

Département
du Gers

Commune de SEISSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour intégrant la 1^{ère} modification simplifiée de la 1^{ère} révision

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1^{ERE} REVISION :

Arrêtée le :
12 mars 2014

Approuvée le :
15 septembre 2015

Exécutoire le :
21 septembre 2015

1^{ère} modification simplifiée approuvée par la délibération du Conseil
Municipal en date du : 28 novembre 2017

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

1

A. DIAGNOSTIC

4

I / PRESENTATION GENERALE	5
1. QUELQUES REPERES HISTORIQUES	5
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	6
3. SITUATION GENERALE	7
4. SITUATION PARTICULIERE : UNE COMMUNE DUALE	8
5. INTERCOMMUNALITE	8
II / DYNAMIQUES	11
1. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE QUI S'ACCENTUE DE MANIERE SIGNIFICATIVE	11
2. UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE AUGMENTATION DEPUIS 1968	13
3. UNE PRESSION FONCIERE QUI S'ACCENTUE	14
III / ACTIVITES	15
1. UN POLE D'ACTIVITES DIVERSIFIE	15
2. SITUATION DE L'EMPLOI	17
3. LES DEPLACEMENTS DOMICILE / TRAVAIL	18
4. L'ACTIVITE AGRICOLE	20
5. UNE ACTIVITE TOURISTIQUE ET SOCIALE QUI DYNAMISE LA COMMUNE	22
IV / ANALYSE URBAINE	25
1. URBANISATION PAR RAPPORT AUX COMMUNES AVOISINANTES	25
2. PRINCIPAUX SECTEURS D'URBANISATION	25
3. LES QUATRE PRINCIPALES TYPOLOGIES DES COMMUNES RURALES	28
4. TYPOLOGIE URBAINE: LE CENTRE ANCIEN	28
5. TYPOLOGIE URBAINE: LES OPERATIONS D'ENSEMBLE / LOTISSEMENTS	29
6. L'URBANISATION SUR LE BOURG	29
7. UN TISSU D'ESPACES PUBLICS A CONFORTER	31
8. UN POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	32
9. UN CENTRE ANCIEN EN MUTATION	33
10. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES	34
V / DONNEES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES	37
1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	37
2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	39
3. LES RESEAUX	41

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

44

I / LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE EN MIDI-PYRENEES	44
1 - SANTE / SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES / QUALITE DE VIE	44
2 - CONSOMMATION DE L'ESPACE / PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	45
3 - SOLIDARITES ET DYNAMIQUES TERRITORIALES	45
4 - DYNAMISME ECONOMIQUE REGIONAL	46
5 - PERFORMANCE ENERGETIQUE DES DEPLACEMENTS ET DU BATI	46
6 - MOBILISATION DES INSTITUTIONS ET DE LA SOCIETE CIVILE	47
7 - CONNAISSANCES LOCALES SUR LES THEMATIQUES CLIMAT-AIR-ÉNERGIE	47
II / LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN ADOUR-GARONNE	48
1 - CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE BONNE GOUVERNANCE	48
2 - REDUIRE L'IMPACT DES ACTIVITES SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	48
3 - GERER DURABLEMENT LES EAUX SOUTERRAINES ET PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	48
4 - ASSURER UNE EAU DE QUALITE POUR DES ACTIVITES ET USAGES RESPECTUEUX DES MILIEUX AQUATIQUES	49
5 - MAITRISER LA GESTION QUANTITATIVE DE L'EAU DANS LA PERSPECTIVE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	49

6 - PRIVILEGIER UNE APPROCHE TERRITORIALE ET PLACER L'EAU AU CŒUR DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	49
7 - LES ENJEUX ET TERRITOIRES PRIORITAIRES	50
III / CADRE NATUREL	51
1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU CLIMAT	51
2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE	52
3. LE RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL	52
4. UN TERRITOIRE BOISE AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE DEVELOPPE	54
5. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ENVISAGEABLES	56
6. LES DEVENIR DES MILIEUX HUMIDES	58
7. UN IMPORTANT PATRIMOINE NATUREL RECENSE	61
IV / PAYSAGE, PATRIMOINE ET RISQUES	69
2. UN PAYSAGE RURAL INDISSOCIABLE DE LA PRATIQUE AGRICOLE	70
3. UN PATRIMOINE A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR	71
4. LES RISQUES NATURELS MAJEURS	71
5. AUTRES RISQUES REPERTORIES	73
V / SYNTHESE ET ENJEUX	74

C. CHOIX RETENUS **76**

I. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU	76
1. L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AFIN DE DENSIFIER LE BOURG ET DE PRESERVER LE RESTE DU TERRITOIRE	76
2. L'AUGMENTATION DE LA PRESSION FONCIERE	76
3. UN BESOIN DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	76
4. LA PRISE EN COMPTE DES LOIS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	77
5. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT	77
6. LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS EN COURS	78
II. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	79
III. LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : LES ORIENTATIONS GENERALES	80
1. CONSTITUER UNE TRAME ECOLOGIQUE RICHE AU SEIN D'UN TERRITOIRE AGRICOLE PRESERVE	80
2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAISANT PARTIE INTEGRANTE AU VILLAGE	81
3. SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	84
IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	86
V. TRANSCRIPTION DU PADD EN DOCUMENTS GRAPHIQUES ET REGLEMENT	87
1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT	87
2. REGLES APPLICABLES AUX BATIMENTS PUBLICS	88
3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SUR CHACUNE DES ZONES :	88
4. DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR GARANTIR LA REALISATION DES PROJETS COMMUNAUX	108
5. PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET ENVIRONNEMENTAL	108
6. ESPACES BOISES CLASSES	110
7. SURFACES DES PRINCIPALES ZONES	110
8. ESTIMATION DE LA CAPACITE D'HABITAT OFFERTE PAR LES ZONES OUVERTES A LA CONSTRUCTION	111

D. INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR **112**

I. LA FINALITE	112
II. LES OBJECTIFS DE POPULATION	113
III. IMPACT SUR LA MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE	113
1. LE RESPECT DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES MISES EN PLACE	113
2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LE SITE NATURA 2000 DE LA VALLEE DE LA LAUZE	113

3. LES ESPACES BOISES ET LES COURS D'EAU	121
4. LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE ENTRE ZONES BATIES ET ZONES NON BATIES	121
5. LA RATIONALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES	122
IV. IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS	123
1. LES CIRCULATIONS DOUCES	123
2. LA CIRCULATION AUTOMOBILE	123
3. LES TRANSPORTS EN COMMUN	123
V. IMPACT SUR L'AGRICULTURE	124
1. LE RENFORCEMENT DU DOMAINE AGRICOLE MALGRE LA CREATION DE ZONES A URBANISER SUR LE VILLAGE	124
2. LES TERRES AGRICOLES PRESERVEES	124
VI. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL	125
1. LE RESEAU D'EAU POTABLE	125
2. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	125
3. LE RESEAU DES EAUX PLUVIALES	125
4. LE TRAITEMENT DES DECHETS	125
5. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	125
6. LES SERVITUDES	126
VII. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE	127
1. LE REAMENAGEMENT DE LA VILLE AUTOUR DU BOURG	127
2. L'EMBELLISSMENT ET LA PROTECTION DU VILLAGE	127
3. LES ENTrees DE VILLE	127
4. LES LIAISONS DE QUARTIERS	128
5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	128
VIII. IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE	129
1. LES ZONES INONDABLES	129
2. POLLUTION PAR LE BRUIT	129
3. LES RISQUES SANITAIRES	129
4. LES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN	130
5. POLLUTION DE L'AIR	130
6. LE RISQUE TECHNOLOGIQUE	131
IX - CONCLUSION	132

<u>E. INDICATEURS EN VUE DE L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</u>	133
--	------------

A. DIAGNOSTIC

Introduction

Le Plan d'Occupation des Sols de Seissan actuellement en vigueur, a été approuvée le 14 janvier 2001, aujourd'hui, le Maire et son Conseil Municipal constatent qu'il ne correspond plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune et qu'il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal.

C'est pourquoi, par délibération du 04 juillet 2011, le Conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme qui devrait permettre de :

- traduire les orientations du conseil municipal en matière d'aménagement et de développement durable, avec comme objectif de satisfaire les besoins en logement et d'assurer le développement de la commune,
- redéfinir les zones d'activités économiques en lien avec le développement démographique pour atteindre un équilibre urbanisation / cadre de vie / services, adapté.
- adapter le contenu du document d'urbanisme au contexte réglementaire actuel,
- permettre une meilleure prise de choix en fonction de la connaissance des réseaux,

L'objectif de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de permettre un développement harmonieux qui s'inscrit dans le cadre des réflexions qui s'opèrent aujourd'hui et notamment sur les thèmes de l'environnement et de la protection de l'agriculture.

Le diagnostic dresse un état des lieux du territoire qui doit permettre aux différents acteurs concernés (Conseil Municipal, habitants, personnes « consultées et « associées », services de l'Etat) de travailler ensemble sur une base commune et de faire émerger un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

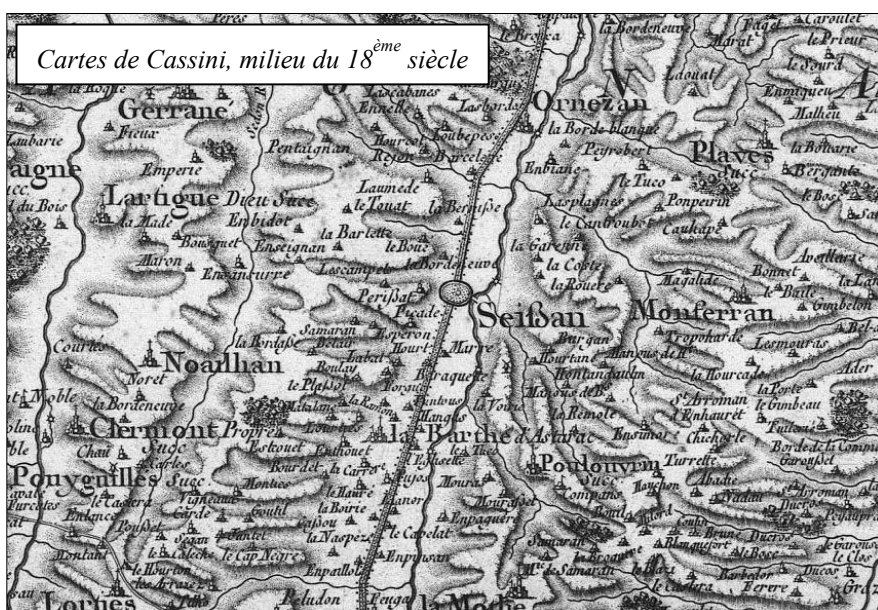
I / PRESENTATION GENERALE

1. Quelques repères historiques

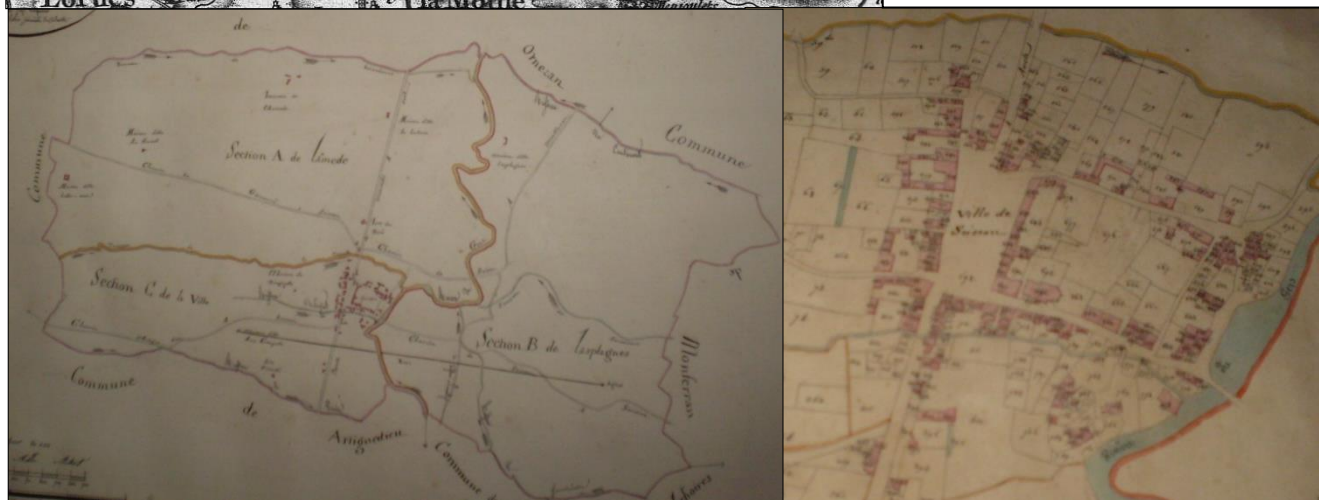
La présence d'un village initial antérieur au X^{ème} siècle est attesté par la découverte de vestiges gallo-romains au lieu-dit «Le Gleiza » sur la rive droite du Gers.

L'ancien Seissan a disparu de manière indéterminée, et la nouvelle cité a été bâtie à partir du XII^{ème} siècle, cette fois sur la rive gauche du Gers autour d'un château érigé par les abbés de Faget-Abbatial, propriétaires de la ville de Seissan. Aujourd'hui, il ne reste plus de ce château qu'une tour défensive.

La bastide est fondée par le Comte Bernard IV d'Astarac, en paréage avec l'abbé Bernard II, représentant l'abbaye de Faget-Abbatial. La bastide aménagée autour du château reçoit une charte de coutumes en 1288.



Plan Napoléonien 19^{ème} siècle (1830)



Sources: sites internet de la Commune et de la Communauté de Communes, photos: Sol et Cité

A la lecture des cartes de Cassini et du plan napoléonien, on s'aperçoit que la commune était peu construite en dehors du village (qui présentait la même structure qu'aujourd'hui).

Seules quelques habitations étaient disséminées sur le territoire qui correspond aujourd'hui aux entités de hameaux.

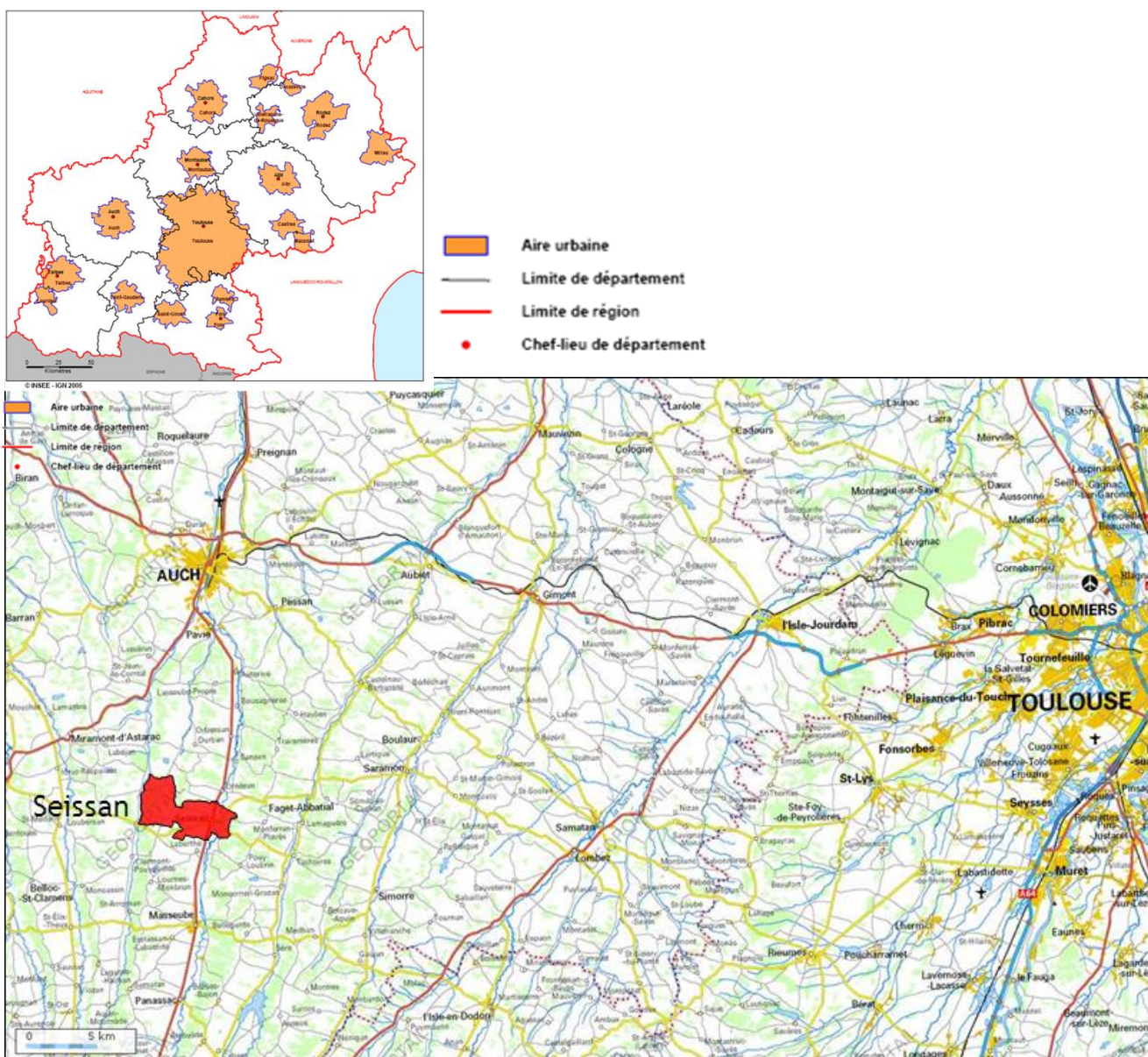
Seissan dispose d'une tradition de marché marquée par la présence de nombreuses halles. Les premiers furent créés en 1532 par François I^{er}.

La commune d'Artiguedieu-Garrané a été intégrée à la commune de Seissan en 1973.

2. Situation administrative

La commune de Seissan se trouve dans le département du Gers, à la limite de l'aire urbaine d'Auch, Chef-lieu du département.

Elle se situe en limite extérieure d'une des 18 aires urbaines de la région Midi Pyrénées, qui est également la seule du département du Gers, en l'occurrence celle d'Auch.



Une aire urbaine est une nomenclature spatiale établie par l'INSEE et qui se définit ainsi: « Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par **un pôle urbain**, et par des communes rurales ou unités urbaines (**couronne périurbaine**) dont au moins 40 % de la

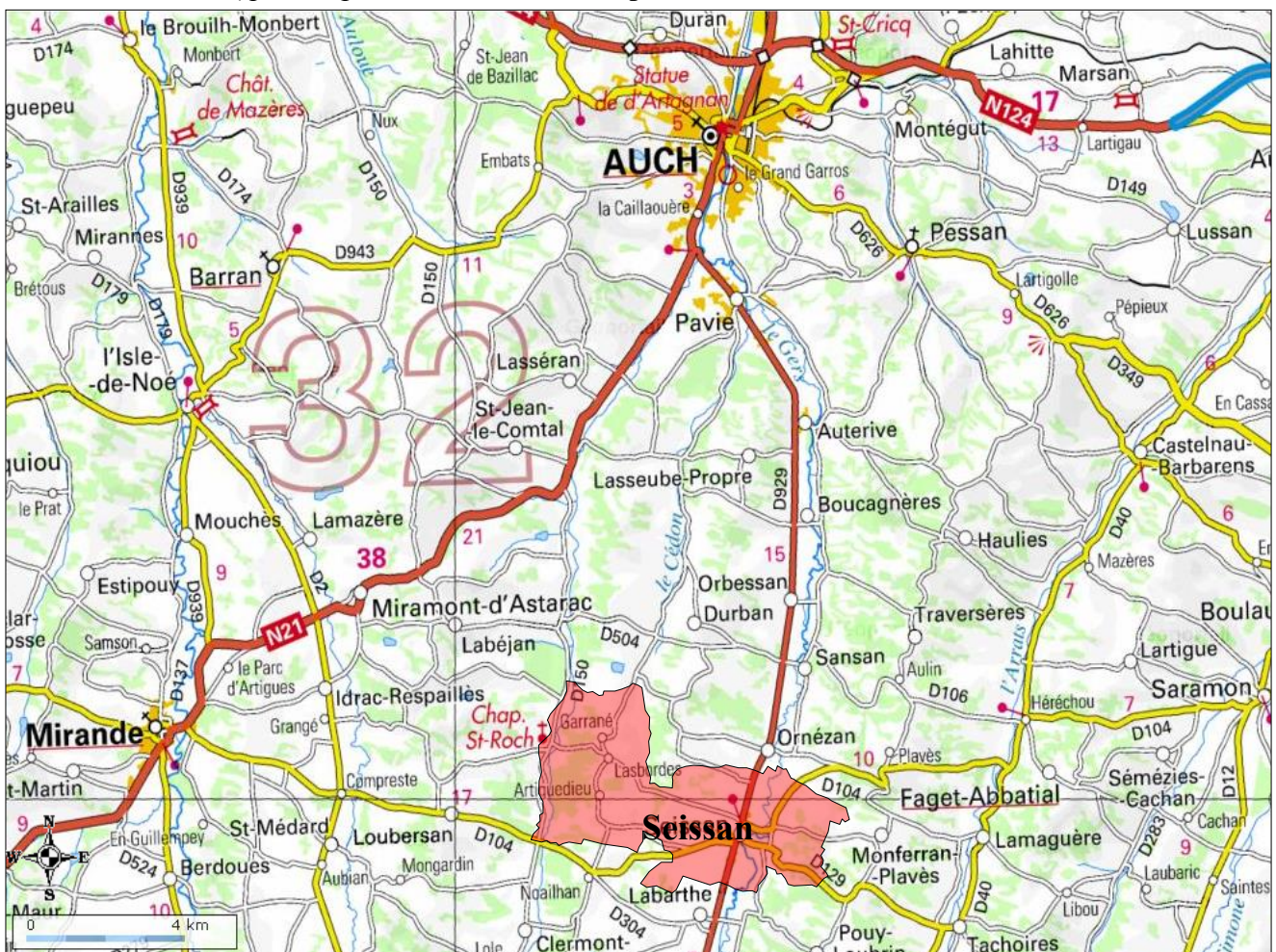
population résidente ayant un emploi travaillé dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ».

Le **pôle urbain** : c'est une concentration urbaine dense, où les villes sont jointes les unes aux autres (continuité du bâti). Cet espace offre au minimum 5 000 emplois, ainsi que de nombreux équipements structurants. Il abrite une densité démographique élevée.

La **couronne périurbaine** correspond à l'ensemble des communes rurales gravitant autour du pôle urbain. Les densités bâties et démographiques y sont beaucoup plus faibles (petits bourgs et villages entourés de champs et de forêts).

3. Situation générale

La commune est située au Sud-est du département et fait partie de la section électorale du Département du Gers d'Astarac (qui comprend 43 communes et plus de 9 200 habitants).



Cartographie: Sol et Cité;
fond: IGN

Située à 18 km au Sud d'Auch, cette proximité du pôle urbain départemental influence son développement.

En effet, la commune se trouve au cœur d'un réseau routier qui relie Auch à Lannemezan par la RD 929 et Mirande aux communes importantes de l'Est du département (Gimon, Lombez, l'Isle-Jourdain) par la RD 104 et la RD 129.

Seissan est un pôle intermédiaire qui profite de sa proximité avec Auch, tout en ayant son propre bassin de vie structuré autour des services et équipements de son village centre.

4. Situation particulière : une commune duale

Seissan est une commune rurale de 18,6 km² de forme particulière, qui est également le pôle d'un bassin de vie plus large que son propre territoire.

En effet son positionnement intermédiaire entre plusieurs pôles urbains (Auch, Mirande) lui permet de structurer sur la partie Est de son territoire une dynamique liée à la présence d'axes importants (RD 929, RD 104) et d'équipements, commerces et services développés.

La partie Ouest du territoire communal (correspondant à l'ancienne commune d'Artiguedieu) est à l'inverse beaucoup moins habitée et est tournée vers l'activité agricole.



Seissan a l'avantage de disposer d'une dynamique propre de développement tout en se situant dans un cadre rural plus large qui participe également à son attrait.

5. Intercommunalité

5.1. La procédure d'élaboration du SCOT du Pays d'Auch et Pays Portes de Gascogne

Le Schéma de Cohérence territoriale est le document de référence qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Seissan faisant partie de la Communauté de Communes Val de Gers, elle est intégrée dans le périmètre du SCoT de Gascogne, syndicat mixte formé le 25 juin 2015. Le PLU s'adaptera par révision future éventuelle aux prescriptions du SCoT. Il respectera également les prescriptions des trames vertes et bleues du SRCE qui a été adopté le 27 mars 2015.

Trois grandes questions permettent d'éclairer la réflexion sur les périmètres et les modes de coopération

- 1 - Comment les relations à la métropole toulousaine jouent-elles une fonction structurante et motrice?
- 2- L'affirmation du chef lieu de département est-elle de nature à faire tenir les territoires ruraux?
- 3 - L'armature du territoire doit-elle être organisée autour d'un seul pôle et d'un seul bassin de vie?

Le SCoT devient un outil très important pour l'organisation et le devenir du territoire.

Le Grenelle de l'Environnement incite à la généralisation des SCoT d'ici à 2017 notamment avec la règle d'urbanisation limitée : Article L.122.2 Les communes non couvertes par un SCoT applicables, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation (une zone à urbaniser ou naturelle).

- A partir du 1^{er} janvier 2013, pour les communes (non couvertes par un SCoT) situées à moins de 15km d'une agglomération de 15000 habitants
- A partir du 1^{er} janvier 2017, pour toutes les communes non couvertes par un SCoT

5.2 La communauté de communes du Val de Gers

Seissan fait partie de la communauté de communes du Val de Gers, qui comprend également les communes de *Aujan Mournède, Barran, Bellegarde-Adoullins, Bézues-Bajon, Boucagnères, Le Brouilh Monbert, Chélan, Cuélas, Durban, Esclassan Labastide, Faget-Abbatial, Haulies, Labarthe, Lamaguère, Lasseran, Lasseube Propre, Lourties Monbrun, Masseube, Meilhan, Moncorneil-Grazan, Monferran Plavès, Monlaur Bernet, Mont d'Astarac, Orbessan, Ornezan, Panassac, Ponsan Soubiran, Pouloubrouin, Saint-Arroman, Saint-Jean-Le-Comtal, Samaran, Sansan, Sere, Tachouires, Traversères.* Ces 36 communes comptent 9655 habitants.

L'instauration d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours de réflexion. De plus, la commune est également intégrée dans le programme d'intérêt général « Habiter mieux Gers » initié par le Conseil Général et l'Etat. D'une durée de 3 ans, celui-ci constitue un programme d'aide à la rénovation énergétique du parc de logements privés pour les propriétaires occupants ou usagers à faibles revenus.



Sources : carte du site internet de la Communauté de Communes

Compétences	objet
Services à l'enfance	CLAE, CLSH, service jeune, crèche et relais assistantes maternelles.
Le Centre Intercommunal d'Action Sociale	Service de portage des repas, d'aide et d'accompagnement à domicile.
Développement économique et tourisme	Aménagement de zones d'activités, soutien au tourisme, aménagement de l'espace rural.
La politique de l'habitat	Création de logements locatifs, aide à l'amélioration des logements.

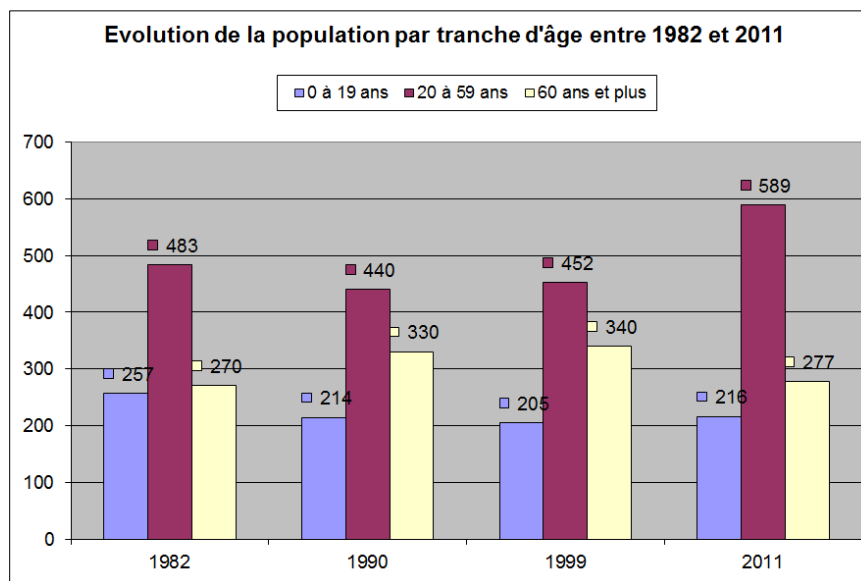
II / DYNAMIQUES

1. Une évolution démographique qui s'accroît de manière significative

La commune de Seissan compte **1 110 habitants en 2015**, elle en comptait 1002 en 1999. Sa densité est de **59,8 hab/ km²** (54 hab/km² en 1999).

Sa population est ainsi répartie en 2011 :

- 20 % à moins de 20 ans,
- 54,4 % sont des personnes âgées de 20 à 64 ans,
- 25,6 % sont des personnes âgées de 65 ans ou plus.



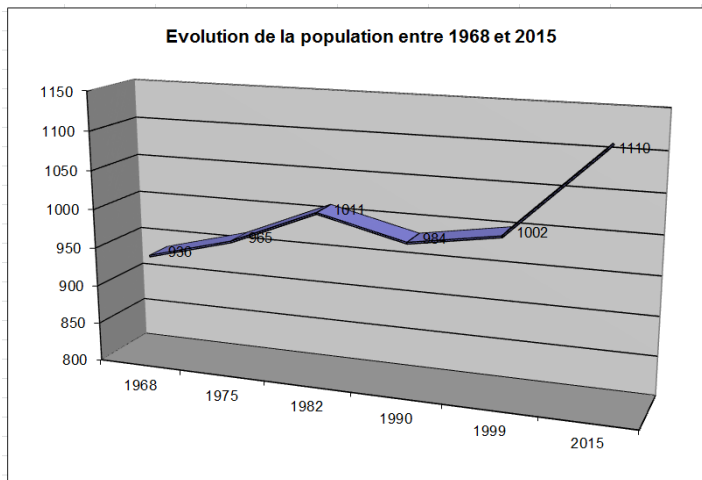
Avec une population de moins de 20 ans représentant près du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler en augmentation qui représente plus de la moitié des habitants et un solde migratoire élevé, la commune présente une dynamique démographique favorable. Son attractivité lui a fait gagner plus de 10 % de sa population totale entre 1999 et 2015.

La population augmente d'environ 7 habitants par an depuis 1999 malgré un solde naturel qui a toujours été négatif sur la période concernée.

Cette nouvelle population est composée en majorité de personnes entre 18 et 65, qui sont donc des actifs, comme on peut le voir dans la comparaison de la population par tranche d'âge ci-dessus. Ce ne sont pas forcément des familles car le nombre des moins de 20 ans est stable depuis 1990.

La population dite active a donc très largement augmentée (passant de 452 personnes en 1999 à 589 personnes en 2011). On constate une diminution des habitants de plus de 65 ans.

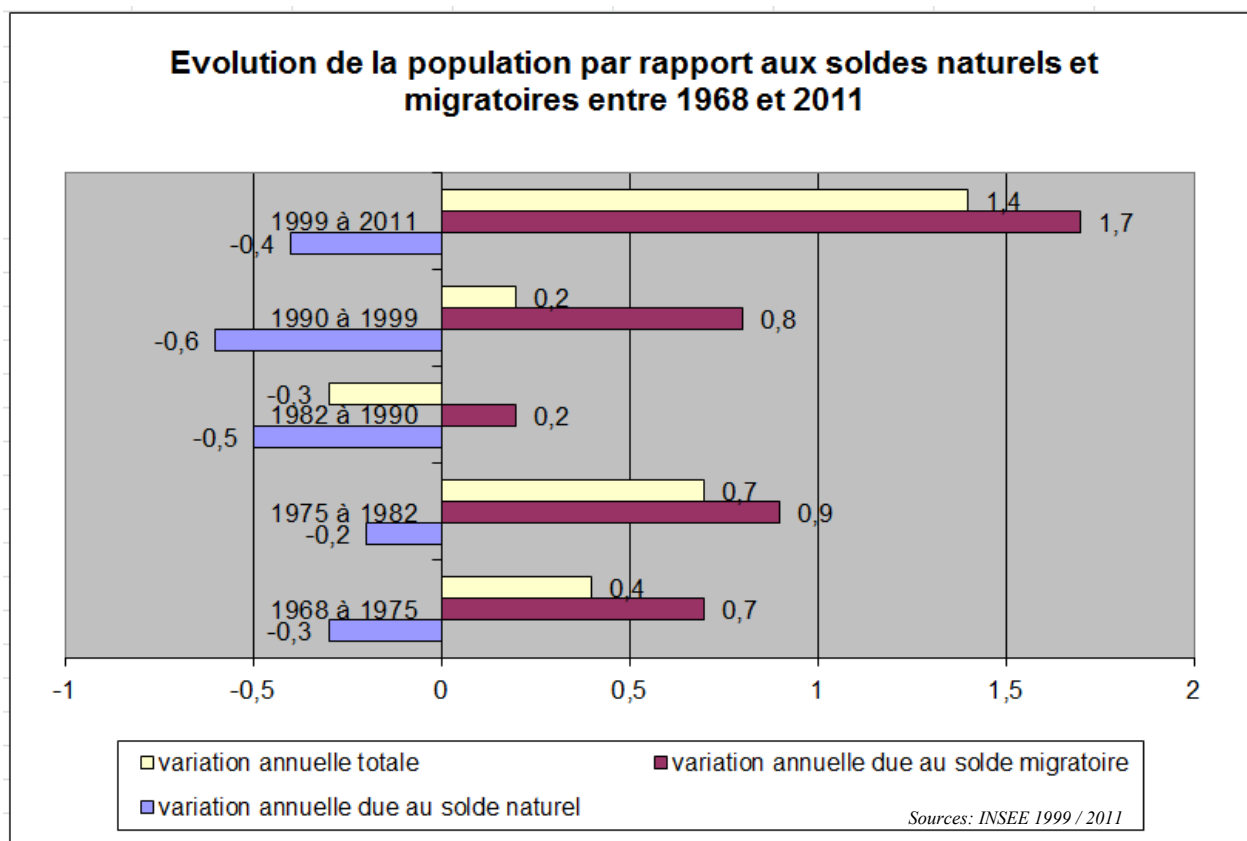
Une explication possible de ce développement de la population dite active est la proximité de Seissan avec Auch, qui permet l'accueil de nouveaux habitants dans un bourg bien équipé au cadre rural, non loin d'un bassin d'emploi.



La population est en augmentation constante depuis 1990 après une période isolée de baisse entre 1982 et 1990.

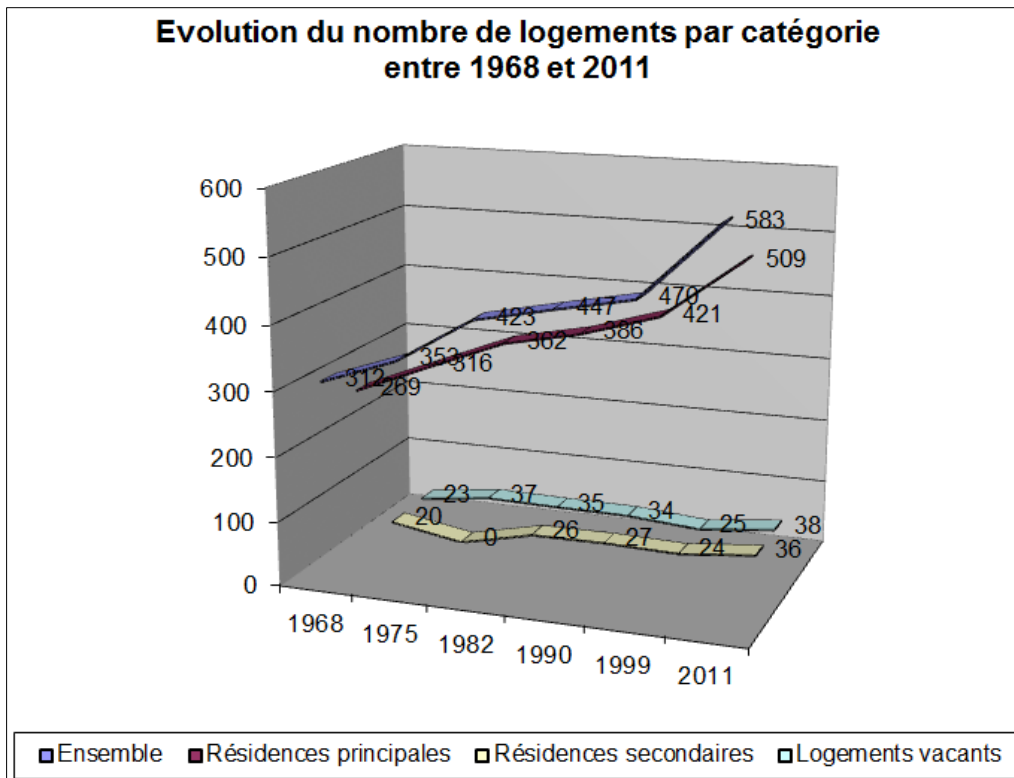
Elle correspond à un taux de variation de 10,8 % entre 1999 et 2015.

Seissan présente une dynamique démographique positive avec 108 habitants supplémentaires entre 1999 et 2015.

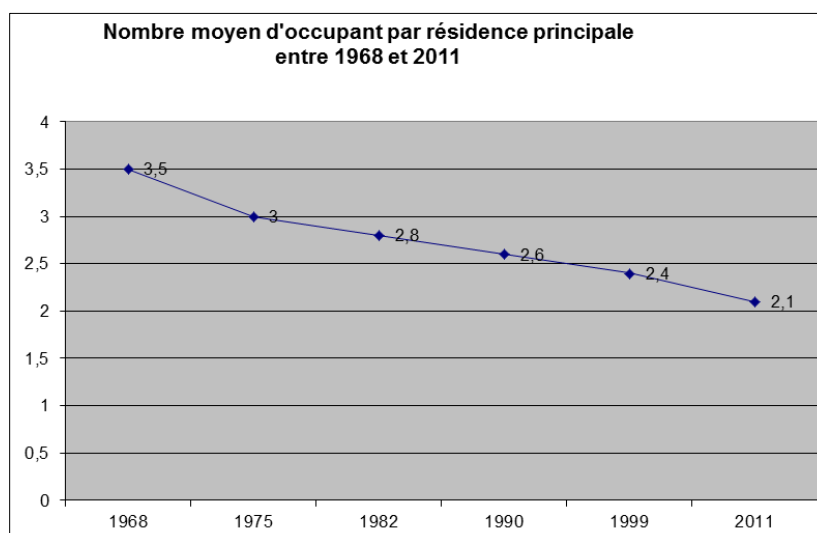


2. Un parc de logements en constante augmentation depuis 1968

En 2011, on compte sur Seissan, **583 logements** au total dont **509 en résidences principales (87,3%)**. Parmi l'ensemble des logements, 88,7% sont des logements de type individuel et 10,6% sont des logements en immeuble collectif. Cette part des appartements a bien augmentée par rapport à 1999 (6,4%).



Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,1 en 2011, ce chiffre est en décroissance continue depuis 1968, et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation).



17,3% des résidences principales ont été construites entre 1999 et 2011. On dénombre **36 résidences secondaires** ce qui est peu (6,2% du parc).

Plus de 3/4 des logements ont 4 pièces ou plus (76,9%), ce qui correspond aux spécificités des maisons individuelles.

Le nombre de logements vacants est du même ordre, en légère augmentation : 38 logements en 2011 soit près de 6,5% du parc alors que cette part était de 25 logements (5,3%) en 1999. **Les logements vacants correspondent aux maisons anciennes du village, qui ne répondent pas forcément à la demande des nouveaux arrivants (logement récent avec jardin) mais qui nécessitent également un investissement important (réhabilitation / rénovation).** Toutefois, la dynamique d'évolution de l'espace et des équipements publics sur Seissan devraient à terme contribuer à rendre attractif ces logements au cœur du village.

