

COMMUNE DE PUYMICLAN PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	01 décembre 2015
DEBAT SUR LE PADD	16 mai 2017
ARRET DU PLU	07 mars 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 08 novembre 2019 au 10 décembre 2019
APPROBATION DU PLU	10 novembre 2020

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	46
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	48
MOBILITES	59
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	63
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE.....	71
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	85
GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	87
BILAN ANALYTIQUE	93
CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS	95
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..	96
CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES.....	104
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	148
CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES	152
INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE	155
INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE	159
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	161
CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....	165
MESURES DE SUIVI	166
CHAPITRE VI : ANNEXES	169
LEXIQUE	189

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 Puymiclan 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 3 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 2000¹.

A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable². 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'Environnement³ 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 L101-3⁵ 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 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.

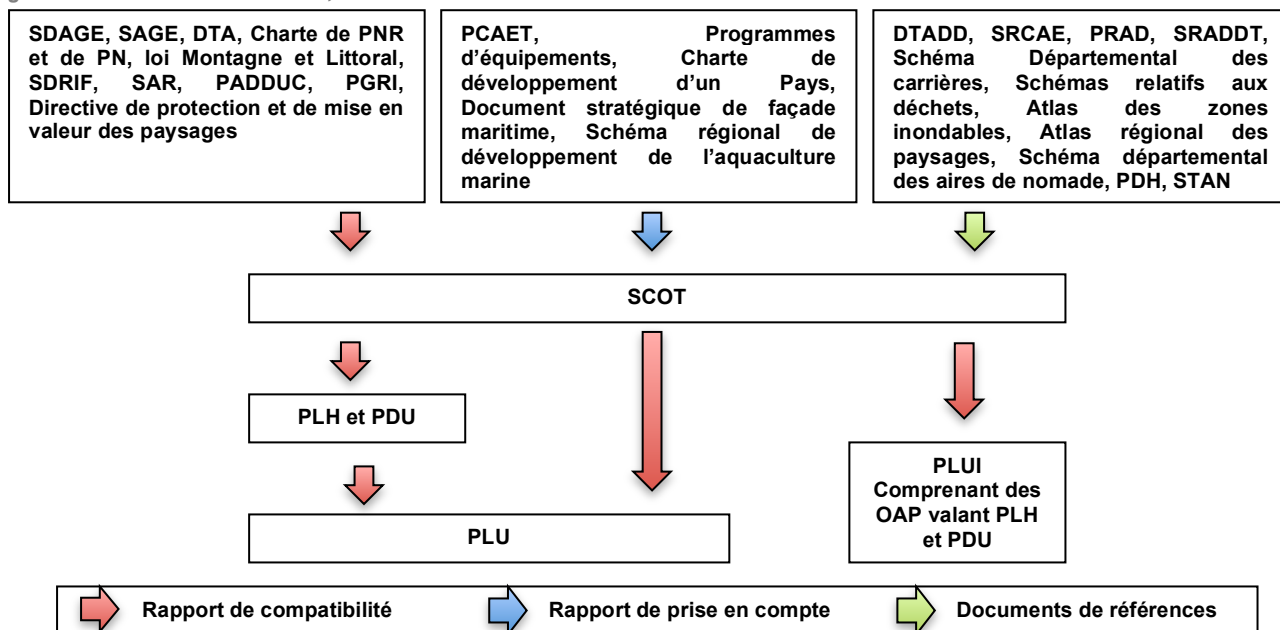
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

^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

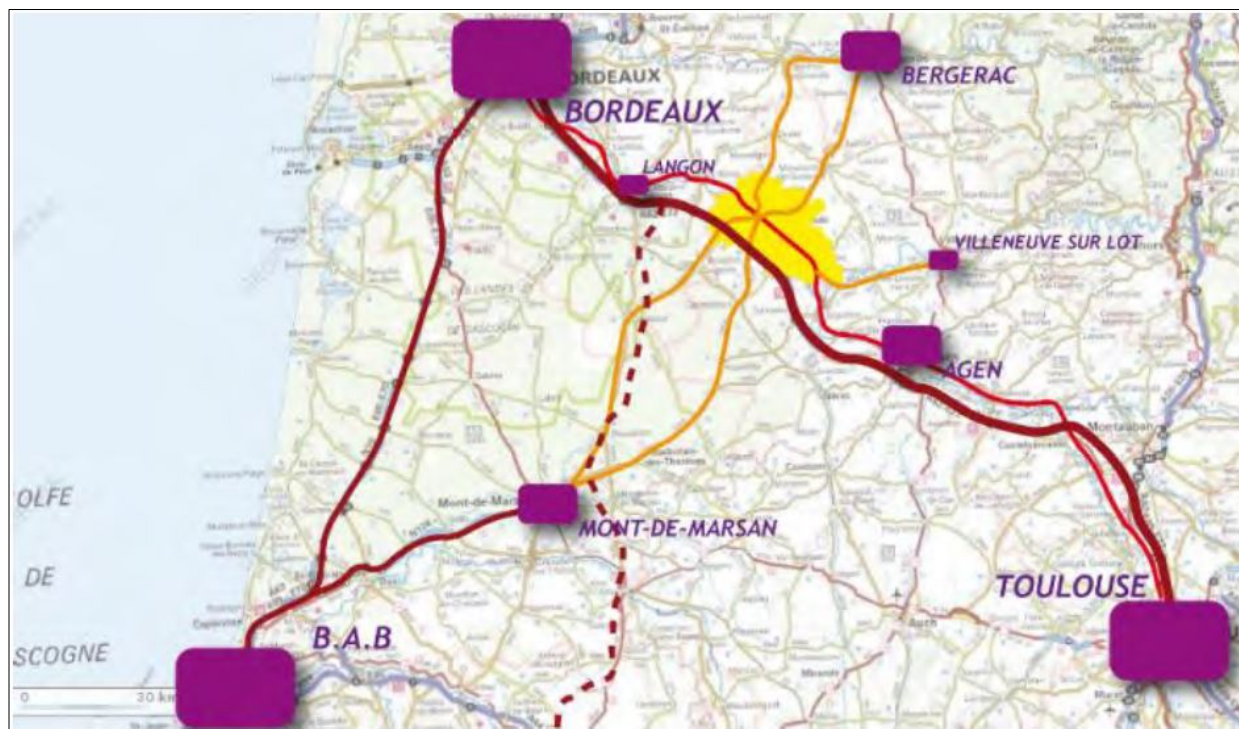


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous 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.

AAAAA : 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 facilite 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

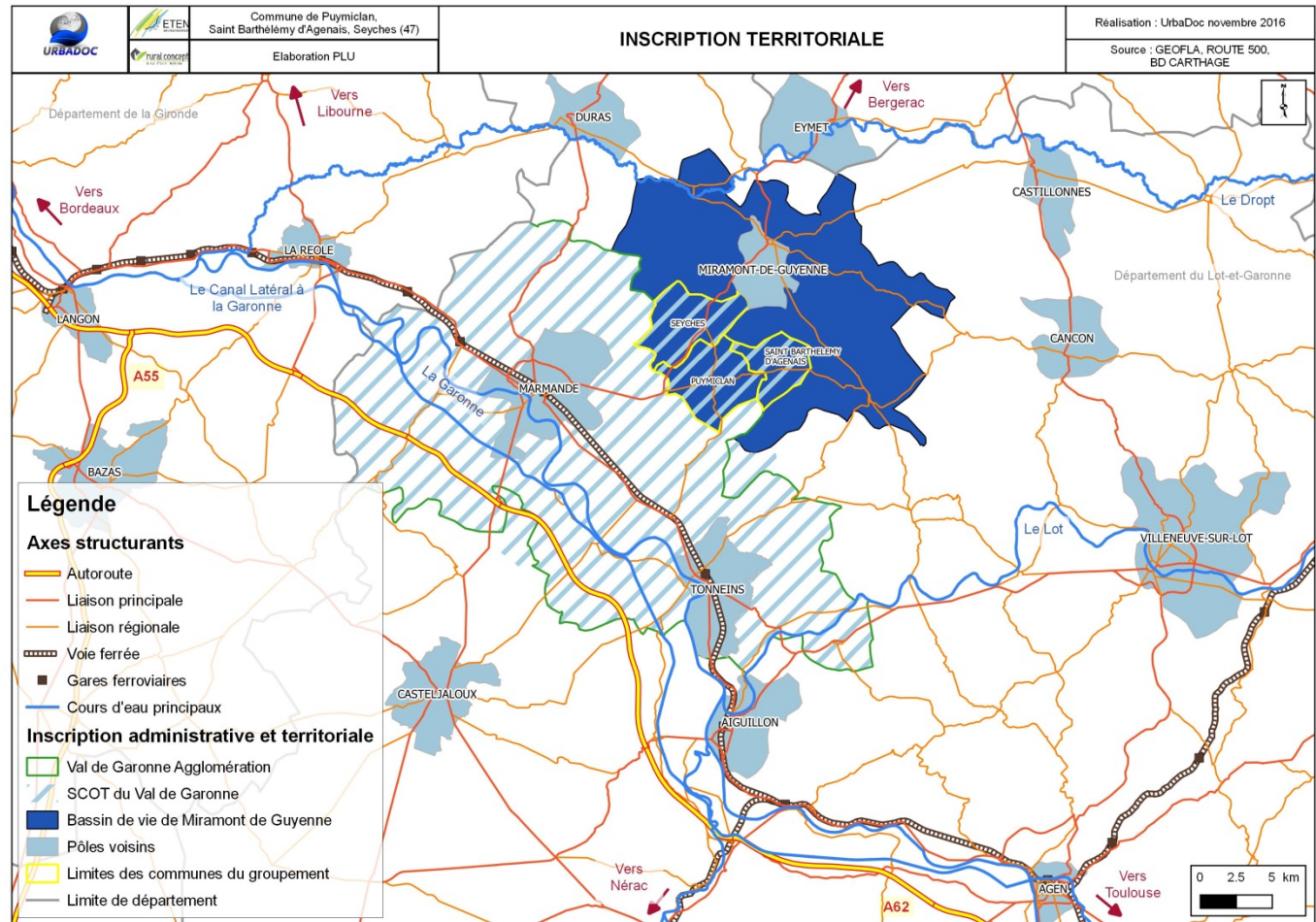
Le PLU devra prendre en compte ou faire référence :

