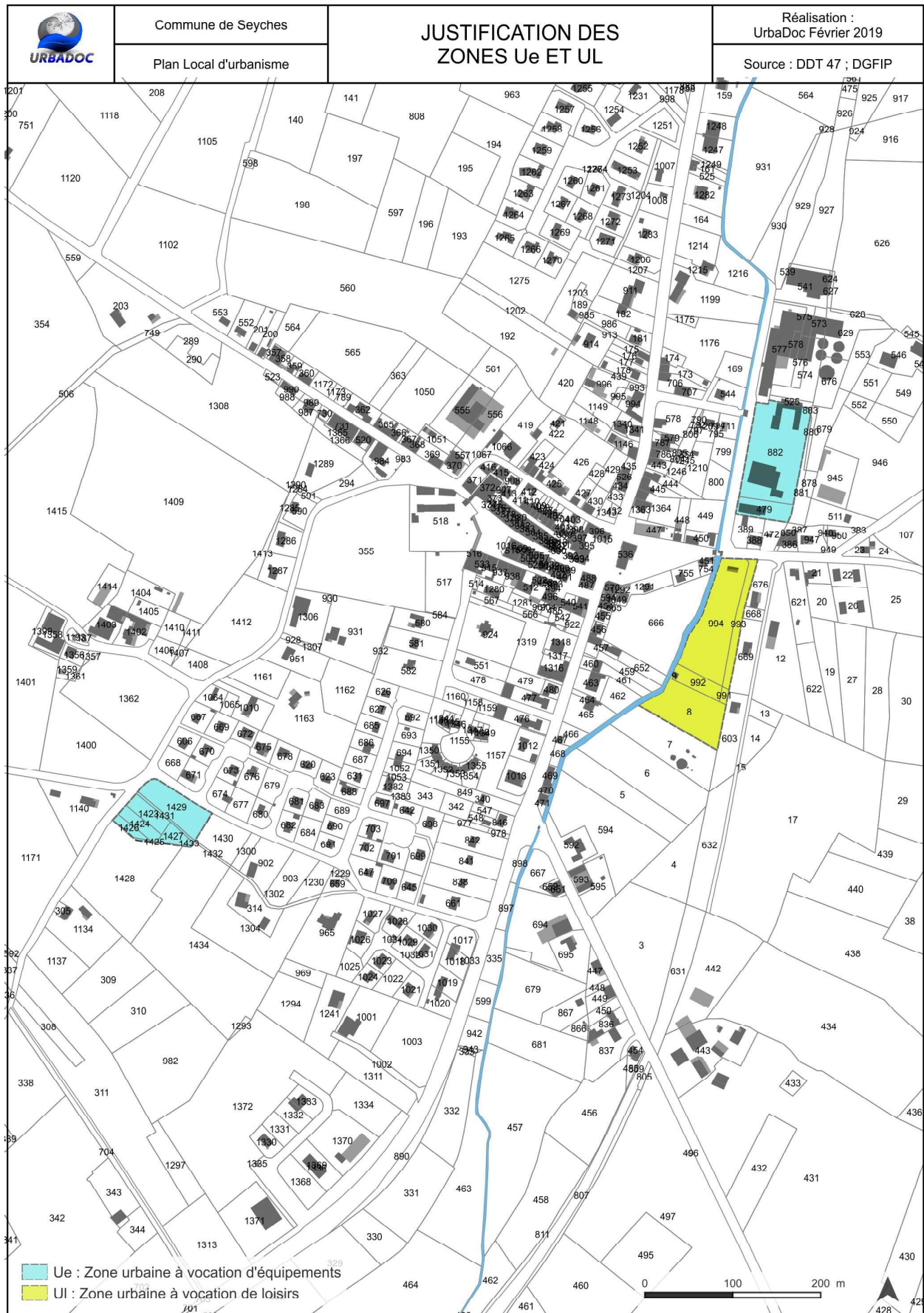
La zone Uc s'étend sur une superficie de 18,82 ha. De nombreuses possibilités de densification sont présentes au sein de cette zone. Le potentiel à bâtir s'élève à 1,88 ha ; il permettra à terme la réalisation de 11 à 18 constructions nouvelles. Cette zone est par ailleurs correctement desservie par 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 Venues 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 seniors 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 comme 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.

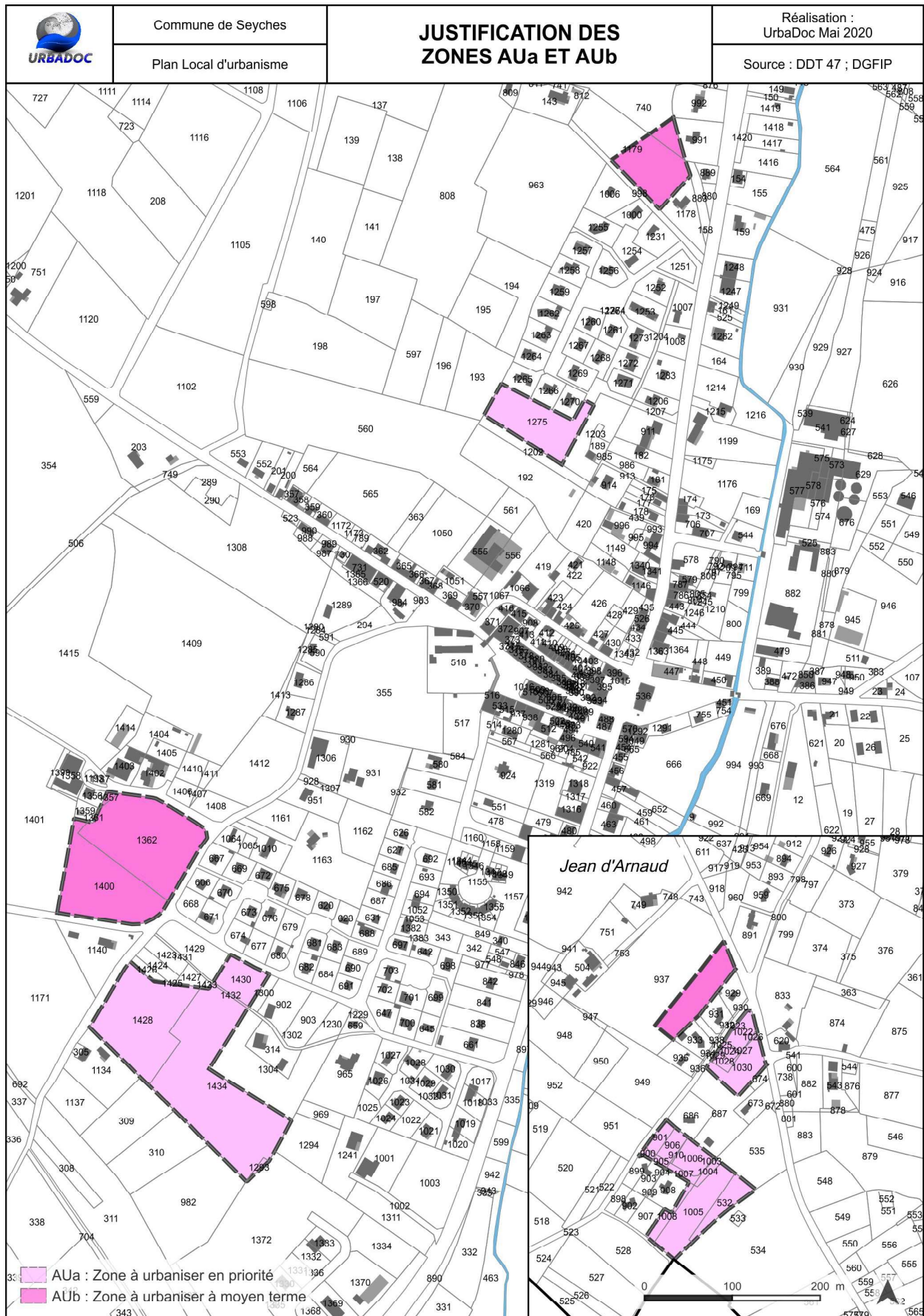
Elle n'est pas le fait du hasard mais l'expression d'une volonté municipale et/ou communautaire solidement mise en place au fil du temps.

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.