3. Une pression foncière qui s'accroît

La commune connaît une dynamique de construction qui reste dynamique sur les 5 dernières années, malgré une légère baisse par rapport à la période 2005/2010.

Depuis 2000, une moyenne de 8 logements est construite chaque année. Dans les 4 ans compris entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} janvier 2009, c'est près de **14 ha de surfaces nouvelles** qui ont été urbanisées sur le secteur du village.



Aujourd'hui en 2015, la municipalité recense 5 parcelles encore aménageables dans les lotissements réalisés à l'ouest du village (pastille rouge de 9 ha sur la carte ci-contre). Le potentiel de développement sur le village devient donc beaucoup plus restreint, tandis que les futures zones à urbaniser du POS sont situés encore plus à l'ouest.

Le développement urbain de ces dernières années présente tout de même un intérêt puisqu'il s'est réalisé exclusivement en continuité du village, en organisation avec celui-ci. Toutefois, les surfaces urbanisées sont considérables puisqu'elles ont entraîné un quasi doublement de la surface du village ancien.

Seissan connaît donc une forte pression foncière qui se poursuit et s'accroît régulièrement si l'on compare les données actuelles à celles du début des années 2000 (voir tableau ci-dessous).

Nombre de logements dont la construction a commencé entre 2000 et 2014

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
4	5	4	6	3	4	10	18	12	6	16	5	11	13	2

III / ACTIVITES

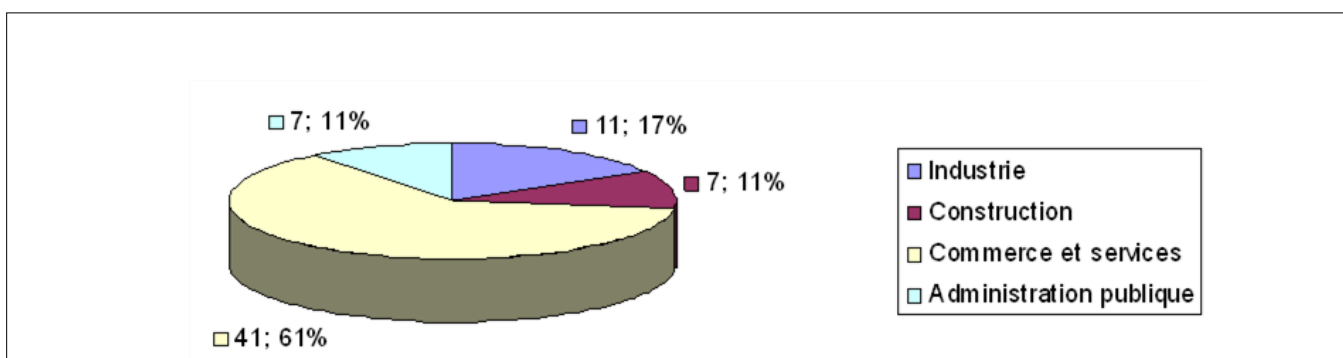
1. Un pôle d'activités diversifié

L'activité économique se compose de trois secteurs particuliers sur le territoire de Seissan:

- Le commerce et les services de proximité qui sont principalement implantés sur le bourg ancien et qui structurent l'espace public.
- Les commerces et artisanats plus spécifiques qui se situent sur la zone artisanale dédiée au Nord du bourg.
- L'activité agricole qui occupe la majeure partie des terres non urbanisées.

En 2011, 309 emplois étaient recensés sur la commune pour 84 établissements (hors agriculture).

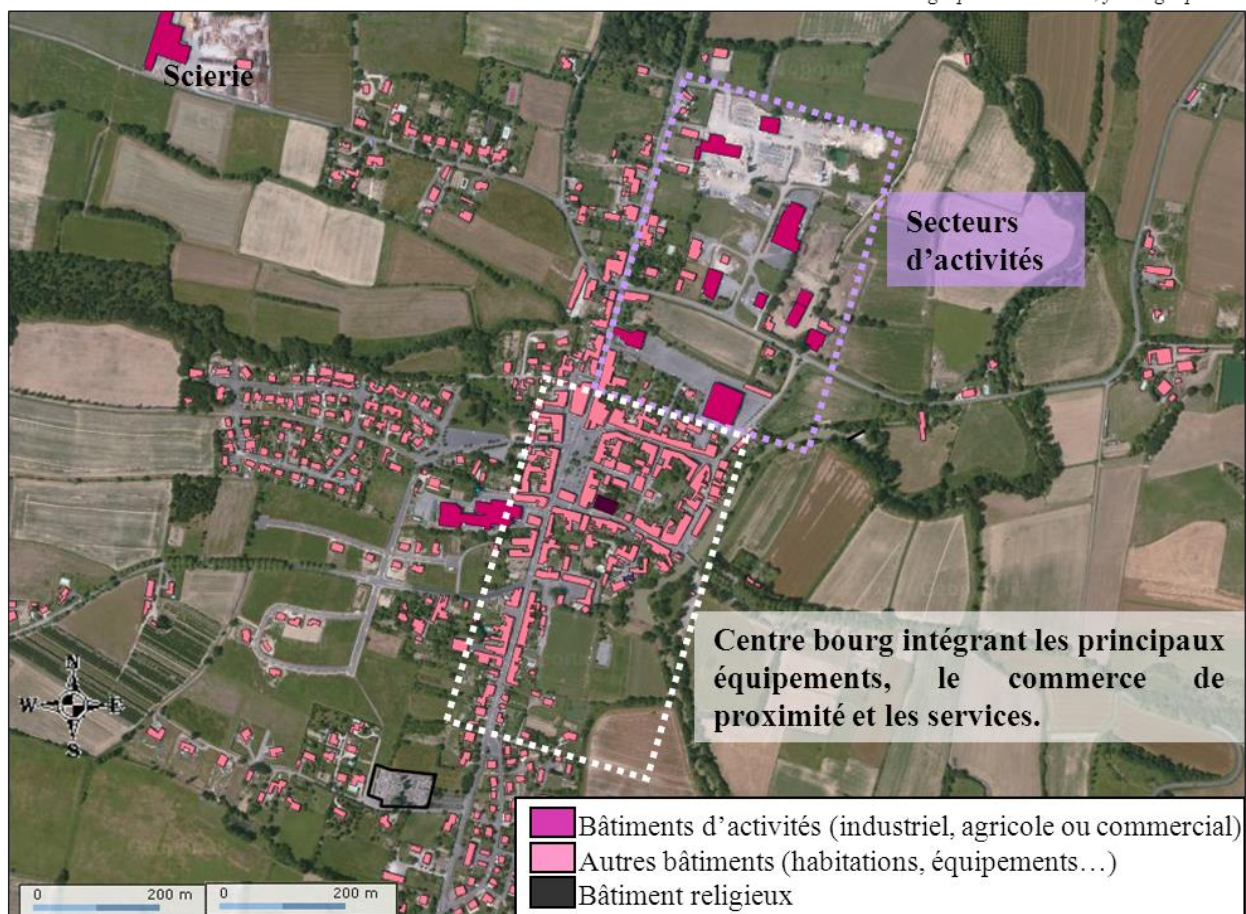
Le développement des équipements publics et de l'activité implique une dynamisation du centre bourg que ce soit par l'accueil de population ou bien par l'amélioration du cadre de vie.



Postes salariés par secteur d'activité au 31-12-12

Type d'activité	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	+ de 50 salariés	Total
<i>Agriculture</i>	1	0	0	0	1 (0,3%)
<i>Industrie</i>	16	16	21	0	53 (18%)
<i>Construction</i>	15	0	0	0	15 (5,1%)
<i>Commerce</i>	35	46	0	0	81 (27,5%)
<i>Administration</i>	17	12	0	116	145 (49,2%)
<i>Ensemble</i>	84	74	21	116	295

Cartographie: Sol et Cité; fond: geoportail



2. Situation de l'emploi

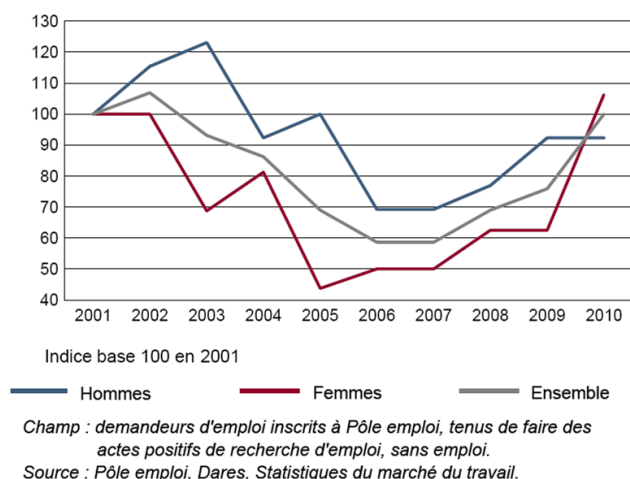
La commune comprend une **population active de 601 personnes**, soit 431 personnes qui ont un emploi et 29 personnes qui en recherchent un. Cela correspond à un **taux de chômage de 4,8%**.

Répartition de la population en âge de travailler suivant le type d'activité en 2011

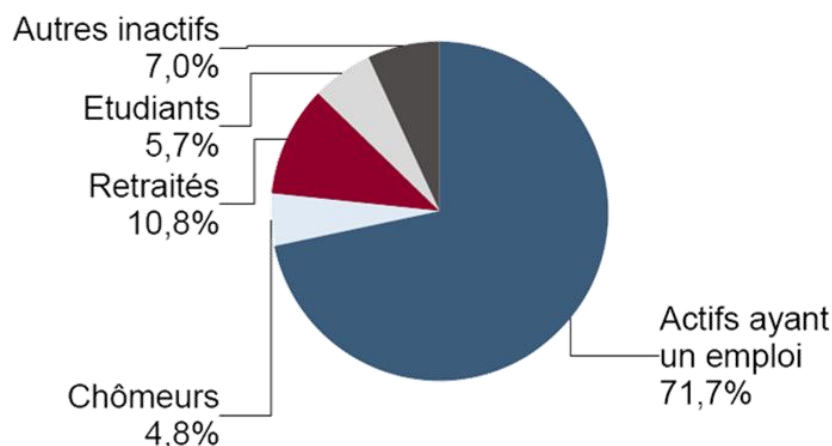
Population en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 65 ans) 622 (568 en 1999)				
Actifs 489 (78,6%) (69,4 % en 1999)		Inactifs 133 (21,4%) (30,6% en 1999)		
Actifs ayant un emploi 442 (71%) (61,4% en 1999)	Chômeurs 47 (7,5%) (7,4% en 1999)	Élèves et étudiants 27 (4,3%) (8,3% en 1999)	Retraités (moins de 65 ans) 66 (10,6%) (11,6% en 1999)	Autres inactifs 41 (6,6%) (10,7% en 1999)

Le **taux d'activité est en augmentation** puisque plus d'une personne sur deux, de la population de plus de 15 ans, occupent un emploi (55,3%, contre 52,6 en 2006)). **309 emplois sont recensés sur la commune**, soit un indicateur de concentration d'emploi qui est en diminution avec 68,5% (contre 72,6% en 2006), la commune est attractive mais profite également du pôle d'emploi d'Auch situé à proximité (l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone par actif ayant un emploi résidant dans la zone).

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi



Plus des deux tiers des actifs ayant un emploi disposent d'emplois salariés stables (CDI). La part des actifs non-salariés est importante avec plus de 20% des actifs ayant en emploi



Statut et condition d'emploi de la population active ayant un emploi en 2011

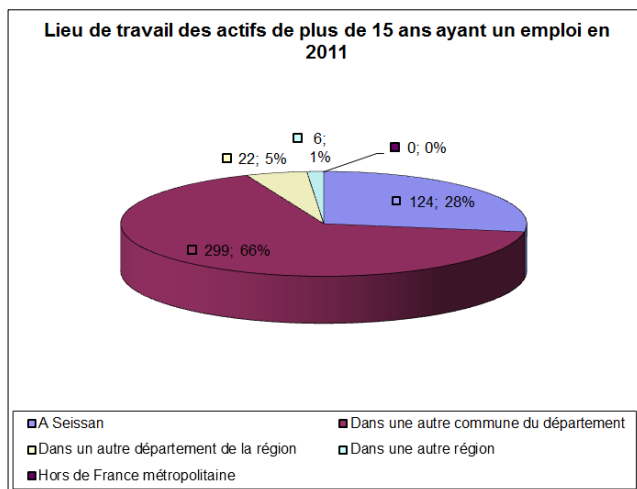
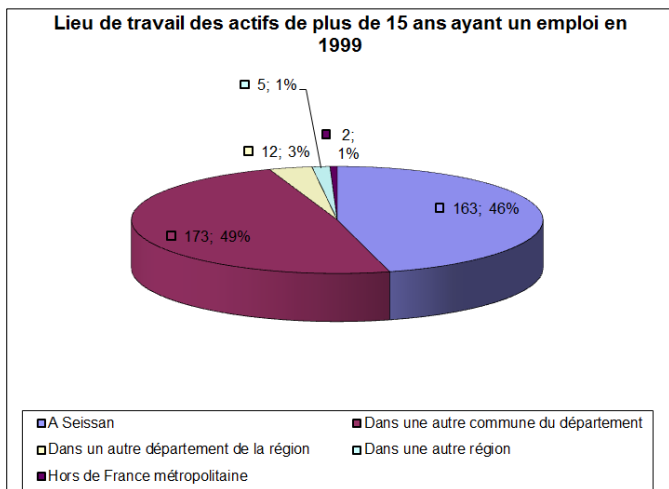
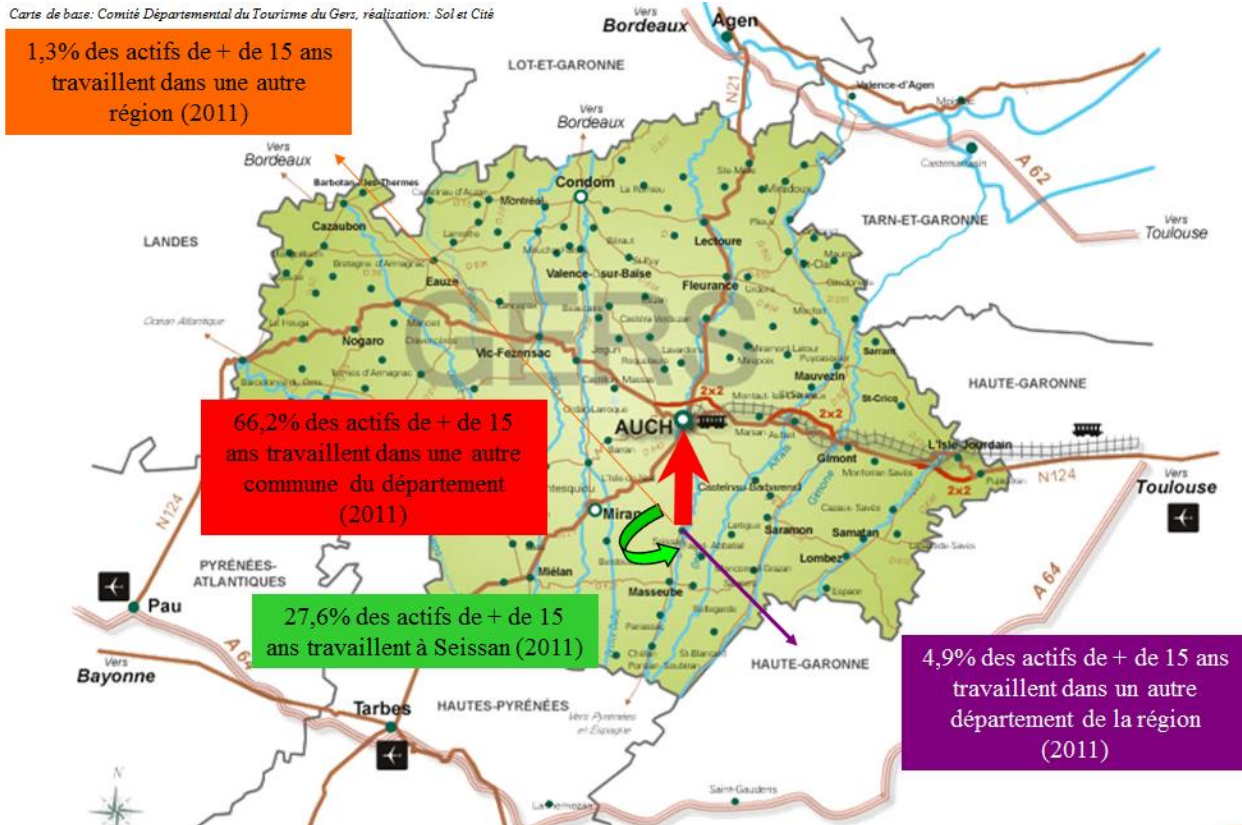
Actifs ayant un emploi: 451							
Salariés: 355 (78,85%)				Non-salariés: 96 (21,15%)			
CDI	CDD	Intérim	Emplois aidés	Apprentissage	Indépendants	Employeurs	Aides familiaux
300 (66,7%)	42 (9,3%)	1 (0,2%)	4 (0,9%)	8 (1,9%)	57 (12,65%)	34 (7,45%)	5 (1,05%)

La commune connaît une situation de l'emploi plutôt favorable avec un taux de chômage significatif à 9,6% (en net augmentation ces dernières années : 6,3% en 2006), mais une part des contrats précaires faible, et une part des actifs ayant un emploi qui a augmenté assez sensiblement entre 1999 et 2011.

3. Les déplacements domicile / travail

Seulement un peu plus d'un quart des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillaient sur la commune en 2011 (27,6%), alors que cette part était de 46% en 1999. Cette diminution du nombre d'habitants travaillant sur la commune s'est reportée sur la part des habitants travaillant dans une autre commune du département. La proximité et le développement de pôle comme Auch et de pôles secondaires comme Mirande ou Masseube peuvent expliquer cet état de fait. **Aujourd'hui il y a pratiquement le double de résidents actifs travaillant dans une autre commune du département que sur la commune.**

Carte de base: Comité Départemental du Tourisme du Gers, réalisation: Sol et Cité



En revanche la proximité relative de la commune avec les départements voisins comme la Haute Garonne ou les Hautes-Pyrénées n'a pas une grande influence puisque seulement moins de **5% des déplacements des actifs se font dans un autre département.**

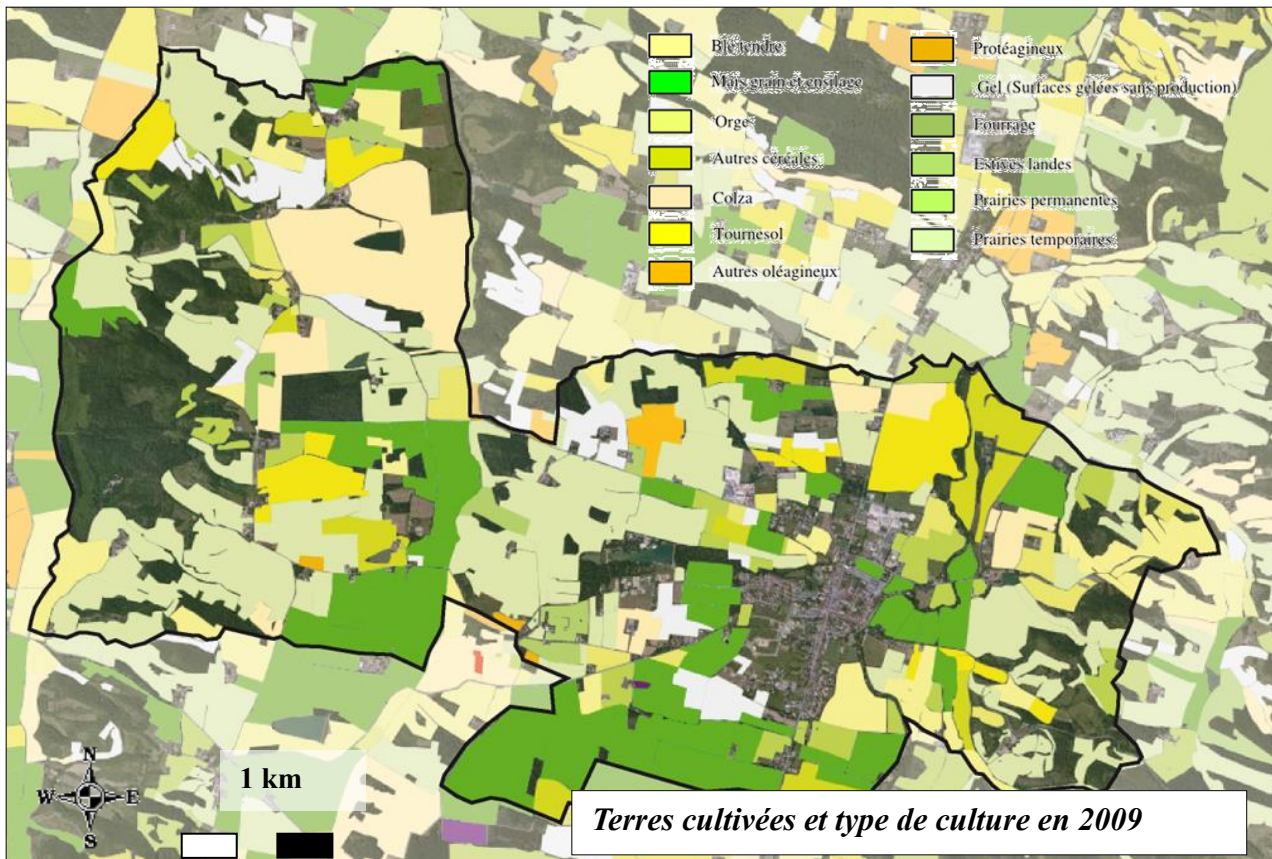
La prépondérance de la voiture comme mode de déplacement : la part de la voiture particulière est fortement représentée avec 89,6 % des ménages qui disposent d'au moins une voiture (chiffres 2011) :

- 52 ménages ne disposent pas de voitures (10,3% des ménages),
- 242 ménages possèdent une voiture (47,6% des ménages),
- 214 ménages possèdent deux voitures ou plus (42,1% des ménages).

4. L'activité agricole

Sources: recensement agricole 2000, Ministère de l'Agriculture

L'espace agricole est fortement représentée sur le territoire communal, sa répartition se fait en couronne autour de la zone urbanisée et recouvre notamment l'ouest du territoire (Artiguedieu). Couvrant plus de 65 % du territoire (Surface Agricole Utilisée: 1214 hectares en 2010), l'agriculture reste une activité économique majeure pour la commune de Seissan.



Superficie totale de la commune de Seissan: 1856 ha

Superficie agricole utilisée (SAU) communale en 2010: 1214 ha (65,4% du territoire)

Nombre d'exploitations

Le nombre des exploitations professionnelles a chuté pour perdre plus d'un tiers de son effectif entre 1979 et 2000. **Il a été diminué de près de 40% pour toutes les exploitations entre 1979 et 2010.**

Ce constat est à atténuer lorsqu'on analyse la SAU moyenne des exploitations qui a largement augmenté. On assiste donc à une dynamique de concentration des exploitations.

Données agricoles	1979	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations professionnelles	32	31	20	/
Toutes exploitations	47	43	35	29
Exploitations de 50 ha et plus	7	9	11	/
Superficie agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations professionnelles (en ha)	40	42	63	NC
Superficie agricole utilisée moyenne des exploitations de 50 ha et plus (toutes exploitations)	69	76	90	NC

/ et NC : non communiqué (secret statistique)

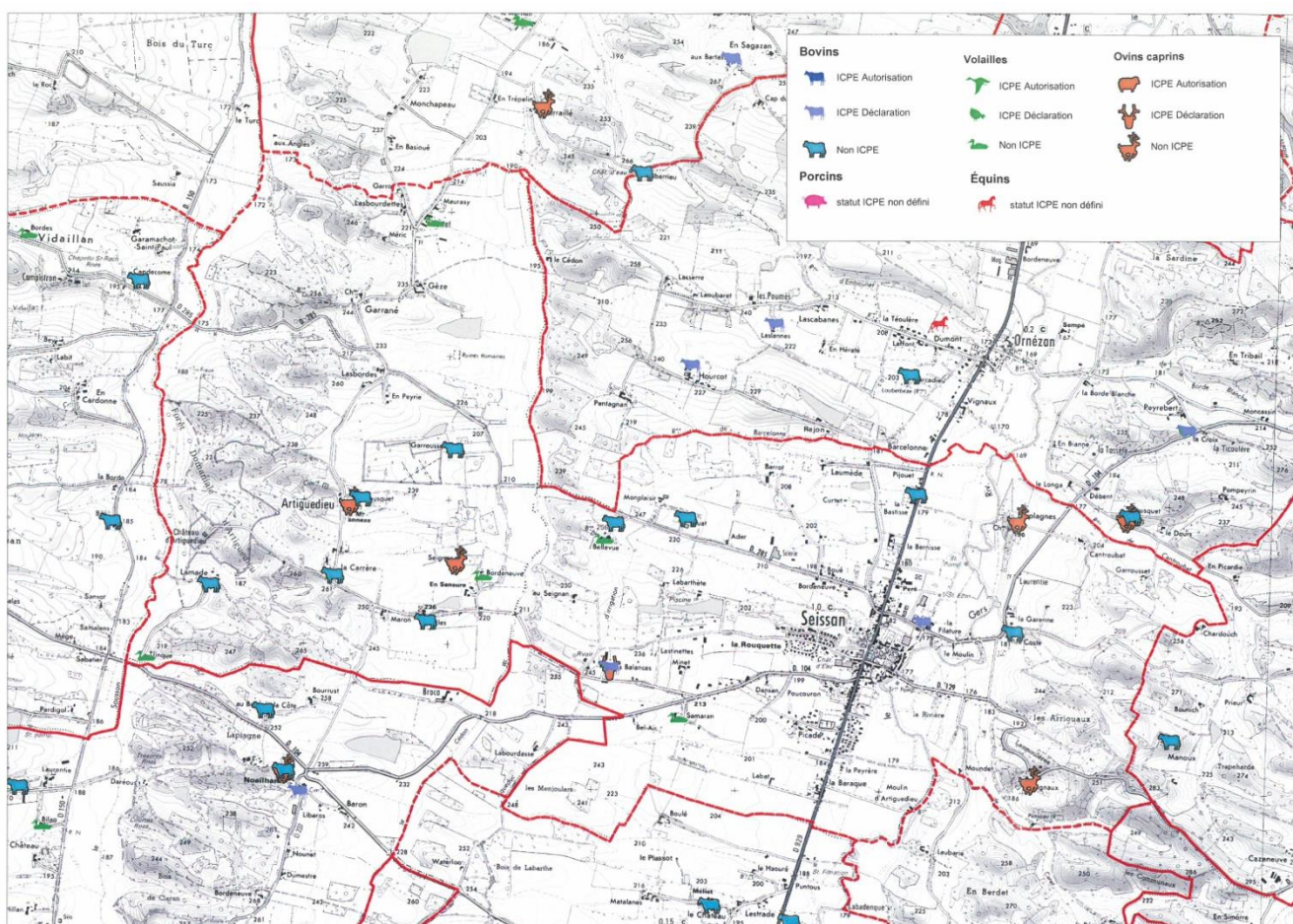
Si la SAU moyenne par exploitation ne cesse d'augmenter, le nombre d'exploitation est en perpétuelle baisse depuis 1979.

Type de cultures

Les cultures sont essentiellement céréalières comme on peut le voir sur la carte ci-dessus. Sur la période 1979-2000, on observe toutefois une diminution progressive des terres céréalières traditionnelles et des surfaces fourragères au profit de production de type maïs colza, soja et tournesol.

Elevages

Ce sont les élevages de bovins et surtout de volailles qui constituent les principaux effectifs sur la commune.



Sources: PAC des Services de l'Etat (carte à valeur informative)

Si le cheptel porcins a pratiquement disparu, l'effectif de bovins se maintient entre 1979 et 2000 (autour de 700 bêtes), le nombre de volailles a lui pratiquement triplé sur la même période (15 000 volailles en 2000).

L'élevage de cochons est en diminution constante avec un cheptel très faible lors du recensement de 2000 (30 bêtes).

L'effectif global pour le gros bétail est passé de 948 têtes en 1988, à 851 en 2000 pour finalement revenir à 1101 têtes en 2010. On assiste donc à un maintien des effectifs globaux sur la commune.

Quatre ICPE en lien avec l'agriculture sont identifiées sur la commune, dont deux sur la ZA du Péré.

Effectifs du cheptel communal entre 2000 et 2010

	2000	2010
Bovins	696	754
Ovins	NC	262
Volailles	NC	NC
Porcins	32	NC

NC : non communiqué car donnée soumise au secret statistique

5. Une activité touristique et sociale qui dynamise la commune

Le milieu naturel est également fortement perceptible sur le territoire et permet la pratique de différents loisirs aux habitants de la commune.

Tourisme et activités de loisirs

La commune dispose d'un lac, de plusieurs terrains de sports et équipements liés à des pratiques sportives ou culturelles, d'un camping, de plusieurs hôtels et restaurants, de deux gîtes...

Le camping Domaine du Lacs de Gascogne comporte des emplacements de **90 emplacements de tentes** (passage), **5 emplacements de camping** et **39 logements en location**, sur une superficie de 14 hectares. Il dispose d'une piscine (160 m²), d'une pataugeoire pour les enfants, de plusieurs équipements sportifs et de loisirs (pêche, canoë, ...) et d'un restaurant. Sa proximité immédiate avec le village de Seissan est un atout pour l'activité et pour le commerce de proximité.



Sources : site internet de Domaine lacs de Gascogne

La commune de Seissan possède ainsi un réel potentiel touristique qu'il convient également de conforter sur le bourg.



Parc aménagé



Terrains de sports

Randonnées et déplacements doux (non motorisés)

Le territoire est idéal pour la pratique de la randonnée ou du cyclotourisme avec des paysages agricoles et naturels préservés. Plusieurs chemins ruraux ou de petites routes de campagne sont directement accessibles depuis le village.

Ces cheminements peuvent également servir de moyens de déplacement, notamment entre le bourg et les extensions sur le territoire agricole. Ils sont particulièrement intéressants entre les nouveaux secteurs urbains et le village.



L'importance des cheminements sur le village et dans les nouveaux quartiers

La vie associative

Avec l'existence d'une trentaine d'associations, c'est une véritable richesse qui dynamise la commune et participe au développement du lien social (encierro, festivités locales, marchés, retraités...).



Salles pour les associations

Pêche et chasse

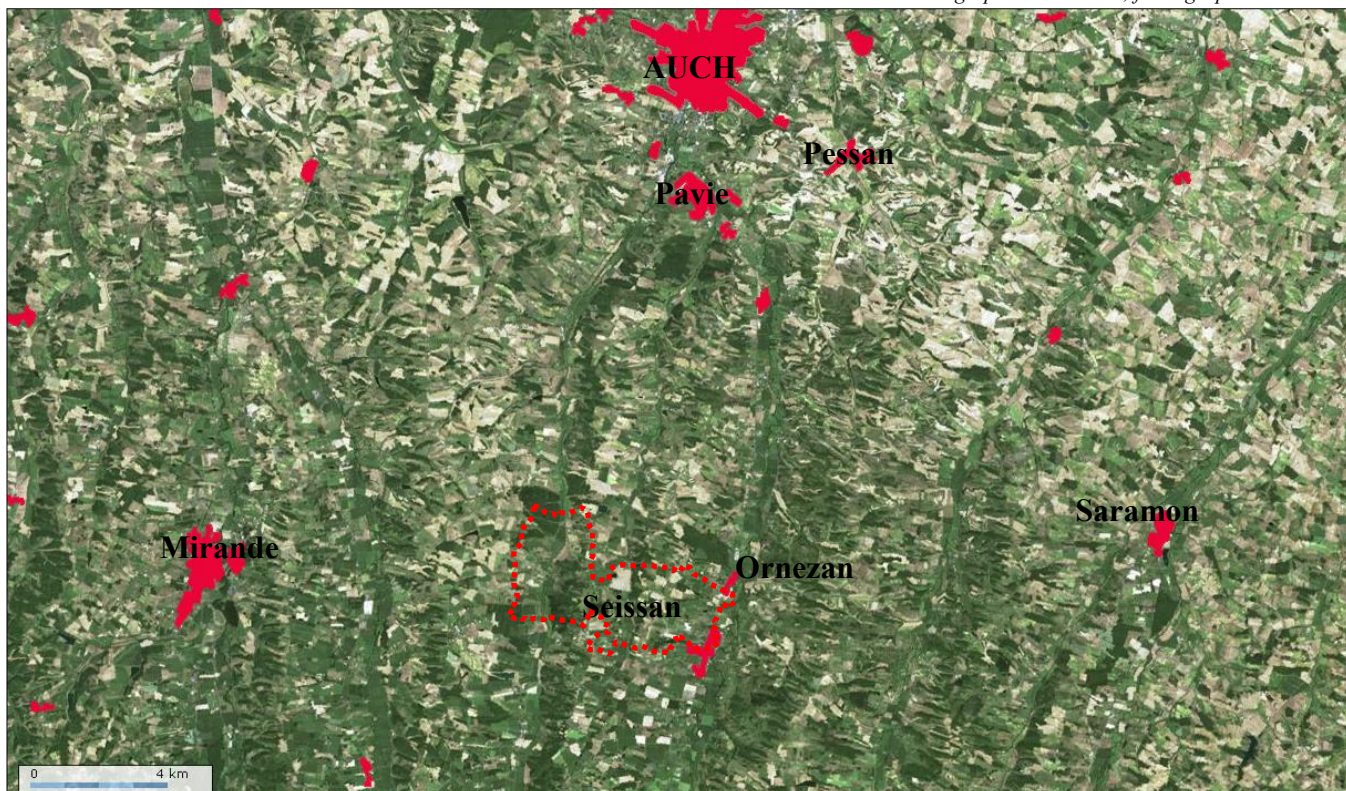
La chasse et la pêche sont pratiquées, suivant les dates d'autorisations, sur le territoire communal.

IV / ANALYSE URBAINE

1. Urbanisation par rapport aux communes avoisinantes

Le territoire de Seissan se situe dans un espace très peu construit, essentiellement composé de secteurs naturels et agricoles. En outre, les pôles d'urbanisation à proximité sont situés à une distance appréciable de la commune, ce qui lui permet de bénéficier d'une aire d'influence propre sur laquelle s'exerce l'attractivité de son centre-bourg.

Cartographie: Sol et Cité; fond: geoportail



2. Principaux secteurs d'urbanisation

L'urbanisation sur la commune présente plusieurs formes distinctes, fruit de l'histoire:

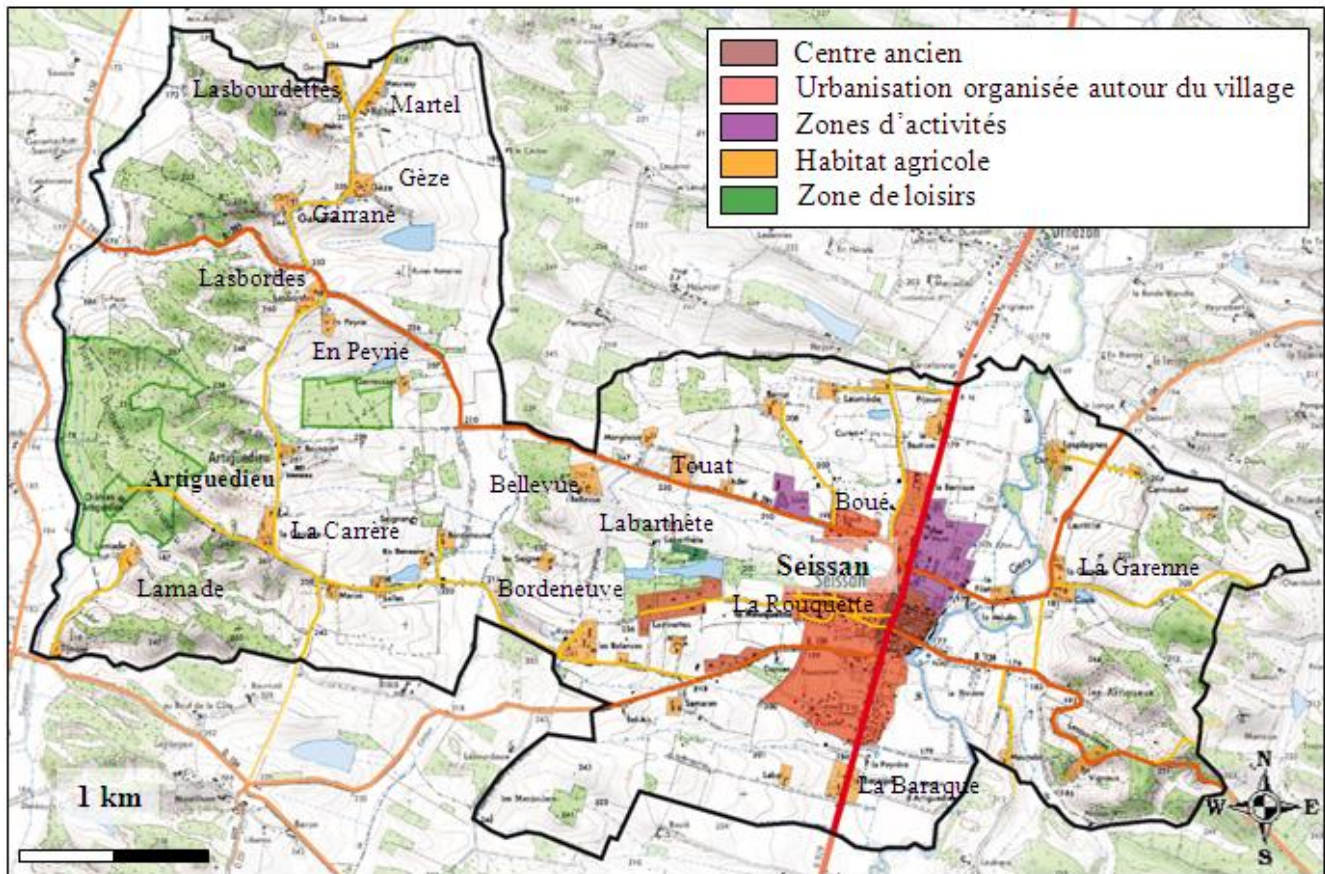
- Un centre ancien dense,
- Des secteurs d'habitat organisés autour du village et le long des voies structurantes,
- Une diffusion de l'habitat sur le territoire agricole.

L'urbanisation du bourg organisée et le développement urbain récent

Le village ancien s'est organisé de manière structurée aux abords du Gers en lien avec la voie la reliant à Auch. Cette entité est aujourd'hui le centre de la vie du village. Autour de celui-ci, un développement urbain plus récent s'est réalisé. Cet état de fait a contribué à renforcer l'attractivité du bourg et a permis à une nouvelle population de s'installer. Cependant ce développement ne répond plus aux principes d'organisation urbaine du bourg et est fortement consommateur d'espace.

Les secteurs d'activités

Ces secteurs répondent à des logiques distinctes puisque c'est la proximité de la voie structurante qui est recherchée (ici la RD 929) avec un besoin de surfaces importantes. De ce fait on retrouve ces zones en entrée de ville, là où il reste de l'espace, avec souvent un impact visuel peu qualitatif.



Cartographie: Sol et Cité; fond: IGN

Un mitage du territoire agricole

L'éparpillement des constructions sur le reste du territoire est historiquement lié à la pratique agricole. Toutefois, le développement de ce type d'urbanisation lorsqu'il n'est pas lié à l'activité agricole est fortement dommageable pour le territoire. Ainsi le législateur l'a désormais proscrit. En effet, ce type d'urbanisation implique l'utilisation de la voiture pour chaque déplacement, réduit le lien social, induit des risques au niveau de la sécurité sur les voies et provoque des pertes d'influence des bourgs centres. Enfin et surtout il est nuisible à l'activité agricole elle-même, en réduisant progressivement son territoire.