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 ;

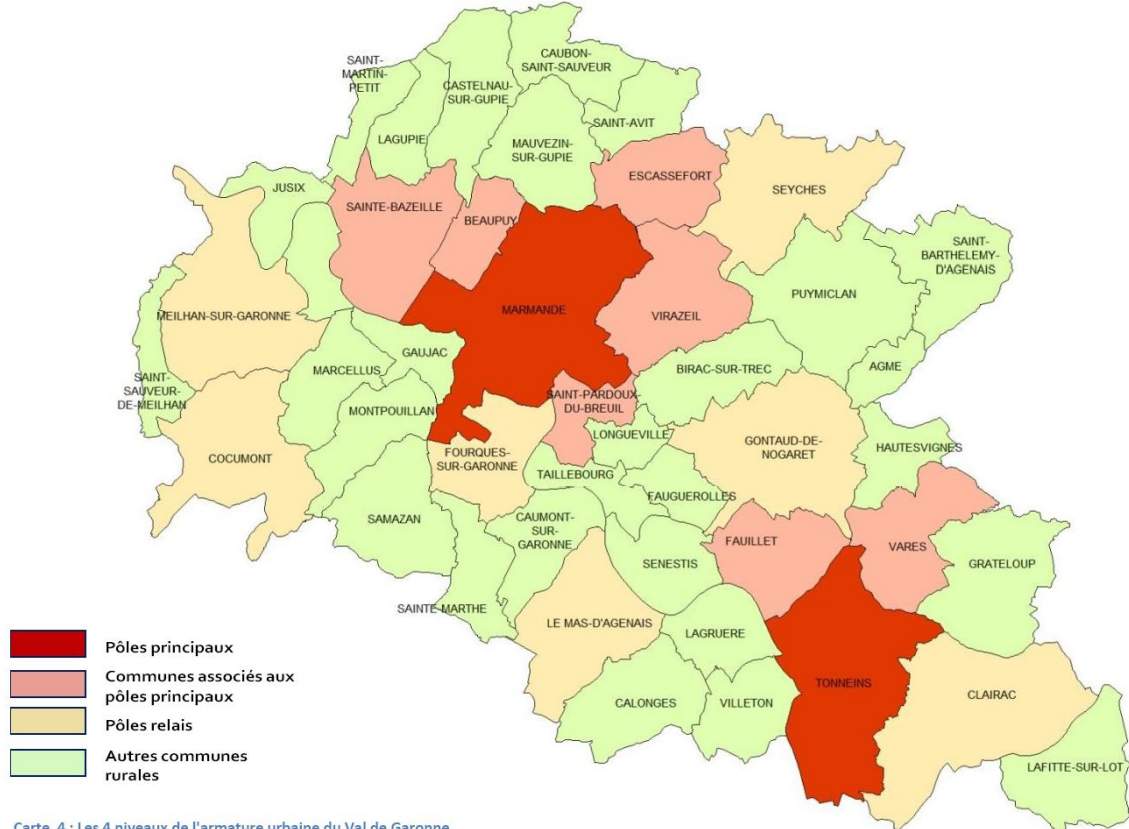
Au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (SRADDT) qui est un document d'orientation stratégique le développement économique et l'aménagement du territoire d'ici 2020 ;

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'Élimination 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 habitants, les communes appartiennent au

^a Sous l'appellation Communauté de Communes du Marnais à l'origine

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.

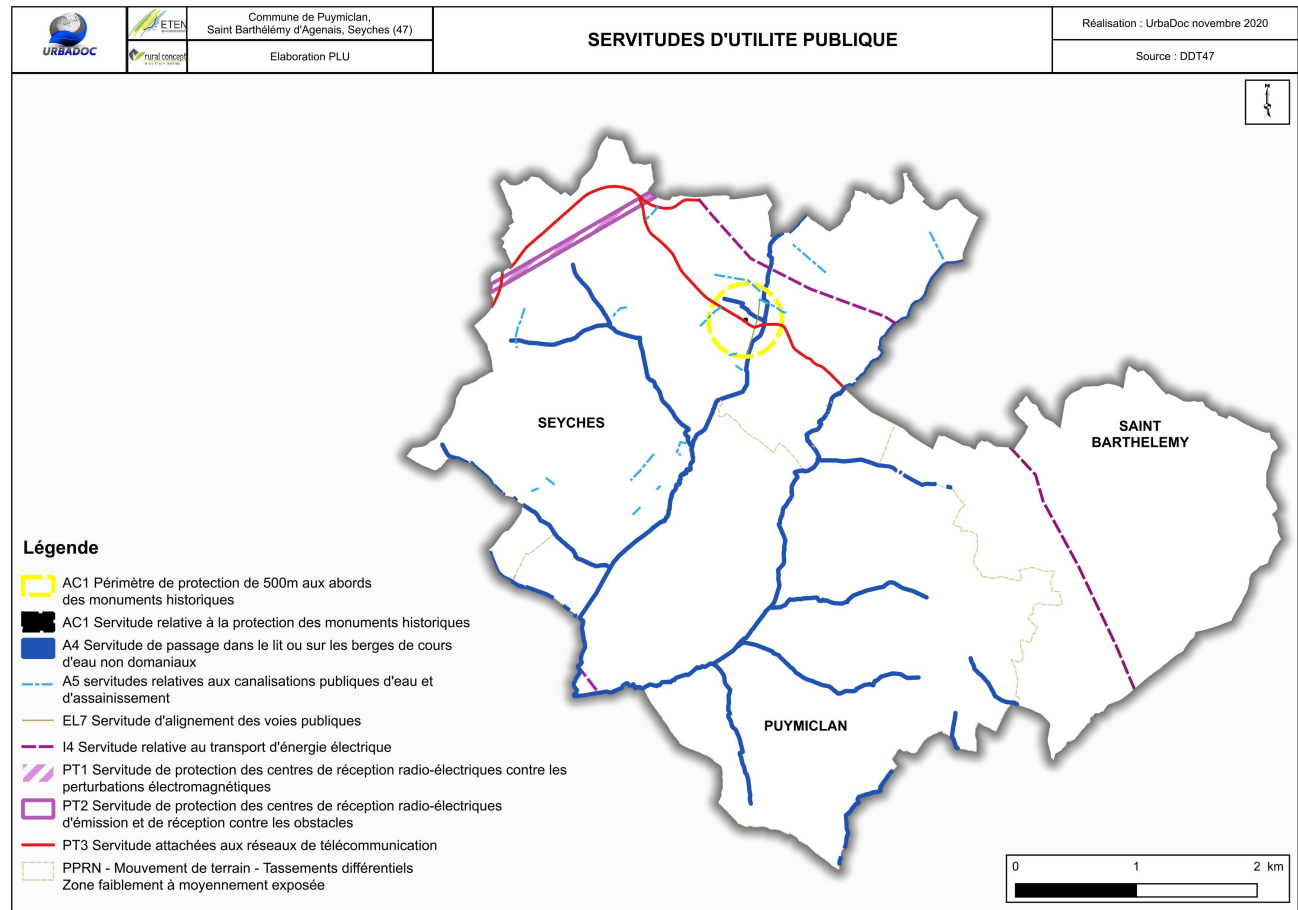
2.5. Bilan de l'inscription territoriale

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 a 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

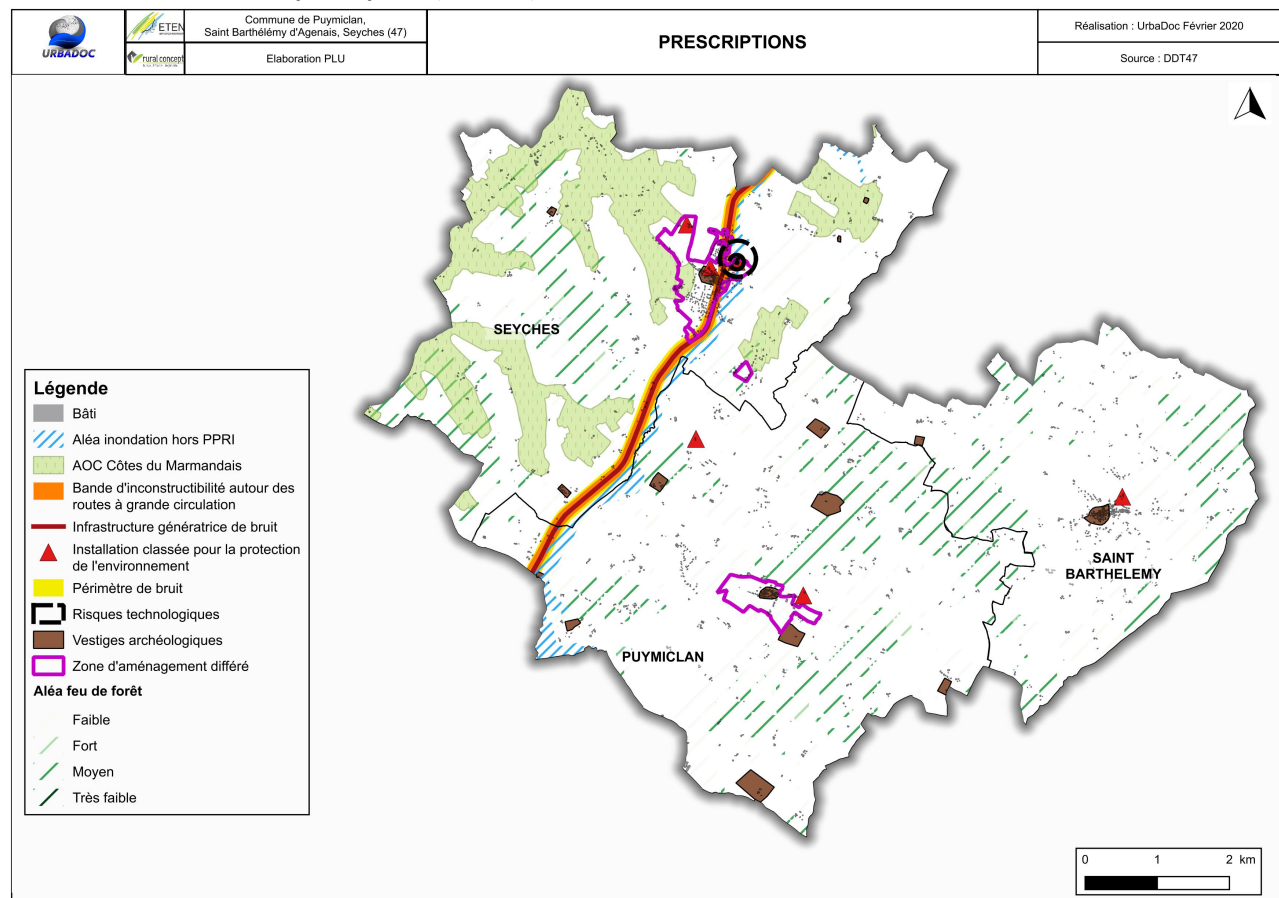
adéquation avec les intentions de développement à l'échelle supérieure. Les PLU doivent participer à mettre en cohérence les différents projets et les différentes échelles territoriales pour proposer des projets ambitieux et harmonieux qui s'inscrivent dans le grand territoire tout en préservant les 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 sol⁶.