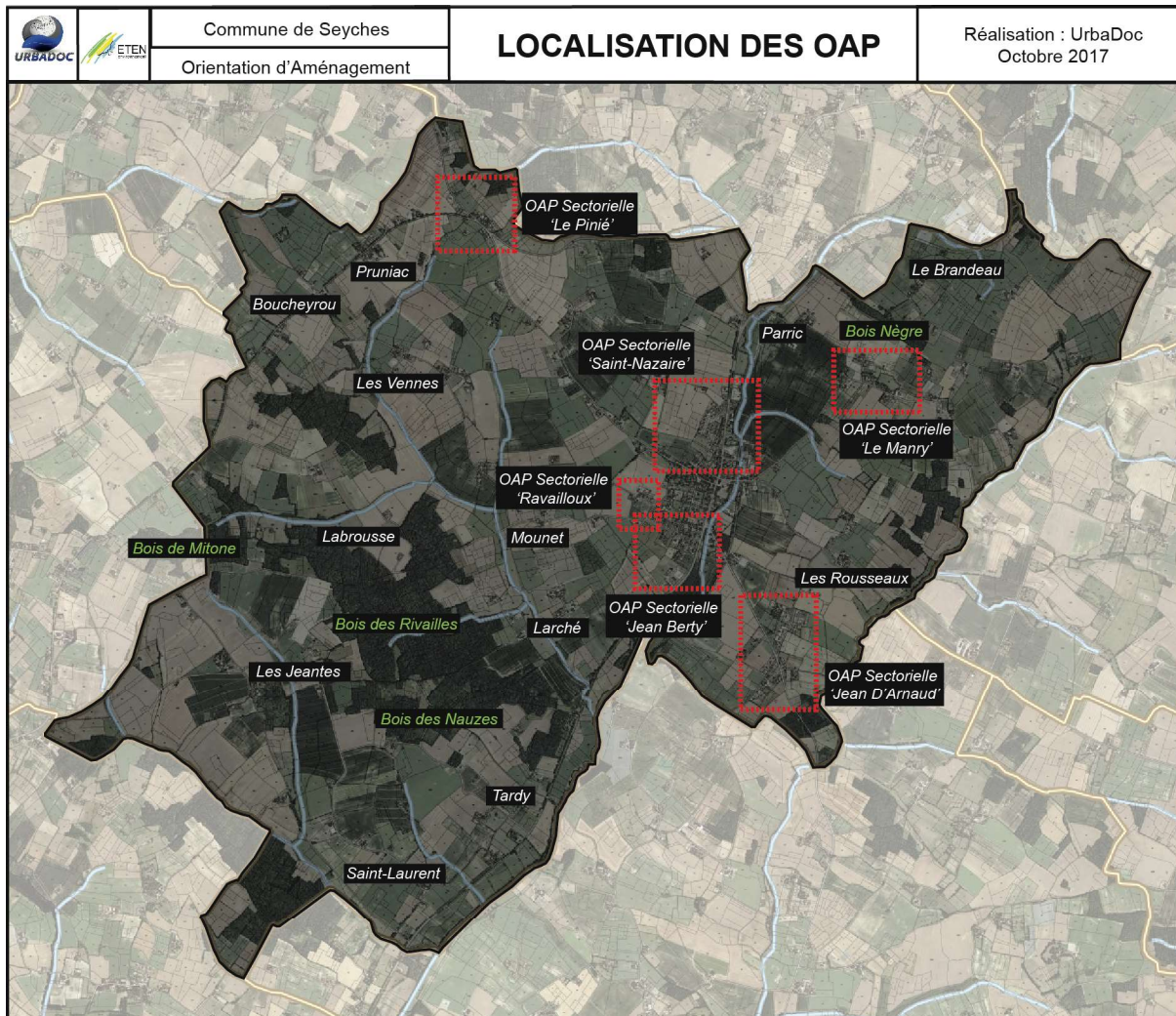
# TABLEAU DE BORD

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



# TABLEAU DE BORD

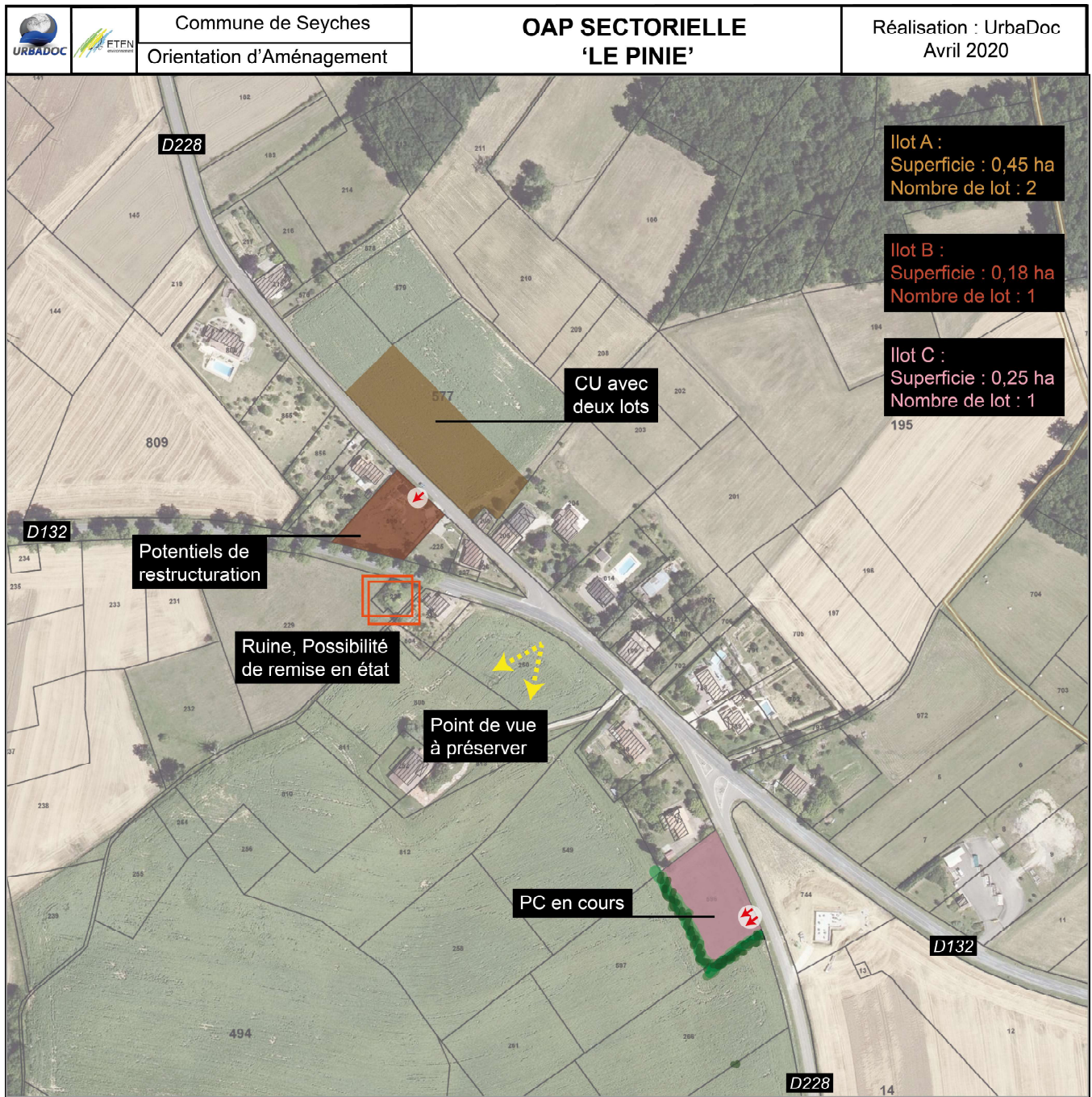
Cartes 44 : Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; UrbaDoc 2019