Un réseau viaire structuré autour de la RD 929

La RD 929 qui relie Auch à Masseube, puis les Pyrénées, traverse le cœur du village et a structuré le développement de Seissan. Le trafic y est important avec près de 6000 véhicules / jour (données CG 32 - 2010). Cette RD 929 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Depuis Seissan, la **RD 104** part à l'ouest, elle permet de desservir le territoire agricole d'Artiguedieu et de lier la ville à Mirande. Cette départementale relie à l'Est Saramon.

Enfin la **RD 129** qui part du village vers le sud-est permet de lier le territoire à Simorre puis à la Haute-Garonne (L'Isle en Dodon, ...).

Seissan se trouve donc au milieu d'un réseau viaire d'importance qui permet des déplacements rapides vers Auch et les villages d'importance à proximité.

Le reste du territoire est composé de **voies communales** qui hormis les voies reliant Seissan à Artiguedieu, desservent surtout les secteurs d'habitat agricoles plus ou moins isolés.

3. Les quatre principales typologies des communes rurales



Typologie centre bourg

Typologie dans laquelle l'espace public et les constructions sont fortement liés. La diversité des constructions et leurs formes urbaines façonnent l'espace public. Elle est le fruit de nombreuses mutations successives.

Caractéristiques :

- Implantation du bâti à l'emprise publique (place rue/couderc).
- La façade des constructions qualifie l'espace public.
- Contiguïté des constructions.
- Hétérogénéité du bâti, de la taille et de la forme des parcelles.
- Présence de bâtiments publics.
- Généralement R+1, R+2.



Typologie lotissement

Cette typologie permet d'optimiser l'espace destiné à la construction mais peut créer une certaine banalisation de l'urbanisation si le rapport à l'espace public se limite à la voie de desserte.

Caractéristiques :

- Voirie ne dessert que le lotissement.
- Retraits par rapport à la voie, pas de cohérence entre les constructions.
- Retraits par rapport aux limites séparatives.
- Banalisation de l'architecture.
- Espace public réduit à l'espace de l'automobile
- Type maison pavillonnaire (RDC).



Typologie zone agricole, hameaux

Cette typologie se caractérise par une organisation parcellaire particulière. Le bâti le long de la voie d'accès, un espace agricole adossé et une limite parcellaire bien définies par une haie ou un espace boisé.

Caractéristiques :

- Implantations en limite de voirie sur un espace localisé.
- Bâti essentiellement composé de bâtiments allongés spécifiques des corps de ferme.
- Implantation en général perpendiculaire à la voie.
- Implantation sur de vastes parcelles de formes et de tailles hétérogènes.



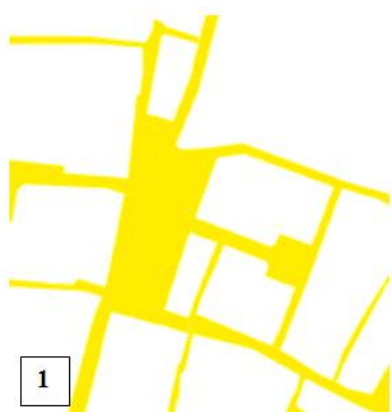
Typologie habitat diffus

Typologie qui engendre plusieurs difficultés sur le territoire: étalement urbain, impact sur le milieu agricole, qualité du paysage amoindrie, développement des déplacements...

Caractéristiques :

- Implantation sans rapport avec le tissu alentour.
- Bâti se trouve en milieu de parcelle avec création d'une voie d'accès privée.
- Seul le traitement des clôtures détermine l'impact visuel et le rapport à l'espace public.
- Hétérogénéité des types de construction.

4. Typologie urbaine: le centre ancien



1



2



3



4

Le tissu de voies du centre bourg (1) s'organise autour de la place Carnot. (2) Les parcelles sont généralement en lanières, organisées perpendiculairement à l'espace public. L'évolution des constructions a induit une variété dans cette rigueur originelle. (3) Le bâti est dense. Il est implanté en alignement sur la rue (constitution d'un front continu) et en mitoyenneté (accolement des constructions les unes aux autres). Les hauteurs de bâti sont très majoritairement en R+1 (Rez-de-chaussée surmonté d'un étage). La typologie traditionnelle est remarquable. Elle présente des logiques d'organisation qui permettent une intimité de chacune des entités par rapport aux parcelles voisines. En effet, les

bâtiments servent de limite, ils sont souvent adossés au bâtiment voisin.

5. Typologie urbaine: les opérations d'ensemble / lotissements



Les opérations d'ensemble de maisons individuelles, plus fréquemment appelées lotissements permettent une optimisation du foncier. Elles créent de nouvelles compositions de voies, souvent très homogènes et peu hiérarchisées (1). Les espaces publics (places) y sont rares.

Les parcelles sont régulières, le plus souvent de forme carrée (2). Les constructions sont implantées en cœur de parcelle, sans aucune mitoyenneté (3).

Cette typologie, qui répond à une demande forte, est toutefois dommageable sur plusieurs points :

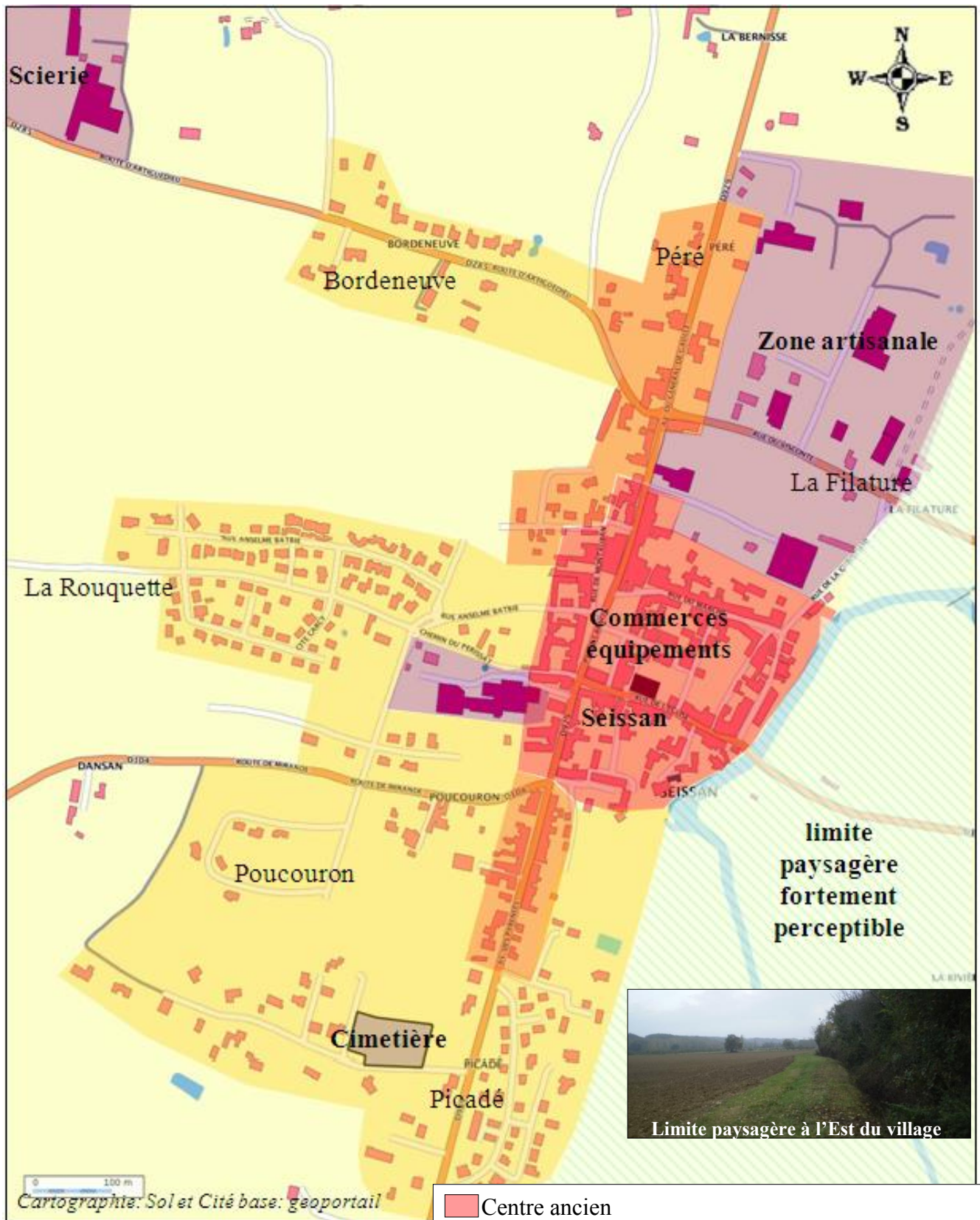
- consommation d'espace,
- mauvaise rationalisation de la parcelle (bandes latérales difficilement utilisables),
- banalisation de l'espace public (rues) dessinées par les clôtures.
- spécialisation de la zone (habitat).

6. L'urbanisation sur le bourg

Le village ancien de Seissan s'est bâti à partir de la présence de la rivière du Gers et s'est développé ensuite au travers des axes commerciaux. Ainsi au-delà du centre historique, l'urbanisation a pris la forme de faubourgs de part et d'autre de la traverse du village. Le cœur de cet ensemble est la place Carnot qui fait la jonction entre la traverse et la ville ancienne. Cet espace central comprend les principaux équipements publics, services et commerces. Le bâti y est implanté en alignement de la voie en composant ainsi une forme urbaine qualitative même si un travail de remise en valeur et de réappropriation aux piétons reste à faire.

L'urbanisation plus récente s'est développée en continuité du village, au Sud, puis à l'ouest **sous forme de lotissements et de quartiers pavillonnaires**. En effet, la limite Est du village est parfaitement matérialisée grâce à la présence de la rivière et de la zone inondable. Ces nouveaux secteurs sont plus ou moins bien organisés en lien avec le centre malgré leur situation en continuité de celui-ci. Ainsi, ils ne constituent pas réellement, pour certains d'entre eux, des extensions du village. Ils sont composés quasi exclusivement d'habitat, pourtant ils englobent une surface très importante. Le village comprend également des **zones d'activités** spécifiques en continuité directe du centre.

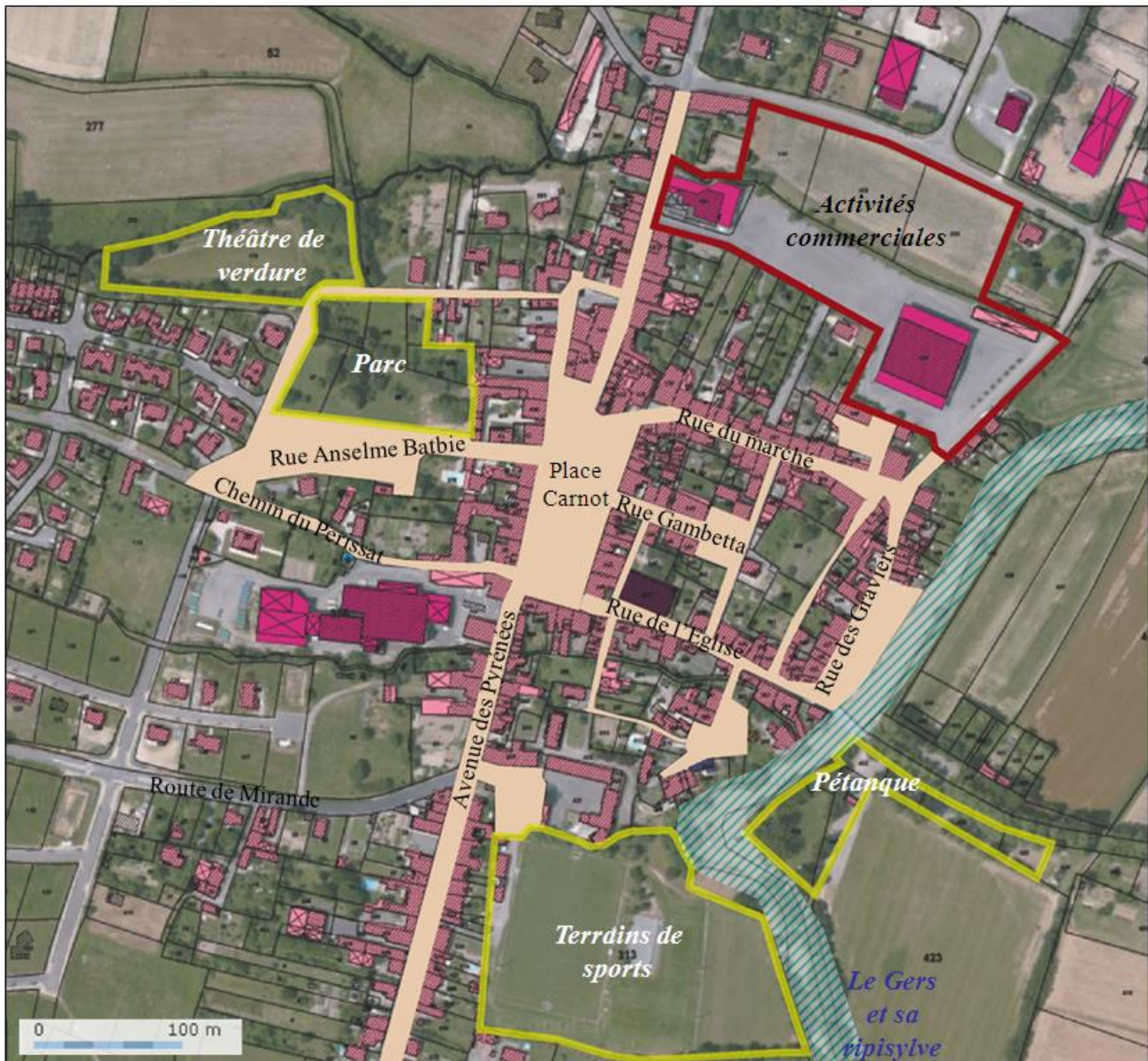
Seissan connaît un phénomène de perte d'identité au niveau de ses extensions urbaines récentes. Un travail sur le développement urbain à venir pourrait permettre de retrouver une image plus qualitative.



- Centre ancien
- Faubourgs et urbanisation organisée autour du bourg
- Extensions urbaines récentes de type pavillonnaire
- Secteurs d'activités
- Espace à forte valeur paysagère à préserver

7. Un tissu d'espaces publics à conforter

L'espace public est fortement structuré par la place Carnot et l'avenue des Pyrénées. A partir de cet axe, le village se développe vers l'Est par une trame organisée de voie et de places jusqu'à la rivière du Gers.



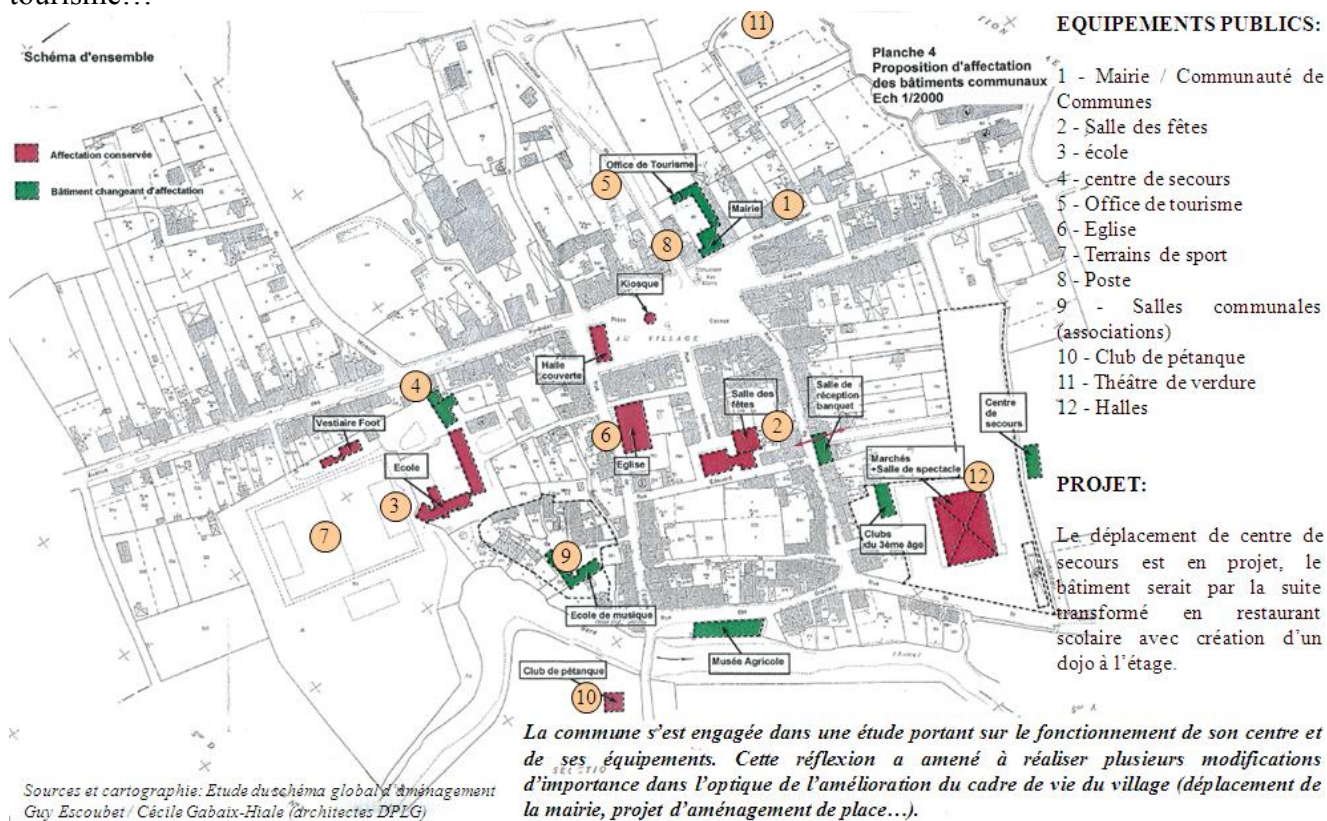
Plusieurs difficultés sont perceptibles dans le fonctionnement des espaces publics:

- la place Carnot qui s'organise pour l'accueil des véhicules en centre-ville mais qui le mercredi accueille un marché forain important, doit aussi laisser une place suffisante aux piétons,
- la rue Anselme Batbie à l'ouest de la place comprend d'importants parkings et doit servir aussi de transition entre le centre et les nouveaux quartiers,
- de nombreux cheminements existent mais ils sont peu mis en valeur et manquent de connexions et/ou d'indications,
- l'espace public attendant à l'école est très restreint et apparaît assez isolé,
- l'espace public est restreint sur le développement urbain récent puisqu'il se borne à des cheminements le long des voies,
- il apparaît un manque de lien entre le secteur d'activités et le village, notamment au niveau du traitement des espaces et des parkings,

- la route de Mirande manque de traitement si l'on considère son accès direct à l'école avec plusieurs nouveaux quartiers.
- Un plan global d'aménagement a été engagé pour répondre à ces problématiques qui ont été déjà largement résolues.

8. Un pôle d'équipements publics

Seissan étant un pôle urbain pour son bassin de vie, dispose d'un ensemble d'équipements publics assez complet. Pour une population de plus de 1000 habitants, il y a une école, plusieurs équipements sportifs et culturels, une salle polyvalente, des salles associatives, une poste, des halles, un office du tourisme...



La majorité de ces équipements est localisée sur le centre ou à proximité, ce qui permet d'avoir à la fois une activité associative importante mais aussi de participer à l'accueil touristique.



9. Un centre ancien en mutation

La commune de Seissan est pittoresque mais fortement marquée par la voie structurante (RD 929) qui la traverse. En effet, la place de la voiture est prégnante aux abords de la place Carnot qui constitue le point central du village. Pour répondre à ces enjeux, la collectivité s'est engagée dans une réflexion visant à améliorer la fonctionnalité du centre.

Ainsi, celui-ci est en train d'être restructuré progressivement (déplacement de la mairie sur la place Carnot, installation de la Communauté de Communes, projet d'aménagement de la place, de déplacement d'équipements, de réhabilitations...). La réussite de ce développement est essentielle pour redonner toute leur convivialité et fonctionnalité aux espaces publics, lieux d'échanges et de vie sociale.

Cela passe par la maîtrise du stationnement, la bonne lisibilité des équipements publics, la complémentarité du végétal, l'amélioration du cadre de vie...qui permettra ainsi d'offrir à la population un centre bourg agréable et fonctionnel.



10. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

La consommation d'espace sur la dernière décennie a été élaborée à partir de la comparaison des données du **recensement agricole 2010** ainsi que **les fichiers fonciers MAJIC de la DREAL Midi-Pyrénées**.

A partir de ces données connues, nous avons déterminés la surface des milieux dits naturels par extrapolation, en soustrayant celles-ci à la surface totale de la commune.

	1988 / 1990	1999 / 2000	2009 / 2010
Surface agricole utilisée	1420	1399	1214
Surface de la tache urbaine	95	100	114
Surfaces « naturelles »	341	357	528

On assiste sur la commune à :

- une forte baisse de la SAU (de 76,5% du territoire à 65,4% entre 1988 et 2010),
- une augmentation mesurée de la tache urbaine (de 5 % du territoire à 6% entre 1990 et 2009),
- une progression importante des surfaces dites naturelles (de 18,4% du territoire à 28,5% entre 1999 et 2010),

Comme établi dans le paragraphe I. V. 2. du présent rapport, **l'essentiel du développement urbain (tache urbaine) s'est produit sur le village de Seissan**, notamment sur les parties ouest et sud de l'entité du village. **Le reste du territoire a été très peu impacté par le développement urbain.**

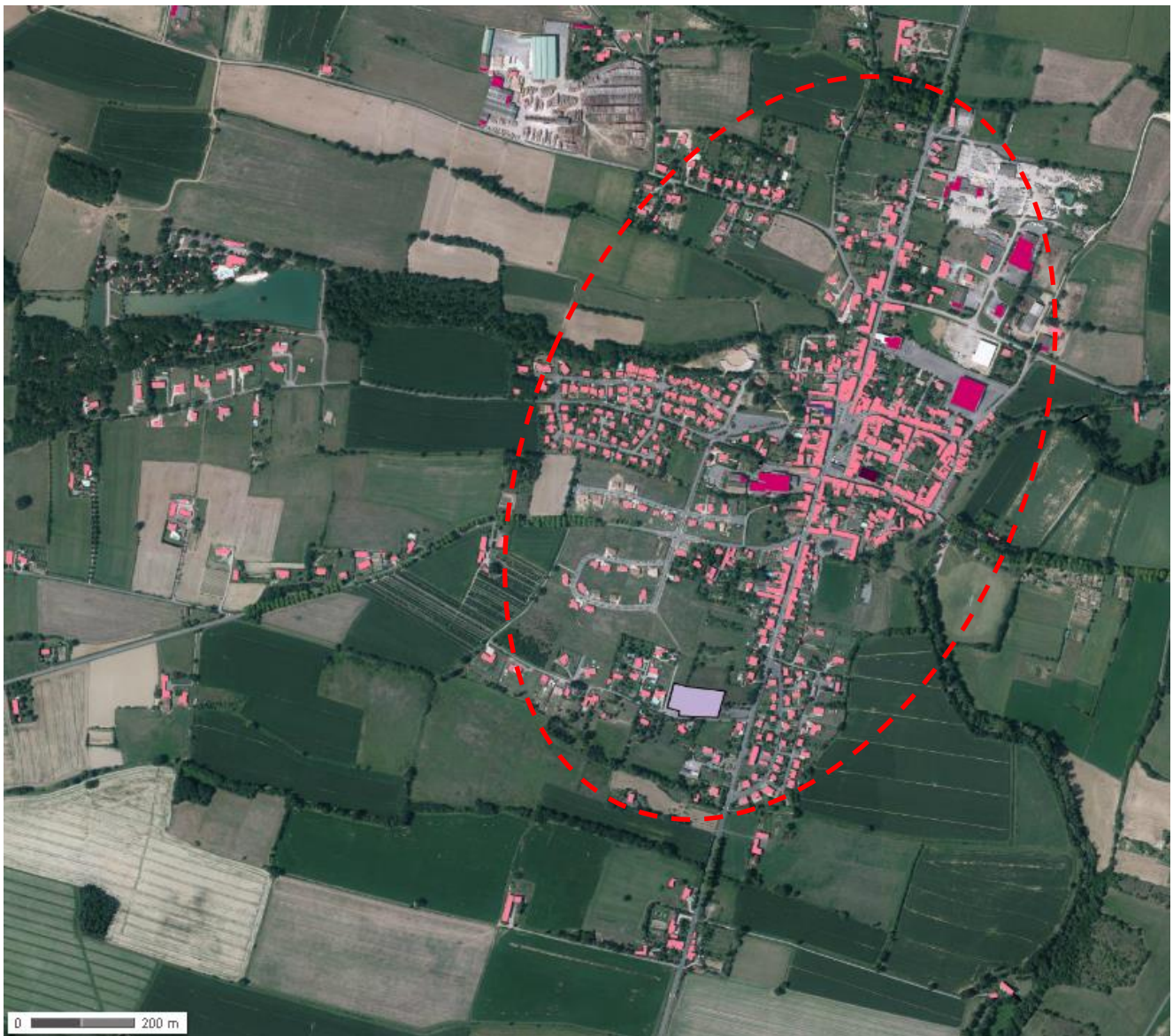
Sur Seissan, c'est donc **une quinzaine d'hectares qui ont été urbanisés** au détriment de l'espace agricole sur la dernière décennie en continuité du tissu urbain du village, tandis que **près de 170 hectares ont basculé de l'agriculture en faveur du milieu naturel.**

Analyse quantitative et spatiale

La consommation d'espace sur Seissan correspond à une **faible progression de la tache urbaine sur la dernière décennie**. C'est-à-dire que celle-ci s'accroît légèrement plus rapidement que l'augmentation de la population pour la période 1999 / 2009. Ce constat est confirmé par les données de la DREAL (fichiers foncier MAJIC).

Cela s'est traduit par un développement du tissu urbain du village de Seissan. **Pour autant, même s'il y a une dynamique de progression de la tâche urbaine, on assiste également à une forme de comblement des dents creuses au sein du village** (poches agricoles au sein de la zone urbaine).

Celles-ci comprennent des surfaces importantes sur lesquelles subsistent des possibilités de densification encore importantes, ce qui explique en partie ce phénomène d'accroissement de la tache urbaine. **En effet, il reste aujourd'hui de grandes disponibilités foncières sur le bourg.**



Les secteurs urbanisés sur la dernière décennie se situent tous en continuité et en périphérie du centre historique sur des espaces compris dans la zone urbaine de manière plus ou moins concentrique par rapport au village ancien (à l'ouest et au sud notamment). Ce développement est composé essentiellement de lotissements de type pavillonnaire.

Sur le reste du territoire, le phénomène de mitage est resté mesuré.



Le mitage ne s'est pas propagé de manière notable sur les espaces agricole (exemple du territoire agricole à l'ouest : Artiguedieu)

La commune n'est pas soumise à une forte pression sur le reste de son territoire ce qui a permis une certaine protection de l'espace agricole en dehors de la zone urbanisée de Seissan.

Analyse quantitative

Evolution de la tache urbaine : 9,5 km² (1990), 10 km² (1999), 11,4 km² (2009)

Superficie consommée sur la dernière décennie : 14 ha, quasi exclusivement sur le village ou en continuité de celui-ci.

Sur la période 2000 - 2010, approximativement 100 logements ont été construits. **La consommation moyenne d'espace sur les dix dernières années est par conséquent d'environ 1 400 m² / logement, ce qui correspond à une densité moyenne de 7 logements / ha.** Cette densité est appréciable pour une commune rurale comme Seissan.

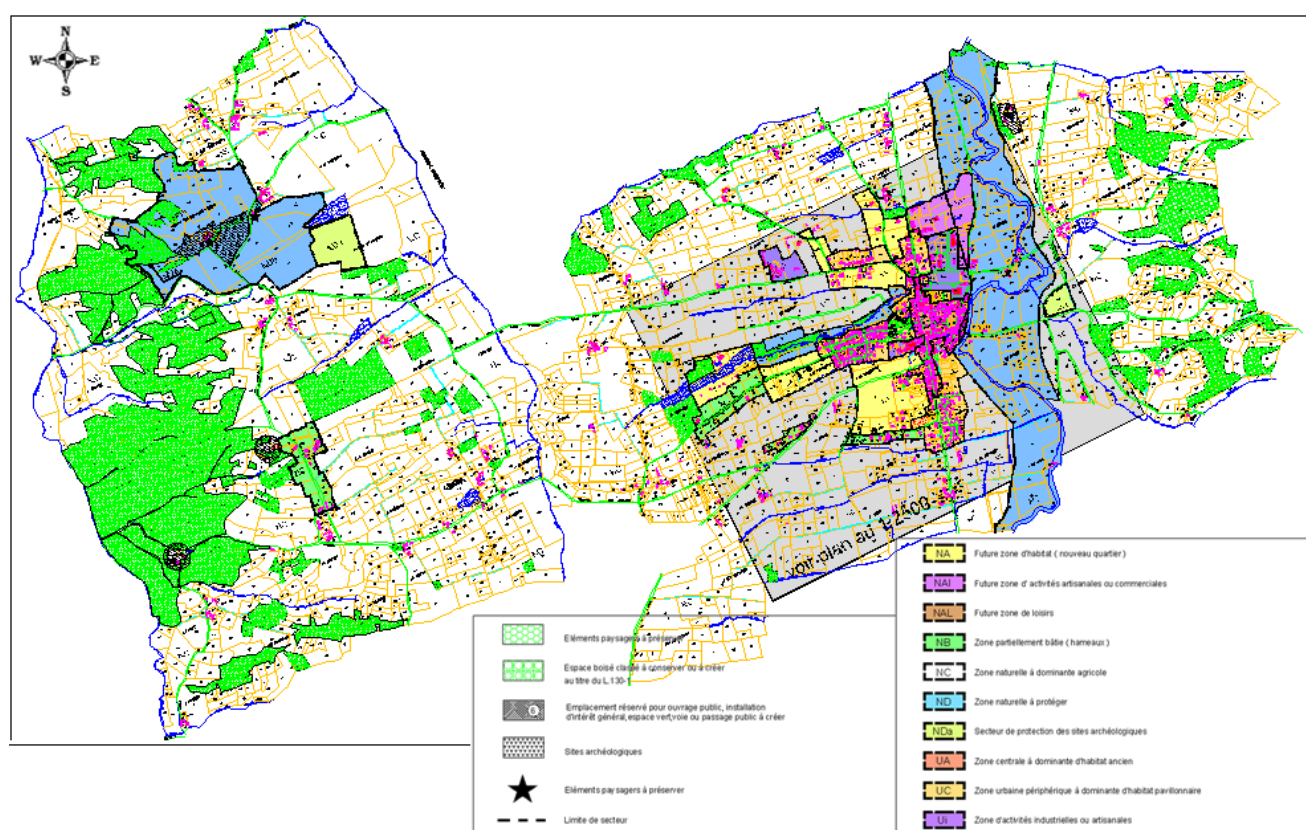
V / DONNEES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

1. Le document d 'urbanisme en vigueur

La commune dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 14 juin 2001. Celui-ci a été modifié deux fois depuis, en dates du 10 janvier 2005 (ouverture de la zone de la Rouquette) et 02 avril 2009 (zone inondable, modifications du règlement pour permettre des équipements et réduire la surface de l'assainissement non collectif).

Les objectifs du POS sont de:

- développer la commune et les emplois,
- maîtriser la dynamique démographique,
- sauvegarder l'environnement et le bâti de qualité,
- programmer les investissements nécessaires.



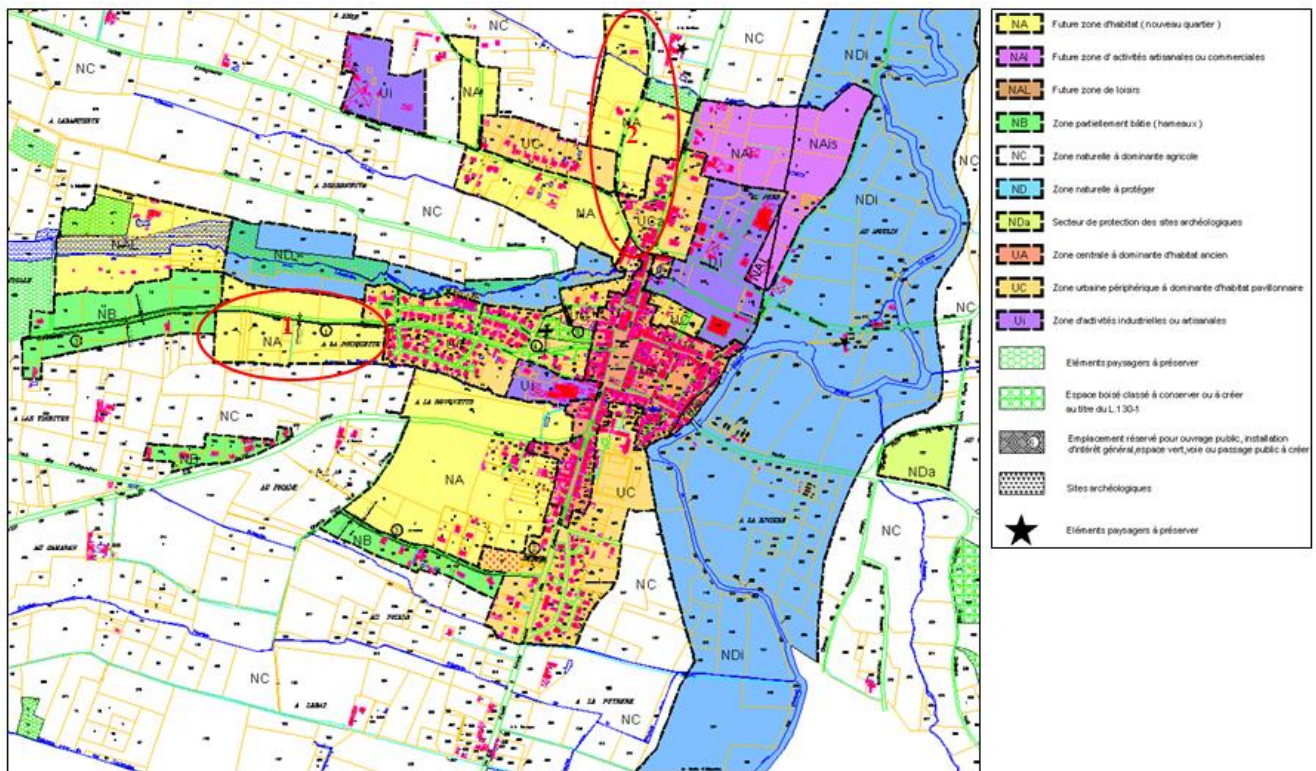
Analyse du Plan d'Occupation des Sols

Une urbanisation concentrée autour de Seissan

Hormis au lieu-dit « à la Place » au sud d'Artiguedieu (zone NB), aucun secteur à urbaniser n'est ouvert en dehors du village et de ses extensions.

Un potentiel de développement largement bâti

Les principaux secteurs de développement du POS (valant PLU) sont localisés à l'ouest du bourg. Aujourd'hui ils sont pour l'essentiel construits ou en voie de l'être. Seuls les secteurs « à la Rouquette » (1) entre le lac et les nouveaux quartiers et « Péré » (2) au Nord sont encore disponibles. Plusieurs secteurs de « hameaux » sont identifiés en zone NB. Ces secteurs sont également aujourd'hui largement bâtis et ne présentent plus de possibilités importantes de développement.



Les zones d'activités

Les secteurs d'activités existants sont classés en zone UI et sont limités de fait par leur inscription dans le tissu urbain. La zone d'activité au Nord du village (classée en NAi) apparaît pratiquement complète.

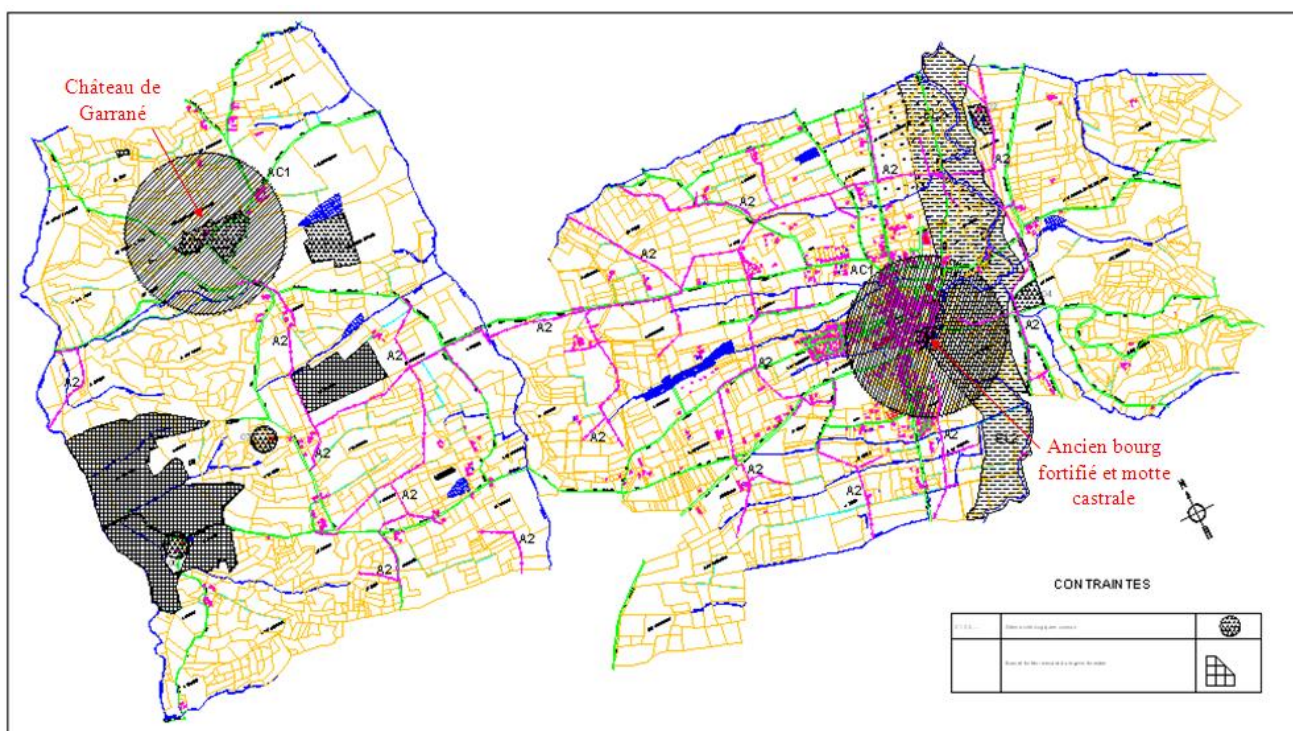
Les surfaces très importantes classées en zone de développement (NA) sont pour la plupart réalisées ou en cours de réalisation. On observe une urbanisation progressive de l'axe reliant le lac au village.

2. Les servitudes d'utilité publique

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme prend en compte, en les intégrant dans les annexes, les servitudes s'appliquant sur le territoire, afin d'éviter des implantations de projets ou de constructions dans des secteurs frappés par des prescriptions spécifiques.