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 attenants 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 elle est susceptible d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

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

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). L'ensemble de la commune est classée en zone faiblement à moyennement exposée.

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 donc 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 Différée⁸

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 et le risque feu de forêt concernent toutes les communes et font l'objet de prescriptions.

TABLEAU DE BORD

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

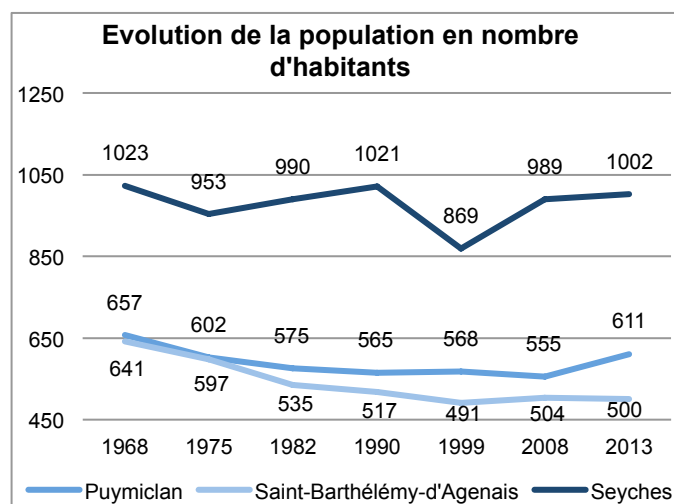
	Densité (hab/km ²)	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans (en %)	20 à 64 ans (en %)	65 ans et plus (en %)	Taille des ménages	Indice de jeunesse
France métropolitaine	117,1	0,63	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- Barthélemy- 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

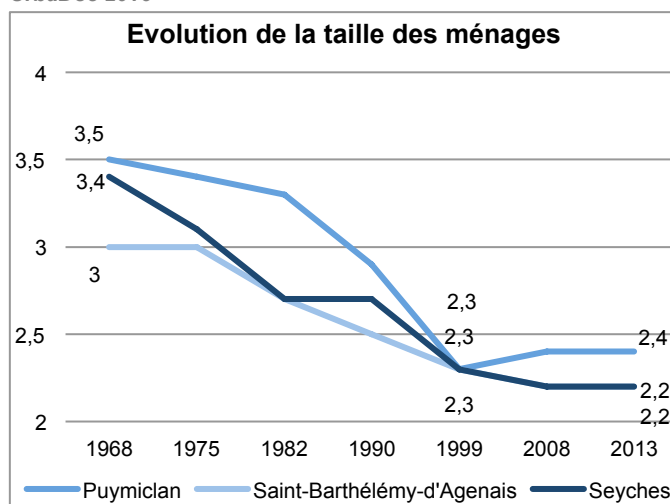
L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Les données de variation annuelle sont exprimées pour la période 1999-2013 / Les autres données sont exprimées pour l'année 2013

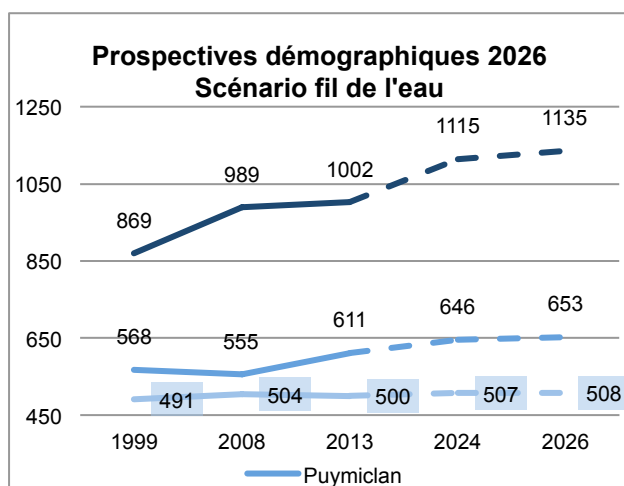
Graphique 2 : Evolution de la population en nombre d'habitants ; INSEE ; UrbaDoc 2016



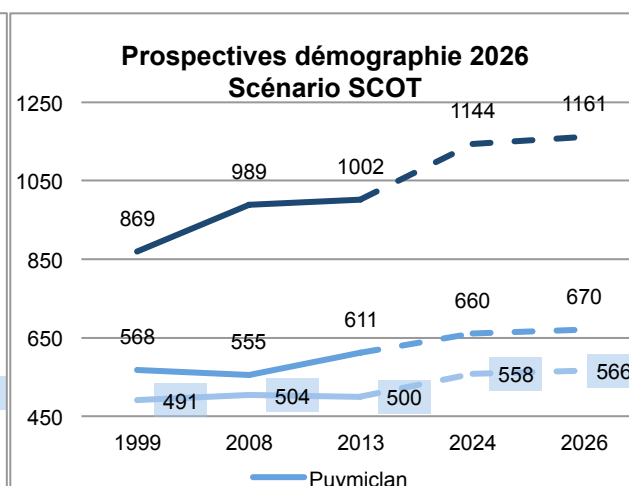
Graphique 1 : Evolution de la taille des ménages ; INSEE ; UrbaDoc 2016



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 naturel⁹ 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 jeunesse¹⁰ 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 migratoire¹¹ 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 perspectives 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.

^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

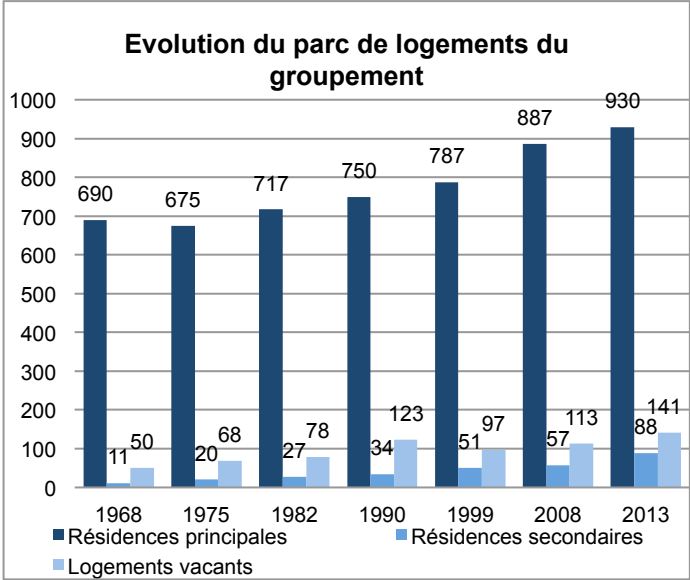
^d Scénario 1 : + 14 habitants par an

TABLEAU DE BORD

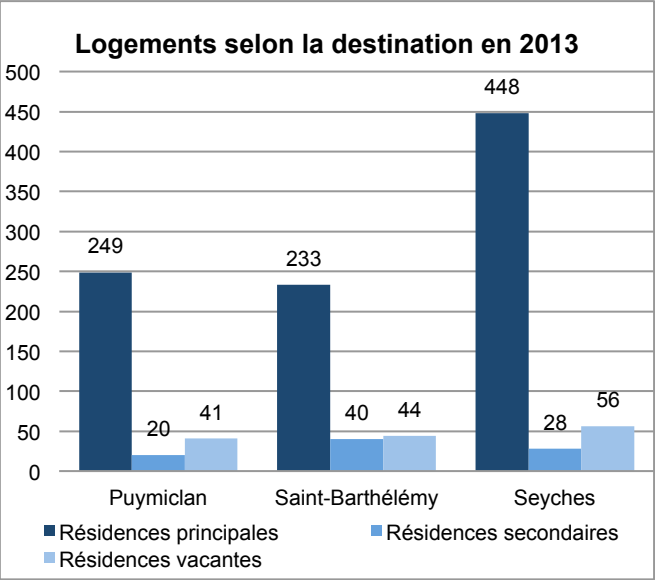
Tableau 2 : Chiffres clés sur la structure du parc de logements et son évolution ; INSEE 1999-2013 ; UrbaDoc 2016