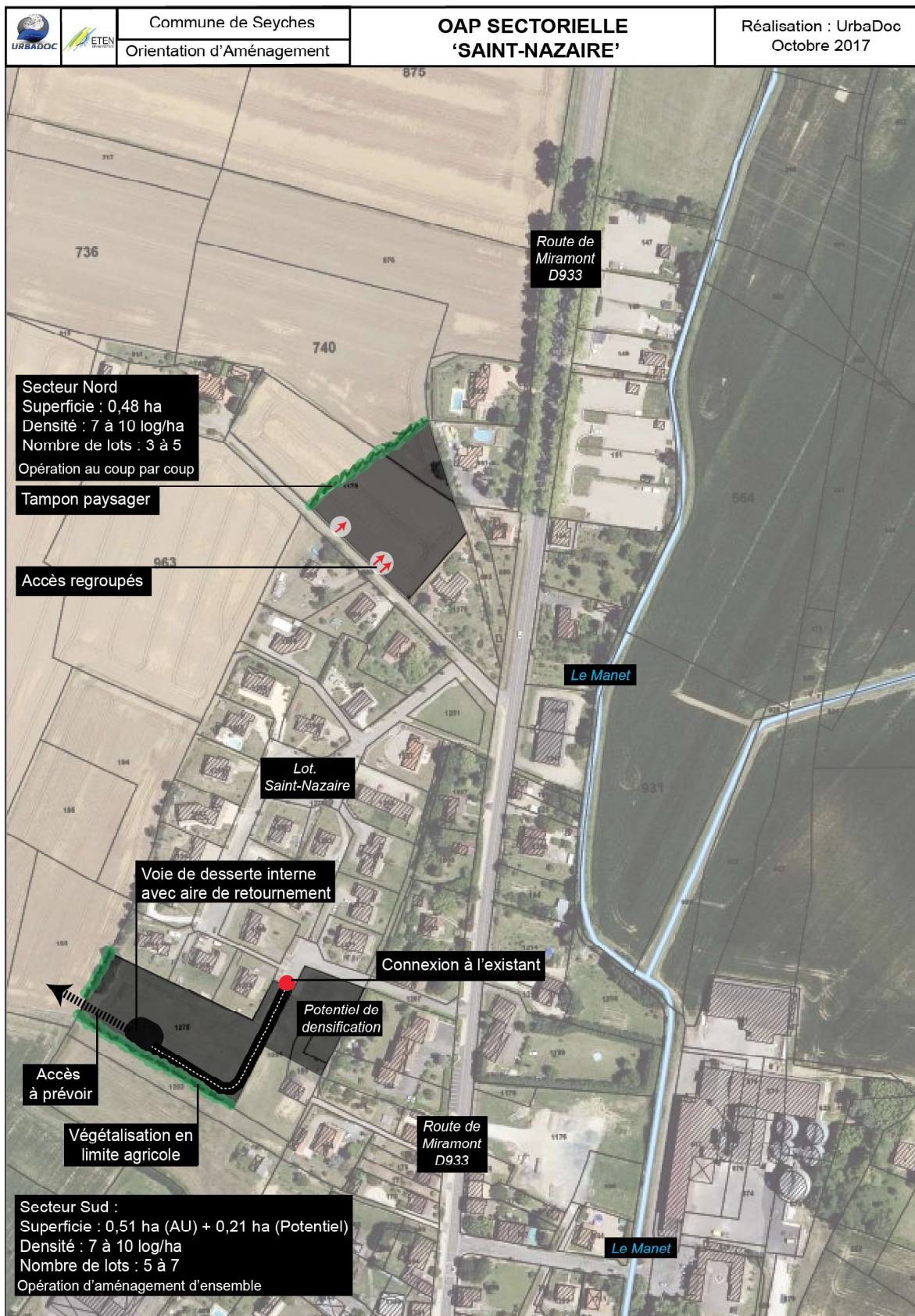
# TABLEAU DE BORD

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



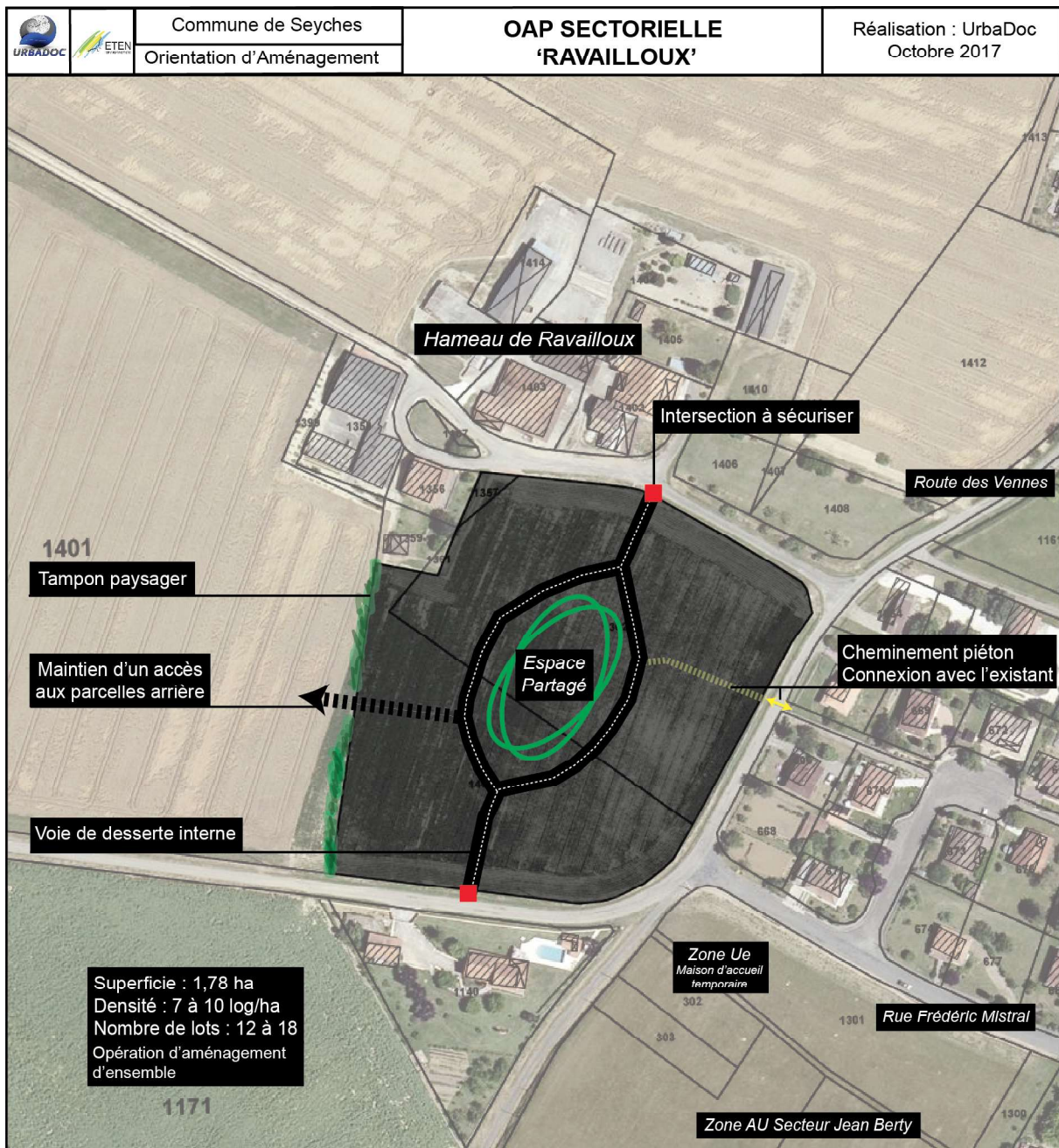
# TABLEAU DE BORD

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



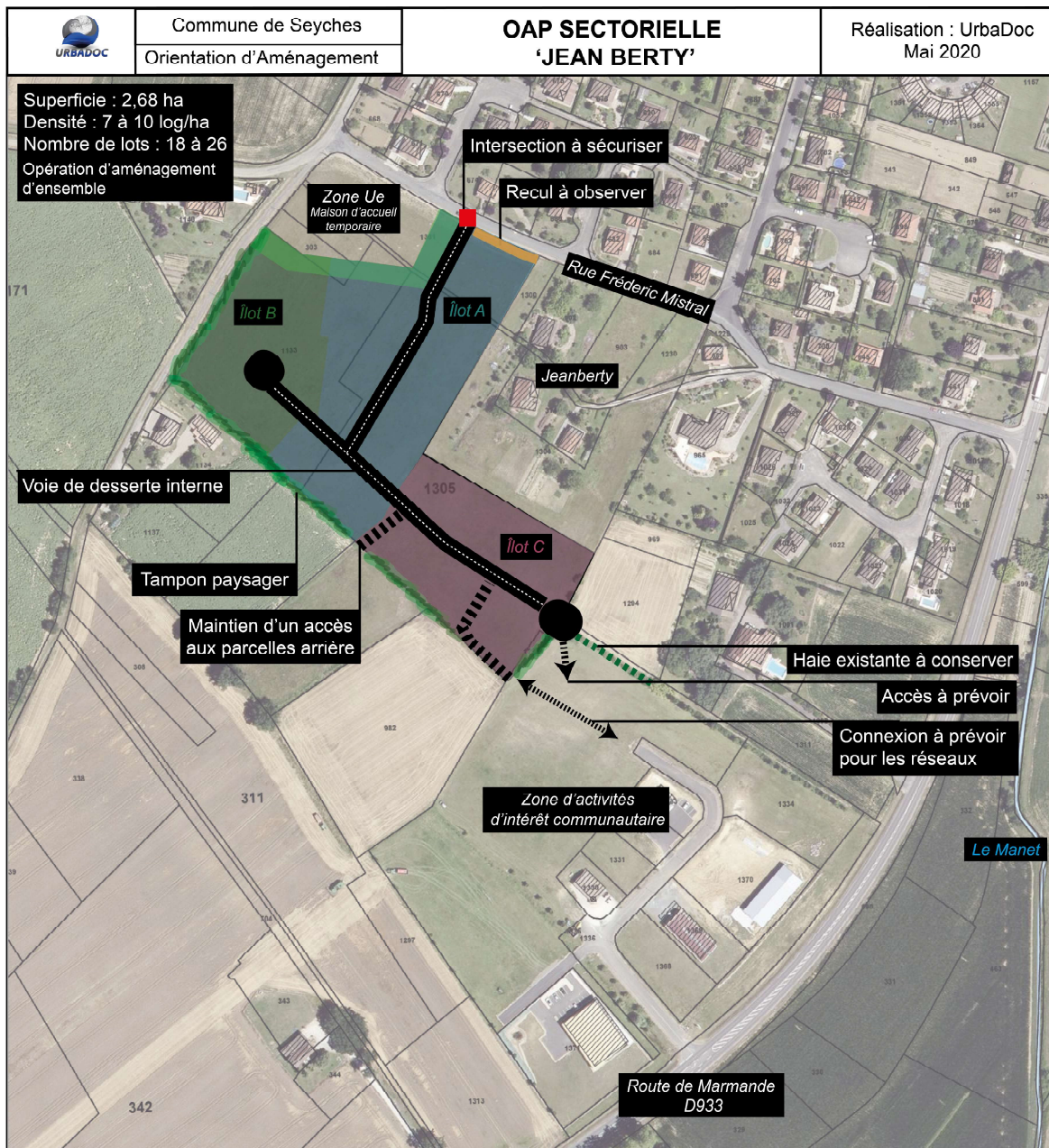
# TABLEAU DE BORD

## OAP 3 – CREER UN LOTISSEMENT SUR