La commune est ainsi concernée par plusieurs servitudes:

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques :
 - . Château de Garanné (classé)
 - . Tour de l'ancien château (inventaire)
 - . Pigeonnier du domaine de la Bernisse (inventaire)
- A2 : Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation
- AS1 : Périmètre de captage
 - . Labarthe station
- EL2 : Servitudes en zones submersibles
 - . Plan de surfaces submersibles : PSS du Gers
- T7 : Protection aéronautique hors dégagement



SERVITUDES
déclarées d'utilité publique

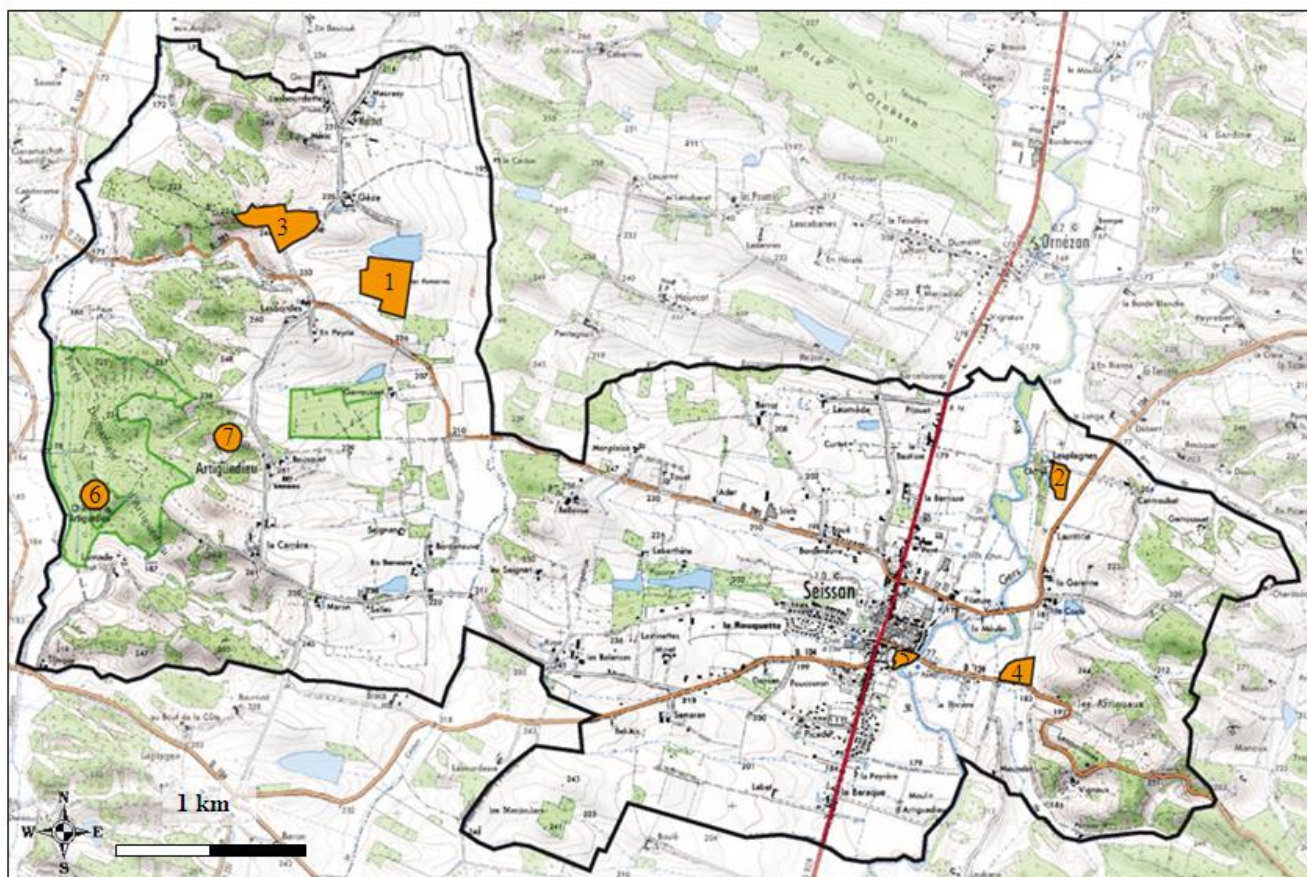
CODE	INTITULE	SYMBOLE
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques: — Classés.	
	Servitudes de protection des monuments historiques: — Inscrits.	
A2	Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation	
EL2	Servitudes en zones submersibles	

CONTRAINTES

01, 02, ...	Sites archéologiques connus	
	Bois et forêts relevant du régime forestier	

Cartographie issue du POS aux données non exhaustives.

La commune comprend également plusieurs vestiges archéologiques recensés par les services compétents :



Carte: Sol et Cité, fond: IGN

	Lieu	Objet
01	Au bois de Garrané	Fortification gallo-romaine
02	Château de Lasplagnes	Château d'origine médiévale (XVI ^{ème} siècle)
03	Château de Garrané	Château (XIV ^{ème} siècle) et emplacement de l'ancienne église de Garrané
04	Gleiza	Site gallo-romain et église primitive de Seissan
05	Ville de Seissan	Ancien bourg fortifié du Moyen Age (Castelnau) et bastide
06	Au château Artiguedieu	Ancienne motte castrale et église médiévale d'Artiguedieu
07	La place / cimetière	Localisation de l'église d'Artiguedieu et du cimetière

3. Les réseaux

- Le réseau d'eau potable

La commune de Seissan a adhéré dès 1990 au SIAEP Auch Sud, Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable des cantons d'Auch Sud, dont le siège est situé 1, place Carnot à Seissan et qui regroupe 19 communes représentant 7553 habitants et 3432 abonnés.

Un point de prélèvement dans le Gers et une usine de production d'eau potable moderne, située à Labarthe, assure la ressource en eau du syndicat.

Plus de 430 000 m³ d'eau potable sont acheminés vers les abonnés par l'intermédiaire de 470 km de canalisations et plusieurs réservoirs, dont celui des Balances, qui assure la desserte de la Commune de Seissan avec une large autonomie.

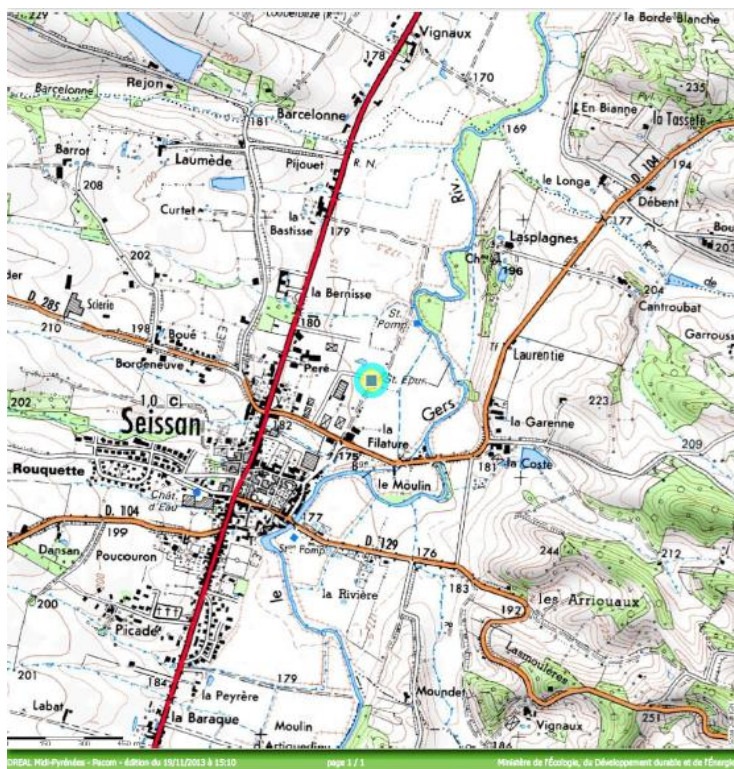
Toute construction autorisée dans le futur PLU qui le nécessite devra obligatoirement être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

- La sécurité incendie

De la même manière que la distribution d'eau potable, **il est également obligatoire d'assurer une défense incendie efficace à toute construction autorisée dans le document d'urbanisme.**

- Le réseau d'assainissement

La zone urbaine de Seissan est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Pour le réseau d'assainissement, la commune possède un schéma communal. La station d'épuration a une capacité de 1275 équivalents/habitants, elle en reçoit aujourd'hui 1100 eq/hab.



Système de traitement des eaux usées (STEU) - station

Code national :	0532426V001
Nom de la commune d'implantation :	Seissan
Nom de la station :	SEISSAN
Nature :	Urbain
Etat :	En service
Année de création :	1987
Date de mise en service :	01/12/1987
Type de réseau majoritaire :	Séparatif
Conforme en équipement :	oui
Conforme en performance :	oui
Conforme en collecte :	oui
Globalement conforme :	oui

● Localisation (sélection)
● Localisation (autre)



En dehors des eaux desservies par le réseau collectif, les zones constructibles sont assainies par des installations autonomes en conformité avec la carte d'aptitude des sols.

- Le réseau des eaux pluviales

Seissan a comme exutoire principaux des eaux pluviales la rivière de Gers et les ruisseaux de Labarthète et de la Rouquette (affluents du Gers).

Les nouveaux lotissements disposent de bassins de rétention, conformément à la loi sur l'eau de 1992.

Les futures zones construites devront soit respecter les mêmes règles pour traiter les eaux pluviales lors d'habitat groupé, soit utiliser l'épandage en surface pour les constructions isolées.

- Le traitement des déchets

La Commune de Seissan a transféré la compétence d'élimination des déchets au syndicat intercommunal de collecte et de traitement des déchets du secteur SUD-EST (Sictom Sud-est dont le siège social est à Samatan) qui assure la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Le Sictom Sud-est est lui-même adhérent au syndicat mixte départemental de traitement des déchets (Trigone) qui assure le traitement des déchets ménagers et assimilés.

Le Sictom assure la collecte des déchets trois fois par semaine (2 fois pour les « propre et sec »). De plus, il a implanté sur son territoire 3 déchetteries, dont une à Seissan, qui recueillent les déchets non collectés.

Trigone dispose d'un centre de tri à Auch qui assure la valorisation des collectes de « propre et sec ».

- Les Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC)

Le Conseil Général du Gers, a réalisé son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'avril 2011 à janvier 2012.

Le SDTAN a vocation à définir les actions et moyens à mettre en œuvre pour assurer un aménagement numérique du territoire permettant de faire face à de multiples enjeux cruciaux pour le département : développement des services à la population (services numériques, accès aux usages de l'Internet), maintien et attraction des entreprises sur le territoire (déploiement du Très-Haut-Débit dans les zones d'activités, soutien au télétravail, e-tourisme), de lutte contre la désertification médicale (projet de Pôle d'Excellence Rural) ou encore de soutien à l'éducation (déploiement des Environnements Numériques de Travail).

Pour répondre à ces enjeux, le Conseil Général a comme objectif que l'ensemble des gersois, des entreprises et des services publics puissent bénéficier du bon débit, au bon endroit et au bon moment, avec une déclinaison en trois objectifs dans le cadre du SDTAN :

- Permettre à tous les gersois d'accéder aux services de type Triple Play (Internet, téléphonie illimitée, TV) ;
- Permettre à une part significative des gersois d'accéder aux futurs services qui se développeront sur les réseaux les plus performants de fibre optique jusqu'à l'habitant (réseaux FTTH), dans les mêmes conditions que ce qui sera possible dans les très grandes villes ;

- Desservir les principaux sites stratégiques et zones d'activités économiques (ZAE) du département en Très-Haut-Débit.

Pour se faire, il a été créé un syndicat mixte, Gers Numérique, composé du Conseil Général et de l'ensemble des Communautés de Communes du département, qui sera le maître d'ouvrage du déploiement des NTIC. L'investissement de l'ordre de 80 million d'Euros est supporté par l'Europe, l'Etat, la Région et Gers Numérique.

La stratégie numérique peut être décomposée en 10 actions :

- Action 1 : Encadrer le déploiement FTTH des opérateurs
- Action 2 : Mettre en place des Réseaux d'Initiative Publics FTTH
- Action 3 : Soutenir le déploiement d'opérations de Montée en débit au sous-répartiteur
- Action 4 : Soutenir le déploiement de la Montée en débit hertzienne
- Action 5 : Faciliter l'accès aux offres satellite
- Action 6 : Raccorder en très haut débit sur fibre optique les sites publics stratégiques prioritaires
- Action 7 : Desservir en Très-Haut-Débit sur fibre optique les zones d'activités prioritaires
- Action 8 : Réaliser et assurer le suivi des déploiements grâce au Système d'Information Géographique
- Action 9 : Mettre à disposition des collectivités des documents ressources pour faciliter leur aménagement numérique
- Action 10 : Rechercher la propriété patrimoniale des fourreaux sur les territoires.

Il faut noter que les populations qui ne peuvent pas bénéficier de l'ADSL sur le réseau téléphonique cuivre, ont accès à des réseaux haut débit radio (Wifi-Wimax). Elles ont aussi la possibilité de souscrire à un abonnement internet haut débit par satellite.

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I / LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE EN MIDI-PYRENEES

Le schéma régional Climat-Air-Énergie est l'un des piliers de la territorialisation du Grenelle de l'Environnement. Élaboré conjointement par l'État et la Région, il doit servir de cadre stratégique à l'État, aux collectivités territoriales, au monde économique et à la société civile afin de faciliter et de renforcer la cohérence des actions régionales de lutte contre le changement climatique et la pollution atmosphérique.

Ce schéma fixe, à l'échelon du territoire régional et aux horizons 2020 et 2050 :

- des orientations visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la maîtrise de la demande énergétique ;
- des orientations axées sur l'adaptation des territoires et des activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- des orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air : il se substitue ainsi au Plan régional de la qualité de l'air (PRQA) ;
- par zones géographiques, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de la production d'énergie renouvelable.

Parmi ces orientations et objectifs, le schéma doit également identifier ceux qui peuvent avoir un impact sur les régions limitrophes et définir les mesures de coordination nécessaires.

Le diagnostic du Schéma Régional Climat Air Energie en Midi-Pyrénées a permis de mettre en évidence sept enjeux majeurs pour la région :

1 - Santé / Sécurité des biens et des personnes / Qualité de vie

Avec le changement climatique, les épisodes de canicule et de sécheresse devraient s'intensifier, avec des conséquences potentiellement néfastes sur certaines populations et les systèmes de santé, que la canicule de 2003 a montrés vulnérables aux chaleurs extrêmes. Les zones urbaines, où sévit le phénomène « îlot de chaleur », se trouvent en première ligne. La prise en charge des populations sensibles, le confort thermique en été et la nature en ville constituent donc des enjeux majeurs et grandissants. L'anticipation est particulièrement importante, dans la mesure où l'adaptation de l'habitat et de l'urbanisme nécessite des interventions s'inscrivant dans le long terme, généralement lourdes et coûteuses.

Par ailleurs, une augmentation des maladies infectieuses, des allergies et des impacts sanitaires, tant pour les populations humaines qu'animales, est à craindre.

La sécurité des biens et des personnes pourrait quant à elle être atteinte par l'amplification d'un certain nombre de risques avec le changement climatique (feux de forêt, risques en montagne, retrait-gonflement des argiles, ...). Des dispositifs de gestion sont déjà mis en place dans les territoires où ces risques sont connus, mais d'autres territoires pourraient voir apparaître des risques peu présents actuellement, ce qui pose la question de l'adaptation des moyens de prévention, de protection et de gestion de crise. Des interrogations demeurent aussi au sujet de l'évolution d'autres risques naturels, tels que les inondations, les tempêtes et les glissements de terrain ou phénomènes torrentiels en montagne.

Par ailleurs, certains polluants atmosphériques atteignent des seuils problématiques en Midi-Pyrénées : des dépassements de valeurs limites ont été récemment relevés sur l'agglomération de Toulouse pour les oxydes d'azote et les particules en suspension, tandis que la pollution de fond à l'ozone est en

hausse sur l'ensemble de la région. S'y ajoutent des pics de pollution en ville lors des épisodes de fortes chaleurs, qui seront amenés à s'intensifier du fait du changement climatique. Ces polluants ont des incidences graves sur la santé humaine (atteinte des voies respiratoires, cancer, etc.) et sur l'environnement (pluies acides, baisse de rendement des cultures, dégradation du patrimoine bâti, etc.). Des enjeux se dégagent donc, notamment sur la prise en compte appropriée par les acteurs locaux et sur l'amélioration des connaissances, afin de réduire l'exposition des personnes à ces polluants. Enfin, l'appropriation des enjeux climatiques, sera d'autant plus forte qu'elle s'associera à la recherche d'une meilleure qualité de vie pour l'humain, qui doit rester au cœur des préoccupations : plaisirs de la proximité et des mobilités douces, d'une consommation plus locale, d'un rapport à la nature préservé.

2 - Consommation de l'espace / Préservation des ressources naturelles

La maîtrise de la consommation de l'espace est un enjeu d'autant plus prégnant en Midi-Pyrénées que la concentration de la population dans les villes s'accompagne d'un étalement urbain particulièrement marqué, du fait notamment d'une insuffisance de recyclage et de dynamisation des tissus urbains existants. Ceci constitue un facteur prépondérant d'émissions de gaz à effet de serre, du fait des déplacements générés. Ce phénomène conduit à une artificialisation des sols, plus rapide encore que la forte croissance démographique régionale, à un fractionnement des espaces naturels et agricoles, et entrave le maintien ou le développement des filières économiques de proximité.

La dynamique d'étalement aujourd'hui à l'œuvre et ses conséquences, couplée aux changements climatiques sont de nature à porter atteinte à la préservation de la biodiversité (morcellement de certains habitats, fragilisation et risque de dégradation de certains milieux naturels, mutation des milieux forestiers, déséquilibres entre espèces). D'où l'importance d'inverser le regard et l'action sur ces espaces naturels et agricoles, pour y développer des projets structurants et durables, contribuant à la mise en place de trames vertes et bleues, tout en contrecarrant l'expansion des espèces invasives.

La gestion et la valorisation des ressources forestières sont quant à elles confrontées aux nouveaux défis énergétique et de stockage de carbone, alors que les effets du changement climatique sont déjà perçus dans les milieux forestiers.

Par ailleurs, l'eau constitue déjà un enjeu majeur en Midi-Pyrénées et justifie une réflexion globale.

Dans les années futures, la diminution de la ressource posera principalement problème en été, période où la baisse des précipitations sera la plus importante, et où un grand nombre d'usages se concentrent déjà (eau potable, agriculture, industrie, tourisme, etc.). Les tensions liées à l'usage de l'eau, déjà présentes dans certaines zones de la région, se multiplieront suite au changement climatique si aucune mesure d'adaptation à décider collectivement n'est mise en œuvre.

Enfin, le développement souhaité des énergies renouvelables doit prendre en compte l'utilisation durable des ressources (eau, biomasse, filières de récupération, surfaces arables, etc.), ainsi que les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, et la limitation des conflits d'usage.

3 - Solidarités et dynamiques territoriales

La lutte contre la précarité énergétique doit se trouver au cœur des réflexions et des actions. On estime à 200 000 le nombre de foyers midi-pyrénéens dépensant plus de 10 % de leurs ressources pour se chauffer, et cette situation devrait s'aggraver dans le futur du fait de la poursuite ou de l'accentuation de plusieurs phénomènes : le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, l'étalement urbain et l'augmentation du coût des énergies.

L'équilibre entre les différents territoires régionaux est un autre enjeu de taille car il conditionne les besoins de mobilité des personnes et des marchandises, ainsi que les marges de manœuvre territoriales d'adaptation aux défis énergétiques et climatiques. L'organisation de l'espace en Midi-Pyrénées se caractérise en effet par une prépondérance du rural et une hyperpolarisation de l'emploi dans la métropole toulousaine. Les perspectives démographiques (+600 000 nouveaux arrivants d'ici 2030) risquent d'amplifier cet effet de polarisation. Il semble donc nécessaire de renforcer l'économie de proximité au sein des territoires et la solidarité entre eux, en trouvant un équilibre des fonctions

urbaines entre les villes moyennes de la région et l'agglomération toulousaine, et de façon plus large, en élaborant un nouveau pacte rural/rurbain/ urbain. Le développement des circuits de proximité, des approches collectives et de l'aménagement numérique du territoire doivent notamment y contribuer.

La recherche de solidarités renforcées peut d'ores et déjà s'appuyer sur les dynamiques territoriales existantes, avec de nombreux projets territoriaux (PCET, agendas 21, SCoT, ...). En revanche, la présence d'une multitude de décideurs et de périmètres rend chaque projet d'aménagement d'une grande complexité.

Une amélioration de la coordination des échelles spatio-temporelles est donc à rechercher, ainsi qu'un renforcement de l'accompagnement technique et de la mise en réseau des territoires.

4 - Dynamisme économique régional

Certaines activités économiques importantes en Midi-Pyrénées sont potentiellement plus vulnérables aux effets du changement climatique compte tenu de leurs spécificités : les filières agricole (avec notamment la baisse de la ressource en eau, les changements attendus en matière de températures et de régimes des pluies, leurs impacts sur la biologie et la répartition des plantes et des animaux s'ajoutant à l'évolution des conditions du marché mondial), forestière (avec l'évolution des espèces, la fragilisation des forêts par l'augmentation du stress hydrique, ses impacts sanitaires et le risque croissant de feux), touristique (en particulier les activités relatives aux sports d'hiver), ou encore de production d'énergie.

L'enjeu essentiel est leur adaptation au nouveau contexte et leur ancrage durable en région.

Sur le plan énergétique, quels que soient les secteurs d'activité, des enjeux fondamentaux sont ceux de la réduction des gaz à effet de serre, de la limitation de la pollution atmosphérique et du développement des énergies renouvelables. S'y ajoute celui de limiter les factures énergétiques afin que les entreprises régionales soient préparées au contexte futur d'augmentation des coûts des énergies et des matières premières.

Si tous les secteurs d'activité sont concernés, le tertiaire – qui représente 70 % des emplois – l'est tout particulièrement : augmentation de sa consommation énergétique de 60 % entre 1990 et 2008, recours toujours plus important à l'électricité pour ses usages spécifiques (bureautique, informatique, éclairage, climatisation, etc.), parc bâti hétéroclite et aux performances énergétiques médiocres, et faible sensibilisation des usagers de ces bâtiments aux enjeux de consommation énergétique.

Au niveau de la recherche et développement, la région pourrait tirer parti de la nouvelle donne climatique et énergétique. Pôle leader européen dans l'aéronautique et les technologies spatiales, acteur majeur dans le développement des technologies de l'information en France, disposant de nombreux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, Midi-Pyrénées a les atouts pour accentuer son engagement dans les technologies et les pratiques d'avenir sur les questions d'énergie.

5 - Performance énergétique des déplacements et du bâti

Les secteurs Transport et Bâtiment représentent à eux deux 75 % des émissions directes de CO₂ de la région, et près de 80 % de la consommation énergétique, les particuliers étant responsables des deux tiers. Cette consommation augmente d'année en année et plus rapidement qu'à l'échelle nationale, en raison notamment de la croissance démographique midi pyrénéenne.

En matière de déplacements et de transport de marchandises, les caractéristiques suivantes se détachent:

- les populations périurbaines, en forte augmentation sous l'effet de l'étalement urbain, effectuent de plus en plus de déplacements, parcourent les plus longues distances, et utilisent davantage la voiture que celles des autres territoires ;
- les déplacements liés au travail s'allongent, et s'effectuent très majoritairement en voiture et seul à bord, accentuant les phénomènes de congestion ;
- l'articulation (informative, tarifaire, horaire, logistique...) entre les différents modes de transport en commun (urbains, départementaux et régionaux) est faible, les autorités organisatrices de transports

(AOT) proposant peu d'offres communes. L'intermodalité reste encore à développer largement pour offrir un service plus attractif aux usagers.

Les poids lourds sont à l'origine du quart des émissions régionales de CO2 issues du mode routier, du tiers de celles de particules en suspension et de près de la moitié de celles d'oxydes d'azote. Cette situation résulte notamment du manque d'offres alternatives au fret routier en région.

Ainsi, de par leur typologie actuelle, les déplacements et le transport de marchandises sont au cœur de la problématique Climat-Air-Énergie ; la réduction de leurs impacts est donc un enjeu prioritaire.

Dans le Bâtiment, les techniques nouvelles de construction et de conception permettent d'envisager un gain d'efficacité très élevé par rapport à la situation actuelle, dans le neuf et, de manière encore plus déterminante, dans le domaine de la réhabilitation, pour le bâti résidentiel mais également pour le parc tertiaire.

Dans cette perspective, la qualification et la mise en réseau des professionnels de l'aménagement et du bâtiment est un levier essentiel pour l'évolution des pratiques et la mise en œuvre de projets performants sur le plan énergétique, adaptés au futur contexte climatique.

Un gain est également à rechercher en matière de sobriété énergétique par les différents acteurs du bâtiment. Cela requiert la sensibilisation des maîtres d'ouvrage et des utilisateurs aux économies d'énergie et, aux différentes échelles des projets, l'existence de conseils appropriés et objectifs.

6 - Mobilisation des institutions et de la société civile

Le partage d'une culture commune, la prise de conscience des problématiques Climat-Air-Énergie par tous, du citoyen au décideur, sont à consolider pour initier et pérenniser des changements de comportement et engager des actions efficaces et durables. En outre, les dispositifs financiers et techniques existants en faveur des thématiques Climat-Air-Énergie sont pour certains jugés peu lisibles.

L'implication de la population et des acteurs économiques et institutionnels dans l'évolution des choix d'aménagement et de modes de vie doit être recherchée par des moyens adéquats : valoriser l'exemplarité, éviter l'écueil de la culpabilisation, s'appuyer sur les dynamiques locales (agendas 21, PCET, SCoT...), renforcer la mise en réseau d'acteurs, rechercher de nouvelles stratégies d'alliances entre les acteurs et les institutions, etc.

Enfin, la formation constitue un levier essentiel pour mobiliser, et ce, à double titre : la qualification du tissu professionnel pour répondre à l'ensemble des besoins régionaux en matière de services et d'équipements dans le domaine de l'énergie, et l'appropriation de ces questions par les décideurs.

7 - Connaissances locales sur les thématiques Climat-Air-Énergie

Les travaux menés lors de l'élaboration du SRCAE ont mis en lumière un manque de connaissance sur certains sujets, du fait même de la nouveauté de l'approche, ainsi que des incertitudes parfois importantes relatives à certaines données disponibles. Deux axes se révèlent donc nécessaires afin de mieux appréhender certains enjeux et de mieux orienter les actions territoriales : la constitution ou la consolidation de données, notamment par le renforcement des dispositifs d'observation sur : l'adaptation aux changements climatiques, les émissions de GES et les énergies renouvelables ; l'approfondissement des travaux d'estimations ou de modélisations : caractérisation de la qualité de l'air, mécanismes d'émissions de GES et impact des activités, quantification des gisements d'économies d'énergie et de gains en GES pour les secteurs de l'industrie et de l'agriculture, amélioration des estimations du puits de carbone régional, qu'il s'agisse de la forêt ou des prairies.

La construction de ces nouvelles connaissances est à inscrire dans la perspective du suivi et de l'évaluation du SRCAE, afin notamment de poser les bases pour la définition ou l'actualisation d'objectifs chiffrés. Cette construction s'inscrit également dans la volonté d'apporter aux territoires infrarégionaux, en démarche d'agendas 21, de PCET ou de SCoT, des données pertinentes et validées à ces échelles.

II / LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN ADOUR-GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne établi pour la période 2010 - 2015 fixe six orientations fondamentales.

Elles intègrent les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 (qui vise à harmoniser et simplifier la politique européenne de l'eau) et ceux spécifiques au bassin. Elles prennent aussi en compte les dispositions du SDAGE de 1996 qu'il était nécessaire de maintenir ou de renforcer.

1 - Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance

La dynamique amorcée depuis 10 ans en matière de gestion territoriale et concertée (SAGE, contrats de rivière) devra être renforcée pour favoriser :

- l'initiative et l'appropriation locale et collective des enjeux et objectifs,
- une animation, qui devra être soutenue par les bailleurs de fonds, à l'échelle des bassins concernés pour initier les projets,
- une incitation financière facilitant l'émergence et la mise en œuvre d'une gestion concertée locale.

L'acquisition de données et le partage des savoirs apparaissent nécessaires pour prendre les bonnes décisions, tout comme un effort de formation et d'information vis-à-vis des gestionnaires et des citoyens pour favoriser l'émergence d'une véritable démocratie de l'eau et d'une « aqua citoyenneté ».

2 - Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques

Il s'agit de limiter au maximum les impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques pour atteindre les objectifs environnementaux et notamment le bon état des eaux. Cela passe par :

- la réduction des pollutions diffuses de toute nature et notamment les substances prioritaires ;
- le respect des normes environnementales pour les substances prioritaires et dangereuses ;
- la levée des derniers points noirs industriels et une approche volontariste vis-à-vis des PME-PMI et TPE ;
- la fiabilisation des dispositifs d'assainissement collectif et individuel ;
- la restauration de la continuité écologique sur les cours d'eau (transport solide, migrateurs,...) et la restauration de régimes hydrologiques plus naturels en aval des ouvrages hydroélectriques notamment.

3 - Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

Le bon état des eaux ne pourra pas être atteint si les milieux aquatiques ne retrouvent pas un fonctionnement plus naturel.

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, il convient de mettre en œuvre une politique de préservation, de restauration et de gestion adaptée aux territoires :

- des fonctionnalités des milieux aquatiques, notamment par des plans de gestion de cours d'eau et de leurs zones annexes (zones humides) dans le cadre de l'aménagement de l'espace rural,
- des cours d'eau à poissons migrateurs amphihalins,
- des milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux.

Les eaux souterraines constituent un patrimoine capital du bassin. Elles contribuent fortement à l'équilibre quantitatif des milieux aquatiques superficiels. Elles doivent donc être protégées et valorisées, notamment pour la production d'eau potable.

Leurs caractéristiques conditionnent leur gestion active et durable : agir par anticipation et décider rapidement dans le cadre d'une approche préventive et prospective. Pour cela, elles doivent être mieux connues, mieux évaluées et la notion de continuité entre eaux superficielles et souterraines doit être mieux prise en compte dans les démarches de gestion collective.

4 - Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques

La production d'eau potable, la baignade et les loisirs aquatiques mais aussi la conchyliculture ou la pisciculture requièrent des eaux de qualité répondant à des normes strictes.

Pour l'eau potable et la baignade il convient de mettre en œuvre le Plan national santé environnement et ses déclinaisons régionales.

Concernant l'alimentation en eau potable, un effort devra être conduit pour :

- terminer la mise en place des périmètres de protection des captages ;
- mettre en œuvre des actions préventives sur les aires d'alimentation des captages prioritaires;
- améliorer le rendement des réseaux de distribution ;
- mieux connaître les résidus d'origine médicamenteuse et les substances cancérigènes mutagènes reprotoxiques (C.M.R).

Pour la baignade et les loisirs aquatiques, il conviendra de :

- promouvoir une gestion concertée par bassin versant afin de réduire les contaminations microbiologiques ;
- réaliser les profils de vulnérabilité des zones de baignade;
- réduire les risques de proliférations de cyanobactéries;
- promouvoir une gestion préventive et en temps réel de la qualité des eaux.

5 - Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique

Concilier le développement des activités économiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection contre les inondations au travers d'une gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau reste un enjeu majeur, notamment dans la perspective du changement climatique.

En effet, les perspectives de réchauffement climatique et la tendance observée sur l'augmentation de la durée des périodes de sécheresse laissent penser que le maintien d'un débit suffisant dans les cours d'eau sera une des clefs pour atteindre l'objectif de bon état des eaux.

Pour limiter la sévérité des étiages, il conviendra, dans le nouveau cadre réglementaire, de mettre en œuvre de façon opérationnelle des PGE ou SAGE pour :

- favoriser les économies d'eau,
- utiliser au mieux les ouvrages existants,
- ajuster les prélèvements à la ressource disponible,
- créer les nouvelles réserves en eau qui seraient nécessaires.

Pour réduire les risques liés aux crues, il conviendra :

- de renforcer la concertation et l'information du public, des riverains et des maires,
- d'anticiper les problèmes émergents liés au changement climatique,
- de favoriser des démarches de prévention à l'échelle des bassins, en restaurant des zones naturelles d'expansion de crues par exemple.

6 - Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

L'eau est un facteur de développement du territoire.

L'usage des sols et des territoires influe sur la qualité des milieux aquatiques et leur bon fonctionnement.

Progresser dans l'efficacité des politiques de l'eau rend donc nécessaires de véritables choix dans les politiques de l'urbanisme et d'aménagement du territoire notamment dans les secteurs sensibles que sont les hydro-écorégions à caractère montagneux et le littoral.

Si le SDAGE précédent s'était peu focalisé sur ces notions, les politiques de l'eau comme celles de l'aménagement du territoire sont confrontées à de nouveaux enjeux qui rendent nécessaire une plus forte imprégnation des unes avec les autres.

7 - Les enjeux et territoires prioritaires

Le SDAGE identifie des enjeux et territoires sur lesquels l'action devra porter en priorité pour atteindre les objectifs.

Ces enjeux et territoires sont relatifs à plusieurs difficultés qu'il importe de résoudre (pollutions diffuses, poissons migrateurs, gestion quantitative...) ou à des actions de protection des milieux aquatiques (cours d'eau à forts enjeux environnementaux, hydro-écorégions à caractère montagneux, zones humides,...).

Les territoires concernés peuvent être des bassins versants, des cours d'eau ou portions de cours d'eau et des aquifères. Ils sont prioritaires pour une thématique donnée.

À l'intérieur de ces territoires, et notamment pour les pollutions diffuses, le SDAGE identifie des secteurs plus petits ciblés pour conduire des actions fortes.

Sur d'autres territoires, le SDAGE demande soit de mettre en œuvre des actions spécifiques (hydro-écorégions à caractère montagneux...), soit de conduire des actions de protection (espèces remarquables...) ou de restauration (poissons migrateurs...).

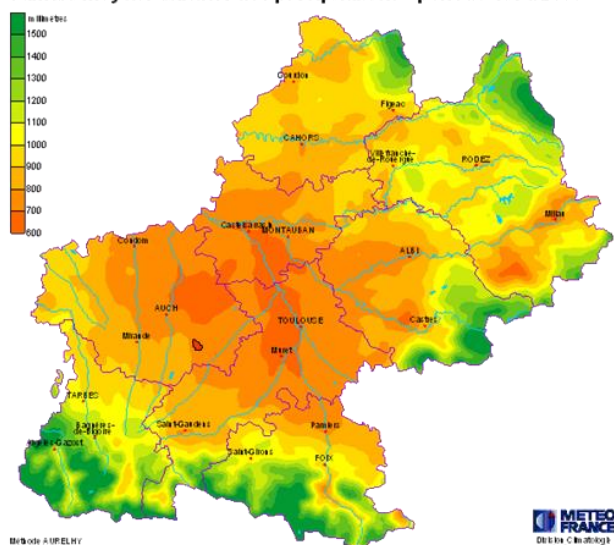
III / CADRE NATUREL

1. Principales caractéristiques du climat

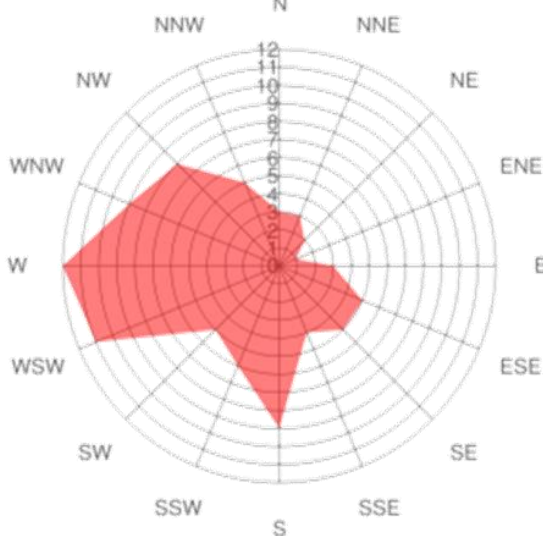
Précipitations

On comptabilise en moyenne **760 mm de pluie** par an à Auch. Ce qui est légèrement en deçà de la moyenne nationale qui est de 770 mm mais légèrement supérieur à ce que connaît la région Toulousaine (position plus à l'Ouest). Les pluies varient considérablement mais présentent deux pics en décembre-janvier et en mai. Les orages accompagnés de grêle sont fréquents. Les étés sont secs, **il tombe moins de 100 mm en juillet et août à Auch**, le risque de sécheresse est élevé.

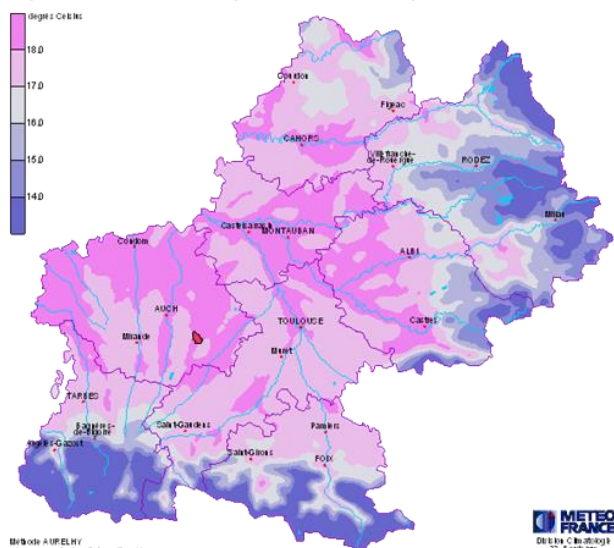
Cumuls moyens annuels des précipitations - période 1971/2000



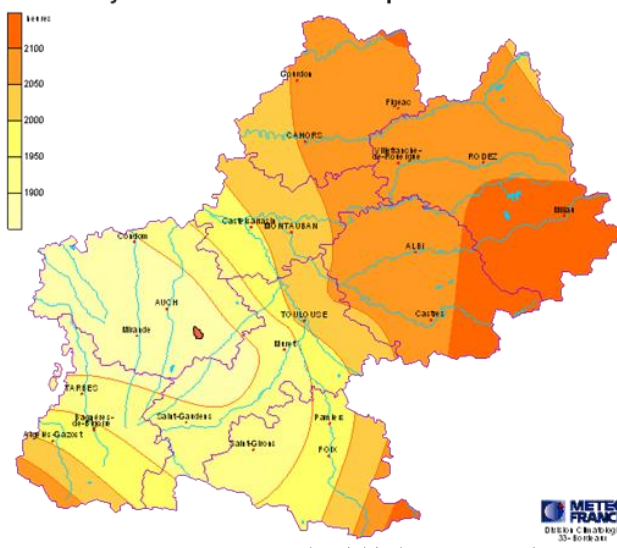
Rose des vents aérodrome Auch-Lamothé année 2009



Moyennes annuelles des températures maximales - période 1971/2000



Cumuls moyens annuels de l'insolation - période 1991/2000



Sources : météo France, windfinder.com

Température

Les températures s'avèrent assez douces en hiver (température minimale de 5°C en janvier) et chaudes en été (moyenne estivale de 20,7°C) dues à l'influence atlantique et méditerranéenne. La température moyenne annuelle est **de 12,7° à Auch**.

Vent

Les vents dominants sont, par ordre d'importance le **vent d'autan** (venant du sud-est), le **vent d'ouest** (amenant généralement l'humidité de l'océan Atlantique), et le **vent du nord**, moins fréquent et généralement froid et sec (amenant l'air de masses anticycloniques froides placées sur le nord de l'Europe).

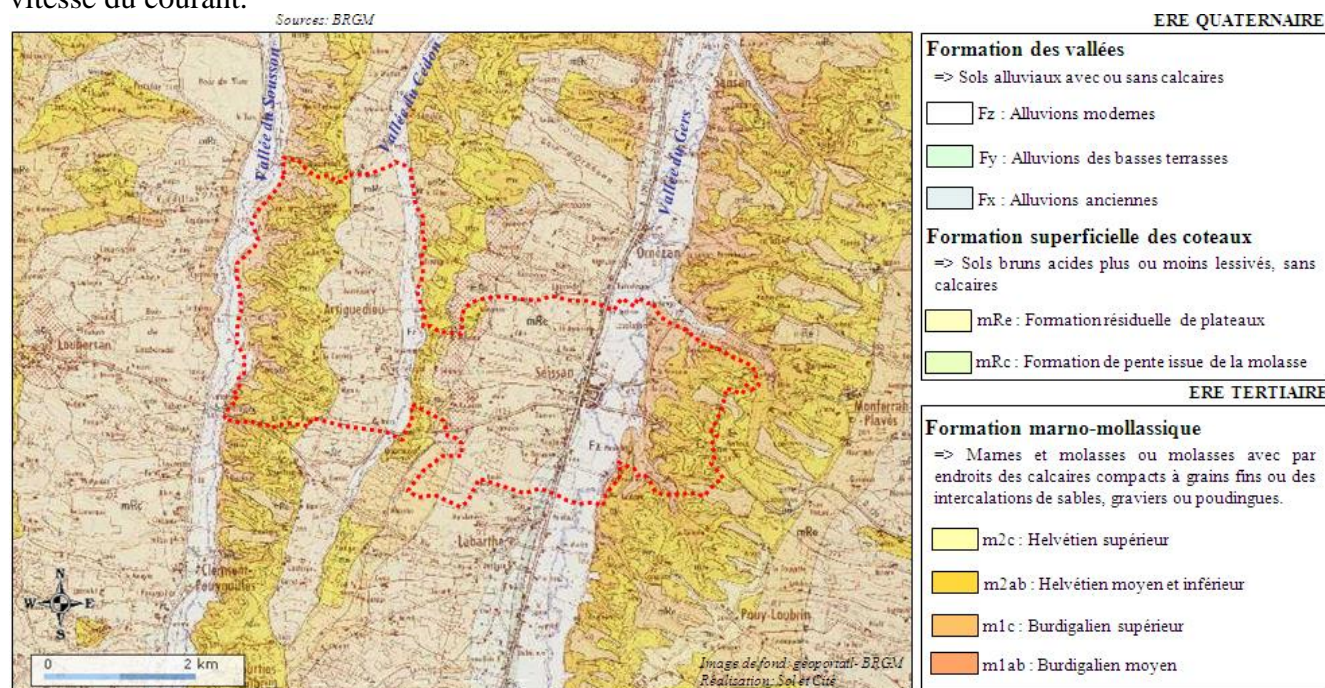
Ensoleillement

La durée d'insolation mesure le nombre d'heures où le soleil est nettement apparent, elle est maximale par ciel clair. L'ensoleillement à Seissan est appréciable avec une moyenne annuelle de **1866 heures à Auch** (1973 heures par an pour la moyenne nationale).