	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

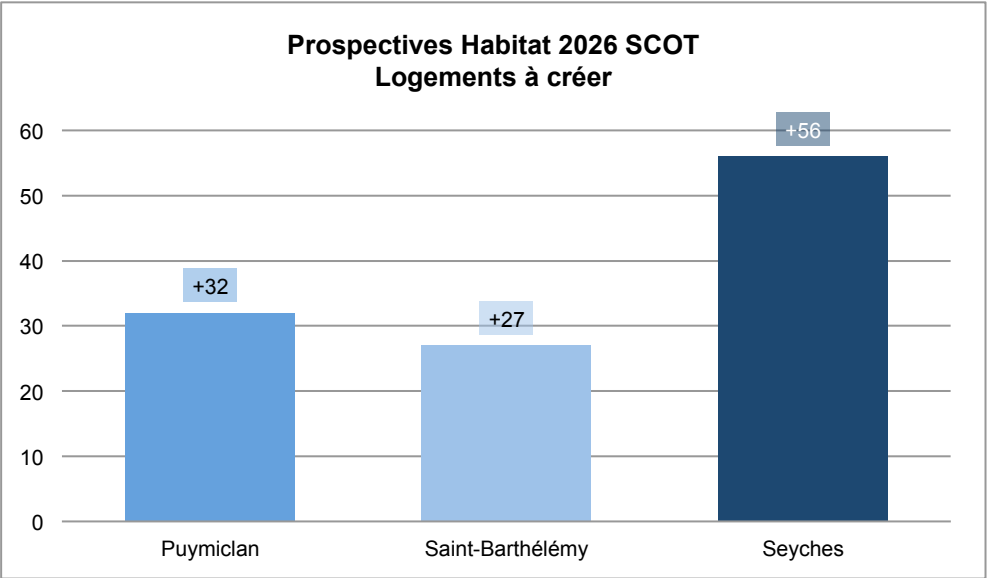
Graphique 7 : Evolution du parc de logements ; INSEE ; UrbaDoc 2016



Graphique 6 : Logements selon la destination ; INSEE 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 développées 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 ménages¹² 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. L'importance de la vacance représente un potentiel immobilier mobilisable dans le cadre du projet de PLU.

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 semble être les arguments de vente privilégiés pour le territoire.

4. Prospectives habitat 2026

Le SCoT prévoit un nombre de logements à réaliser à l'horizon 2026 :

La part de Puymiclan est de 32 logements.

La part de Saint-Barthélémy est de 27 logements.

La part de Seyches est de 56 logements.

Au total se seront 115 logements qui seront réalisés pour les trois communes.

^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

TABLEAU DE BORD

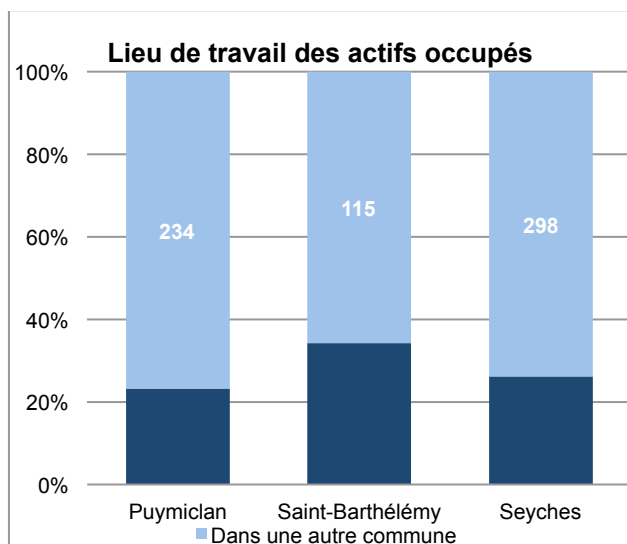
Tableau 3 : Chiffres clés de l'emploi et de la population active entre 1999 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2016

	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-Barthélemy-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

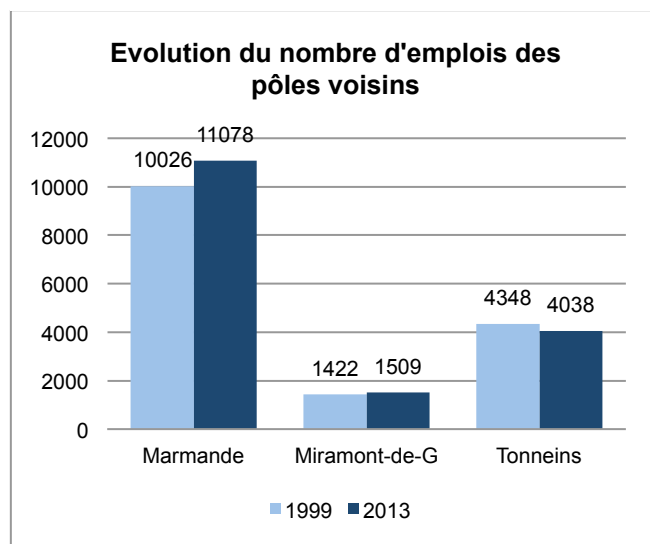
Tableau 4 : Chiffres clés sur les établissements actifs en 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2016

	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-Barthélemy-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 9 : Lieu de travail des actifs occupés ; INSEE 2013 ; UrbaDoc 2016



Graphique 8 : 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'emploi¹³ 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

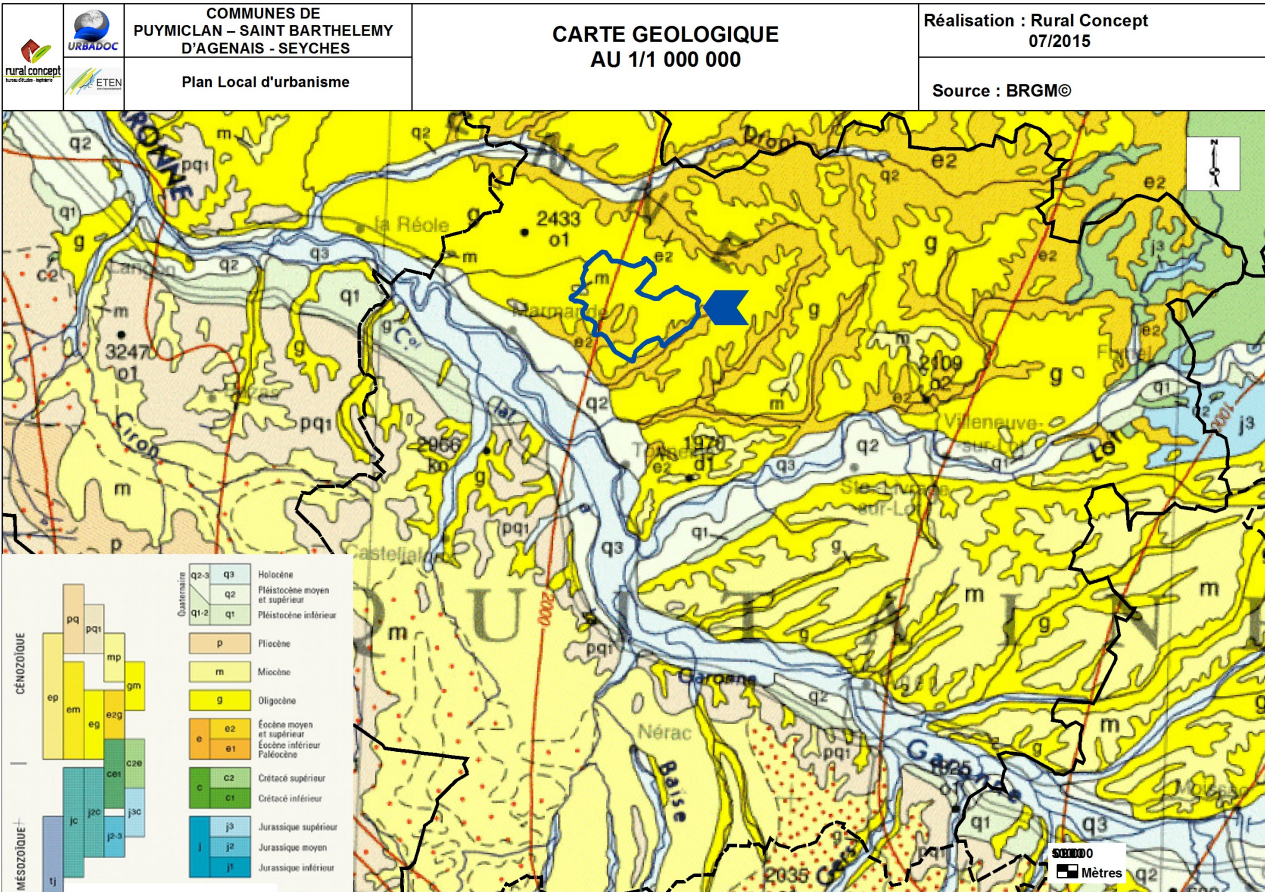
L'évolution du nombre d'emplois dans les pôles économiques alentour permet de constater le rôle indispensable de Marmande dans l'économie territoriale. Le territoire est multipolarisé par plusieurs entités urbaines qui n'ont pas toutes le même rôle et les mêmes dynamiques. L'économie du territoire est 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

