

# 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	25 mai 2021

---



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
AVIS AU LECTEUR .....	4
PREAMBULE .....	5
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS.....</b>	<b>9</b>
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
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>45</b>
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 ECONOMIE DE L'ESPACE.....	85
BILAN ANALYTIQUE.....	91
<b>CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>94</b>
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES...95	
CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES .....	103
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	139
<b>CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES.....</b>	<b>142</b>
INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE.....	145
INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE .....	149
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	151
<b>CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN .....</b>	<b>154</b>
MESURES DE SUIVI.....	155
<b>CHAPITRE VI : ANNEXES .....</b>	<b>157</b>
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<sup>1</sup>.

A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup> 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)<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> 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 demandé 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 1er 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<sup>a</sup> 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.

---

<sup>a</sup> *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.*