2. Géologie et pédologie

Le département **du Gers**, est un plateau descendant des Pyrénées vers la Garonne. Seissan se trouve dans le Sud-Est du bassin aquitain sédimentaire.

La géologie **des vallées du Gers**, du Cédon et du Sousson correspond aux formations marno-mollassique de l'ère tertiaire, qui composent les terreforts et peyruquets. Dans ces roches tendres, les cours d'eau ont creusé des vallées en déposant des alluvions dont la grosseur s'est répartie suivant la vitesse du courant.

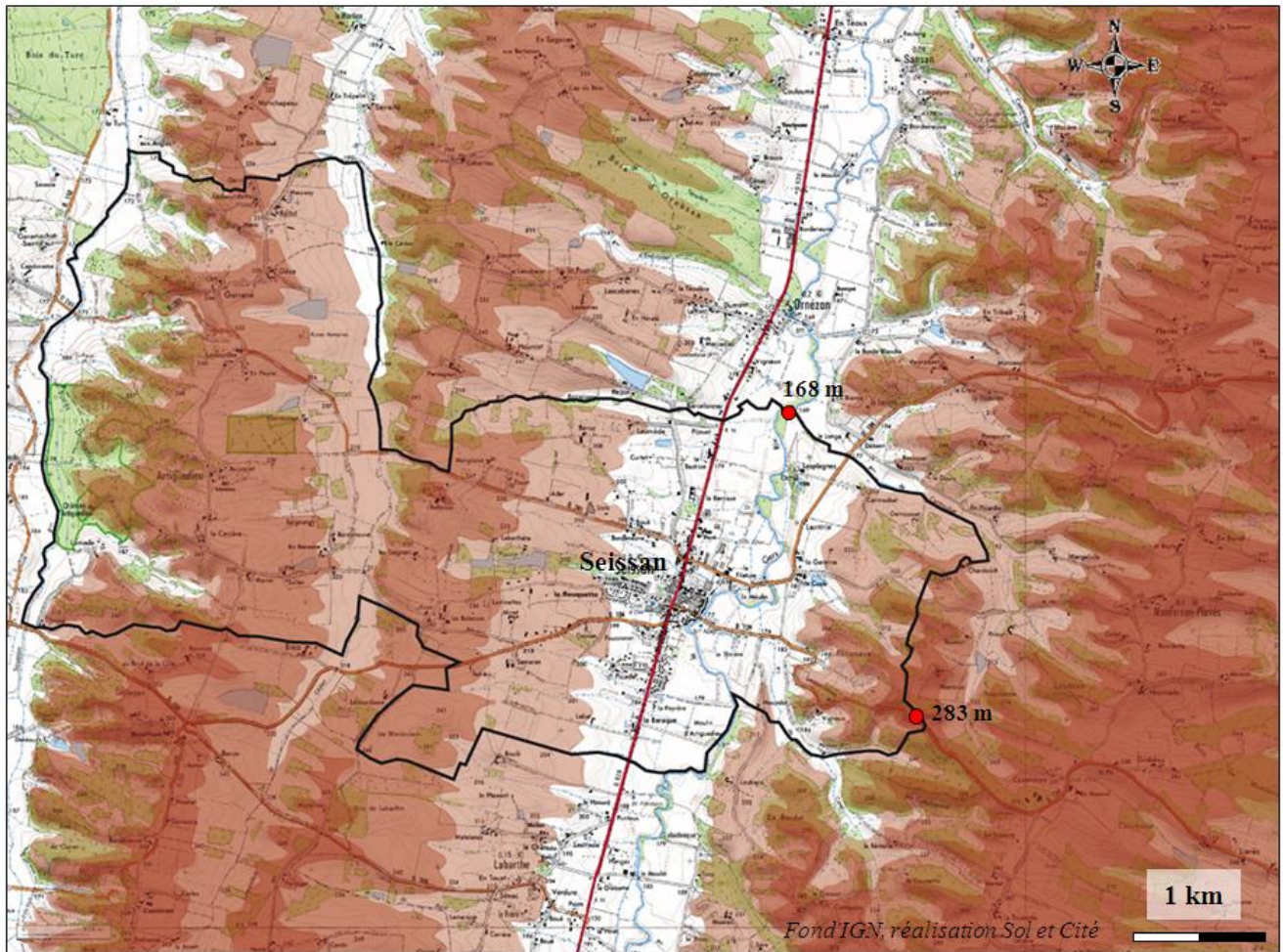


3. Le relief du territoire communal

Seissan est située dans la partie sud des coteaux du Gers et est positionnée sur **les vallées dissymétriques du Gers, du Cédon et du Sousson**.

Le territoire est marqué par une succession de Vallées et de collines suivant un axe Nord-Sud. Le territoire communal comporte **un dénivelé prononcé avec 115 mètres** entre les points les plus éloignés. Ses altitudes minimale et maximale sont respectivement de 168 m et 183 m.

Les plateaux, entaillés de vallées et de talwegs, culminent sur la commune à des altitudes comprises autour de 200 à 280 mètres. C'est à l'Est que l'on trouve les altitudes les plus importantes.



- | | |
|--|---|
| Altitude inférieure à 200 mètres | Altitude supérieure à 225 mètres |
| Altitude supérieure à 200 mètres | Altitude supérieure à 250 mètres |

Les vallées des cours d'eau secondaires s'inscrivent perpendiculairement aux vallées des rivières avec parfois de fortes pentes, en formant un enchevêtrement complexe de collines.

4. Un territoire boisé au réseau hydrographique développé

Espaces boisés

La trame boisée est un élément significatif de l'identité de la commune. En effet, les forêts à l'Ouest du territoire sont prédominantes avec en particulier la forêt domaniale d'Artiguedieu.

A l'Est si les boisements sont moins importants, ils se localisent de manière significative le long des cours d'eau et sur les pentes des plateaux.

Des protections existent actuellement dans le POS avec un classement en Espace Boisé Classé pour les boisements les plus à l'Est du territoire.

Enfin plusieurs prairies, pelouses et landes sèches sont inventoriées sur le territoire communal. Elles se confondent avec les principales masses boisées à l'ouest, le long du Cédon et à l'Est.

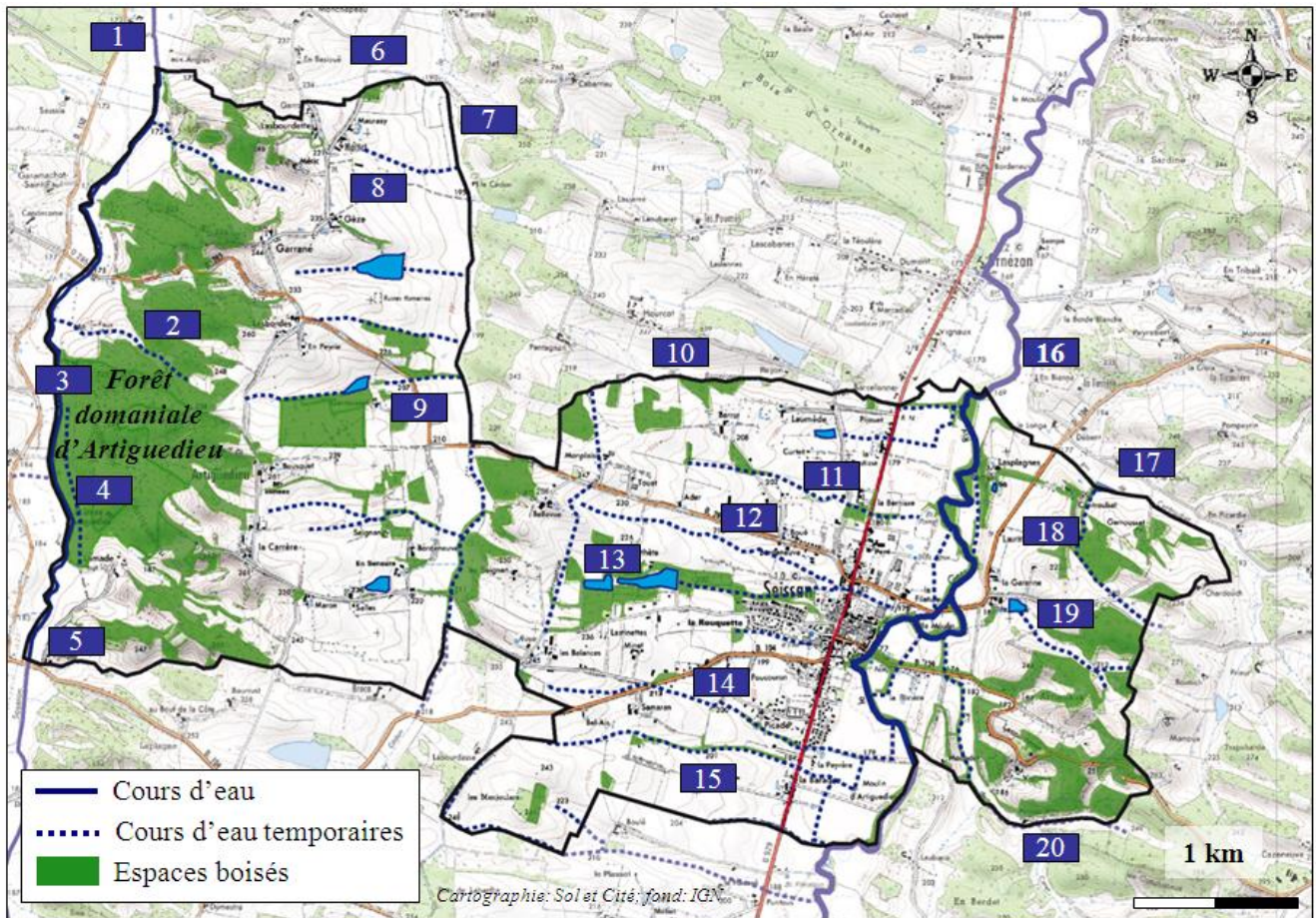


Source : Conseil Général

Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique communal est très développé puisqu'il comprend une vingtaine de ruisseaux. Il est structuré autour de la rivière du Gers et des ruisseaux du Cédon et du Sousson qui présentent un axe Sud-nord.

Ces trois cours d'eau sont l'exutoire de nombreux ruisseaux, pour la plupart temporaires, qui traversent le territoire perpendiculairement suivant un axe Est-ouest.



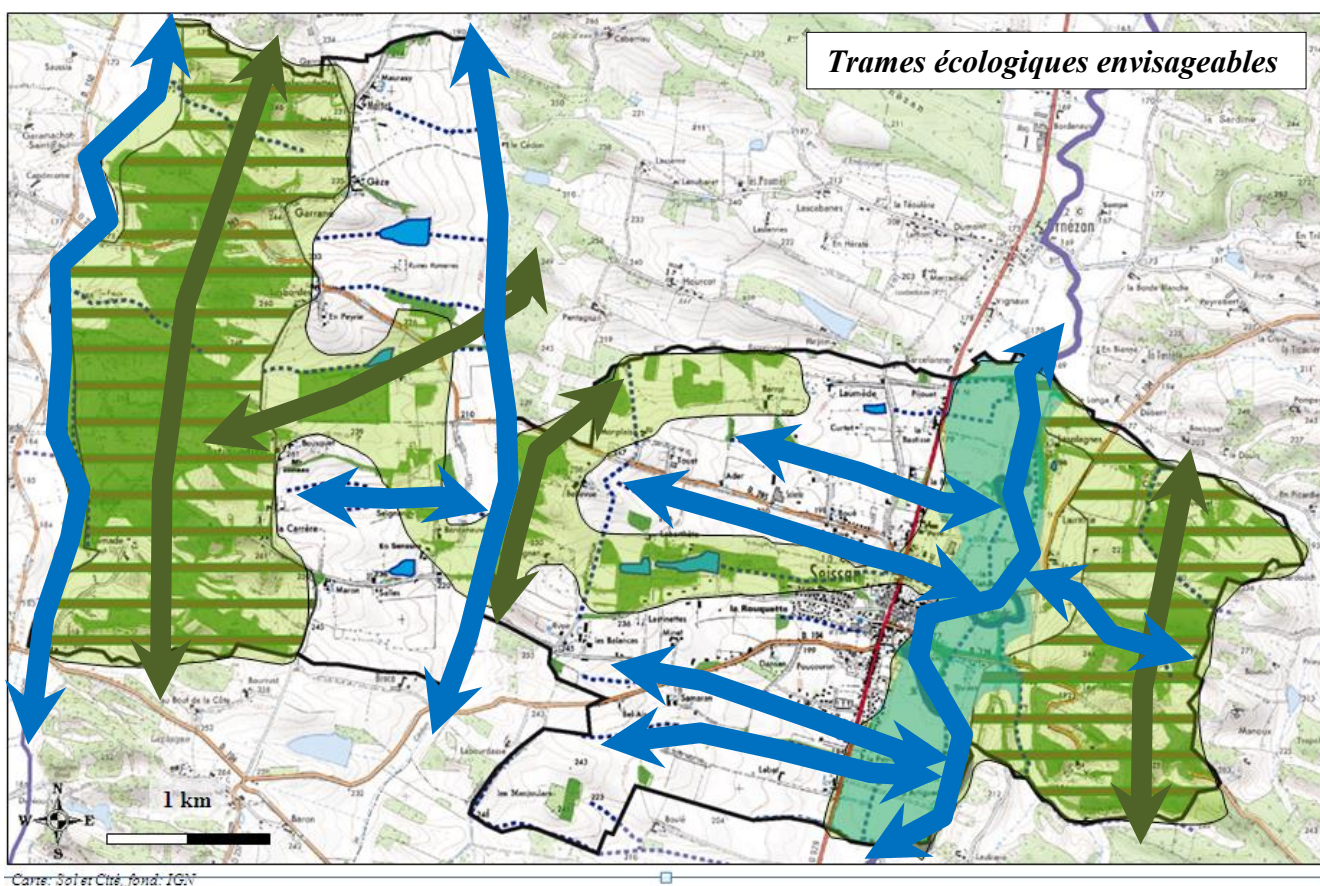
1	Ruisseau du Sousson	6	Ruisseau du Pé Bidaou	11	Ruisseau de la Bernisse	16	Rivière du Gers
2	Ruisseau de Cartier	7	Ruisseau du Cédon	12	Ruisseau de Soutou	17	Ruisseau de Cantroubat
3	Ruisseau du Clot	8	Ruisseau des Arriouets	13	Ruisseau de Labathète	18	Ruisseau de Garroussset
4	Ruisseau de l'Arnade	9	Ruisseau le Garroussset	14	Ruisseau de Picade	19	Ruisseau d'Arriouaux
5	Ruisseau de la Garemme	10	Ruisseau de Barcelonne	15	Ruisseau de las Coutrades	20	Ruisseau de Hontandaulii

5. Les continuités écologiques envisageables

Le Grenelle de l'environnement a mis en place des outils ayant pour but de conserver le bon état écologique et le bon potentiel des surfaces et des écosystèmes. Les trames vertes et bleues qui sont des continuités écologiques à sauvegarder s'inscrivent dans cette logique-là. **La trame verte et bleue comprend une composante terrestre (verte) et une composante aquatique (bleue).**

En effet, l'objectif général des deux trames est « **d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural** ».

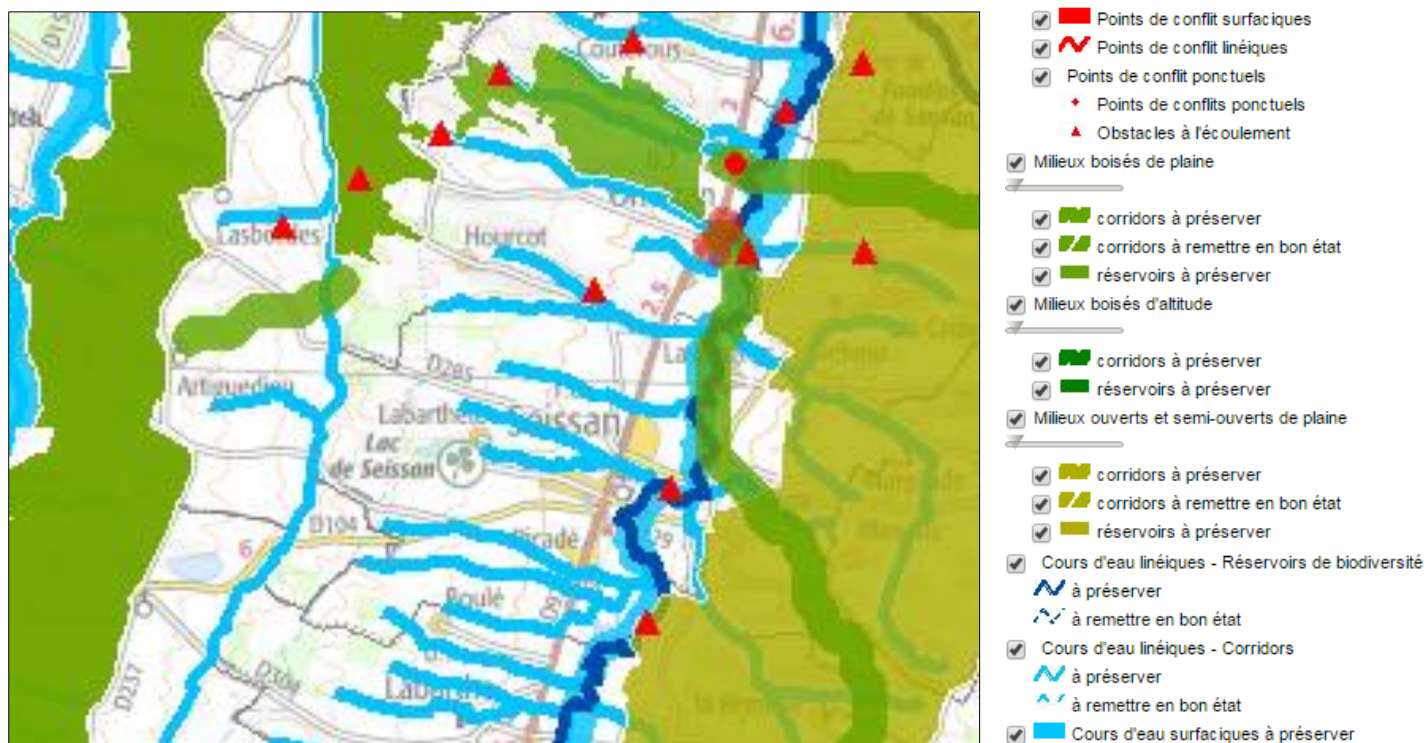
Le territoire de Seissan permet d'envisager des trames vertes et bleues intéressantes puisque constituant un véritable maillage. En effet, en s'appuyant sur le réseau hydrographique très développé du territoire, il serait envisageable de créer des continuités constituant une trame complète permettant de relier la vallée du Gers à l'Est à la forêt domaniale d'Artiguedieu à l'Ouest.



Il est envisageable de créer des continuités entre les entités boisées à l'Est et à l'Ouest du territoire pour les trames vertes. De la même manière, il est possible de relier l'ensemble des ripisylves des principaux cours d'eau pour la trame bleue. Ainsi le territoire communal comprend des continuités écologiques qui peuvent constituer d'intéressantes trames vertes et bleues.

A l'échelle régionale « Le Schéma régional de cohérence écologique » (SRCE) est en cours d'élaboration en Midi-Pyrénées. La commission d'enquête publique nommée par le tribunal administratif de Toulouse a remis son rapport et ses conclusions au préfet de région à la fin de l'année 2014.

En application de l'article R123-21 du code de l'environnement, ces documents seront consultables pendant une durée de un an à compter de la clôture de l'enquête, soit jusqu'au 2 octobre 2015, sur la rubrique internet dédiée à l'enquête publique ainsi que dans les 23 lieux d'enquête définis par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique.



Sur Seissan, la cartographie trame verte et bleue du SRCE présente :

- A l'Est un milieu boisé de plaine à préserver,
- A l'ouest un milieu ouvert et semi-ouvert de plaine à préserver,
- Deux corridors boisés de plaines à préserver,
- Plusieurs cours d'eau (corridors et réservoirs de biodiversité) à préserver

Ces éléments identifiés s'inscrivent à peu près sur les deux Znieff et les ripisylves des principaux cours d'eau existants.

6. Les devenir des milieux humides

Dans un objectif de connaissances des milieux, le Conseil Général du Gers a souhaité mettre en œuvre de nouvelles actions qui ont été confiées à la Cellule d'Animation Territoriale de l'Espace Rivière, avec la participation de l'Agence de l'Eau Adour Garonne.

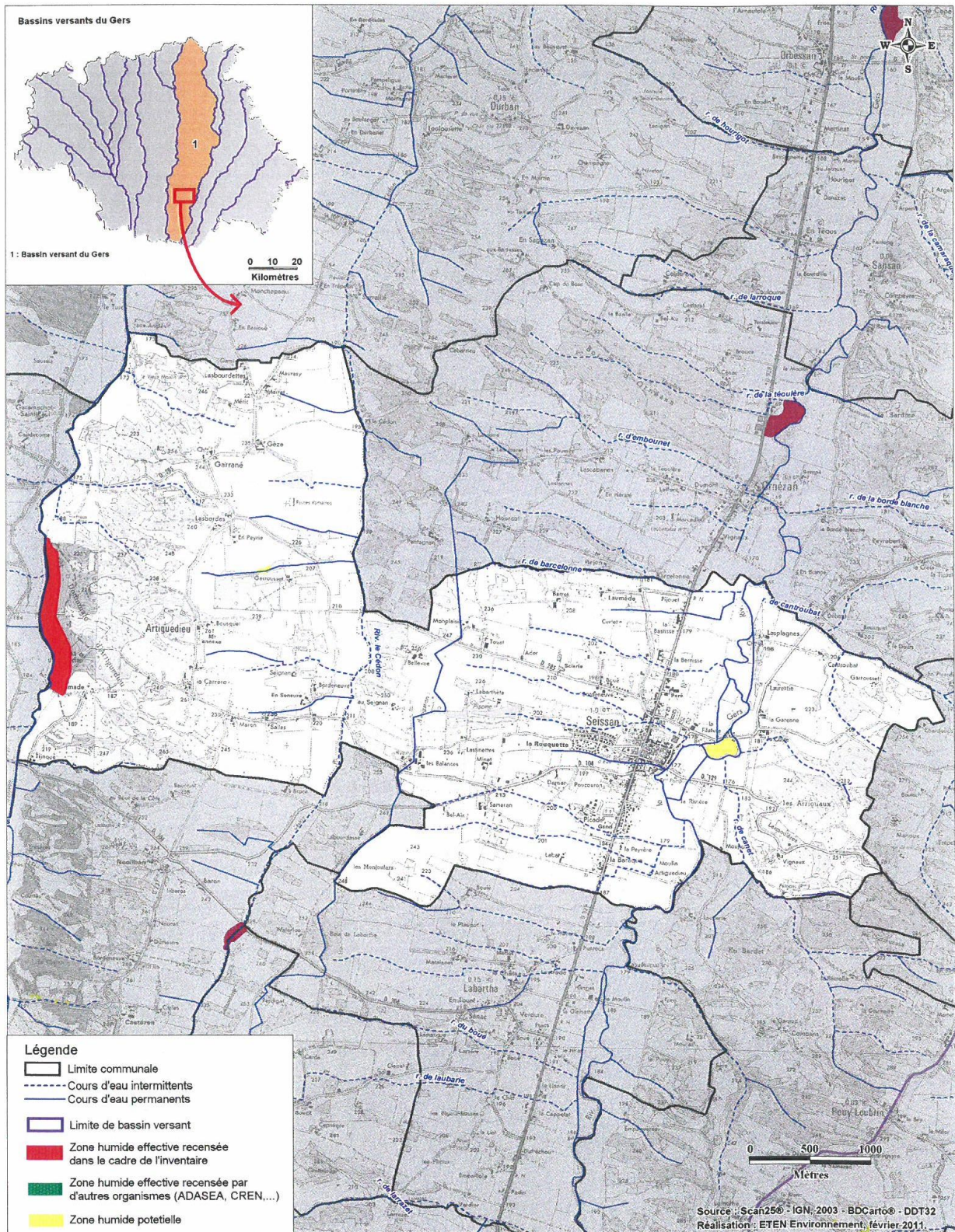
L'inventaire départemental des zones humides (confié au Bureau d'étude ETEN Environnement) constitue l'une de ces actions, l'objectif est de mieux connaître les zones humides du département en recueillant les données permettant de disposer d'une approche globale de l'état de ces milieux,

L'objectif prioritaire est de préserver le réseau de prairies inondables encore présent dans ses dimensions fonctionnelles (épandage des crues, protection des eaux et de la rivière, soutien d'étiage) et patrimoniales (biodiversité) en constituant un réseau de gestionnaires, à travers lequel la cellule d'assistance technique apporte sensibilisation et appui à la gestion, voire à la restauration des prairies humides.

Par leur position en bord de rivière, leur naturalité et leur fonctionnement hydraulique, les prairies inondables représentent des enjeux forts en termes :

- d'inondation, jouant un rôle d'étalement et de retardement des crues, d'autant plus fort que les prairies sont groupées et connectées au bassin versant. Selon la CACG, 200 ha de prairies peuvent permettre de stocker 2 000 000 m³ pour une lame d'eau de 1 m. Lors des abats d'eau, ces prairies sont largement inondées et ralentissent les eaux, servant de tampon aux inondations dues aux fortes précipitations vis-à-vis des eaux reçues des bassins versants. Une très nette différence d'écoulement de l'eau existe entre les zones en cultures et en prairies.
- de qualité des eaux, dans un contexte de qualité d'eau médiocre, et de présence de captage d'eau potable, pour leur rôle d'épuration et de rétention des micropolluants, et d'interception des matières en suspension. Ce rôle important vu le corridor formé par ces prairies est accentué par la présence d'un bocage associé riche : fossés collecteurs toujours boisés, prairies en majorité naturelles, à condition qu'elles soient peu fertilisées et exemptes de traitements phytosanitaires.
- de biodiversité, très élevée dans ces prairies souvent très anciennes et assurant des fonctions de corridor écologique (elles constituent une véritable trame verte autour de la trame bleue constituée par la rivière), de zones tampon et de refuges biologiques vis-à-vis des zones cultivées.

Zones humides inventoriées
sur la commune de SEISSAN



7. Un important patrimoine naturel recensé

L'ensemble des éléments présentés dans cette partie provient du site de la DREAL Midi-Pyrénées.

La commune présente un important patrimoine recensé par la DREAL. On y compte deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I et deux ZNIEFF de type II.

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- **Les ZNIEFF de type 1** sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne. *Sur la commune il s'agit des coteaux du Sousson et des coteaux du Cédon.*
- **Les ZNIEFF de type 2**, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère. *Le territoire de Seissan en comprend deux: les coteaux du Sousson de Samaran à Pavie et les coteaux du Gers.*

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Sur la commune, ces ZNIEFF sont dites de deuxième génération et sont en cours de validation.

La **ZNIEFF de type I** est une « zones homogène sur le plan biologique, présentant un intérêt remarquable nécessitant des mesures de protection renforcées »:

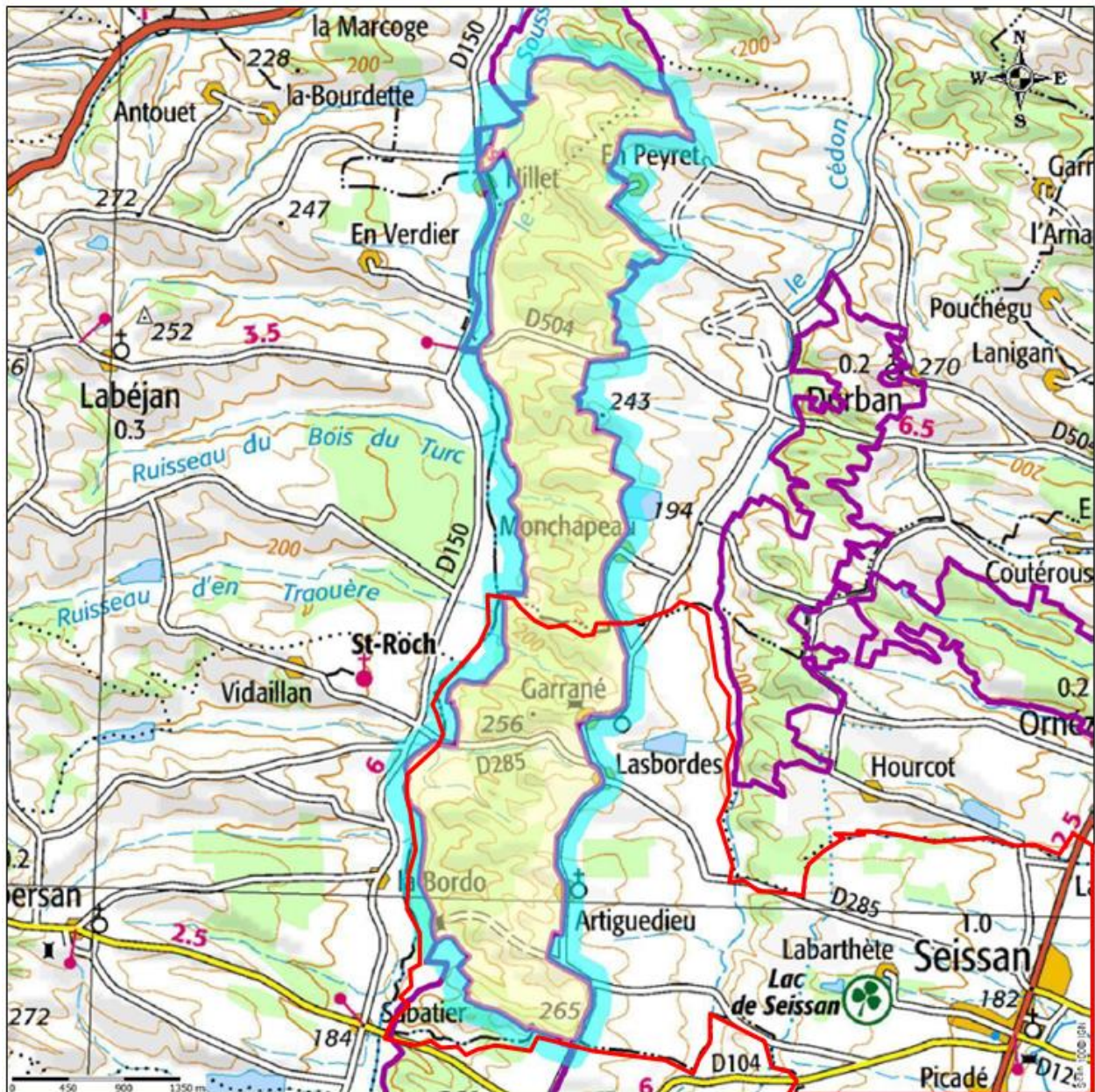
- **La ZNIEFF des coteaux de Sousson** (771,79 ha dont 47% sur Seissan),

Les coteaux du Sousson se situent dans la partie sud d'un grand ensemble de coteaux calcaires thermophiles qui se développe au sud et à l'est d'Auch. Ces coteaux d'expositions variées (l'ensemble est en effet découpé par de nombreux talwegs secondaires), où le calcaire affleure très souvent, offrent une mosaïque de milieux méso-à xérophiles. S'y développent ainsi des prairies sèches, des landes calcaires, des pelouses marneuses à Cardoncelle mou riches en orchidées, ou bien encore des pelouses écorchées à Brachypode à deux épis.

Cet ensemble de coteaux avec sa mosaïque de milieux est également très favorable à l'avifaune caractéristique des agrosystèmes avec notamment la Pie-grièche écorcheur, l'Alouette lulu, la Tourterelle des bois et la Huppe fasciée. Cette mosaïque est également favorable à l'Aigle botté, qui niche dans les boisements et utilise les multiples milieux ouverts précités comme territoire de chasse. Outre l'intérêt floristique et avifaunistique de ces coteaux, les landes ouvertes accueillent une importante diversité entomologique.

Toutefois, ces milieux ouverts sont en régression, et l'abandon quasi systématique des pratiques pastorales depuis plusieurs années conduit à une fermeture progressive de la végétation. Cela se traduit par le passage à la chênaie thermophile à Chênes pubescent et sessile, beaucoup moins riche et diversifiée.

Carte de la ZNIEFF des coteaux de Sousson



Sources et cartographie: DREAL Midi-Pyrénées

- **La ZNIEFF des coteaux du Cédon** (271,83 ha dont 0,01% sur Seissan),

Cet ensemble de coteaux du Cédon est formé d'un complexe de pelouses et de landes calcaires au sein d'un environnement agricole. La délimitation de cet ensemble s'est effectuée en fonction de la géomorphologie générale du secteur et de la localisation des milieux et espèces à haute valeur patrimoniale.

Les coteaux du Cédon se situent dans la partie sud d'un grand ensemble de coteaux calcaires thermophiles qui se développe au sud et à l'est d'Auch.

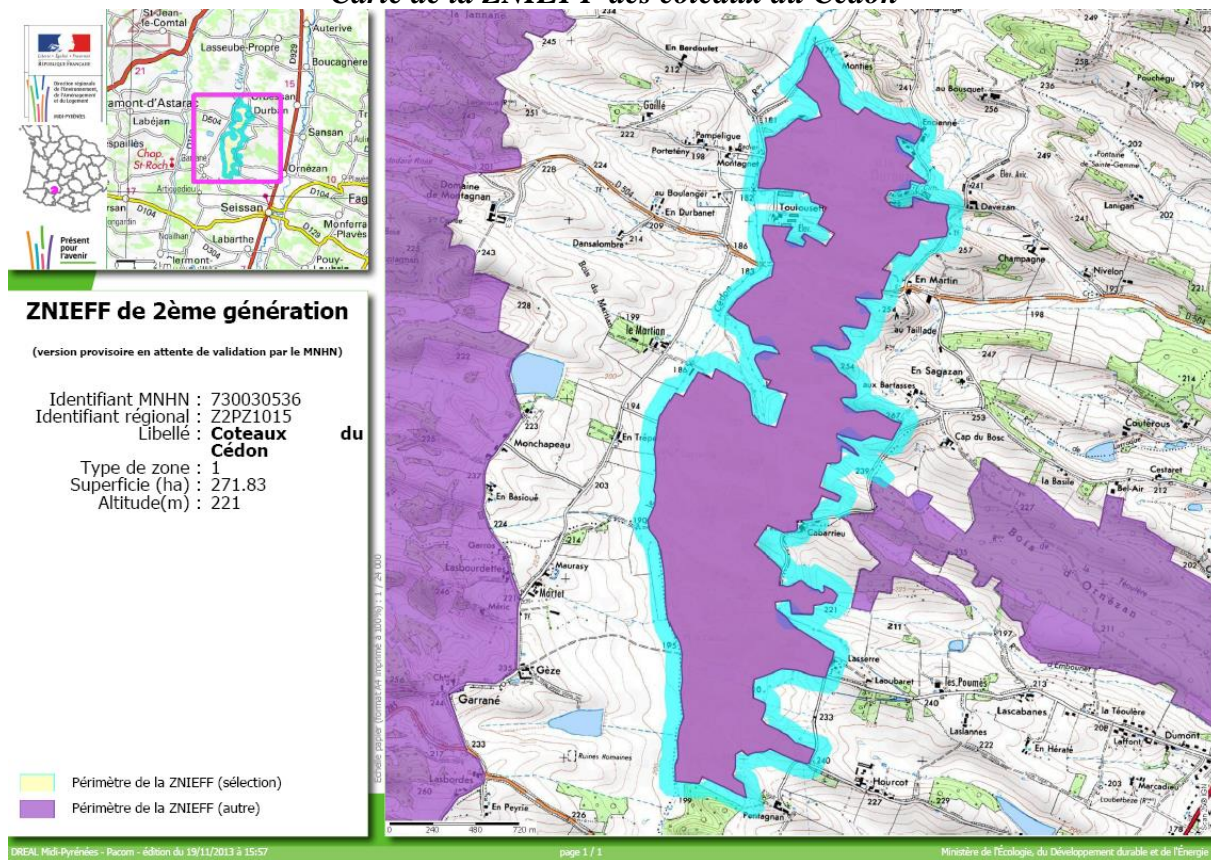
Ces coteaux d'expositions variées (l'ensemble d'orientation générale nord-sud est en effet découpé par de nombreux talwegs secondaires), où le calcaire affleure très souvent, offrent une mosaïque de milieux méso-àxérophiles. S'y développent ainsi des prairies sèches plus ou moins naturelles, des landes calcaires (à Genévrier [*Juniperus communis*], Spartier [*Spartium junceum*] ou Genêt

scorpion [*Genista scorpius*], ce dernier étant déterminant, selon les expositions et la profondeur du sol) et des pelouses marneuses à Cardoncelle mou (*Carduncellus mitissimus*) riches en orchidées (comme l’Ophrys du Gers [*Ophrys aegirtica*], l’Orchis vert [*Coeloglossum viride*], l’Ophrys de Gascogne [*Ophrys vasconica*] et l’Orchis parfumé [*Orchis coriophorasubsp fragans*], cette dernière étant protégée au niveau national).

Toutefois, ces milieux ouverts sont en régression, et l’abandon local depuis plusieurs années de toute pratique pastorale conduit à une fermeture progressive de la végétation et au passage à la chênaie thermophile à Chênes pubescent et sessile.

Outre l’intérêt floristique de ces coteaux, ils présentent une importante diversité entomologique, avec notamment, pour les papillons, le Nacré de la Filipendule (*Brenthis hecate*) et le Damier de la Succise (*Euphydrya saurinia*).

Carte de la ZNIEFF des coteaux du Cédon



Les ZNIEFF de type II sont des « ensembles de milieux sensibles où toute modification du milieu doit être évitée ».

- **La ZNIEFF des Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie** (2069,24 ha dont 15% sur Seissan),

Les coteaux du Sousson de Samaran à Pavie sont identifiées comme **ZNIEFF de type II** d’après l’inventaire de la DREAL et bénéficient de protections spécifiques.