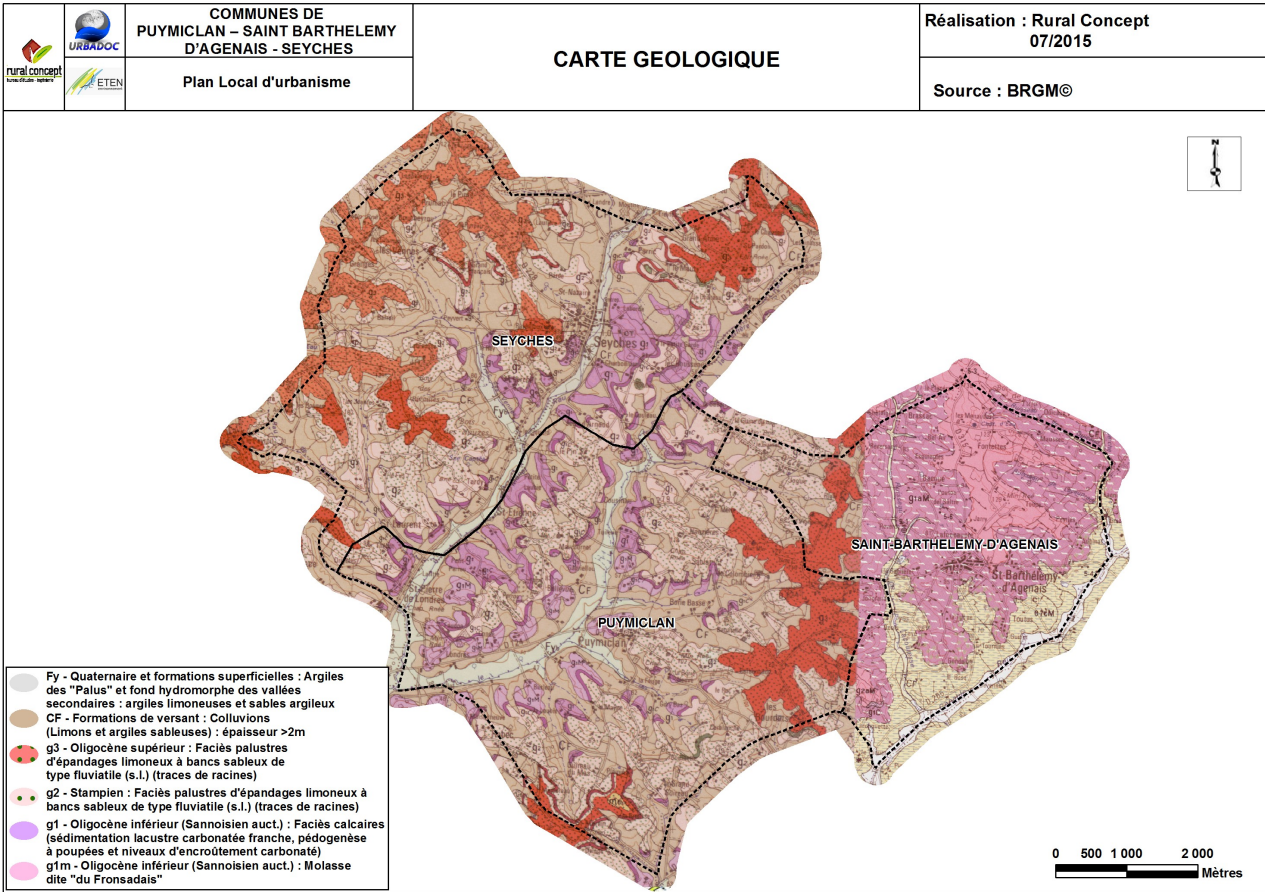
La structure économique des communes est largement dominée par les secteurs des services et de l'agriculture. En tout, 240 établissements actifs sont présents sur le groupement en 2013, dont 27,5% comptent 1 à 9 salariés et seulement 2,9% comptent plus de 10 salariés. De fait, 69,6% des établissements actifs sont sans salariés, ce qui témoigne de la présence d'un l'entrepreneuriat 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 1/100 000). 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 boubènes 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 10 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2010 (source Agreste)

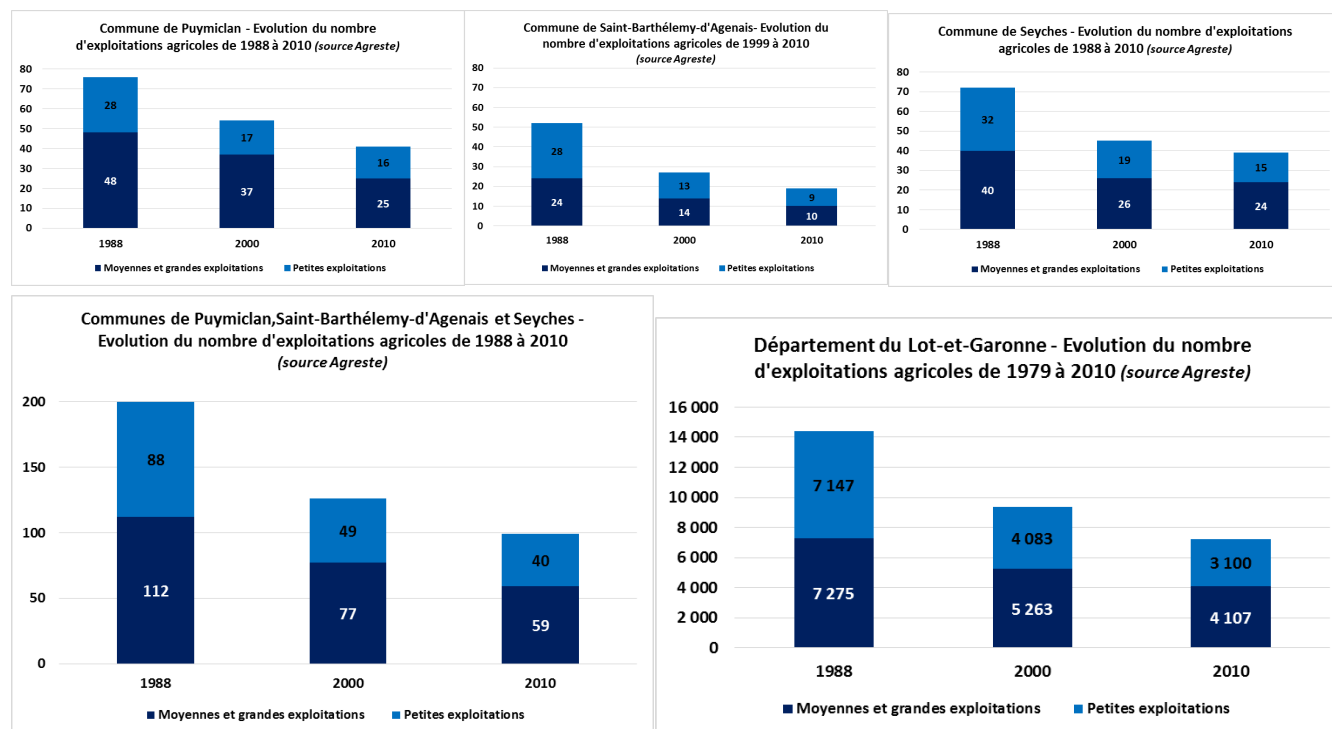
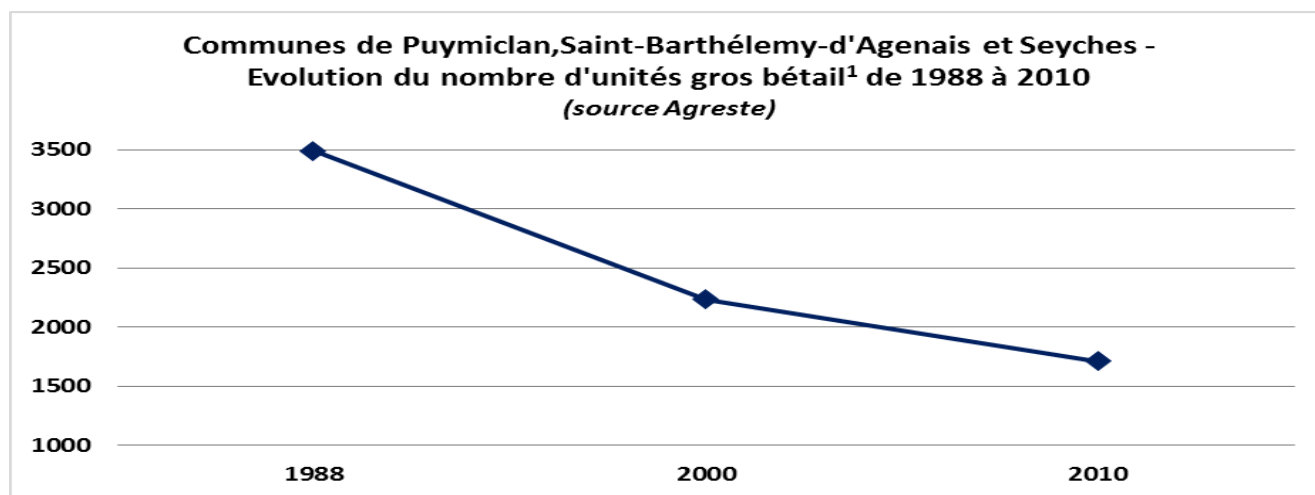


Tableau 5 : Surfaces et nombres d'exploitations sur la commune et sur les communes et dans le département (source Agreste)

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 11 : 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 paraître 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.