LE HAMEAU 'RAVAILLOUX'



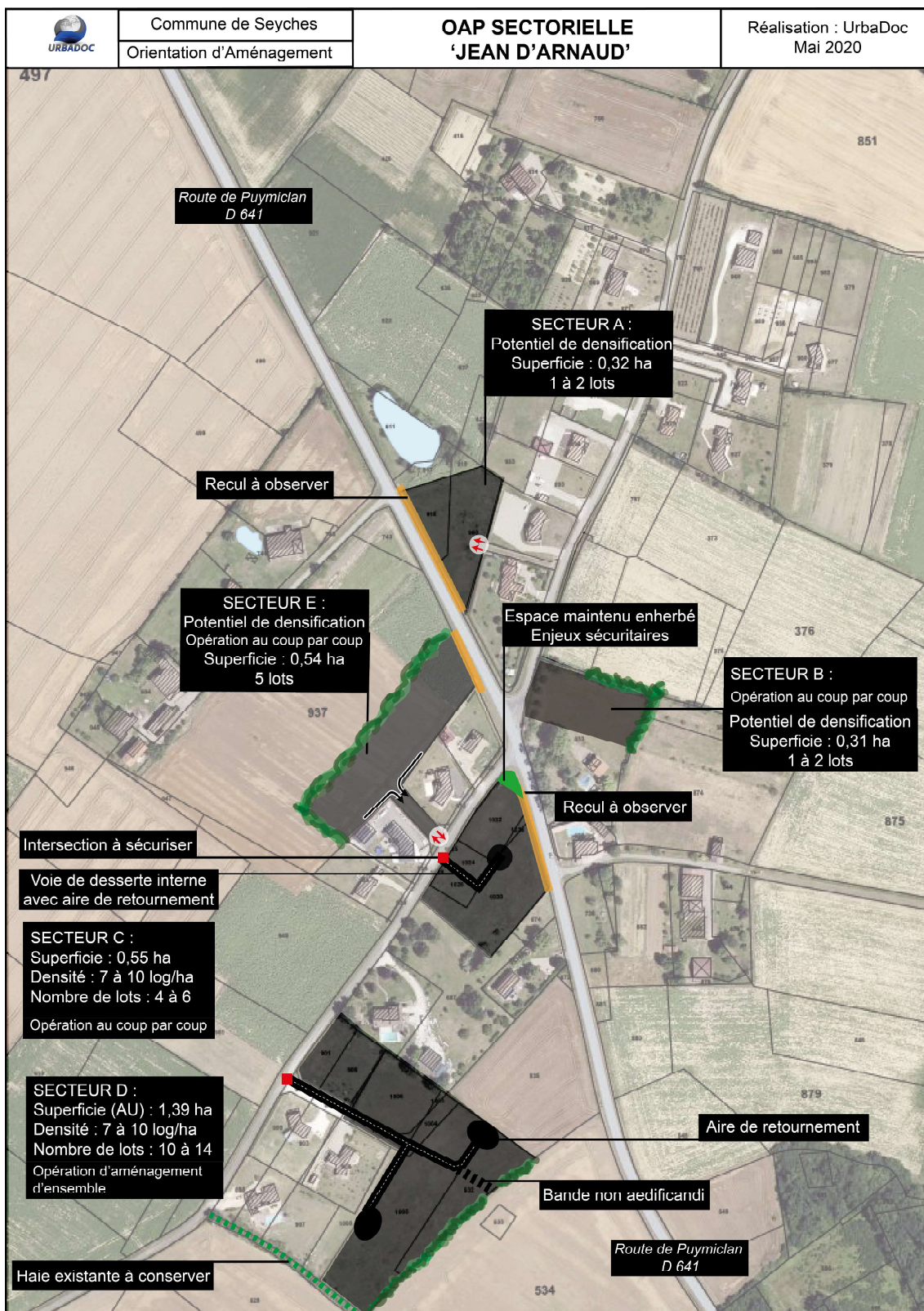
# TABLEAU DE BORD

## OAP 4 – VALORISER LE SECTEUR 'JEAN BERTY'



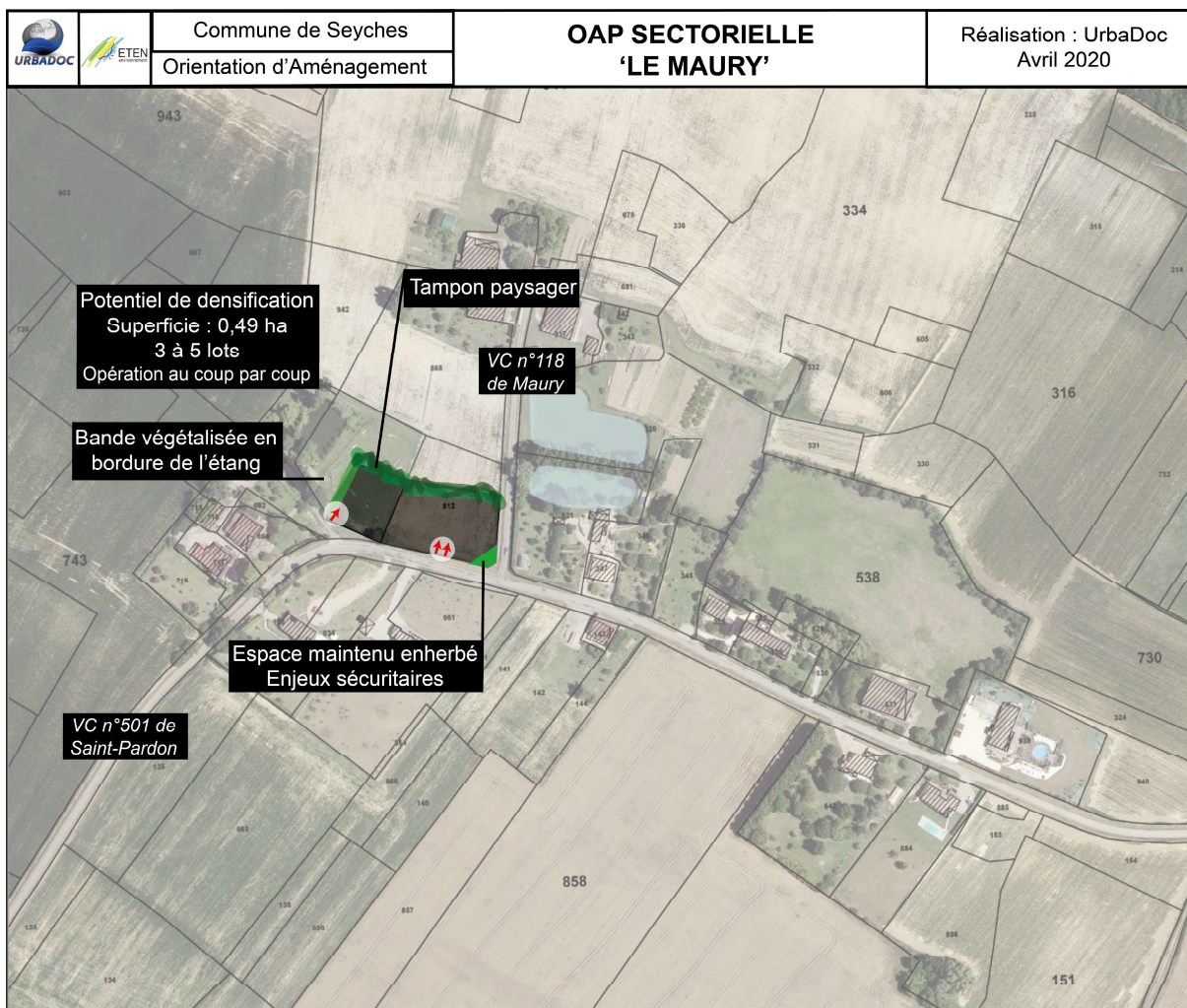
# TABLEAU DE BORD

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



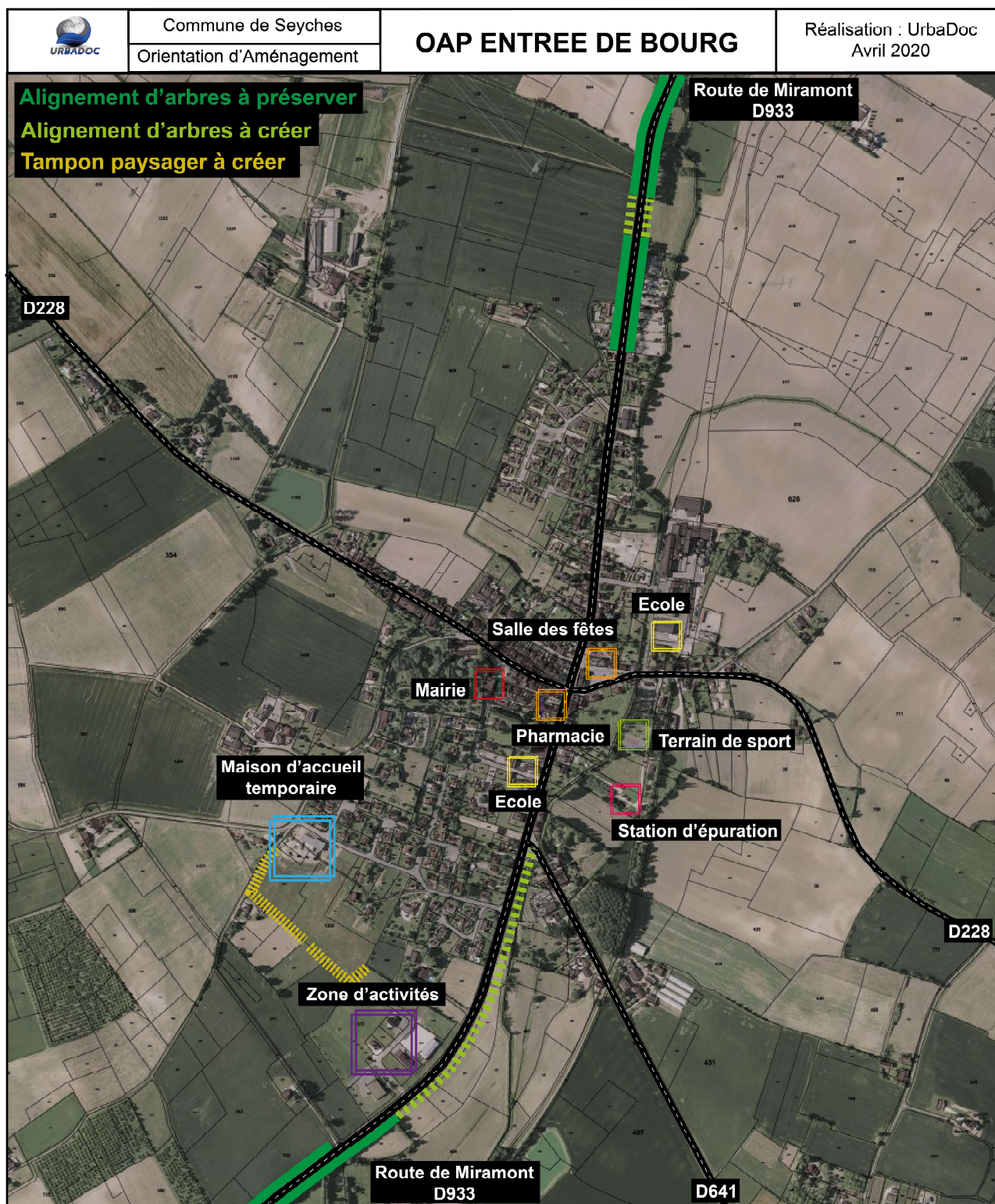