Cet ensemble des coteaux du Sousson est formé d’un complexe de milieux, notamment de pelouses et de landes calcaires au sein d’un espace à dominante agricole. La délimitation de cet ensemble repose

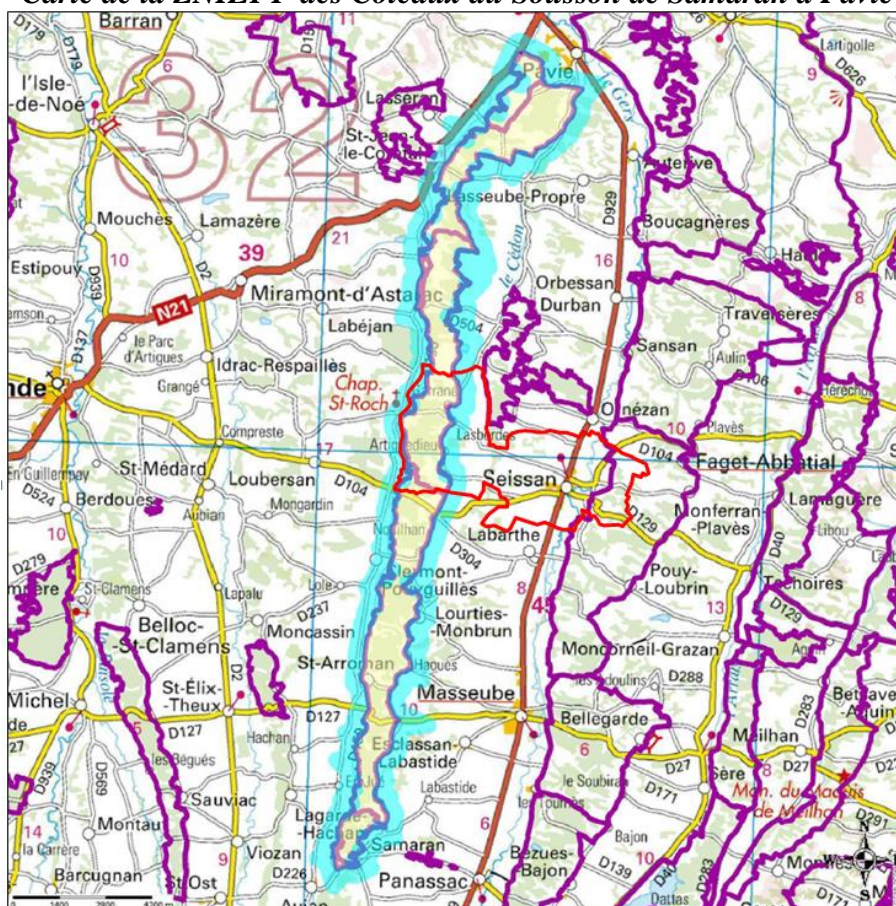
sur la géomorphologie générale du secteur (géomorphologie et topographie des coteaux), qui converge avec la localisation des milieux et espèces à haute valeur patrimoniale.

Ce grand ensemble linéaire nord-sud allant de Samaran à Pavie est composé de coteaux calcaires thermophiles en rive droite du Sousson. Ces coteaux d'expositions variées (l'ensemble est en effet régulièrement découpé par de nombreux talwegs secondaires), où le calcaire affleure très souvent, offrent une mosaïque de milieux méso-à xérophiles.

Les bois sont également largement présents sous forme de boisements à Chêne pubescent, mais également de plantations de Pin sylvestre et autres résineux. À noter par ailleurs de belles prairies naturelles inondables en bords du Sousson.

Cet ensemble est également très favorable à l'avifaune caractéristique des agrosystèmes et présente également un intérêt floristique et avifaunistique ainsi qu'une importante diversité entomologique.

Carte de la ZNIEFF des Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie



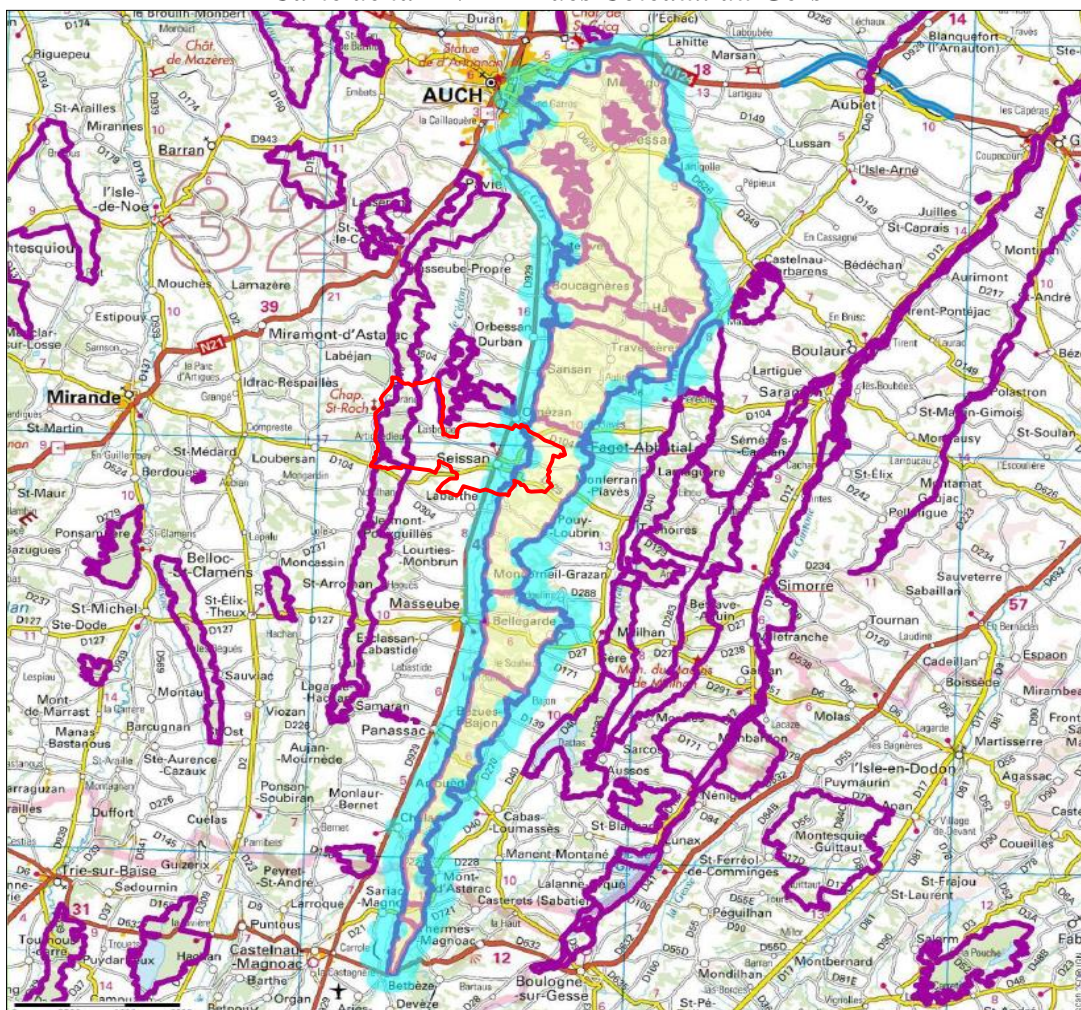
- La ZNIEFF des Coteaux du Gers (13190,98 ha dont 1% sur Seissan),

Les coteaux du Gers d'Aries-Espéran à Auch sont identifiées comme ZNIEFF de type II d'après l'inventaire de la DREAL et bénéficient de protections spécifiques.

L'ensemble des coteaux du Gers est formé d'un vaste complexe de milieux, notamment de pelouses et de landes calcaires, au sein d'un espace de coteaux à dominante agricole. La délimitation de cet ensemble repose sur la géomorphologie générale du secteur (géomorphologie et topographie caractéristiques des coteaux du département, structuration classique des vallées dissymétriques) qui

converge avec la localisation des milieux et espèces à haute valeur patrimoniale. C'est ainsi que la rive droite du Gers formée par les coteaux les plus abrupts constitue l'essentiel de ce vaste zonage. Le profil dissymétrique de ces coteaux, très typique dans le département, provient de la période périglaciaire: le vent dominant d'ouest lié à l'accumulation de neige au sommet des coteaux a créé des corniches de neige. Ces dernières sont par la suite été soumises à des mouvements de solifluxion (glissement en masse de sol gorgé d'eau lors du dégel), provoquant un étalement de terres sur le versant est, et entraînant progressivement une déportation du lit de la rivière vers l'est. Celle-ci érode alors le versant exposé à l'ouest, où apparaissent peu à peu des corniches calcaires. Ce sont les versants est, érodés par les rivières et le vent d'ouest et au relief le plus marqué, le plus souvent redécoupés par des cours d'eau secondaires, qui présentent une mosaïque de milieux variés sur marnes argilo-calcaires, méso-à xérothermophiles.

Carte de la ZNIEFF des Coteaux du Gers



Sources et cartographie: DREAL Midi-Pyrénées

La commune est également située à proximité de la **zone Natura 2000 Vallée et coteaux de la Lauze** (commune limitrophe).

Caractéristiques du site :

Au niveau géologique, la petite région de l'Astarac se présente comme un millefeuille de dalles calcaires entrecoupées de couches marneuses (alluvions anciennes), découpé en coteaux par les rivières principales s'écoulant du Sud au Nord, comme la Lauze, ces coteaux étant eux-mêmes redécoupés transversalement par les talwegs tracés par les cours d'eau affluents de ces rivières.

Le profil dissymétrique de ces coteaux, très typique, provient quant à lui de la période périglaciaire : le vent dominant d'ouest lié à l'accumulation de neige aux sommets des coteaux crée des corniches de neige soumises ensuite à des mouvements de solifluxion (glissement en masse du sol gorgé d'eau lors du dégel), provoquant un étalement de terres sur le versant Est, et entraînant progressivement une déportation du lit de la rivière vers l'Est. Celle-ci érode alors le versant exposé à l'Ouest, où apparaissent peu à peu des corniches calcaires.

Cette histoire géologique confère aux zones de coteaux un fort caractère répétitif entre vallées différentes et au sein d'une même vallée.

Ce sont les versants Est, érodés par les rivières et le vent d'Ouest, au relief le plus contrasté, et redécoupés par des cours d'eau secondaires, qui présentent une mosaïque de milieux variés et typés, selon que l'on est sur une partie marneuse, calcaire ou alluvionnaire, et en fonction de l'exposition. La vallée de la Lauze est celle du département où le caractère dissymétrique est le plus fort, et l'on y observe une forte variété de formations végétales et d'occupation du sol. Bois, landes sèches, prairies et cultures s'imbriquent en mosaïque.

Qualité et importance :

Coteaux asymétriques du Haut-Gers occupés par un maillage bocager plus faiblement représenté dans le fond des vallées alluviales.

Etagement original de la végétation qui s'organise d'Est en Ouest sur les vallées selon l'ordre suivant :

- bois landes sec à chênes pubescents et garrides à *Genista scorpius*, *Spartium junceum*, *Lavandula latifolia*, *Echinospartum horridum* (*Genista horrida*),
- bas de versants plus humides sur sols de boubennes en prairies ou boisées de chênes sessiles,
- prairies bocagères et cultures en bords de rivières et sur le versant ouest,
- boisements frais (chênes-hêtres) sur la pente du coteau ouest.

Habitat :

CODE - INTITULE				EVALUATION			
	COUVERTURE	SUPERFICIE (ha)	QUALITE DES DONNEES	REPRESENTATIVITE	SUPERFICIE RELATIVE	CONSERVATION	GLOBALE
4090 - Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux	1%	36,03		Non-significative			
5130 - Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	1%	36,03		Bonne	2% ≥ p > 0	Bonne	Bonne
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	11%	396,33		Bonne	2% ≥ p > 0	Bonne	Bonne
6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *	1%	36,03		Non-significative			
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	8%	288,24		Bonne	2% ≥ p > 0	Moyenne	Significative

* Habitats prioritaires

Espèces :

MAMMIFÈRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLO
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bon
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bon
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bon

POISSONS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLO
1126	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Moy

INVERTEBRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	STATUT	TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	QUALITE	POPULATION	CONSERVATION	ISOLEMENT	GLO
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bon
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Bonne	Non-isolée	Bon
1092	<i>Austroptamobius pallipes</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Moyenne	Non-isolée	Moy
1060	<i>Lycaena dispar</i>	Résidence			Individus	Présente		2% ≥ p > 0%	Moyenne	Marginale	Moy

AUTRES ESPÈCES IMPORTANTES DE FLORE ET DE FAUNE						
GROUPE	NOM	TAILLE MIN.	TAILLE MAX.	UNITE	ABONDANCE	MOTIVATION
Amphibien	<i>Pelodytes punctatus</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Amphibien	<i>Triturus helveticus</i>			Individus	Présente	- Autre raison
Amphibien	<i>Triturus marmoratus</i>			Individus	Présente	- Espèce de l' annexe IV (directive "Habitat") - Espèce de l' annexe V (directive "Habitat") - Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Invertébré	<i>Glaucopsyche arion</i>			Individus	Présente	- Espèce relevant d'une convention internationale
Invertébré	<i>Zygaena occitanica</i>			Individus	Présente	- Autre raison
Oiseau	<i>Alcedo atthis</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Oiseau	<i>Lanius collurio</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Oiseau	<i>Lullula arborea</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Oiseau	<i>Milvus migrans</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Oiseau	<i>Pernis apivorus</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale
Plante	<i>Echinopartum horridum</i>			Individus	Présente	- Autre raison
Reptile	<i>Chalcides striatus</i>			Individus	Présente	- Espèce de la liste rouge nationale - Espèce relevant d'une convention internationale

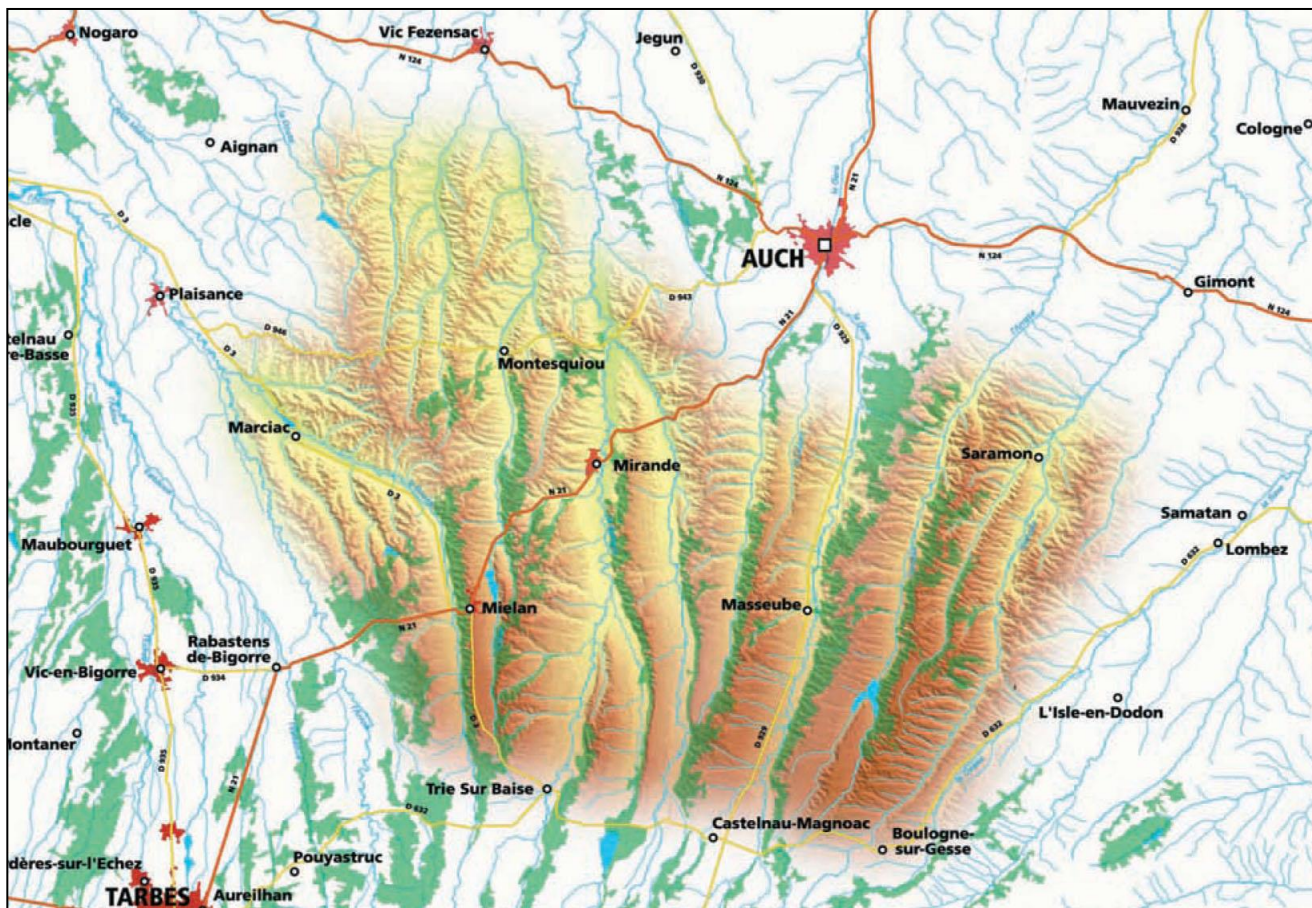
Sources : INPN / FSD Natura 2000

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme inscrit également des protections particulières sur d'autres milieux naturels de la commune. Ainsi, des espaces boisés remarquables ou des ripisylves de cours d'eau ont fait l'objet de dispositions précises pour maintenir ou développer ces milieux.

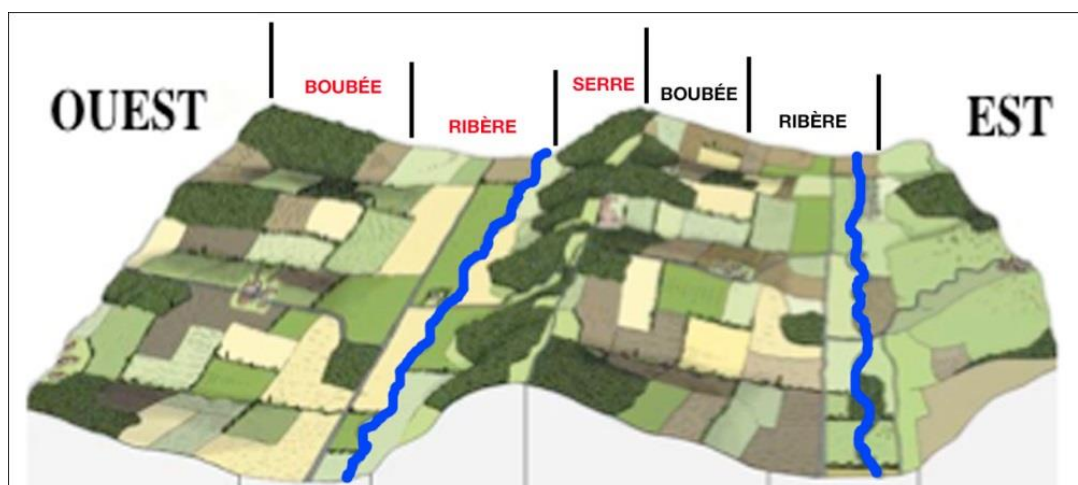
IV / PAYSAGE, PATRIMOINE ET RISQUES

1. le contexte paysager : l'Astarac

Seissan appartient au grand ensemble paysager appelé l'**Astarac** qui représente la Gascogne originelle à la base de l'éventail gascon.



Le paysage est caractérisé par l'alternance des coteaux et vallées des rivières toutes parallèles entre elles, et de direction sud-nord. Ce sont **ces vallées dissymétrique** qui caractérisent le cet ensemble paysager du Gers qui lui confère toute sa richesse.



Ces vallées présentent une morphologie particulière composée de 3 ensembles physiologiques dénommés : **boubée, serre, et ribère** :

- **La serre** est le coteau abrupt et boisé qui constitue le versant Ouest (rive droite) des cours d'eau.
- **La boubée** est au contraire le versant Est (rive gauche) des cours d'eau, en pente douce. C'est le domaine de la polyculture et de l'élevage.
- **La ribère** correspond au fond plat et étroit des vallées. Elle est le siège des grandes cultures.

2. Un paysage rural indissociable de la pratique agricole

Sortie du bourg et des axes de communications, le territoire de Seissan est fortement marqué par l'empreinte de l'activité agricole, ceci est encore plus perceptible sur la partie ouest du territoire : Artiguedieu.

C'est tout un ensemble de cheminements, de haies, de boisements, de bâtiments, de champs...qui compose l'essentiel du paysage. Celui-ci façonné par la pratique agricole, est aussi à l'origine du développement de la commune parce qu'il répond à une demande de qualité de vie et de retour à la campagne.

Malgré la mutation que subit le monde agricole ces dernières décennies, on constate que celui-ci arrive à maintenir et entretenir ces paysages.



Photos: Sol et Cité

3. Un patrimoine à préserver et mettre en valeur

Les pratiques humaines ont laissé des traces remarquables sur la commune. Des halles, aux vieilles bâtisses, ces éléments forment le patrimoine de Seissan.

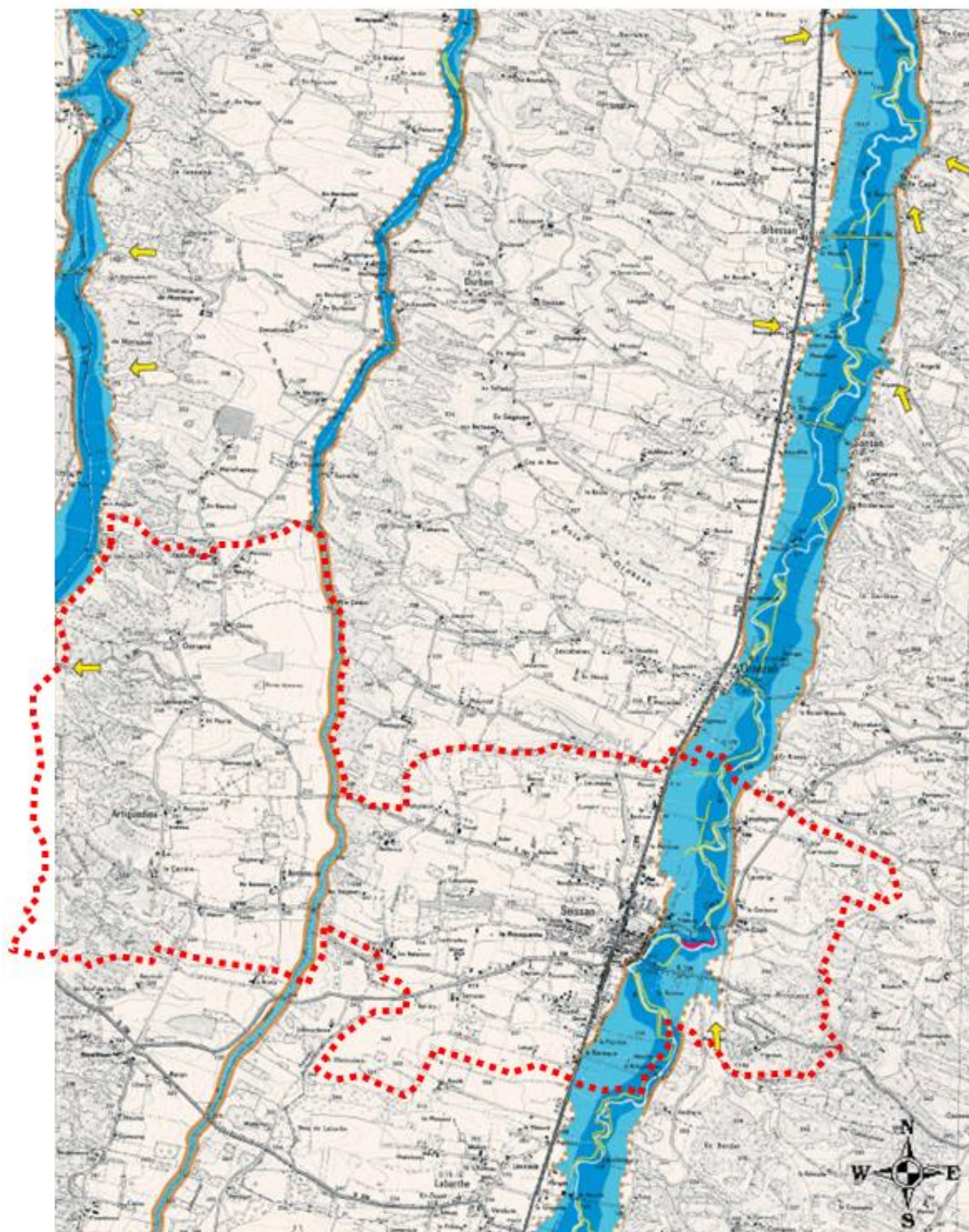
Certains pourront être intégrés dans le zonage du PLU au titre de l'article L 123.1-5 III.2 du code de l'urbanisme et ainsi bénéficier d'une protection adaptée.



4. Les risques naturels majeurs

La commune est concernée par le **risque inondation**. En effet, la commune est couverte par le Plan de Surfaces Submersibles du 16 mars 1950 valant PPRi.

Dans le cadre du contrat de plan entre l'Etat et le Conseil Général, **la carte informative des zones inondables** a également été réalisée afin de communiquer auprès des citoyens. **Celle-ci n'a pas de portée réglementaire et ne peut se substituer à un document d'urbanisme tel que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan de Prévention des Risques (PPR).**



Source: carte informative de la DREAL

La commune est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-gonflement des argiles** (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) **approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014**. La totalité du territoire de Seissan est concernée avec un risque moyen identifié. A ce titre, des prescriptions constructives que devra intégrer le document d'urbanisme s'imposent (réalisation d'une étude de sol, interdiction d'un sous-sol partiel...). Le PPR vaut servitude d'utilité publique, à ce titre il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Source: PAC des services de l'Etat, www.gers.equipement.gouv.fr

PPR Retrait-gonflement des argiles Etat d'avancement

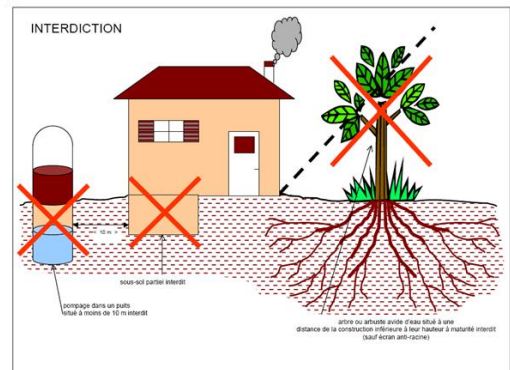
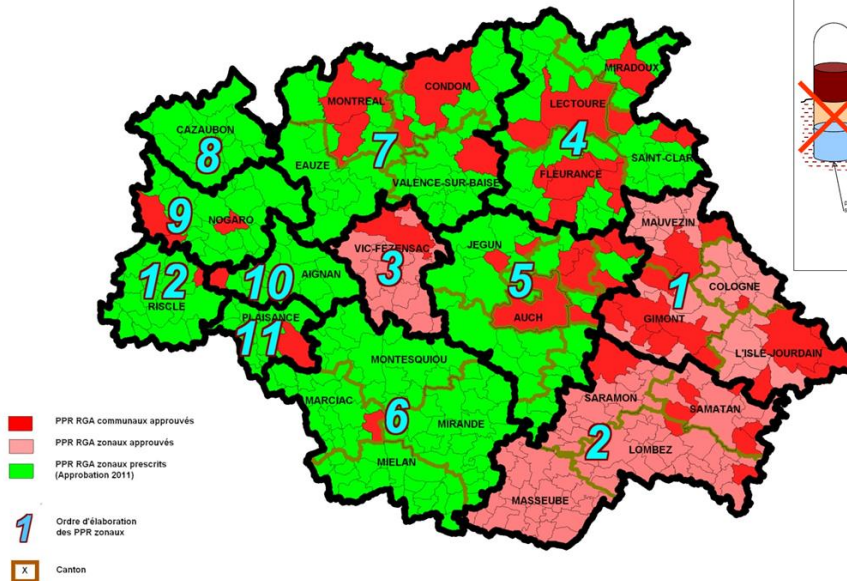


Illustration du règlement du PPR

DDT32 / SER / RNT
01 / 03 / 2011

5. Autres risques répertoriés

- Dans le cadre de l'**inventaire des cavités souterraines** du département, a été répertoriée la présence d'une ancienne carrière souterraine située au lieu-dit « Les Tuttes des Moulières », abandonnée vers 1940. L'entrée principale présente des risques d'instabilité visibles qui ont déjà engendrés des éboulements. Le risque résiduel est persistant avec des possibilités d'effondrement de l'ensemble du toit de la cavité.

Néanmoins, le BRGM indique que si tel était le cas, les répercussions topographiques seraient peu probables au vu de l'épaisseur de recouvrement conséquente et de la faible hauteur de la cavité.

L'accès au site est interdit et se situe sur un domaine privé.

- D'autre part, le **risque sismique** est identifié comme risque naturel sur le territoire, classé en zone 2, cet aléa est considéré comme faible.

V / SYNTHÈSE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic de la commune de Seissan :

Une commune pôle d'un bassin de vie :

- Une collectivité comprise dans une dynamique positive,
- Un territoire accessible et proche d'Auch,
- Un bon niveau d'équipements,

Un cadre privilégié :

- La présence du Gers et d'un réseau hydrographique étendu,
- Une nature préservée notamment au niveau des boisements,
- Plusieurs zones naturelles identifiées (ZNIEFF),
- Une agriculture productrice d'un paysage recherché,

Une structure urbaine en mutation :

- Un centre ancien remarquable qui se modernise,
- Des espaces publics au potentiel important,
- Une offre d'équipements et de services diversifiée,

Une activité également liée au territoire :

- La présence de commerces, de services et d'artisanats,
- Une agriculture tournée vers le terroir,
- Un usage touristique qui profite du cadre naturel et agricole,

Des dynamiques nouvelles :

- - Une évolution démographique marquée,
- - Une prégnance de la dynamique avec Auch,
- - Une augmentation continue de l'urbanisation,

Une commune qui se transforme :

- Des besoins fonciers qui s'accroissent,
- Un étalement urbain qui se propage à l'ouest,
- un besoin accru de zones d'activités,

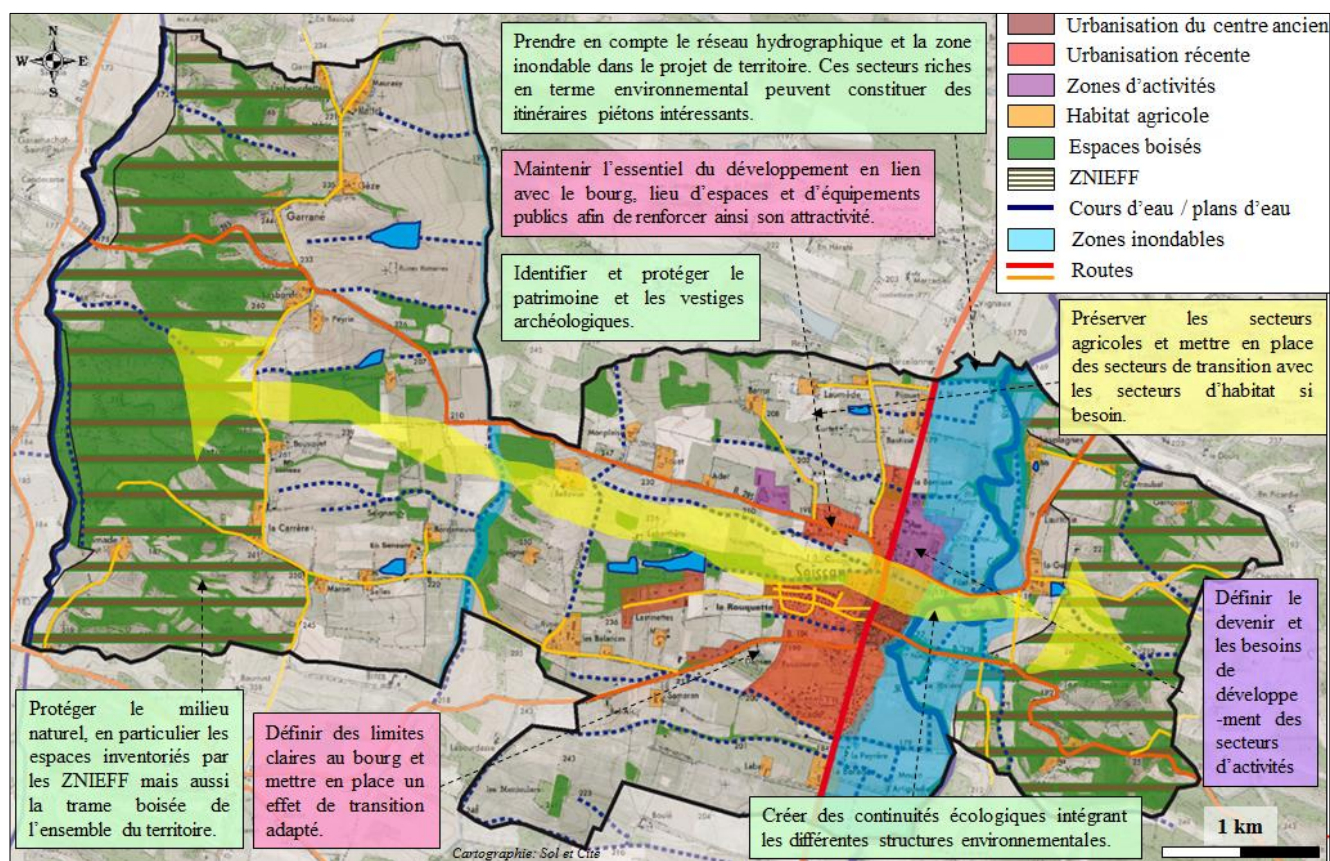
Des difficultés associées à ces mutations :

- Une perte d'identité sur les extensions récentes,
- Des déplacements qui se font essentiellement en voiture,
- Des hameaux à maintenir « en vie »,
- Une diminution progressive des exploitations agricoles,

Des atouts indéniables :

- Un cadre rural omniprésent,
- Des équipements publics et des services nombreux,
- Un patrimoine à protéger.

Carte des enjeux identifiés :



C. CHOIX RETENUS

I. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU

1. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme afin de densifier le bourg et de préserver le reste du territoire

La commune de Seissan est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, valant PLU, approuvé en 2001.

Le 04 juillet 2011, afin de **redéfinir le projet communal** (favoriser davantage le bourg et protéger le territoire agricole), la commune a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, à l'échelle du territoire, une pression foncière s'exerce sur la commune qui en l'état actuel présente des risques de développement contraire à la préservation du paysage et la protection de l'agriculture et de l'environnement. Il est donc nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal.

2. L'augmentation de la pression foncière

La demande en matière de logements répond à l'évolution de la population qui augmente de manière exponentielle depuis 1990. Elle répond à plusieurs enjeux:

- **Un solde migratoire largement positif** sur la commune qui engendre une demande forte en termes de construction.
- Une décohabitation des ménages qui entraîne un **nombre d'habitants par logement de plus en plus faible** et de fait une inadaptation de grandes maisons et logements ruraux. (besoins de logements plus réduits en surface)
- Une demande d'emplois qui se situe à l'échelle du territoire mais aussi de manière plus large sur le bassin de vie,

La commune ne dispose plus de suffisamment de disponibilités foncières sur le village, face au risque de perte de contrôle et d'augmentation du prix des terrains, et afin de poursuivre sa démarche visant à maîtriser son développement dans l'avenir, celle-ci a choisi d'élaborer son PLU.

3. Un besoin de protection des espaces naturels et agricoles

L'activité agricole toujours dynamique, et la présence d'espaces naturels d'importance ont également conduit au choix de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document, au travers différents outils juridiques, permet une préservation forte de ces éléments du territoire.

La limitation du mitage, l'arrêt du développement de l'urbanisation dans la zone agricole, la sauvegarde des masses boisées, des trames bocagères, etc.... constituent des enjeux fondamentaux pour l'avenir de la commune.

4. La prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire

Ce PLU permettra par ailleurs à la commune de se mettre en adéquation avec **l'application des diverses lois**, notamment :

- La Loi Besson du 31 Mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement (diversification de l'offre locative).
- La loi d'Orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991 (diversité de l'habitat et mixité sociale).
- La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
- La loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le Bruit (arrêté préfectoral du 08 octobre 2001).
- La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 (schéma communal d'assainissement, gestion équilibrée de la ressource en eau).
- La loi Barnier du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (entrées de ville, prévention des risques).
- La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 Décembre 1996.
- Loi du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage (emplacement pour aire de nomades).
- La Loi solidarité et Renouveau Urbains du 13 Décembre 2000.
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- La loi Urbanisme et Habitat du 3 Juillet 2003.
- La loi Engagement National pour le Logement de 2005.
- La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- Réforme des autorisations d'urbanisme (décret du 5 janvier 2007, arrêté ministériel du 11 septembre 2007)
- La loi de mobilisation pour le logement du 25 Mars 2009.
- la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010,

5. La prise en compte du Schéma Communal d'Assainissement

Le schéma communal d'assainissement participe à la réflexion d'urbanisme. Ses conclusions sont compatibles avec le projet de PLU, et le développement futur prend en compte les orientations établies et validées dans le cadre de cette étude.

Ainsi, les limites du zonage de l'assainissement collectif intègrent toutes les zones urbaines actuellement desservies par le réseau de collecte, et l'ensemble des parcelles construites ou à construire, concernées par un projet de mise en place de l'assainissement collectif.

Cela touche en premier lieu les zones à urbanisation future à usage d'habitat (1AU, 2AU) qui sont voisines de zones desservies par le réseau d'assainissement collectif existant, elles pourront donc facilement être raccordées à ce réseau.

L'assainissement non collectif concerne tout le reste du territoire communal et renvoi aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

6. La prise en compte des projets en cours

Il permettra en outre de développer les projets communaux, en particulier :

- Etendre et renforcer la structure des Equipements Publics (scolaires, techniques, etc...),
- Accueillir un développement urbain maîtrisé et structuré,
- Soutenir la mixité sociale par la réalisation de plusieurs formes de logements (densités différentes).
- Sauvegarder un milieu naturel riche composant une part importante du territoire communal,
- Préserver l'activité agricole et un cadre rural valorisant et attrayant,

II. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, **une analyse générale de la commune**, tant du point de vue physique qu'économique ou social, a été réalisée tout d'abord pour permettre d'établir une synthèse globale communale et mettre en place les enjeux.

Cette synthèse a été basée non seulement sur l'ensemble des études existantes, et sur une analyse approfondie du terrain mais également sur les souhaits de la municipalité.

Pour préserver la cohérence d'ensemble, différentes réunions thématiques transversales ont été organisées aux différentes étapes du travail. Elles ont permis une mise en commun des interrogations, des choix et des orientations, avec un accent mis sur la protection de l'activité agricole.

À partir de là, un travail de prospective de territoire a été fait avec les élus en concertation avec la population pour définir les buts à atteindre, les objectifs et les projets à réaliser dans les années à venir, pour le développement durable de la commune de Seissan.

Ce travail a permis d'élaborer des choix visant à planifier l'évolution de la commune basée :

- Sur une échéance à court terme, pour mieux prendre en compte l'évolution du bourg,
- sur une échéance de 10/15 ans pour la construction de logements (en fonction des demandes actuelles),
- sur une échéance à long terme pour les choix d'objectifs visant à envisager un développement futur harmonieux et cohérent de la commune (protection des zones naturelles et agricoles).

III. LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : LES ORIENTATIONS GENERALES

Suite à une prise de conscience du contexte des contraintes et des potentialités, la commune a retenu des axes de développement pour façonner le devenir du territoire communal.

La déclinaison des enjeux découle de la prise en compte des orientations émises dans le « Porter à Connaissance » des Services de l'Etat, des volontés communales, ainsi que des logiques de développement du secteur.

Plusieurs axes stratégiques ont été retenus, et constituent les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, structures du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils constituent la politique communale en termes de développement pour les 10 à 15 ans à venir.

Au-delà de ces orientations générales, certaines déclinaisons semblaient nécessaires. Elles ont donné lieu aux orientations d'aménagement et de programmation, qui constituent des effets de zoom sur certains points, ou des engagements précis sur certains thèmes. Elles affichent des orientations plus opérationnelles, plus proches de la gestion du développement au quotidien.

Les axes majeurs et les objectifs du PADD validés par la commune, complétés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

1. Constituer une trame écologique riche au sein d'un territoire agricole préservé

1.1. Lier les entités naturelles du territoire afin de créer des corridors écologiques

La protection du milieu naturel et la volonté de permettre la liaison des différents espaces répertoriés comme tels au sein de la commune constitue le premier choix fait par la collectivité. En effet, avec la présence de **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** sur les différentes vallées qui traversent la commune (Gers, Cédon, Sousson) et la présence d'un site Natura 2000 sur la commune limitrophe, nous sommes en présence d'une biodiversité remarquable qu'il convient de sauvegarder et conforter.