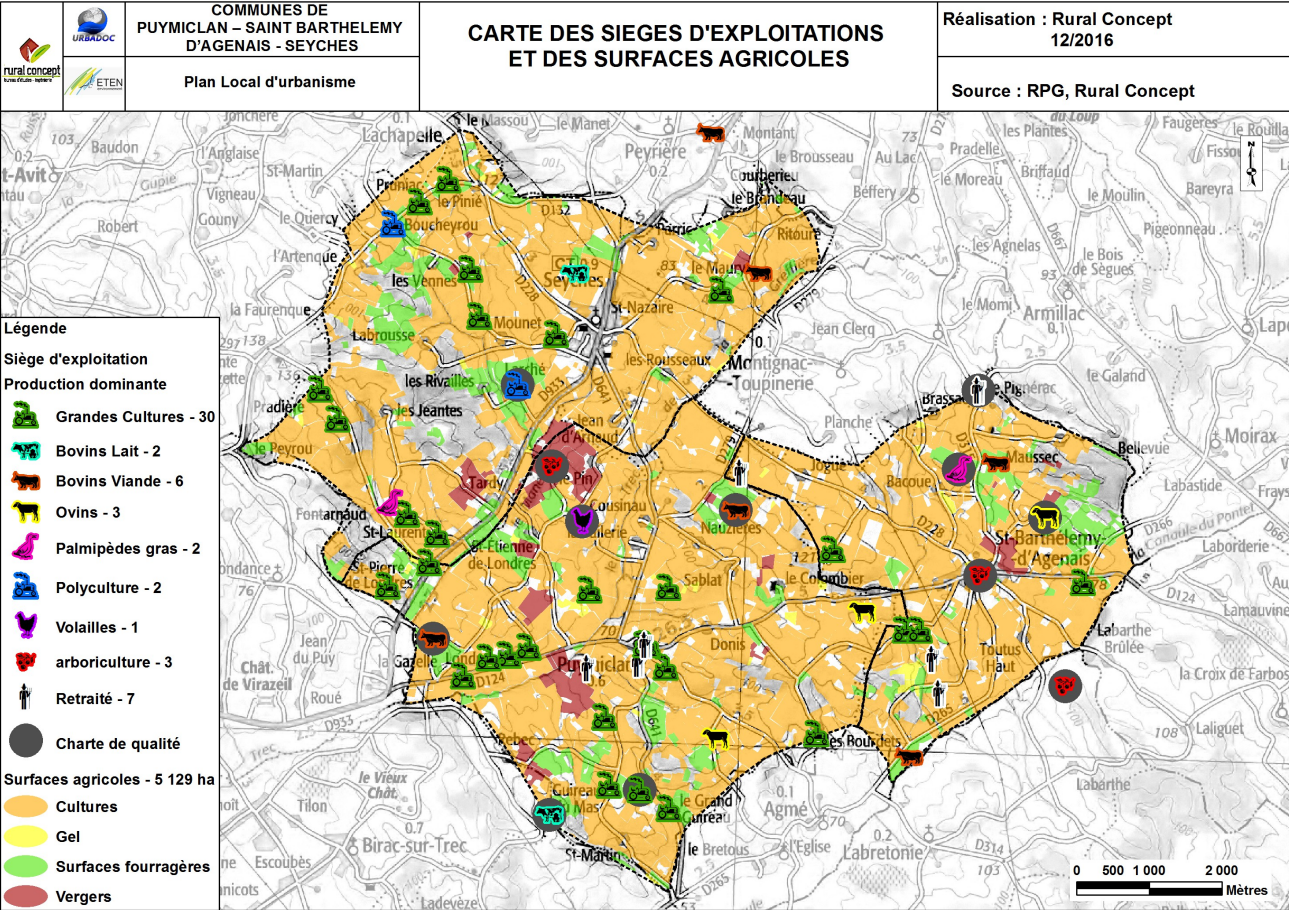
L'une des caractéristiques des surfaces agricoles est la faible part de parcelles exploitées qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC^b. Ainsi, sur les près de 5 130 ha de surfaces agricoles, seulement moins de 100 ha de terrains sont exploités sans être déclarés 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.

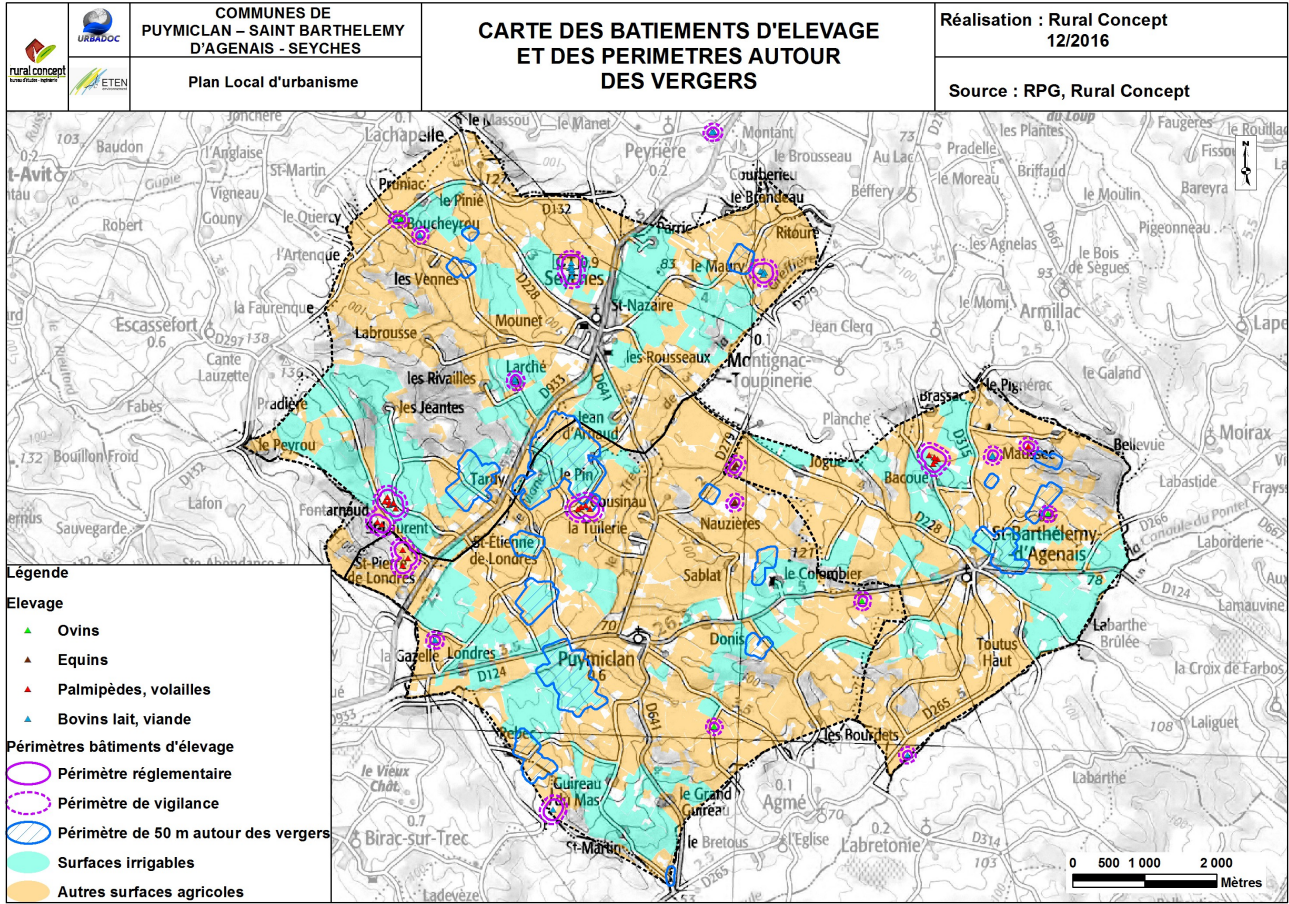
^b Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures, objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune

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 nouvelles 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, dominant 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.

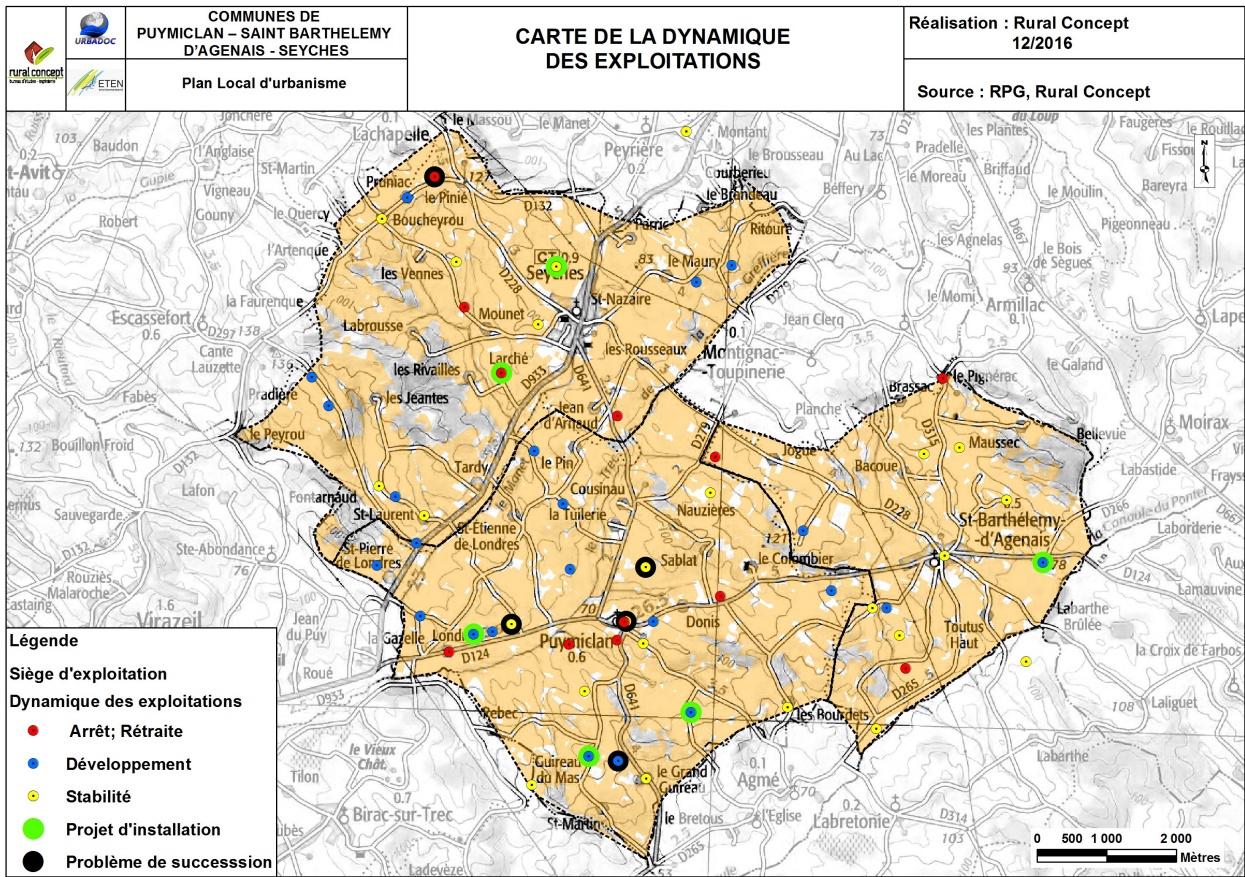
Même si la réglementation prévoit, pour des raisons sanitaires et de sécurité, des distances à respecter pour l'urbanisation autour de ces bâtiments, il est important de prendre en compte des périmètres bien supérieurs à ces minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper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