# TABLEAU DE BORD

## OAP 6 – COMBLER LE POTENTIEL SITUÉ A L'ENTRÉE DU HAMEAU 'LE MAURY'



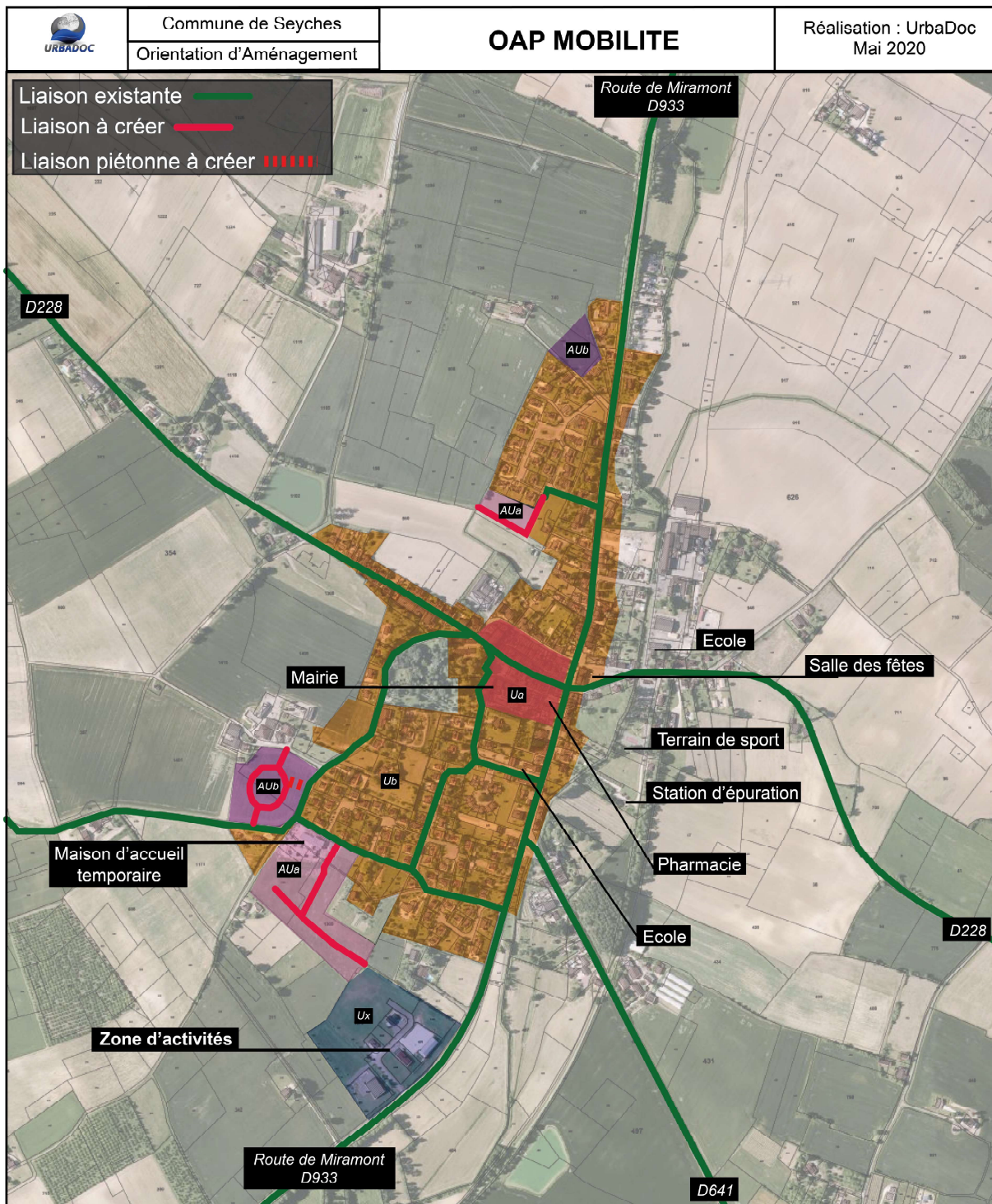
# TABLEAU DE BORD

## OAP SUR LES ENTREES DE BOURG



# TABLEAU DE BORD

## OAP SUR LES MOBILITES





## 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 déterminer, 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'Arnaud.