Ces secteurs sont donc classés majoritairement en zone naturelle (ou en zone agricole) et des continuités écologiques sont mises en place afin de permettre des liaisons entre ces différentes entités. De plus, l'essentiel des boisements existants du territoire est maintenu et protégé par des dispositions particulières.

En plus de ces secteurs inventoriés, la présence de nombreux cours d'eau permet de conforter l'ensemble des ripisylves* comme espaces naturels d'importance et permet d'envisager à l'avenir des extensions du réseau de circulations douces. Ces continuités s'appuient sur **les ripisylves des cours d'eau** du réseau hydrographique qui traversent l'ensemble de la commune en formant une trame quasiment complète sur tout le territoire (classées en zones Nce sur le document graphique). Ceci permet de mettre en place **un véritable réseau de continuités écologiques sur l'ensemble de la commune.**

Les espaces naturels sont donc redéfinis plus largement dans le projet communal. Il s'agit de retrouver une cohérence d'ensemble, de mettre en place **des continuités écologiques adaptées** et de définir des limites mieux adaptées.

1.2. Maintenir la prédominance de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire

L'activité agricole constitue un élément primordial du territoire communal, on y recense une trentaine d'exploitations en activité. Hormis le village de Seissan et les espaces boisés d'importance, l'essentiel du territoire est constitué d'espace agricole.

La sauvegarde de l'agriculture est également un objectif majeur du projet communal. Il s'agit donc de garantir aux exploitations des possibilités de mutation et de développement en interdisant les extensions urbaines diffuses.

Ainsi le développement urbain sera regroupé autour des parties actuellement urbanisées de la commune et ne viendra pas se propager sur le territoire agricole. Les secteurs qui seront destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune à proximité du village, auront des limites avec le territoire agricole qui ne remettront pas en cause l'existence des exploitations.

De plus, ce développement urbain n'impacte pas de manière notable le territoire agricole en terme de surface. En effet, en dehors des espaces naturels et de l'entité urbaine du village prévue dans le développement du PLU, **l'essentiel des surfaces est destiné à l'activité agricole.**

Afin de stopper le phénomène de mitage, en dehors de la zone urbanisée **a été identifié le territoire agricole le plus large possible.** Les terres repérées comme agricole ne seront destinées qu'à cette seule activité : les constructions non agricoles existantes pourront évoluer de manière limitée (extension, annexe, piscine) mais aucune nouvelle construction de ce type n'y sera plus autorisée.

A l'image des continuités écologiques mises en place dans les zones naturelles, des continuités agricoles sont instaurées afin d'inciter à entretenir et conforter les haies agricoles, notamment en limite avec les zones urbaines et le long des voies et des cours d'eau (faune, flore, paysage communal, chemins). Ces pratiques agricoles contribuent à l'aménagement de l'espace rural de la commune.

Ces choix renforcent les exploitations agricoles puisqu'elles se trouvent situées hors des secteurs pourvus au développement communal et sont donc confortées pour la poursuite de leur activité : **les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles sont constitués de fait.**

Enfin, des secteurs spécifiques (Aag) ont été mis en place autour des exploitations afin de permettre la création de gîtes ou de locaux de ventes de produits fermiers.

2. Favoriser un développement urbain faisant partie intégrante au village

2.1 - Fixer un objectif de développement démographique réaliste tout en modérant le besoin de surfaces à urbaniser

La commune de Seissan comptait **1 002 habitants en 1999**, elle en compte **1 110 habitants en 2015** soit une augmentation de près de 10,8% sur ces 16 dernières années (7 personnes supplémentaires par an).

Au regard de ces données démographique, **le choix communal a été de se positionner dans une stratégie de croissance démographique maîtrisée, permettant d'accueillir près de 15 personnes supplémentaires par an.**

Suivant cette logique de développement la commune passerait de 1 110 habitants en 2015 à environ 1 300 habitants en 2025, correspondant à la durée de vie d'un document de programmation comme le Plan Local d'Urbanisme.

Ce développement s'accompagne d'une volonté de réduire fortement la consommation d'espace agricole (près de 15 ha ont été urbanisés sur les 5 dernières années) afin de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II). ***Ainsi, la collectivité s'engage sur une réduction des surfaces à urbaniser (moins de 15 ha sur 10 ans), liée à une densification plus importante, avec une articulation exclusive autour du village.***

Les secteurs encore disponibles en zones urbaines se limitent à un potentiel estimé de 25 constructions. Seules 4 parcelles sont aujourd'hui encore disponibles dans le tissu pavillonnaire situé à l'ouest du village. **Au regard de la forme urbaine des extensions** (lotissements avec des tailles de parcelles contenues) **et du caractère récent de ce développement, les possibilités de densification sont très limitées dans les 10 ans à venir.**

Les secteurs à urbaniser (AU) du projet sont localisés au nord du village, sur une zone complètement intégrée au tissu urbain (lieu-dit Au Boué, d'une surface de 3 hectares), et sur le secteur stratégique de Bordeneuve qui constitue une enclave agricole totalement enserrée par le village et ses extensions (d'une surface de 11,5 hectares). **Ces deux secteurs constituent l'essentiel du développement réalisable dans le cadre du PLU étant donné les très faibles possibilités restantes en zone urbaine (zones U).**

Ces surfaces à urbaniser (14,5 ha) correspondent à l'évolution démographique envisagée et montrent une très forte diminution des surfaces à urbaniser du document d'urbanisme. En effet le POS comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser et près de 15 hectares de ce potentiel ont été urbanisés sur la seule période 2005 / 2009. Ainsi la commune ouvre à l'urbanisation moins de 15 hectares sur un objectif de 10 ans sur des zones totalement inscriptibles au tissu urbain du village de Seissan. Le classement de l'essentiel de ces surfaces en zone 2AU (fermée à l'urbanisation) permet d'envisager une programmation dans le temps.

Ces secteurs comprendront plusieurs formes d'habitat et des densités variées pour permettre une mixité sociale. Ainsi, les zones AU les plus proches du village pourront comprendre de l'habitat groupé, des maisons de villes mitoyennes (par exemple en bande le long des futures voies). A l'inverse plus on s'éloigne du village plus la densité pourra diminuer avec de l'habitat pavillonnaire sur des surfaces plus grandes.

Le pendant à cet objectif de développement démographique est le renforcement des équipements publics et des services afin d'accueillir cette population nouvelle. La commune s'est déjà fortement engagée dans une démarche de renforcement de ses équipements publics, elle poursuivra son objectif d'amélioration du cadre de vie à travers :

- la réservation de terrains pour permettre l'extension ou l'aménagement d'équipements publics sur les nouveaux quartiers pour créer des centralités secondaires (espaces publics, parcs, espaces de jeux pour enfants, aires de stationnement...),
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs,
- le développement des communications numériques,
- ...

La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante permettant l'accueil des populations nouvelles envisagées (1275 équivalents habitants).

2.2 - Structurer le développement autour du bourg dans une cohésion d'ensemble, pour améliorer son fonctionnement et le cadre de vie

Le principe retenu par rapport au développement de **l'urbanisation répond aux exigences de limitation de l'étalement urbain** et de structuration d'une identité de noyau de village. Ainsi, afin d'impulser une dynamique d'amélioration du cadre de vie et une rationalisation des dépenses collectives, ***le choix est fait de renforcer le potentiel constructible directement sur le village***. Le centre bourg possède ainsi un secteur stratégique majeur au sein même de son tissu, à proximité des réseaux, des équipements et des services. ***Il possède un potentiel de développement à même d'accueillir les nouvelles populations envisagées dans le cadre du projet communal***.

Ainsi, c'est uniquement les secteurs proches du bourg constitué de Seissan qui vont accueillir le développement envisagé, le reste du territoire communal n'accueillera pas de secteur d'urbanisation.

Ce choix implique que la surface urbanisée du village va passer de 136 ha dans le POS, à moins de 130 ha dans le PLU. Les zones d'urbanisation futures (à vocation d'habitat) passent de près de 40 ha dans le POS, à moins de 15 hectares dans le PLU. Enfin les zones d'urbanisation futures en termes d'activités passent de plus de 10 ha à 2 hectares. Le projet s'inscrit dans les faits dans une logique de réduction significative de l'étalement urbain.

Ce choix permet de conforter le bourg et crée les conditions nécessaires à l'amélioration de son cadre de vie. En effet, l'aménagement de cette zone devra permettre ***de s'intégrer facilement au tissu urbain existant*** mais également de le faire évoluer pour ***permettre sa densification progressive***. La place de l'espace public dans ce développement sera essentielle puisque c'est cet espace qui permet d'établir le lien social. ***Des liaisons entre ce futur quartier et le centre seront mises en place***, notamment piétonnes ainsi que des espaces publics, pour créer des centralités secondaires.

L'objectif est d'intégrer ces futurs quartiers au tissu urbain afin d'établir une urbanisation fonctionnelle sur l'ensemble du bourg, instaurant une mutation progressive et une plus forte densification. Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, la qualification de l'espace public sera recherchée. Enfin ce développement permet d'envisager un renforcement des modes de déplacements doux (notamment piétons), sur le village. La proximité des secteurs à urbaniser envisagés avec le centre du village et la mise en place d'itinéraires piétonniers (dans les OAP), vont dans ce sens.

Ce choix répond aux objectifs de densification du tissu urbain du bourg en limitant la présence de dents creuses, en maintenant les équipements publics en centre bourg et en poursuivant la requalification des espaces publics et des voiries sur le village.

Enfin, afin d'améliorer davantage le cadre de vie **les limites urbaines seront rendus plus lisibles**. Le village de Seissan possède des limites forte en partie Est avec la ripisylve du Gers et la plaine agricole. Le traitement de l'interface avec le territoire agricole en partie Ouest, sera réglementé afin d'obtenir progressivement une limite boisée d'essences locales (le règlement impose la réalisation d'un espace boisé en interface avec la zone agricole et les OAP des zones AU reprennent ce principe d'aménagement).

3. Soutenir le dynamisme économique du territoire

3.1 - Prévoir un potentiel d'accueil pour le développement économique en lien avec les secteurs spécifiques existants

L'activité économique et commerciale est localisée essentiellement sur le village au sein des espaces urbanisés (commerce de proximité) et dans des secteurs spécifiques (zone artisanale du Péré, centres commerciaux, scierie...). **La collectivité souhaite permettre le développement du tissu économique sur ces secteurs spécifiques existants.** En effet, le développement économique est une nécessité si l'on veut accueillir une population nouvelle et si l'on considère le statut de pôle d'un bassin de vie dont bénéficie Seissan par rapport aux communes alentours.

La zone d'activités de Péré comprend aujourd'hui différentes entreprises et activités commerciales. Ce secteur spécialisé ne dispose plus de surfaces disponibles à même d'accueillir un développement conséquent et de répondre aux besoins de la commune. **C'est pourquoi une extension est prévue en partie nord afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises.** Ce secteur spécialisé dispose de surfaces disponibles à même d'accueillir un développement qualitatif avec des possibilités d'identifier davantage l'entrée Nord à la ville. De la même manière, un potentiel de développement sera permis pour les secteurs d'activités présentant des possibilités d'extension ce qui est notamment le cas de **la scierie** en limite ouest du village.

La commune fait **le choix de soutenir l'activité commerciale, indispensable à la vie sociale au sein même de son village.** La densification du tissu urbain ainsi que l'accueil de nouvelles populations vont dans le sens de la préservation du commerce de proximité. La mixité fonctionnelle commerce / habitat sera recherchée et soutenue. D'autre part, **l'aménagement du boulevard urbain à terme devrait également permettre de renforcer la vie économique.**

Enfin vis-à-vis de l'accès numérique, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique qui a été adopté par le département du Gers prévoit que les équipements publics structurants soient reliés progressivement à la fibre optique. La commune devrait être entièrement reliée à la fibre optique (FTTH) en 2017.

3.2 - Favoriser le développement d'un pôle de loisirs autour des lacs, en continuité du village

Par rapport aux activités de loisirs et de découvertes, la commune dispose d'un pôle de loisirs avec un fort potentiel de développement à proximité du village, avec la présence de lacs et d'un camping notamment. Mais aussi d'une médiathèque, de trois salles de spectacles, d'une salle des fêtes, d'une halle couverte et d'un théâtre de verdure. Ce secteur est un atout pour la commune.

La diversification du tissu économique est une bonne chose que la collectivité souhaite inciter à l'avenir. En effet, il est important pour le fonctionnement du commerce et des services que les liaisons entre le pôle touristique et le village soient renforcées, et notamment en terme d'indications et de cheminements doux. Des réflexions sont en cours pour instituer de nouveaux accès. Cela permettra de développer les initiatives touristiques et d'améliorer la vie du village.

Ainsi des projets ayant attrait au tourisme et aux loisirs seront soutenus et **la liaison entre ce pôle en devenir et le village sera renforcée.** Ce chemin existe déjà, mais la mise en place d'une protection des ripisylves sur ce secteur et le choix d'autoriser le développement de cette zone de vacances et de loisirs pourra permettre d'envisager un aménagement plus important de celui-ci (identification, agrandissement, ...).

Ce développement se matérialise également à l'Est du village avec l'implantation d'une passerelle sur le Gers entre les terrains de sports (zone ULs) et le terrain de cricket. Mais aussi grâce aux événements qui se déroulent dans la commune (festival Welcome in Tziganie, Nadau, ...) grâce à son niveau d'équipement (médiathèque, théâtre de verdure, salles de spectacle et salle des fêtes, ...).

IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **orientations d'aménagement et de programmation**, qui constituent des effets de zoom sur certains points, ou des engagements précis sur certains thèmes, affichent des orientations plus opérationnelles, plus proches de la gestion du développement au quotidien.

Elles «peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics». Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ces schémas permettent de définir **l'esprit** de l'aménagement d'un secteur, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements), dans le cadre de ce qui est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un caractère de compatibilité avec ces orientations d'aménagement et de programmation : quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. *Le Moniteur* ; Paris 2005)

Ainsi, il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement, mais d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies. Les trames parcellaires figurées n'ont aucune valeur opposable, ni en terme de superficie, ni sur le nombre défini. Elles sont présentées à titre indicatif, comme proposition d'un mode d'organisation.

Sur Seissan, les orientations d'aménagement et de programmation consistent en la mise en place de prescriptions au niveau de secteurs de développement identifiés au cœur du village. Ils inscrivent des masses boisées à préserver, la hiérarchisation des voiries à respecter : voies majeures, liaisons secondaires et voies piétonnes, les pôles d'équipement et les espaces publics à affirmer ou à créer, etc...

V. TRANSCRIPTION DU PADD EN DOCUMENTS GRAPHIQUES ET REGLEMENT

Les documents graphiques participant au dossier de révision du PLU, ne sont que l'application technique formalisée en zones des orientations et des choix retenus dans le PADD. Le territoire communal est donc divisé en zones désignées par des lettres dans lesquelles les possibilités d'occupation des sols sont différentes et adaptées à la nature de la zone ou à sa vocation.

Le règlement du PLU définit par zone, les conditions d'utilisation du sol de la commune, pour rester dans l'esprit du PADD et permettre son aboutissement. Chaque zone possède un règlement qui lui est propre.

L'ensemble de la réglementation tient compte de la législation des sites archéologiques, et des plans de prévention des risques.

1. L'organisation du règlement

Le règlement s'organise en deux chapitres distincts :

Chapitre 1 : Dispositions générales : il concerne les éléments généraux d'application du PLU

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte du patrimoine archéologique
- 9- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

Ce chapitre traite zone par zone, des dispositions applicables au territoire.

Les informations et instructions des demandes d'autorisation et d'occupation du sol doivent se référer de manière systématique à chacun des chapitres.

2. Règles applicables aux bâtiments publics

D'une manière générale dans ce règlement, les bâtiments publics dérogent aux règles qui s'appliquent dans les différentes zones susceptibles de les accueillir qui ne sont pas uniquement vouées à ce type d'implantation, et ont ainsi leurs propres règles. Cela concerne généralement les articles 2, 6, 7, 10 et 11.

Cette distinction correspond à la volonté d'urbanisme d'affirmer la singularité des équipements publics dans le paysage bâti et non bâti :

- Les bâtiments publics sont des repères, des lieux de convergence dans la ville, et doivent se distinguer du tissu environnant, tant par leur architecture que par leur implantation.
- Ils constituent des événements dans la ville, qui jalonnent les parcours et contribuent à l'ordonnancement et ainsi à la compréhension de la cité.
- Ils sont souvent liés à un espace public, qui est leur prolongement et avec lequel ils sont en relation intime.

Les équipements publics sont donc, des lieux d'expression d'urbanité et de dynamique architecturale, leur diversité induit des attitudes urbaines différentes et adaptées à chacun. C'est pour l'ensemble de ces raisons que des règles trop strictes et appliquées à tout type d'équipements publics, pourraient trop contraindre et les amener à jouer un rôle inverse à leur finalité.

3. Les dispositions règlementaires sur chacune des zones :

3.1. La zone UA : le centre ancien

La zone UA correspond au centre historique de la commune, tissu urbain dense et continu. Les bâtiments y sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies.

Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, ...).

C'est une zone patrimoniale dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

L'ensemble du secteur UA est en assainissement collectif.

La volonté communale, vise pour ce secteur à :

- Soutenir l'activité commerciale et la mixité fonctionnelle du centre,
- Préserver la qualité du noyau historique,
- Maintenir et renforcer la centralité du bourg ancien,
- Aménager l'espace public et les liaisons piétonnes,
- Conforter les liaisons entre le centre et les quartiers périphériques,

Les dispositions du PLU tiennent compte de la volonté de la commune de renforcer l'attractivité du centre notamment pour les commerces et les services. De ce fait, la mixité des fonctions urbaines installations de commerces, d'artisanat ou de services est encouragée. (art. UA 2).

Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous conditions spécifiques afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les accès et voiries sont réglementés en fonction de l'usage qu'ils supporteront et des règles de sécurité, ce qui permettra d'adapter à chaque cas.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les autres réseaux sont demandés en souterrain pour maintenir ou améliorer la qualité du paysage urbain. (art. UA 4).

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone UA, pour maintenir l'écriture historique, toute construction doit être implantée à l'alignement des voies. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans certains cas limités, par exemple pour s'adapter à l'alignement d'une construction existante (art. UA 6).

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village. Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 10 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

Ces prescriptions sur les articles 6 et 7 maintiendront l'identité du bourg et participeront à la composition d'un espace urbain respectueux de l'existant.

Dans cet espace où les bâtiments anciens sont assez imbriqués et les unités foncières morcelées, les articles 8 et 9 réglementant les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et l'emprise au sol et l'article 12 concernant le stationnement n'ont pas été réglementés. En effet, ceux-ci pourraient être contraignants et peu adaptés à la nature du tissu.

La hauteur (article 10) sera conforme au paysage urbain actuel avec une hauteur des constructions des parcelles ne pouvant pas dépasser 9 mètres, et R+2 sous la sablière.

À l'article 11, quelques prescriptions architecturales sont définies pour les toitures, et les parements extérieurs afin que les constructions présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, et en harmonie avec leur environnement paysager. Cet article fait à plusieurs reprises référence à la notion d'intégration. La définition d'intégrer indique : « *Placer quelque chose dans un ensemble de telle sorte qu'il semble lui appartenir, qu'il soit en harmonie avec les autres éléments* ». C'est bien cet aspect-là qui est à rechercher. En effet, il est nécessaire de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien, en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

L'article 15 est réglementé uniformément pour toutes les zones. Il vise à amener une réflexion sur les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables en amont du projet afin de l'intégrer au mieux à la construction et dans le milieu environnant.

L'article 16 n'est pas réglementé dans le présent règlement compte tenu des possibilités limitées d'amélioration des communications numériques sur la commune, en dehors de ce qu'il existe déjà.

3.2. La zone UB : les secteurs de développement récent

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines situées en continuité du village ancien. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, et plus hétérogène : les constructions s'implantent souvent en limite de propriété, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins, pour finalement présenter une façade plus discontinue en s'éloignant du centre.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UB, à :

- Conforter ce tissu proche du UA,
- Poursuivre les aménagements de l'espace public ;
- Permettre l'urbanisation des quelques dents creuses subsistant dans ce secteur,
- Conforter les liaisons avec les quartiers périphériques, existants ou futurs.

Elle comprend également des activités (petit artisanat) et un potentiel de requalification urbain (ancienne gendarmerie, ...), de ce fait la commune souhaite pour le secteur UB respecter la diversité fonctionnelle et d'usages (habitat, bâtiments publics, commerces, services) c'est à dire favoriser la mixité urbaine.

Comme pour la zone UA, dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations autorisées, le sont sous conditions spécifiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les caractéristiques minimales des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir (UB3)

Le secteur est majoritairement desservi par le réseau d'assainissement collectif. Néanmoins les secteurs les plus éloignés n'y sont pas tous reliés, l'assainissement individuel y est donc autorisé. Le règlement n'impose pas qu'un raccordement au réseau public sera obligatoire en cas d'extension de ce dernier car aucune extension n'est pour l'instant prévue. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Correspondant à des secteurs urbains plus récents ne présentant pas une organisation homogène, l'implantation des constructions est demandée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux routes départementales et 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies, pour maintenir une écriture de rue. Des implantations différentes pourront être autorisées dans certains cas très limités. (art. UB 6).

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village ou s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions permettent l'adaptabilité de l'implantation des constructions par rapport au tissu urbain existant alentour.

Aucun retrait maximum n'est imposé pour les articles 6 et 7 en zone UB. En effet, sur ce secteur, les divisions parcellaires sont déjà largement effectives et il n'y a pas de risque de « maison isolée », vu la trame urbaine préexistante.

Les implantations de bâtis sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètre si les constructions ne sont pas contiguës (art. UB 8). L'emprise au sol (art. UB 9) est fixée à 50% maximum afin d'assurer un traitement paysager important.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres sous la sablière, et permettra de préserver les caractéristiques des bâtis existants sur cette zone (art. UB 10).

À l'article 11, quelques prescriptions architecturales sont définies pour les toitures, les façades et les clôtures afin que les constructions présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, en cohérence avec le bâti, et en harmonie avec leur environnement paysager. Concernant les clôtures, les prescriptions visent à une recherche de simplicité et à être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il est prévu une place de stationnement par logement. Par rapport aux activités de commerces et de bureaux c'est une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (UB 12).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public afin de permettre de créer du lien social dans chaque quartier.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

3.3. La zone UL : secteur lié au tourisme et aux loisirs

Cette zone organisée autour du lac de Labarthète comprend des constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs (habitat, équipements culturels et sportifs). Elle a pour vocation de poursuivre son développement en lien avec le village de Seissan qui lui est directement accessible.

Ce secteur de tourisme et de loisirs comprend sur toute la partie nord du lac un camping. La collectivité a fait le choix de spécialiser l'ensemble de l'espace boisé situé autour du lac au profit de l'activité touristique. Ainsi, la partie ouest comprend un projet d'implantation de constructions liées à l'habitat de loisirs, qui fonctionnera également avec le lac. Le renforcement du lien entre ce secteur de loisirs existant, qui pourra ainsi se développer, et le village est un objectif majeur du projet communal. Il permettra à terme de dynamiser le commerce de proximité et le cadre de vie du village.

La zone UL correspond également aux espaces et équipements publics du village liés aux loisirs comme l'espace public central situé en continuité du village et des principaux équipements publics, le théâtre de verdure et les parcs qui y sont associés.

Un sous-secteur ULs est identifié sur les terrains de sports en continuité du groupe scolaire sous vocation de loisirs liés aux sports.

L'ensemble des zones UL représente près de 18 ha.

Seules les constructions liées à la vocation de la zone sont admises (Art. UL 2). Le règlement vise à permettre la réalisation d'ouvrages, installations et équipements publics. L'habitat, les commerces et le petit artisanat sont également autorisés s'ils répondent à la vocation de tourisme et de loisirs.

Les prescriptions minimales de l'article 3 sont identiques aux autres zones urbaines.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique des voies communales, 3 mètres par rapport aux autres voies, afin de prendre en compte le caractère spécifique du type d'habitat prévu.

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives en zone UL, celles-ci doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette prescriptions permet l'adaptabilité de l'implantation des constructions et ouvrages envisagés.

En bordure du ruisseau de Labarthète, tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 10 mètres mesurée à partir du plein-bord.

Les implantations de bâtis sur une même propriété ne sont pas réglementées étant donné le caractère des installations prévues (art. UL 8), il n'est pas fixé non plus d'emprise au sol pour permettre une certaine marge d'aménagement pour ces constructions particulières. (art. UL 9).

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres sous sablière.

À l'article 11, il est demandé à ce que les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes s'harmonisent avec le groupe de bâtiments environnants et s'intègrent dans le site (vis-à-vis du lac). En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le site environnant.

L'article 12 concernant le stationnement n'est pas réglementé. En effet, celui-ci pourrait être contraignant et peu adapté à la nature du secteur.

L'article 13 vise à conserver l'aspect boisé du site :

- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.
- Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme.
- Sur le secteur spécifique de Labarthète, qui comprend un boisement important, au moins 50% des espaces libres devront être plantés.
- Sur les parcelles en limite avec les zones A et UB, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées, afin de maintenir un écran végétal autour du site.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

3.4. La zone UX : les secteurs d'activités

La zone UX est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle comprend trois secteurs existants sur près de 30 hectares :

- la scierie située à l'ouest du village sur la RD 285,
- la zone d'activité du Péré à l'est du bourg,
- le secteur d'activités comprenant une entreprise intégrée à la zone urbaine.

La zone UX comprend **un sous-secteur UXi** sur la zone artisanal de Péré qui correspond à la zone inondable, où aucune construction n'est autorisée mis à part les aménagements liés à la voirie ou à du stationnement, à condition qu'ils ne modifient pas le terrain naturel.

L'ensemble de ces zones UX est aujourd'hui quasiment complètement aménagé et il ne subsiste que peu de possibilités d'implantation actuellement, mise à part sur le secteur de la scierie ou des projets d'extension de l'activité sont prévus.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone UX, à :

- Pérenniser les zones d'activités existantes,
- Maintenir leurs possibilités d'extension,
- Améliorer la qualité d'aménagement, et favoriser la mise en place d'un écran végétal entre zones d'activités et zones agricole, ou d'habitat,

Dans l'article 2, sont autorisées toutes les activités artisanales et industrielles et uniquement les logements de fonctions liés à l'activité avec des conditions spécifiques. Les constructions à usage d'habitat sont uniquement autorisées pour le gardiennage dans la limite de 80 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations autorisées, le sont sous conditions spécifiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Les effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement. Si ce n'est pas le cas, le constructeur doit réaliser les dispositifs techniques de traitement des effluents.

L'implantation des constructions est demandée avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (pour avoir un effet vitrine), 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux, et 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies. Des implantations différentes pourront être autorisées dans certains cas très limités. (art. UX 6).

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner soit en limite séparative (dans ce cas des prescriptions concernant la sécurité incendie doivent être respectées), soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions permettent d'avoir une distance suffisante entre plusieurs bâtiments d'activités.

La distance entre deux constructions sur la même unité foncière ou sur deux unités foncières différentes est fixée à 4 mètres pour respecter les règles de sécurité. (Art. UX 8).

L'article 9 fixe l'emprise au sol maximum à 60 % de la surface totale, afin de préserver des espaces pour les stationnements, les stockages éventuels et les espaces paysagers. Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 12 mètres pour s'adapter aux structures possiblement nécessaires en secteur UX.

Les prescriptions de l'article 11 reprennent les dispositions précédentes en les adaptant aux caractéristiques des bâtiments d'activités. Une bonne intégration à l'environnement urbain immédiat et lointain est recherchée.

L'article 12 régit le stationnement, sur la même base de ce qui est demandé dans la zone UB pour l'activité.

L'article 13 renforce les règles développées dans les autres zones urbaines au niveau des plantations et préconise des écrans de verdure d'essences locales mélangées sur les limites avec les zones N, U et A. Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

3.5. Zone 1AU : les secteurs de développement ouverts à l'urbanisation

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour le développement urbain en continuité de l'existant. Sa vocation est essentiellement de l'habitat.

L'ensemble du secteur est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

On distingue un seul secteur à vocation habitat, le secteur de Bordeneuve (seulement sa partie Nord).

Le secteur de Bordeneuve est le secteur stratégique du projet communal, compris entre le centre ancien, des pôles d'équipements publics majeurs (théâtre de verdure, mairie et Communauté de Communes, poste, ...) et les extensions urbaines situées au Nord et à l'Ouest de Seissan. Son urbanisation (ainsi que la partie classée en 2AU de manière progressive), devrait permettre de recréer un tissu urbain mieux agencé et renforcer l'unité du bourg. Sa taille et sa position permettent également d'y envisager l'implantation d'équipements publics futurs. La place laissée à l'espace public y est déterminante pour la réussite du projet (places, voies connectées entre elles, cheminements, ...).

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue pour ce secteur permet de cadrer le développement de ces sites (avec une partie importante classée en 2AU), et de les intégrer dans une logique urbaine globale.

Le règlement des secteurs 1AU du PLU correspond majoritairement aux articles de la zone UB, à savoir :

L'article 2 autorise les zones à vocation d'habitat, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 500 m² de surface de plancher.

À l'article 3, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à des caractéristiques minimales afin de s'assurer d'avoir des axes de desserte pouvant s'intégrer au tissu urbain.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

À l'article 4, toutes les zones 1 AU, sont à raccorder à l'assainissement collectif.

L'implantation des constructions est demandée avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport aux routes départementales. Pour les autres voies, l'implantation des constructions est autorisée soit à l'alignement ou emprise des voies et espaces publics existants ou à créer, soit avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies (recréer une lecture de rue). Des implantations différentes pourront être autorisées dans certains cas très limités. (art. 1AU 6).

Concernant les limites séparatives, les prescriptions sont identiques à la zone UB. Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner sur les limites séparatives latérales pour reprendre les caractéristiques du village ou s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Ces prescriptions permettent l'adaptabilité de l'implantation des constructions par rapport au tissu urbain existant alentour.

L'article 8 reprend les dispositions des autres zones urbaines, tandis que l'article 9 n'est pas réglementé.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sous la sablière. (article 10).

Les articles 11 et 12 reprennent les prescriptions de la zone UB pour créer à terme une homogénéité du tissu urbain.

A l'article 13, pour favoriser la création d'espace public d'importance et ainsi éviter la multiplication de petits espaces hétérogènes, doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

La superficie de cet espace collectif (place, rues, piétonniers) sera de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 200 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

3.6. La zone 1AUX : les futurs secteurs d'activités

La zone **1AUX** comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, destinés à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle se situe en continuité de la zone d'activités existante au nord-est du village, en entrée de ville. Elle correspond donc au prolongement de la zone d'activités du Péré, le long de la RD 929.

Cette zone du Péré est aujourd'hui quasiment complètement aménagée et la zone 1AUX a comme vocation de permettre une poursuite du développement économique communal. Ce secteur prolonge la zone d'activités existante et donne la possibilité au territoire d'accueillir de l'activité en lien avec le développement démographique envisagé.

Il est important de noter qu'il n'y a pas aujourd'hui de projet concret d'implantation sur cette zone, mais l'objectif est d'avoir un potentiel minimal d'accueil d'activités économiques sur la durée de vie du présent document d'urbanisme. **Cette zone 1AUX comprend 2 hectares (la partie sud de cette zone est déjà aménagée avec la caserne des sapeurs-pompiers et une entreprise), cette zone représente donc moins de 10% des zones d'activités existantes sur le territoire (zone UX) qui représentent elles, près de 30 ha.**

La zone 1AUX a été délimitée afin d'y exclure le risque inondation. De même conformément aux prescriptions du Conseil Général, aucun accès n'est rendu possible depuis la RD 929, celui par la zone du Péré est le seul envisagé.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 1AUX, à :

- Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités du Péré existante,
- Améliorer la qualité d'aménagement, et favoriser la mise en place d'un écrin végétal entre zones d'activités et zones agricole, ou d'habitat,

Le règlement de la zone 1AUX s'appuie sur les dispositions mises en place dans la zone UX pour assurer une cohérence d'ensemble sur les zones d'activités.

Dans l'article 2, sont autorisées toutes les activités artisanales et industrielles et uniquement les logements de fonctions liés à l'activité avec des conditions spécifiques pour chaque secteur. Les constructions à usage d'habitat sont uniquement autorisées pour le gardiennage dans la limite de 80 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations autorisées, le sont sous conditions spécifiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Les effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement. Si ce n'est pas le cas, le constructeur doit réaliser les dispositifs techniques de traitement des effluents.

Conformément à la zone urbaine UX qu'elle prolonge, l'implantation des constructions est demandée avec les mêmes retraits minimums. Des implantations différentes pourront être autorisées dans certains cas très limités. (art. 1AUX 6).

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, celles-ci doivent se positionner à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 4 mètres. Ces prescriptions permettent d'avoir une distance suffisante entre plusieurs bâtiments d'activités.

La distance entre deux constructions sur la même unité foncière ou sur deux unités foncières différentes est fixée à 4 mètres pour respecter les règles de sécurité. (Art. 1AUX 8).

L'article 9 fixe l'emprise au sol maximum à 60 % de la surface totale, afin de préserver des espaces pour les stationnements, les stockages éventuels et les espaces paysagers. Toutefois une emprise supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment, ...).

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 12 mètres pour s'adapter aux structures possiblement nécessaires en secteur 1AUX.

Les prescriptions de l'article 11 reprennent les dispositions précédentes en les adaptant aux caractéristiques des bâtiments d'activités. Une bonne intégration à l'environnement urbain immédiat et lointain est recherchée.

Les articles 11 et 13 garantissent une qualité urbaine et paysagère à travers des prescriptions précises en termes de façade, toitures, clôtures.

L'article 13 renforce les règles développées dans les autres zones urbaines au niveau des plantations et préconise des écrans de verdure d'essences locales mélangées sur les limites avec les zones N, U et A. Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées.

Une bande de 6 mètres au moins, mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD devra être obligatoirement engazonnée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

3.7. La zone 2AU : les secteurs futurs de développement

Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

La zone 2AU comprend des terrains destinés à une urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

Elle comprend deux secteurs sur près de 11,5 ha :

- le secteur 2AU à vocation principale d'habitat d'Au Boué,
- le secteur 2AU à vocation principale d'habitat de Bordeneuve

Les secteurs d'Au Boué et de Bordeneuve constituent le futur développement du village de Seissan et sont recensés comme tel dans le projet communal. Ils s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble, en continuité du bourg et des tissus urbains périphériques, et devront former à terme une réelle extension de celui-ci.

Le secteur d'Au Boué est une zone 2AU qui a été classé comme telle afin de s'assurer qu'une densification suffisante se fera sur ce secteur (anciennement classé en zone urbanisable dans le POS).

Le secteur de Bordeneuve est le secteur stratégique du projet communal, compris entre le centre ancien, des pôles d'équipements publics majeurs (théâtre de verdure, mairie et Communauté de Communes, poste, ...) et les extensions urbaines situées au Nord et à l'Ouest de Seissan. Son urbanisation progressive devrait permettre de recréer un tissu urbain mieux agencé et renforcer l'unité du bourg. Sa taille et sa position permettent également d'y envisager l'implantation d'équipements publics futurs. La place laissée à l'espace public y est déterminante pour la réussite du projet (places, voies connectées entre elles, cheminements, ...).

Ces entités sont les secteurs de développement les plus éloignés du village, ou pour lesquels la capacité en réseau est insuffisante. Ils seront ouverts progressivement une fois le potentiel en 1AU complété (secteurs privilégiés à court terme, car plus proches du bourg et de ses équipements).

Ces secteurs d'habitat devront se structurer progressivement (à moyen et long terme) pour se connecter au tissu urbain du village. **Ils formeront ainsi à terme les nouvelles limites urbaines du bourg.** Ils pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 2 AU à :

- Préserver pour l'avenir des secteurs de développement à même de répondre à l'objectif d'augmentation démographique envisagé, en lien avec le centre,
- Envisager dès aujourd'hui, les liaisons entre les zones existantes et ces futurs quartiers,
- Préserver les connexions futures des cheminements piétonniers et cyclables de liaison,
- Prévoir dans la réflexion générale, l'avenir du développement communal à long terme, et ne pas hypothéquer ces secteurs de développement en continuité avec les zones bâties actuelles.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Ces secteurs ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de faire apparaître la logique d'ensemble recherchée sur l'ensemble du village. La collectivité pourra s'en servir comme base de travail lorsqu'elle envisagera l'ouverture de ces secteurs.

Le règlement autorise uniquement, l'évolution des constructions existantes dans cette zone. Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

3.8. La zone A : les secteurs agricoles

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées sur son territoire. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **Le sous-secteur Aag** qui regroupe, les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et leurs abords et en général toute construction liée à l'agriculture, afin de permettre leur évolution, ainsi que la création d'activités complémentaires liées à l'agriculture (gîtes, local de vente...).
- **Le sous-secteur Ace** qui correspond aux corridors écologiques fonctionnels mis en place sur le territoire agricole afin de permettre la libre circulation de la faune. La connectivité fonctionnelle indique que le corridor lie ou relie des éléments éco-paysagers qui sont physiquement connectés ou non. Ainsi des ruptures physiques peuvent exister, sans entraver nécessairement la connectivité effective.

Le sous-secteur Ah a un caractère exceptionnel par rapport à la règle générale de la zone agricole. Il a été mis en place dans le seul objectif de prendre en compte les constructions non agricoles actuelles et d'y permettre une évolution mesurée et les annexes.

Le sous-secteur Aag a également un caractère exceptionnel par rapport à la règle générale de la zone agricole. Il vise à permettre des activités complémentaires liées à l'agriculture qui sont spécifiques au territoire du Gers (vente à la ferme, ...).

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone A, à :

- renforcer les espaces économiques de manière forte en gardant un territoire cohérent pour l'espace agricole,
- maîtriser les interfaces entre zone agricole et zone urbanisée,
- éviter l'augmentation du mitage de cette zone patrimoniale.

Seules les constructions ou installations directement liées et nécessaire à l'activité agricole sont admises en zones A et Ace (art. 1 et 2). Cette possibilité est mise en place et maintenue en zone Ace afin de ne pas entraver l'activité agricole, notamment dans le cas de réalisation d'installations spécifiques (la zone Ace peut comprendre en partie des canaux d'irrigation). Le sous-secteur Ah permet une évolution mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de l'existant et 100 m² de surface de plancher. Le sous-secteur Aag permet la construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations autorisées, le sont sous conditions spécifiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Pour être constructible, les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir (A 3).

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes et aux prescriptions en vigueur. (Art. A 4).

Les constructions seront implantées à 25 mètres par rapport à l'axe des départementale (35 mètres pour les constructions à usage d'habitation), à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou chemins ruraux, et à 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Un minimum de 3 mètres est demandé en limites séparatives (Art. 7).

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés, vu la taille des unités foncières agricoles.

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres sous sablière, celles à vocation agricole 12 mètres sous sablière, ce qui correspond aux constructions traditionnelles de cette zone agricole (Art. A 10). Des dépassements sont autorisés pour les silos, et éléments techniques liés à l'activité agricole.

L'article 11 permet de garder l'esprit de qualité des constructions des autres zones du PLU, en reprenant les principales prescriptions instaurées à l'ensemble de la zone agricole, et de respecter la qualité des constructions traditionnelles.

En application de l'article L123-1-5 III.2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis possible de l'architecte-conseil de la commune (CAUE) dans les autres secteurs.

Dans les secteurs Ace concernés par les continuités écologiques (trame verte et bleue) mises en place le long des ruisseaux, les clôtures perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'article 13 préconise des effets de masque végétal autour des constructions agricoles et des constructions existantes, pour une meilleure intégration de ces bâtis et le maintien du paysage qualitatif existant.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ah : sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document

graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

3.9. La zone N : les espaces à dominante naturelle

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune. Ils correspondent aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur N** : correspond aux masses boisées de la commune, aux abords des ruisseaux, et intègre en partie les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DREAL et le PSS cumulé (jointes en annexe du dossier), c'est une zone à vocation strictement naturelle.
- **le sous-secteur Nh** qui comprend l'ensemble des constructions situées sur le territoire naturel. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **Le sous-secteur Nce** qui correspond aux corridors écologiques fonctionnels mis en place le long des principaux cours d'eau afin de permettre la libre circulation de la faune. La connectivité fonctionnelle indique que le corridor lie ou relie des éléments éco-paysagers qui sont physiquement connectés ou non. Ainsi des ruptures physiques peuvent exister, sans entraver nécessairement la connectivité effective.
- **Le secteur Na** correspond à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone naturelle au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.
- **Le sous-secteur Np** qui correspond à un site paysager exceptionnel qu'il convient de préserver de tout développement.