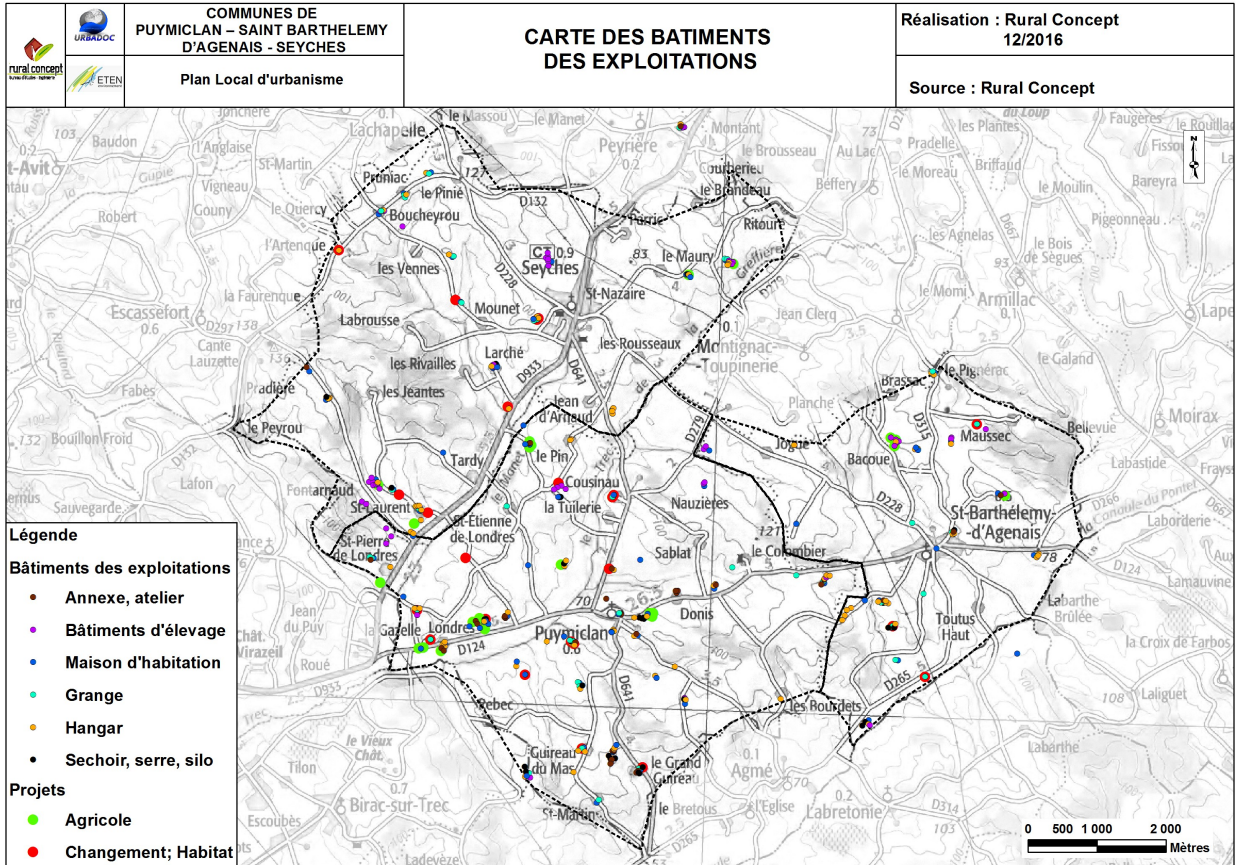
La part de la vente directe est relativement faible puisque seulement 6 exploitations utilisent ce mode de commercialisation pour la viande, les fruits et même les légumes. Mais la grande majorité des productions végétales issues des exploitations du territoire alimente au réseau important de coopératives 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 épanchables ; 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 disparaître 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 de certaines exploitation méritent 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 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

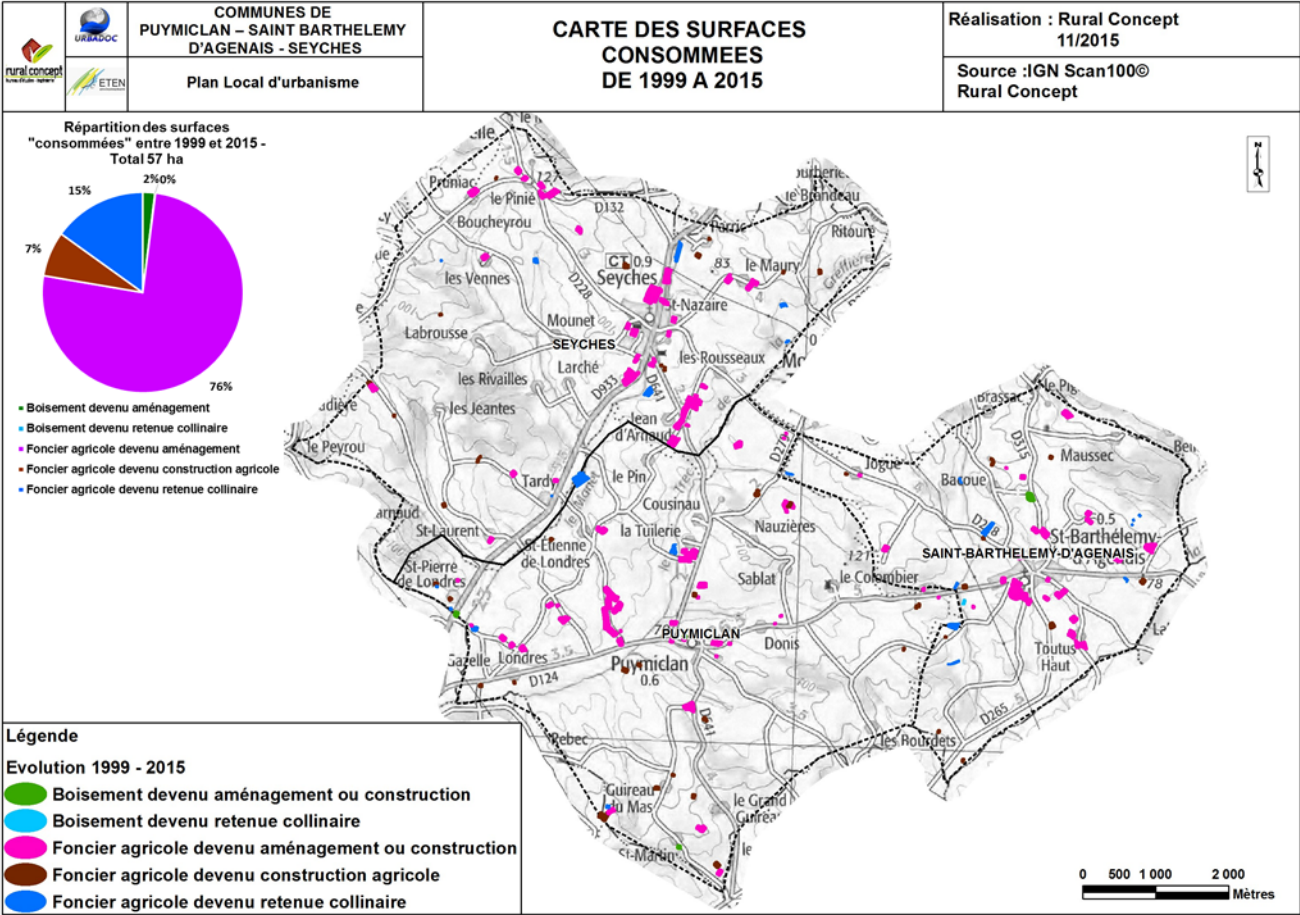


Illustration 1 : paysage agricole du territoire



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.

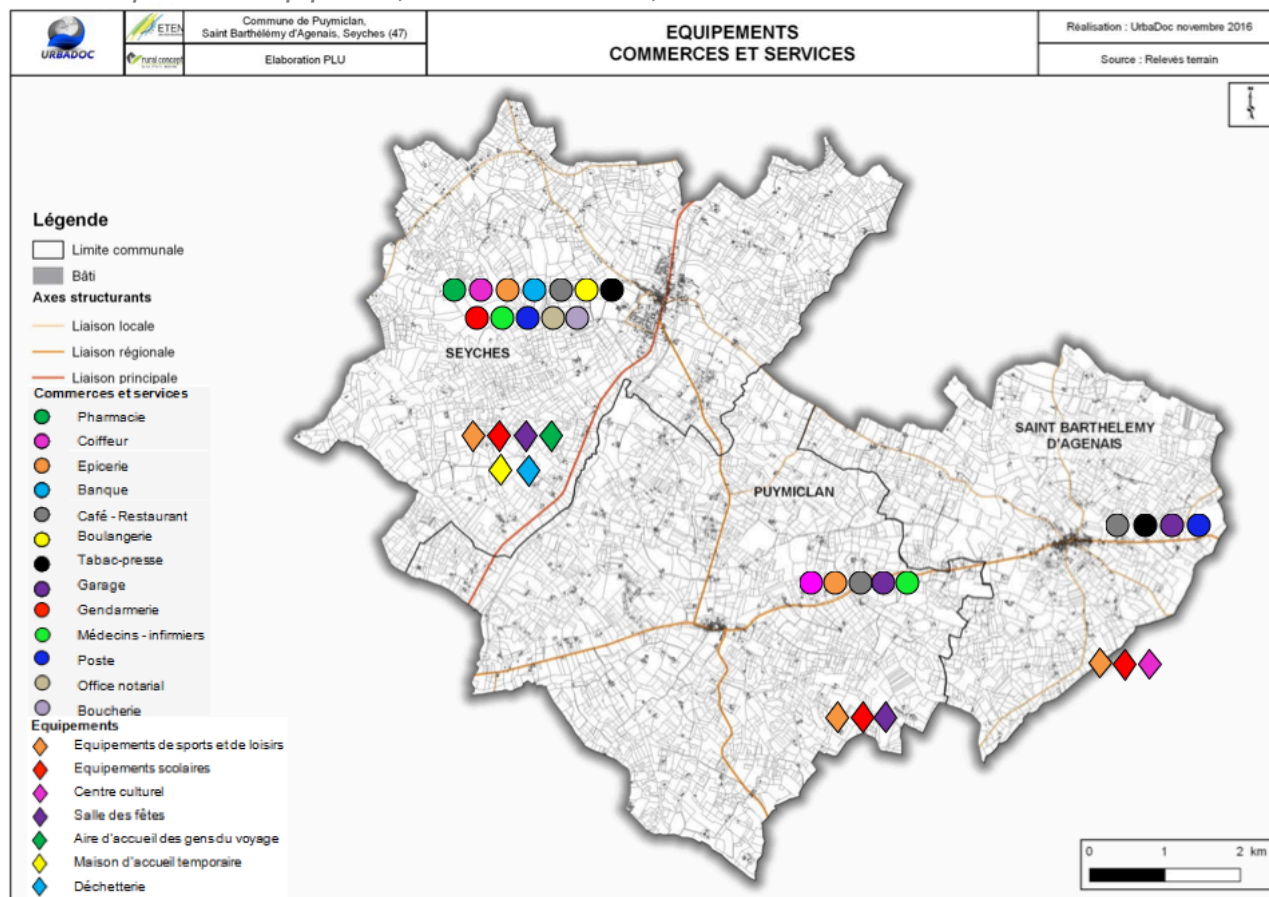
Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assuré de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. La définition d'une zone agricole dans un document de planification permet d'affirmer 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 apparaît 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-Pressé 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