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 accéder 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 et 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



### **3. Les zones agricoles : protéger et valoriser 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 référencés 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.

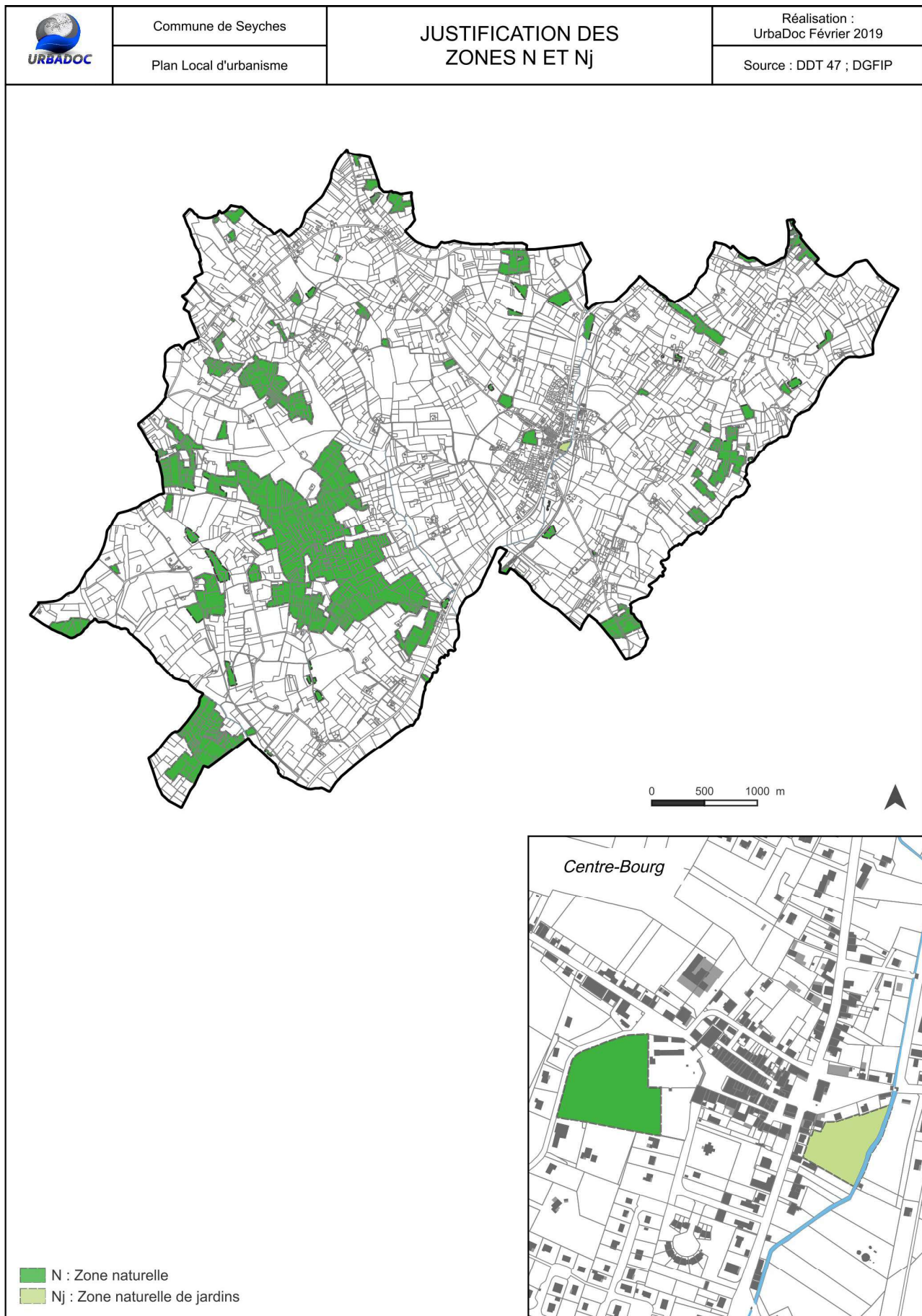
De plus, une partie de la zone agricole de la commune est impactée par un risque inondation. Il s'agit des nombreux cours de la commune. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