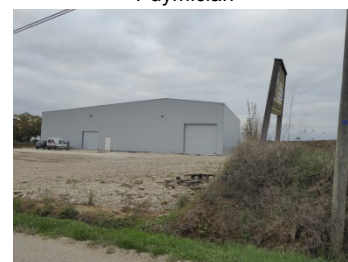
Restaurant en extension du centre-bourg – Puymiclan



Stade de football – 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 2016/2017 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

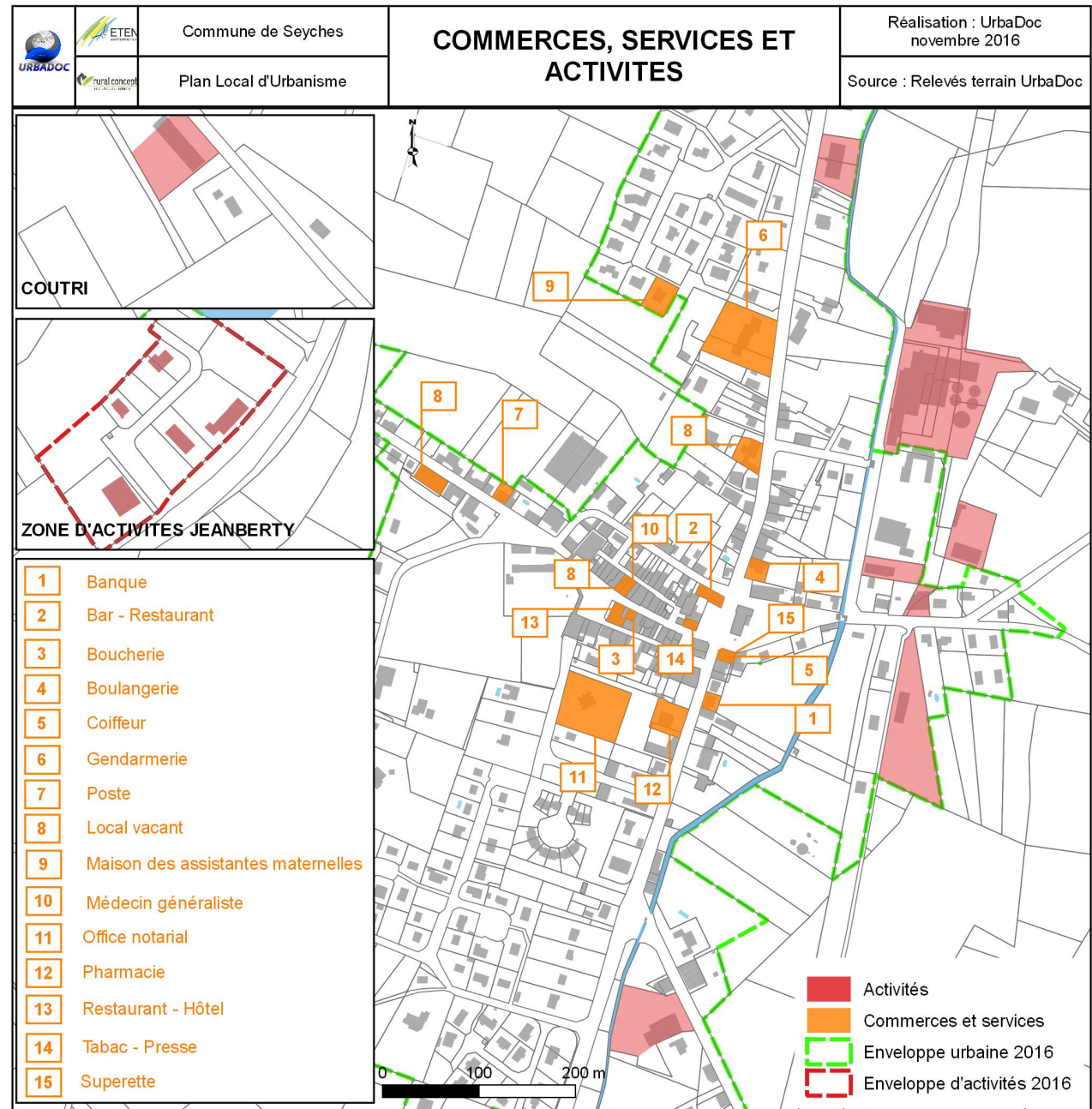
Le groupement de communes dispose d'une pharmacie et d'une gendarmerie à Seyches et d'un cabinet d'infirmiers à Puymiclan. De plus, un établissement d'accueil temporaire pour les personnes âgées est en cours de construction au Sud-Ouest du bourg. Pour les équipements de santé de gamme supérieure, les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

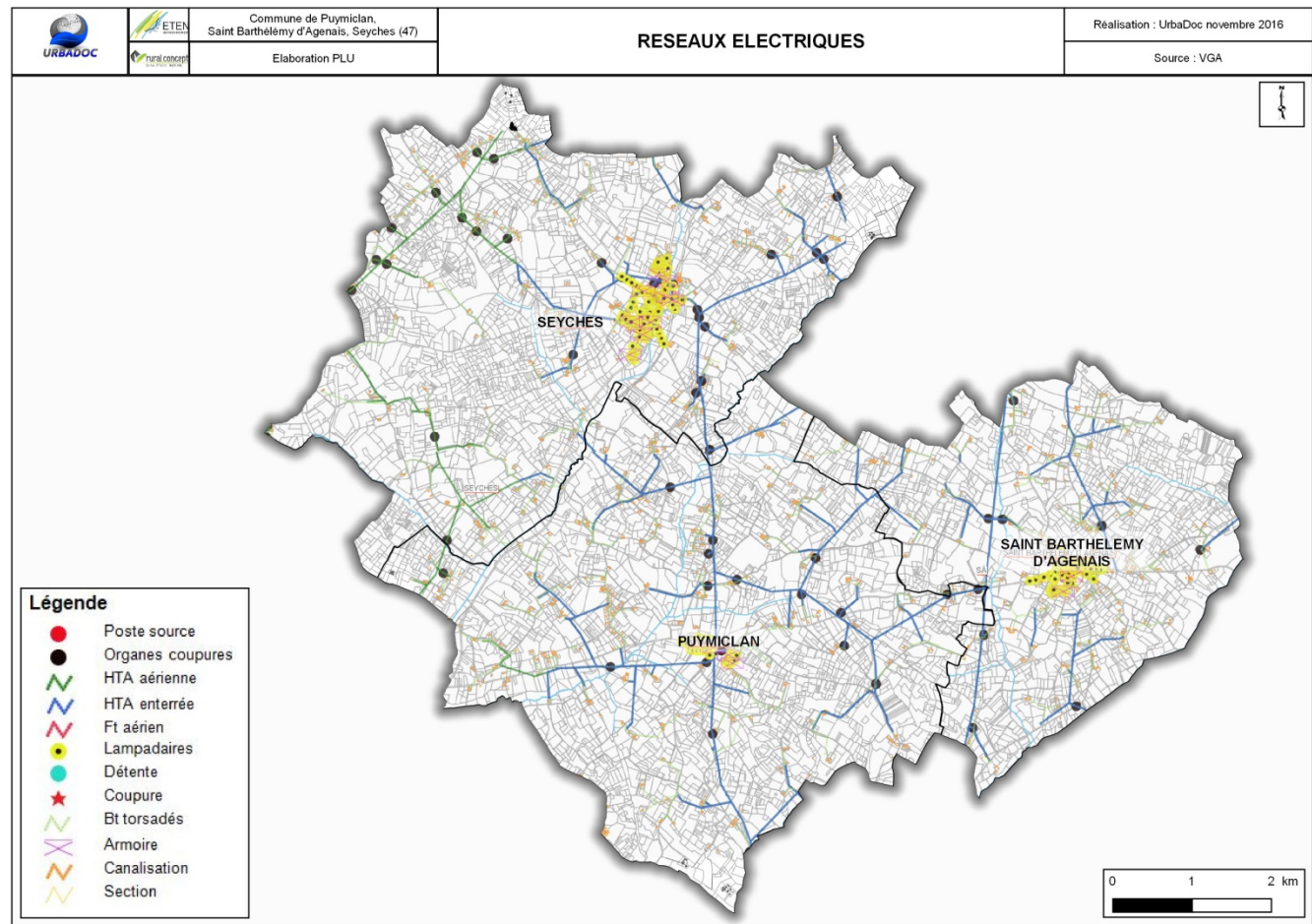
4. Une inscription dans un réseau territorial multipolaire

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