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.**

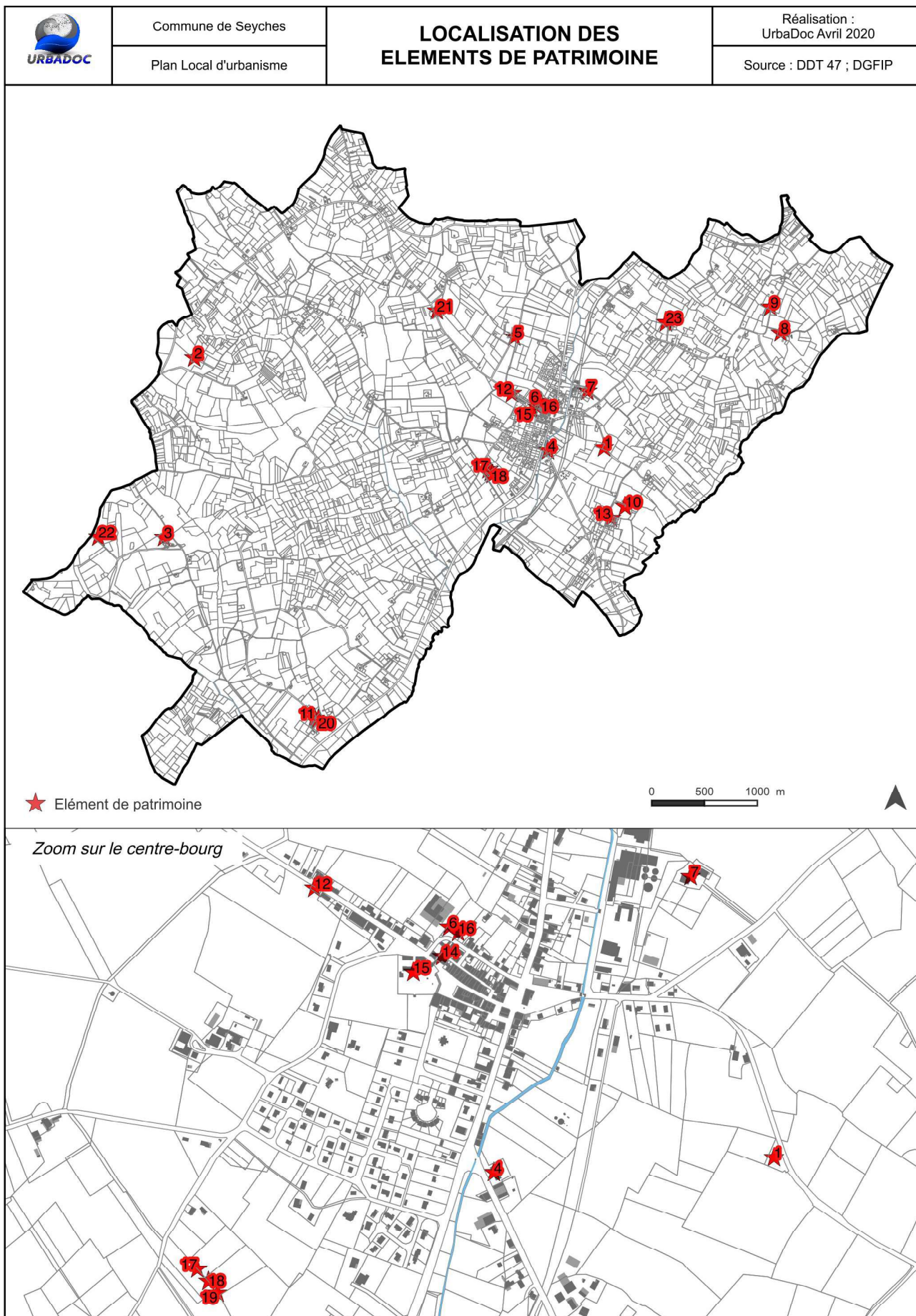
# TABLEAU DE BORD

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



# TABLEAU DE BORD

Cartes 47 : Localisation des éléments de patrimoine ; UrbaDoc 2019



# TABLEAU DE BORD

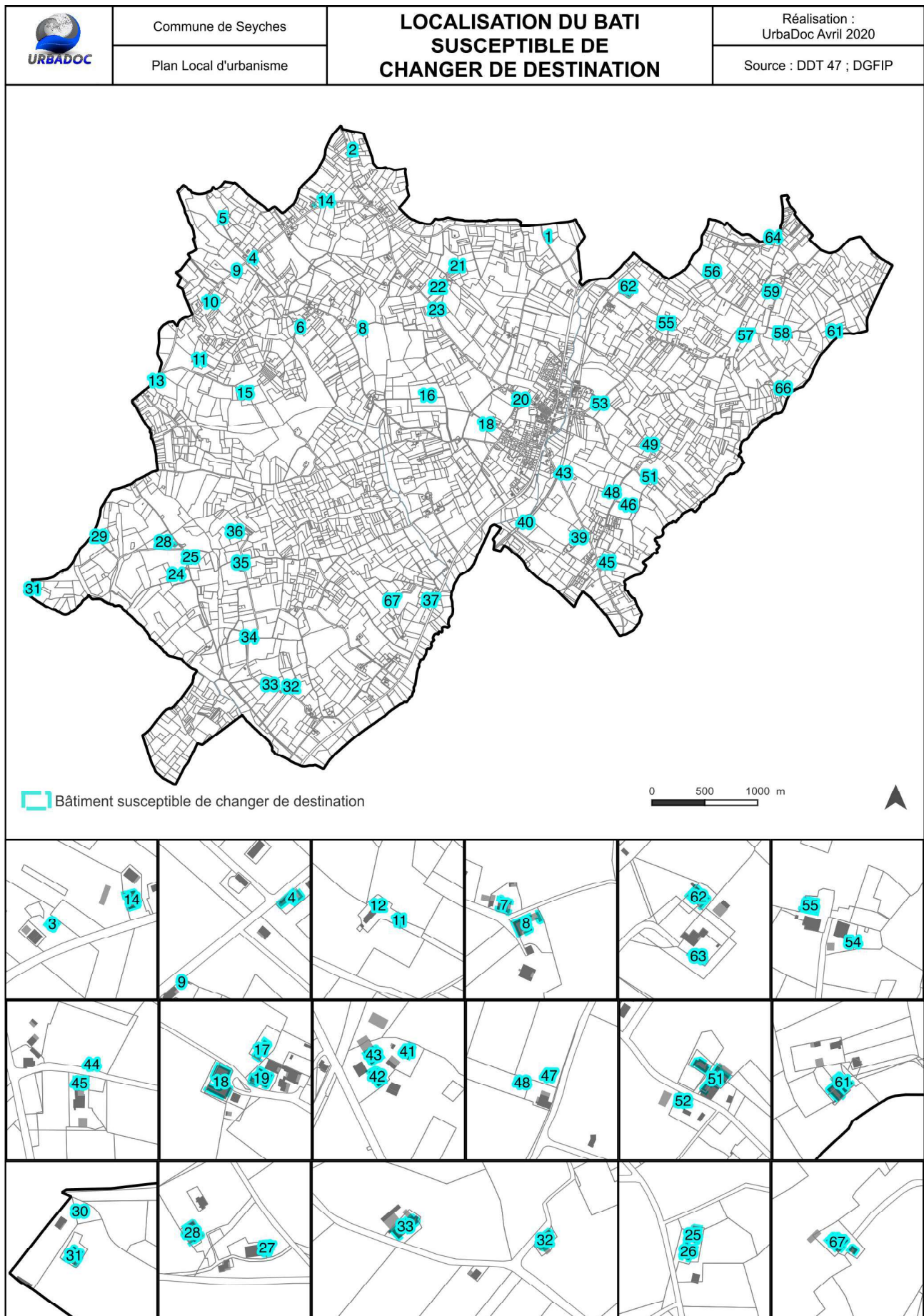
Tableau 22 : Eléments de patrimoine, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme . UrbaDoc 2019

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





# 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	Lagabbarrière	Séchoir	
15	F 1045	Barrail	Grange	
16	G 0590	Beau	Grange	
17	H 1414	Ravailleux	Grange	
18	H 1358	Ravailleux	Grange	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
19	H 1403	Ravalloux	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	

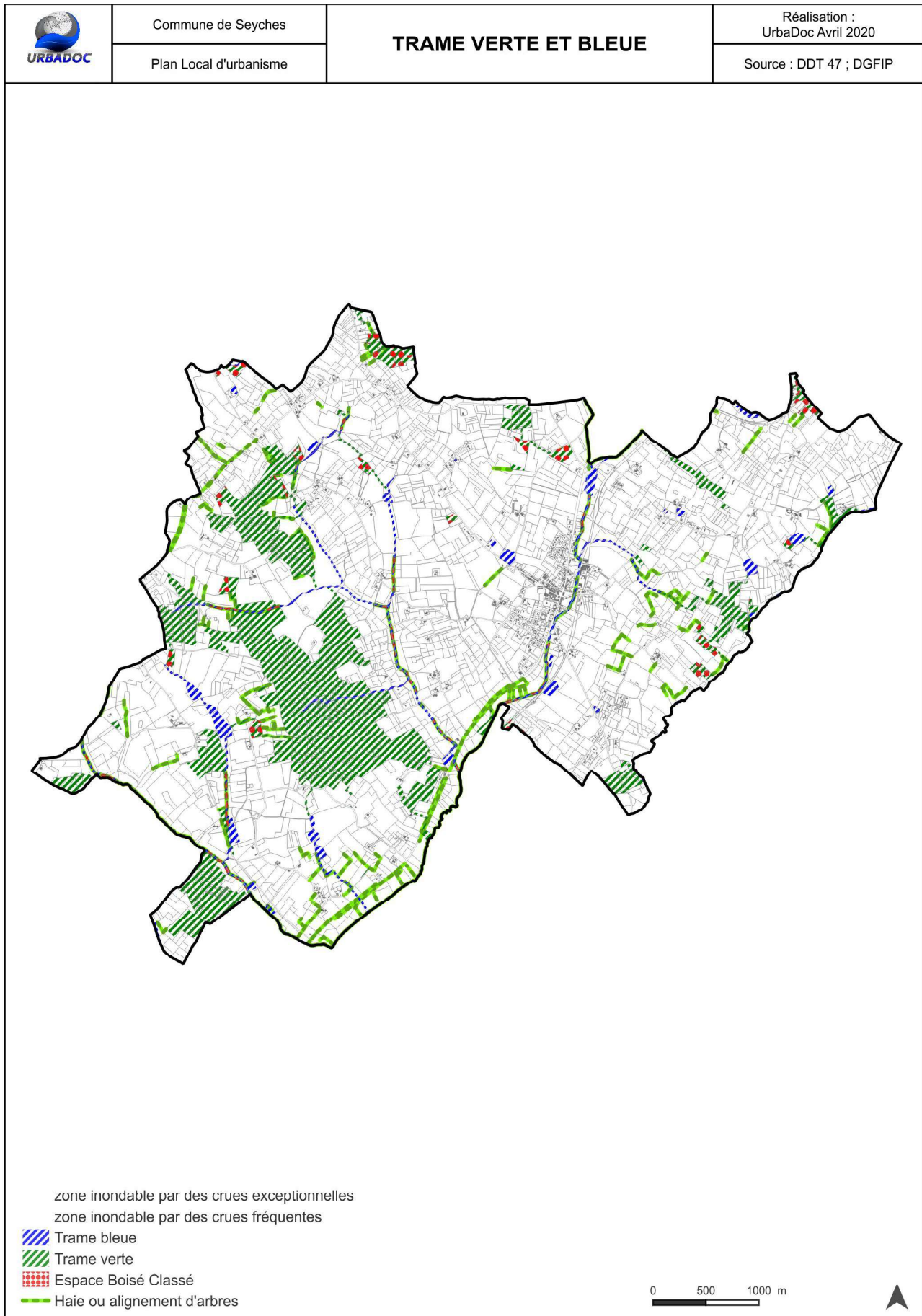
Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
41	B 0443	Charbonnier	Hangar	
42	B 0443	Charbonnier	Hangar	
43	B 0443	Charbonnier	Séchoir	
44	B 0874	Laclede	Hangar	
45	B 0543	Couleau	Séchoir	
46	B 0396	Grand Moulin	Hangar	
47	B 0772	Grand Moulin	Séchoir	
48	B 0409	Grand Moulin	Séchoir	
49	B 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	Brandeaule	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





## 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 éléments de patrimoine ont été

répertoriés. 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<sup>12</sup>. 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 agricoles, 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 :

<sup>1</sup> Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

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



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



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

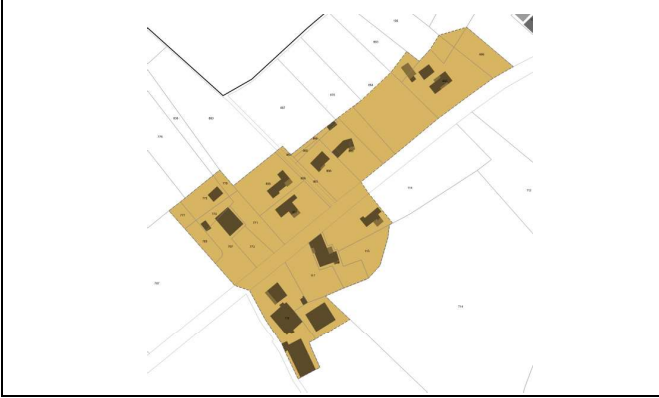


Urbanisation de la zone à vocation d'équipements (Ue), UrbaDoc



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**

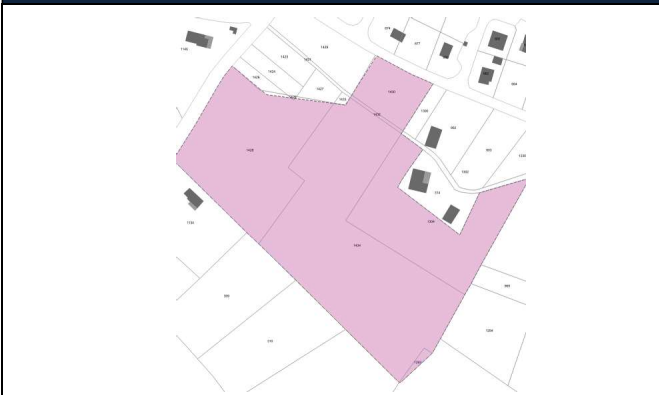


**Vue aérienne de la zone d'activités**



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 réglementation 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 :**

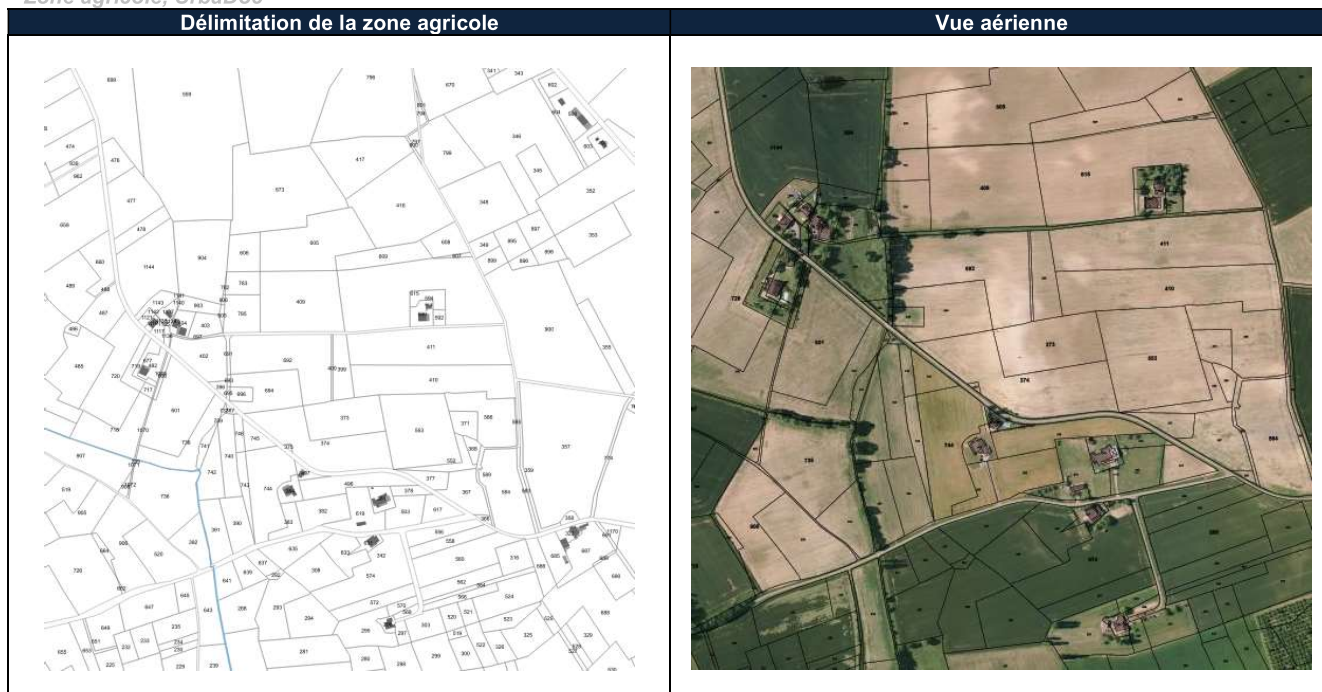
Le règlement des zones à urbaniser autorise les constructions à vocation d'habitat et les projets n'apportant pas de nuisances, compatibles avec l'habitat, afin de favoriser la mixité des fonctions. L'urbanisation des zones AU est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation 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.

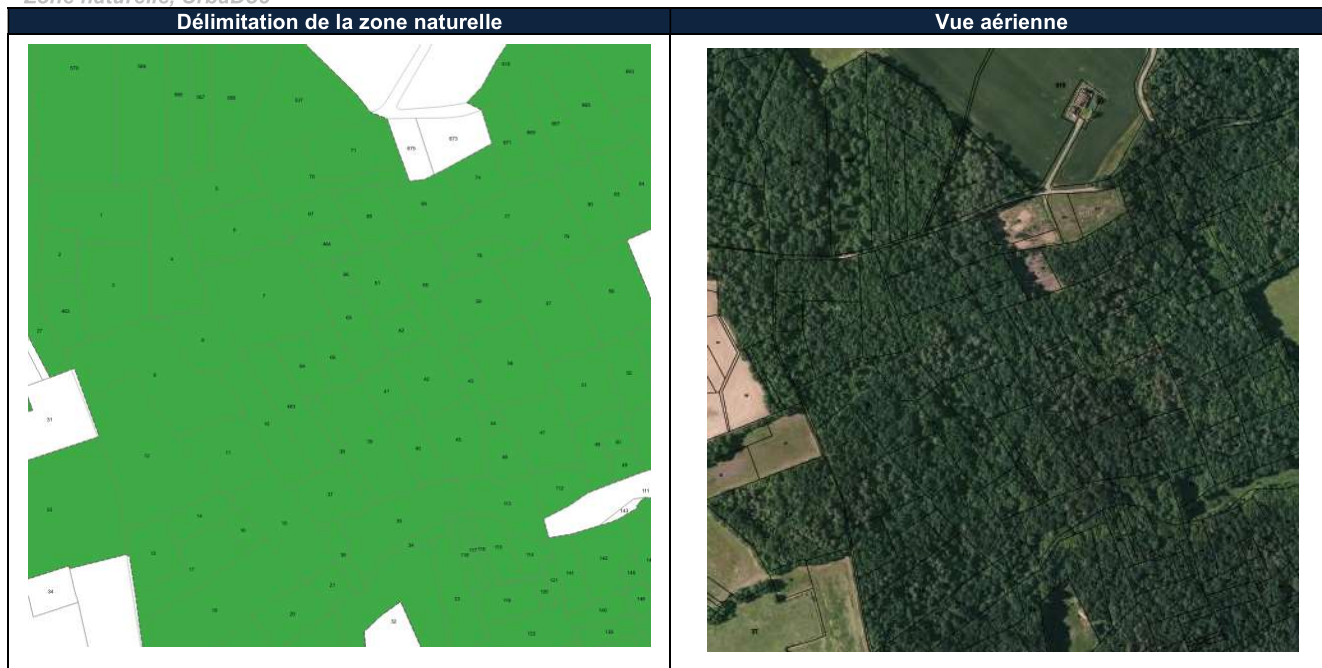
# TABLEAU DE BORD

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

## Zone agricole, UrbaDoc



## Zone naturelle, UrbaDoc



# 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.