Le réseau hydrographique de Seissan et ses masses boisées ont permis de constituer des continuités environnementales (trames bleues et vertes) sur pratiquement l'ensemble de son territoire. Celles-ci sont reportées sur le document graphique à 10 mètres de part et d'autre des principaux cours d'eau au titre de l'article L 123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone N, à :

- Valoriser les espaces naturels remarquables
- Interdire tout développement de l'habitat sur le territoire naturel,
- Protéger les zones boisées et inondables,
- Créer des continuités environnementales créant un véritable réseau entre les pôles écologiques du territoire.

Dans le secteur N, en dehors des constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics, toute autre construction est interdite.

Dans le secteur Nce, seules les constructions et installations liées à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées.

Cependant dans le secteur Nh sont autorisées l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface et de 100 m² de surface de plancher afin de permettre aux constructions existantes sur ces secteurs d'évoluer à l'image de ce qui est autorisé dans la zone Ah. Le changement de destination est également autorisé pour favoriser la réaffectation de bâtiments spécifiques (moulin, dépendances du château, ...) vers des activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...), à condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

Dans le secteur Na sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **et que cela n'engendre pas de détérioration des sites archéologiques existants**

Enfin dans le secteur Np sont autorisées l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher, **et que cela n'engendre pas de détérioration sur le site et sur le paysage.**

Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, l'ensemble des constructions et installations autorisées, le sont sous conditions spécifiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les caractéristiques des accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes et aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Les distances par rapport aux voies (art N 6) sont les mêmes que dans la zone agricole : 25 mètres par rapport à l'axe des départementales (35 mètres pour les constructions à usage d'habitation), à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou chemins ruraux, et à 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Un minimum de 3 mètres est demandé en limites séparatives (Art. N7).

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (art. 10).

L'article 11 incite à une intégration qualitative des constructions au travers de règles comme le traitement en harmonie des façades et des annexes.

Dans les secteurs Nce concernés par les continuités écologiques (trame verte et bleue) mises en place le long des ruisseaux, des clôtures perméables seront réalisés pour permettre la libre circulation de la faune.

En application de l'article L123-1-5 III.2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis possible de l'architecte-conseil de la commune (CAUE) dans les autres secteurs.

L'article 13 impose la protection des espaces boisés classés figurant au plan de zonage suivant les dispositions du Code de l'urbanisme, de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. D'autre part, les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie de l'unité foncière sont sans objet, conformément aux dispositions de la loi ALUR. (Art. N 5 et N14).

4. Des emplacements réservés pour garantir la réalisation des projets communaux

Des espaces ont été mis en emplacements réservés, pour porter sur le document d'urbanisme, les volontés communales.

NUMERO	DESTINATION
1	Aménagement et extension de la voie à la Rouquette
2	Aménagement et extension de la voie au Picadé
3	Agrandissement de la zone sportive
4	Agrandissement du chemin du four

Ces emplacements réservés répondent aux objectifs fixés dans le PADD.

5. Protection du patrimoine culturel et environnemental

La collectivité a choisi de protéger des éléments à valeur patrimoniale et culturelle dans le cadre de ce PLU, au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme.

OBJET	LIEU
Château de Lasplagnes	Lasplagnes
Pigeonnier	A la Bernisse (nord du village)
Moulin	A l'est du village
Eglise	Garrané
Croix	Garrane (église)
Château	Garrané
Croix	Garrané (château)
Eglise	Artiguedieu
Croix	Artiguedieu
Château	Artiguedieu
Moulin à vent	Garrané
Lavoir	Bordeneuve
Croix de Pierre	A la rivière
Croix de Christianie	Entrée Est du village
Moulin d'Artiguedieu	Au sud du lieu-dit « A la Peyrère »

Le règlement impose au travers de l'article 11, leur préservation. Ainsi, tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

Des éléments à caractère naturel ont également été protégés au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme. pour prendre en compte les continuités écologiques et les reculs de 10 mètres par rapport aux cours d'eau. Il s'agit :

OBJET	LIEU
<i>Ruisseau du Sousson</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de Cartier</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau du Clot</i>	10 mètres en partie sud du cours d'eau
<i>Ruisseau de l'Arnade</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de la Garenne</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau du Pé Bidaou</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau du Cédon</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau des Arriouets</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau le Garrouset</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de Barcelonne</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de la Bernisse</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau (5 m en secteur urbanisé)
<i>Ruisseau de Soutou</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau (5 m en secteur urbanisé)
<i>Ruisseau et lacs de Labarthète</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, 5 mètres autour des lacs et intégralité des boisements situés entre les lacs et le village
<i>Boisements situés entre le village et les lacs de Labarthète</i>	Intégralité des boisements situés entre à l'Est des lacs jusqu'au village
<i>Ruisseau du Picadé</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de las Coutrades</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Rivière du Gers</i>	10 mètres en partie nord du cours d'eau
<i>Ruisseau de Cantroubat</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de Garrouset</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau d'Arriouaux</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau
<i>Ruisseau de Hontandaulin</i>	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau

Le règlement impose au travers des articles 2 et 13, leur préservation en interdisant tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné. Ils sont identifiés comme continuités écologiques (classement en zones spécifiques Ace et Nce) et soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des différentes zones concernées.

6. Espaces boisés Classés

Près de 9 hectares de bois ont été classés en espace boisé classé, il s'agit principalement des petits boisements plus ou moins intégrés à des zones d'habitat (où ils ont un rôle important d'espace de transition, de respiration) ou comprise dans l'espace agricole (alignements d'arbres remarquables, vieux bois, ...) qu'il convient de préserver parce qu'ils marquent fortement le paysage de la commune.

7. Surfaces des principales zones

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	3,6
2AU	7,46 (IINA)	11
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées reste stable** (légère diminution de la zone urbanisable due à la suppression des zones NB). En effet, **sont supprimées les secteurs constructibles en dehors du village** (souhait de densification du bourg et préservation du territoire agricole).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui perd près de 250 hectares) et la zone naturelle (qui en gagne autant) est dû à la meilleure prise en compte des zones naturelles et des continuités écologiques par rapport au précédent document d'urbanisme.

8. Estimation de la capacité d'habitat offerte par les zones ouvertes à la construction

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	30
2AU	110
TOTAL	170

Le potentiel de développement sur les zones UA et UB est limité étant donné que tous les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs de développement AU se situent au sein même du village de Seissan. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

La zone UB a été étudiée de manière très précise avec la commission urbanisme, quatre derniers secteurs potentiels de développement y ont été identifiés : un projet de 16 lots qui devrait être bientôt aménagé, deux projets de 4 lots et un dernier de 2 lots.

Sur la base de ces estimations et en prenant en compte que tous les secteurs urbanisables ne seront pas amenés à être construits dans le cadre du PLU, Seissan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 220 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 300 habitants à l'horizon 2025 (en comptant 2 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 110 constructions effectives). Il est également important de signaler que sur le secteur de Bordeneuve, l'implantation future d'équipements publics est envisagée (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pieds), les surfaces qui le composent ne seront donc sûrement pas toutes affectées à de l'habitat.

Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements sont réalisables. Ces zones AU représentent moins de 15 hectares, soit ce qui a été urbanisée sur la seule période 2005/2009 dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme (qui comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser à destination d'habitat). On se trouve donc dans une logique de limitation importante de la consommation foncière conformément aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II).

Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 ans à venir.

Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivant:

- Sur les 3 premières années : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU sur les secteurs du Boué et de Bordeneuve en partie,
- sur les 3 dernières années : aménagement de la zone 2AU de Bordeneuve.

D. INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Toute évolution d'un territoire modifie par principe son milieu naturel et son environnement au sens large. Ces impacts varient en fonction de leur nature, de leur probabilité ou occurrence dans le temps, de leur durée d'action, des taux de réversibilité ou d'irréversibilité.

Les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Seissan, ont pour volonté de prévoir un développement durable et qualitatif du territoire, sur le court et moyen terme, de préparer le long terme et de préserver l'agriculture et l'environnement.

D'une manière générale, les composantes du territoire ont été analysées et travaillées de façon à proposer dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, équilibre et complémentarité dans les domaines de l'environnement, de l'économie, de la vie sociale et de l'habitat.

I. LA FINALITE

La finalité de la commune est de maîtriser et d'accompagner l'évolution de sa population, vectrice de dynamisme et de mixité sociale; et de densifier pour cela le village de Seissan en renforçant notamment ses équipements. **C'est aussi et surtout trouver le juste équilibre** entre l'accueil d'une population nouvelle, **la préservation d'un cadre de vie qualitatif respectueux de l'environnement** et une cohabitation efficace de l'ensemble des activités économiques nécessaires à la vie de la commune, principalement représentés **par l'agriculture et les zones d'activités économiques du bourg**.

Après avoir pris conscience de la position géographique de la commune, de ses atouts, de ses faiblesses, de ses potentialités, **la Municipalité a fait le choix d'une urbanisation raisonnée**, permettant de devancer les besoins en équipements (bâtiments publics, réseaux...), et de les planifier dans le long terme, au fur et à mesure de l'évolution de sa population.

L'engagement de la collectivité a donc une influence sur les différents points développés ci-après, composantes essentielles d'un développement durable.

Cet engagement se retranscrit par une prise en compte de l'évolution aux différentes échelles de temps :

- Par des opérations immédiates pour améliorer la qualité de vie,
- Par des interventions sur le moyen terme en considérant les évolutions et la dynamique du secteur,
- Par une action sur le long terme, une projection dans le temps.

Ces différents temps de l'évolution du bourg prennent en compte la protection du milieu naturel et la qualité environnementale, biens qui seront légués aux générations futures.

II. LES OBJECTIFS DE POPULATION

La commune de Seissan comptait *1002 habitants en 1999*, elle en compte *1087 habitants en 2009* soit une augmentation de 8,5% en 10 ans. *Le choix communal est de se positionner dans une stratégie de croissance démographique maîtrisée tout en réduisant la consommation d'espace à urbaniser (volonté de densification du territoire).*

Les besoins en urbanisation de la commune dans les 10 à 15 années à venir se basent sur la dynamique d'accueil de population de **15 personnes supplémentaires par an**.

Ainsi l'évolution démographique qui va être soutenue permet d'envisager un objectif de population d'environ 1400 habitants au terme d'une période de 10/15 ans, correspondant à la durée de vie d'un document de programmation comme le Plan Local d'Urbanisme.

III. IMPACT SUR LA MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

1. le respect de protections environnementales mises en place

La collectivité souhaite apporter une protection à son environnement au sens large, et en particulier aux Vallées du Sousson, Du Cédon, du Gers et de la Lauze (Natura 2000 sur le territoire limitrophe + quatre Zones Naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique). Il en résulte un classement des zones concernées en zone naturelle et / ou agricole ainsi que la mise en place d'une zone non constructible très large en continuité de ces sites.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche de protection des espaces naturels et agricoles au sens large, au travers de:

- la mise en place de continuités écologiques spatiales le long des cours d'eau (classés en zone naturelle et protégé au titre de l'article L 123-1-5 III.2 du code de l'urbanisme)) de façon à créer une trame continue accompagnant les espaces majeurs (forêts, bois éparses dans la zone agricole...) et permettant ainsi le déplacement de la faune,
- l'instauration d'espaces boisés classés pour les bois les plus importants, instituant des protections supplémentaires (contre les risques de défrichement notamment) et permettant une connectivité fonctionnelle (passage de la faune entre ces entités, malgré la présence d'obstacles divers).
- la non constructibilité de la zone naturelle,
- la reconquête de l'espace agricole par rapport au risque du mitage.
- la mise en place de développement en lien avec les entités urbaines existantes,

Ces orientations retranscrites dans la partie réglementaire marque la volonté de ne pas porter atteinte au milieu naturel mais au contraire de favoriser sa protection.

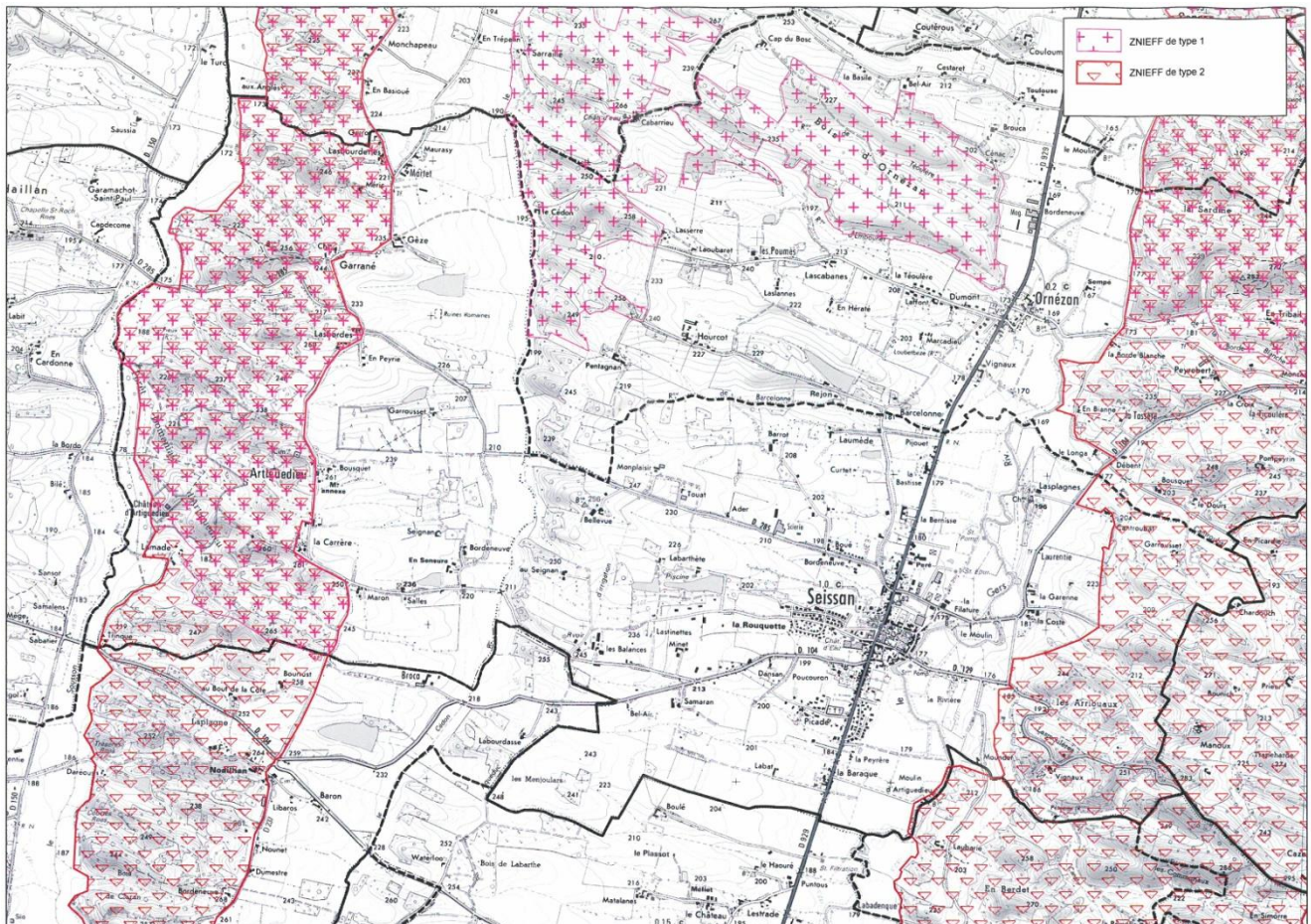
2. Evaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 de la Vallée de la Lauze

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur les sites inventoriés que sont pour la commune de Seissan :

- **la zone Natura 2000 Vallée et coteaux de la Lauze** (Site d'Intérêt Communautaire et Zone Spéciale de Conservation pour les types d'habitat naturels et des espèces de faune et de flore) situé à proximité (sur Tachaires, commune limitrophe de Seissan),
- les quatre **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** situées intégralement ou en partie sur son territoire,

les documents de planification, programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'installations, de manifestations ou d'interventions dans le milieu naturel (dénommés dans ce qui suit par activités) figurant sur la liste fixée à l'article R414-19 du code de l'environnement ou sur une liste locale fixée par arrêté préfectoral situés soit sur un site, soit à l'extérieur sont soumis à évaluation des incidences.

Ensemble des sites répertoriés sur la commune de Seissan



Carte source : Porter à connaissance des services de l'Etat

Les plans locaux d'urbanisme situés soit à l'intérieur d'un site, soit à l'extérieur d'un site mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci (par la permission de la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement) sont soumis à évaluation des incidences.

Le Site Natura 2000 est composé notamment d'une zone spéciale de conservation (ZSC) qui concerne la vallée et les coteaux de la Lauze. Cette entité a vocation à devenir un Site d'Intérêt Communautaire qui a comme objectif de protéger les sites écologiques pour leur habitat naturels ou les espèces qu'ils contiennent.

Ce site comprend les coteaux asymétriques du Haut-Gers occupés par un maillage bocager plus faiblement représenté dans le fond des vallées alluviales. La végétation présente un étagement original qui s'organise d'Est en Ouest sur les vallées selon l'ordre suivant :

Le projet de révision du PLU de la commune de Seissan est donc concerné par la zone Natura 2000 de la Vallée et coteaux de le Lauze et plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2.

Par hypothèse d'étude, nous nous sommes appuyé sur l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites naturels les plus représentatifs, à savoir les Vallées de la Lauze et de la Gimone qui intègrent plusieurs protections spécifiques. Ces éléments d'analyse permettent par extension d'identifier les incidences pouvant impacter les autres sites du territoire plus éloignés.

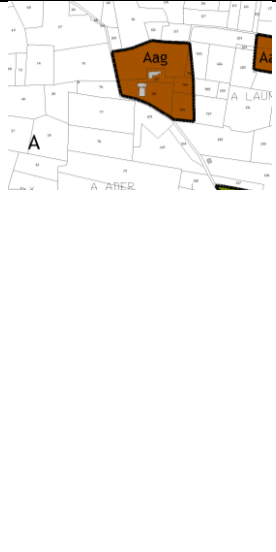

L'évaluation des incidences du projet de révision du PLU de la commune de Seissan est proportionnée à l'activité et aux enjeux de conservation attachés au site Natura 2000 et aux ZNIEFF concernées et comprend :

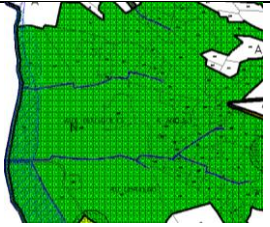
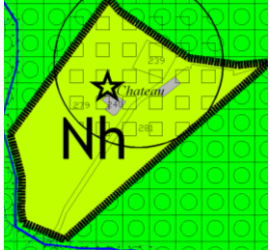
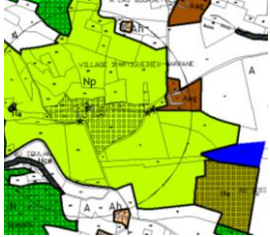
- une carte de situation du projet par rapport au site de la Vallée de la Lauze (voir partie B III 7),
- une présentation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et leurs objectifs de conservation (voir partie B III 7),
- un exposé des choix fait en matière de protection de l'environnement qui constitue le premier point du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir partie C III 1),
- un exposé sommaire, sous forme de tableau synthétique, démontrant l'éventualité des incidences du projet de PLU sur les habitats et les espèces concernés (voir ci-dessous).

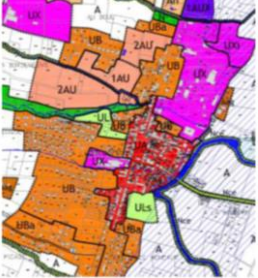
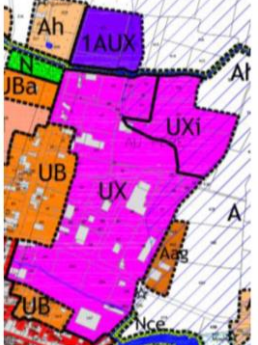
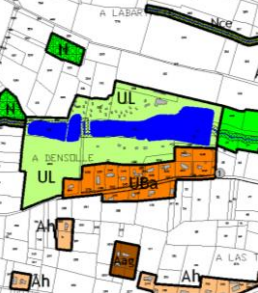
Dans le cas présent, au vu de la proximité et des enjeux des sites protégés, l'évaluation a cherché à démontrer la prise en compte de ces sites naturels dans la réflexion du projet communal et permet de démontrer l'absence d'incidences notables.

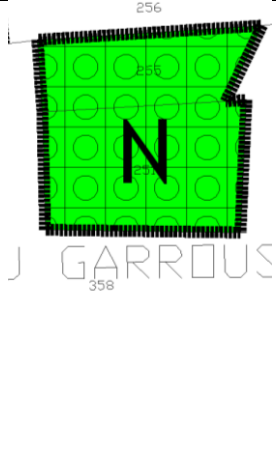
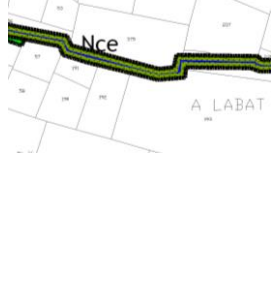

Le tableau ci-après propose de façon synthétique pour chaque zone du règlement graphique du projet de PLU, une explication des principales évolutions envisagées pour le PLU, et les changements d'usages et d'occupation du sol associés.

Cet état des lieux portant sur les zonages du projet permet de caractériser la nature des perturbations potentielles sur l'environnement et de localiser les secteurs potentiellement impactés (zone d'influence du projet). Les perturbations potentielles du projet sur l'environnement peuvent être plus ou moins étendues et la zone d'influence plus grande que les zonages. La zone d'influence du projet (zone de perturbation potentielle plus ou moins étendue) est fonction de l'importance du projet de zonage et des milieux environnants (cours d'eau, boisements, prairies ...). La nature des perturbations et la localisation de la zone d'influence permettent de déterminer les incidences des zonages sur les sites protégés (milieux naturels - habitats et sur les espèces animales et végétales) les plus proches.

Zone du PLU et localisation	Partie graphique	Caractéristiques	Usage actuelle de la zone	Usage prévisible de la zone inscrite au PLU	Nature des perturbations potentielles	Zone d'influence du projet	Incidence sur les sites naturels recensés
Zone agricole A / Aag - ensemble de la commune		Surface agricole de la commune repérée en blanc sur la carte	Prairie, bâtiments et espaces agricoles cultivés, prairies non cultivées, et bâtiments existants non agricoles	Maintien de l'équilibre actuel des terres agricoles vis-à-vis des secteurs urbanisables (en nombre d'hectare)	Pour les zones d'urbanisation : Maintien de l'espace agricole au détriment de secteurs à urbaniser, Aucune superficie agricole perdue à ce titre	D'une part extension des zones agricoles sur des secteurs devant devenir « urbain » sur le reste du territoire agricole (Artiguedieu, périphérie du village),	Incidence positive compte tenu de la localisation des secteurs transformés en zone AU (prise sur la zone agricole mais totalement inscrites dans la zone urbaine actuelle) sur des secteurs déjà très urbanisés, et du gain en zone agricole pour les autres secteurs.
Zones agricoles Ah - ensemble de la commune		Pastillage des constructions non agricoles dans la zone A ne permettant pas de nouvelles constructions mais l'évolution du bâti existant. Distance par rapport aux sites : en continuité du site	Constructions existantes dans la zone agricole qui n'ont pas de vocation agricole	Classement de ces bâtiments en zonage Ah afin de permettre l'évolution limitée du bâti mais qui interdit toute nouvelle construction, gel du mitage.	aucune perturbation	Zonage spécifique de la zone agricole afin de stopper l'extension du mitage en zone agricole.	Aucune incidence compte tenu du fait qu'il s'agit de prendre en compte les constructions existantes et qu'il n'est autorisé aucune nouvelle implantation.

<p>Zone naturelle N - ensemble de la commune</p>		<p>Surface naturelle de la commune repérée en vert sur la carte.</p>	<p>Espaces naturels, bois, cours d'eau, ripisylves, prairies humides, continuités écologiques, espaces agricoles résiduels, cultivés ou non</p>	<p>Caractère stricte de la construction en zone Naturelle qui est totalement proscrite pour l'habitat ou l'activité.</p>	<p>Classement de près de 300 hectares au profit de la zone naturelle (dû notamment au classement des vallées, et des ripisylves des cours).</p>	<p>Forte augmentation de l'espace identifié comme naturel dans le document d'urbanisme avec volonté de mettre en place des continuités écologiques.</p>	<p>Incidence positive du fait de la création de continuités écologiques interconnectées. Le classement de zones naturelles tend à la protection de ces espaces.</p>
<p>Zone naturelle Nh - ensemble de la commune</p>		<p>Pastillage des constructions dans la zone N ne permettant pas de nouvelles constructions mais l'évolution du bâti existant</p>	<p>Constructions existantes dans ou en lien avec le milieu naturel</p>	<p>Classement de ces bâtiments en zonage Nh afin de permettre l'évolution limitée de la construction mais qui interdit toute nouvelle construction, préservation de la zone naturelle à proximité.</p>	<p>aucune perturbation</p>	<p>Zonage spécifique de la zone naturelle afin d'interdire le mitage en zone naturelle.</p>	<p>Aucune incidence compte tenu du fait qu'il s'agit de prendre en compte les constructions existantes et qu'il n'est autorisé aucune nouvelle construction.</p>
<p>Zones naturelles Na et Np</p>		<p>Prise en compte des sites archéologiques et d'un site patrimonial paysager d'importance</p>	<p>Zone agricole et zone naturelle</p>	<p>Classement de ces sites inventoriés en zonage Na (archéologie) ou Np (paysage) afin de permettre l'évolution limitée des constructions mais qui interdit toute nouvelle construction,</p>	<p>aucune perturbation</p>	<p>Zonage spécifique de la zone naturelle afin de protéger les sites archéologiques et le paysage du site autour d'Artiguedieu</p>	<p>Aucune incidence compte tenu du fait qu'il s'agit de prendre en compte les constructions existantes et qu'il n'est autorisé aucune nouvelle construction.</p>

<p>Zones urbaines - village de Seissan</p>		<p>Surface urbanisée et à urbaniser prévue sur le village. Distance à la ZNIEFF la plus proche: 600 m.</p>	<p>Zone urbanisée du village de Seissan</p>	<p>Zone urbanisée existante + zones d'urbanisation future qui seront progressivement ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU)</p>	<p>Urbanisation existante : aucune perturbation Rationalisation de l'espace urbain au profit de secteurs agricoles pour les secteurs de développement (poche urbaine en continuité du tissu urbain)</p>	<p>L'accueil de nouveaux habitants génère de nouveaux déplacements et de nouveaux usages sur le territoire. La localisation autour du village vise à réduire autant que possible l'usage de la voiture.</p>	<p>Incidence faible compte tenu de la situation des zones à urbaniser au sein de la zone urbaine, de la suppression de zones urbanisables du POS plus éloignées et de la diminution attendue des déplacements automobiles.</p>
<p>Zones d'activités - Nord-est du village</p>		<p>Surface urbanisée de la zone d'activité du Péré + extension de 2 ha prévue au nord en continuité du site Distance à la ZNIEFF la plus proche: 500 m.</p>	<p>Zones d'activités existantes + extension mesurée</p>	<p>Secteur existant + extension au nord des limites actuelles (secteur 1AUX) compris dans le tissu urbain</p>	<p>Secteur d'activités ; le PLU engendre un développement mesuré => perturbation possible suivant type d'implantation</p>	<p>Limitée aux secteurs de développement prévu, quasi statut quo.</p>	<p>Incidence faible du fait les limites du projet se bornent à la limite urbaine du village. et que le développement envisagé se fait dans le prolongement de la zone existante</p>
<p>Zones de loisirs - Ouest du village</p>		<p>Secteur de loisirs de Labarhète + lacs et boisements attenants</p>	<p>Secteur de loisirs + zone naturelle boisée</p>	<p>Secteur de loisirs existant + extension comprenant déjà des structures liées au tourisme et aux loisirs</p>	<p>Secteur de loisirs ; le PLU engendre un développement mesuré => perturbation possible durant la période estivale</p>	<p>Extension mesurée par rapport au secteur déjà existant, prise en compte de l'activité existante</p>	<p>Incidence négligeable du fait de la spécificité du développement prévu qui est fortement lié au maintien de l'intérêt naturel et paysager du site (lacs, boisements...)</p>

<p><i>Espaces boisés classés - Bois importants de la commune</i></p>		<p>Protection spécifique mise en place sur les bois d'importance au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Ensemble de boisements d'importance répertoriés par la collectivité</p>	<p>espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer</p>	<p>aucune perturbation : les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des boisements.</p>	<p>Ce classement entraîne le rejet des demandes d'autorisation de défrichement, et permet la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres</p>	<p>Incidence positive du fait de la création d'une protection supplémentaire apportée aux boisements de la commune liés aux vallées grâce à différentes continuités écologiques mises en place le long des cours d'eau.</p>
<p><i>Continuités écologiques - Ace / Nce</i></p>		<p>Protection spécifique mise en place de part et d'autres des cours d'eau (10 m) au titre de l'article L 123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Ensemble des cours d'eau du territoire communal + haies agricoles remarquables</p>	<p>Ripisylves et haies agricoles à protéger pour le libre passage de la faune</p>	<p>aucune perturbation : les obstacles pour le passage de la faune dans le règlement.</p>	<p>Ce classement entraîne la mise en place d'une trame bien maillée sur le territoire de Seissan qui se connecte aux communes limitrophes.</p>	<p>Incidence positive du fait de la création d'une protection supplémentaire apportée aux corridors écologiques</p>
<p><i>Milieux humides</i></p>		<p>Protection spécifique mise en place sur les milieux humides au titre de l'article R 214-1 du Code de l'environnement</p>	<p>Ensemble des milieux humides du territoire communal</p>	<p>Milieux humides à sauvegarder</p>	<p>aucune perturbation : la destruction des milieux humides</p>	<p>Ce classement entraîne la mise en place d'une trame spécifique sur la partie graphique du PLU</p>	<p>Incidence positive du fait de la création d'une protection supplémentaire apportée aux milieux humides</p>

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Seissan engendre des transformations importantes sur l'usage du territoire. En effet, la zone agricole, comme la zone naturelle deviennent des zones strictes où la construction non prévue par la règle n'est pas autorisée. De ce fait seule la zone urbaine, et notamment les secteurs prévus à la construction peuvent avoir une incidence notable sur les zones protégées.

Cependant ces zones urbaines sont localisées exclusivement sur le village de Seissan en continuité du village ancien et ne comporte pas de secteurs d'habitat éloignés. Sur le reste du territoire, aucune zone urbaine n'est localisée en zone agricole ce qui n'autorise que très peu de nouvelles évolutions en dehors du village.

Sur le village de Seissan, le développement prévu de plusieurs secteurs d'habitat au nord-ouest de la zone urbaine existante, ne crée pas les conditions à même d'impacter significativement la zone Natura 2000 de la Vallée et des coteaux de la Lauze. En effet cette densification envisagée du village autour des pôles d'équipement devrait même tendre à réduire les déplacements motorisés dans la commune. Le développement de ces secteurs se fera sur des poches agricoles le plus souvent intégrées à la zone urbanisée du village, et ne présentant pas d'intérêt naturel significatif. D'autant plus que les éléments boisés sont préservés au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Enfin, les abords immédiats des sites naturels font l'objet de protections fortes :

- la majeure partie du territoire communal est préservée de toutes constructions en dehors du village. Celui-ci est entouré d'un large espace agricole peu construit,
- les quelques zones bâties à proximité des sites recensés ne comportent aucun potentiel de développement,
- l'urbanisation ne vient pas se développer à proximité des sites et se fait essentiellement autour du village dans des poches urbaines existantes,
- l'essentiel du développement urbain se fait dans des secteurs d'assainissement collectif (sur le bourg) et se fera dans le respect des capacités de traitement de la station d'épuration actuelle (pas de risque pour les rejets).
- la mise en réseau des espaces naturels au travers de la création de trames vertes et bleues (continuités écologiques) autour des boisements et des cours d'eau sur l'ensemble de la commune induira une interaction positive des milieux naturels communaux et intercommunaux,
- la mise en place d'Espaces boisés classés conforte l'ensemble des boisements sur la commune,
- la prise en compte des milieux humides afin de sauvegarder ces lieux

Compte tenu de la nature des changements apportés par le document d'urbanisme et au regard des surfaces et localisation des espaces naturels et assimilés, des zones agricoles et des projets d'urbanisations prévus, le projet de PLU n'a manifestement pas d'effet notable sur les sites Natura 2000 de la Vallée et coteaux de la Lauze et des différentes ZNIEFF de type 1 et 2 associés au territoire.

3. Les espaces boisés et les cours d'eau

La commune a affiché comme première priorité de son projet communal, la protection du cadre naturel, à travers plusieurs types de protection :

- **le classement en zone naturelle :**

Les masses boisées d'importance de la commune sont en grande partie classées en zone Naturelle sur le document graphique. Celle-ci est rendue inconstructible par les dispositions de la partie écrite du règlement. D'autre part le classement des boisements les plus représentatifs en espaces boisés classés permet de limiter le risque de défrichement.

- **La mise en valeur du réseau hydrographique :**

Les choix retenus dans le PLU pour répondre à cet enjeu sont les suivants :

- Inscription en zone Nce (ou N lorsque le cours d'eau s'inscrit dans une forêt) des ripisylves et des principaux milieux humides qui abritent un ensemble d'écosystèmes fragiles permettant la mise en place de continuités écologiques,
- Inscription en zone N ou A des principaux secteurs touchés par le risque naturel inondation,
- Constitution de corridors écologiques créant une trame complète sur l'ensemble du territoire, permettant le déplacement de la faune.

D'autre part, une augmentation de la biodiversité sera recherchée par l'aménagement d'espaces verts (haies champêtres, alignements d'arbres, bosquets) utilisant des espèces locales adaptées, au niveau des futures zones à urbaniser (zones d'habitat et zones d'activités).

- **Les mesures concernant le paysage:**

Les principales mesures permettant une bonne intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser sont les suivantes :

- établir des principes d'aménagement urbanistique qui favorisent la cohérence paysagère de chaque secteur : maillage linéaire des voiries, implantation homogène des habitations, habitat resserré, végétalisation des espaces publics,
- soigner les interfaces entre habitat existant et urbanisation nouvelle,

Par ailleurs, le maintien d'espaces agricoles ouverts et larges, est essentiel pour préserver le caractère rural qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

4. Le traitement de l'interface entre zones bâties et zones non bâties

Deux éléments permettent de traiter de manière qualitative l'interaction entre espaces agricoles ou naturels et espaces construits ou constructibles :

- La mise en place d'une limite claire entre les secteurs urbains et agricoles,
- L'incitation à planter les fonds de parcelles en bord de zone agricole, dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones concernées.

Ceci vise à gérer l'interface entre urbanisation et campagne, pour définir un paysage harmonieux, cohérent, qui valorisera le patrimoine paysager et le cadre de vie et permettra une activité agricole « coupée » des zones d'habitat.

Cette disposition s'applique également aux secteurs économiques, et aux constructions et installations au sein de la zone agricole.

5. La rationalisation des zones constructibles

L'urbanisation non raisonnée sur un territoire engendre plusieurs préoccupations, en particulier :

- une perte considérable de surfaces agricoles,
- des allongements importants de réseaux,
- une limite entre zone urbaine et zone agricole peu lisible et présentant un linéaire très important,
- une activité agricole malaisée,
- un éparpillement des constructions sans logique particulière,
- des accès multipliés sur les voies de communication,
- des connexions difficiles entre le village et le reste du territoire,
- une utilisation toujours plus accrue de la voiture particulière,
- une perte de repère dans le paysage.
- ...

Ce type d'urbanisation génère des espaces non bâtis de plus en plus restreints, qui se retrouvent peu à peu encerclés de constructions sans logique particulière.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de définir des secteurs de développement prioritaires se situant naturellement autour d'équipements publics existants et projetés, incorporés ou jouxtant la zone urbaine. Les secteurs 1AU sont ainsi insérés et imbriqués dans des poches, ou « dents creuses » au sein ou en lien avec le centre et son pôle d'équipements. Ainsi, plutôt que d'éloigner les zones d'habitat, celles-ci ont été resserrées autour du centre, et densifiées.

A ce titre, les secteurs urbanisables situés en zone agricole ne sont pas maintenus dans le cadre de ce PLU et les surfaces sont rendues intégralement à la zone agricole.

Ces choix permettront de recréer une trame urbaine intégrant non seulement le village et ses quartiers, mais également de recréer une limite au bourg claire et cohérente. Ce développement sera un moyen de « retourner » l'urbanisation, c'est-à-dire d'organiser de véritables quartiers, sur l'arrière des implantations linéaires existantes. Ils seront desservis par l'intermédiaire de voies existantes ou nouvelles qui s'inscriront comme renforcement au réseau communal, et dont les connexions seront sécurisées.

IV. IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS

L'accueil de nouvelles populations implique nécessairement une multiplication des déplacements.

1. Les circulations douces

Le PLU va permettre de mettre en place des cheminements piétons entre les différentes entités urbaines du village, et notamment au niveau des nouveaux secteurs de développement. La proximité entre les principaux secteurs de développement, où se trouvent déjà un bon nombre de constructions, et le bourg est un élément incitateur fort à l'utilisation des modes doux de déplacements (marche à pied, vélo ...).

L'incitation aux déplacements doux passe par l'aménagement d'un réseau cohérent et continu, qui offre des parcours diversifiés et qualitatifs, qui doivent être ponctués d'éléments significatifs, tels équipements publics, points de vues ou commerces. Le renforcement du développement du bourg répond à l'ensemble de ces enjeux.

Le réseau composé dans le centre sera poursuivi progressivement, au travers des restructurations des espaces publics, et de l'aménagement de futurs quartiers. Le projet prévoit la mise en réseau de ces futurs quartiers grâce à la réalisation de continuités piétonnes (plusieurs lignes directrices sont inscrites à ce titre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et des emplacements réservés ont été portés à cet effet).

2. La circulation automobile

La circulation automobile constitue le mode de déplacement le plus courant. Une part importante des habitants de Seissan travaillant hors de la commune, cette tendance est amenée à s'accroître devant le peu de possibilités de déplacement en commun qui existe sur le territoire.

Afin de remédier à cet état de fait, l'objectif pour la commune est de pacifier la circulation automobile tout en incitant à utiliser d'autres modes de déplacements à l'échelle du village.

3. Les transports en commun

Le Plan Local d'Urbanisme implique peu de changements sur les transports en commun existant. L'échelle communale n'étant pas à même de définir une politique de gestion des transports nécessairement bien plus larges. Pour autant, le renforcement de l'accessibilité et de la sécurité sur le village et jusqu'aux lieux de déplacements existants crée les conditions nécessaires à une amélioration des transports en commun à l'avenir (densification du bourg).

V. IMPACT SUR L'AGRICULTURE

1. Le renforcement du domaine agricole malgré la création de zones à urbaniser sur le village

Les zones d'urbanisation future, ont été organisées dans un souci de cohérence avec le village, autour de l'urbanisation existante, afin d'impacter au minimum la zone agricole. Ces zones d'urbanisation future touchent en priorité les enclaves imbriquées aujourd'hui au cœur des secteurs d'habitat.

La volonté est aussi, de marquer la limite entre zones bâties et zones agricoles en implantant un «écran végétal » en limite des zones urbaines.

Ce choix d'implantation des futures zones à urbaniser permet d'éviter de générer du mitage sur le reste du territoire agricole. D'autant plus que le déclassement de secteurs extérieurs au village (ancienne zones NB) permet de réinscrire en zone agricole plus d'une dizaine d'hectare.

Sur le territoire agricole, l'ensemble des habitations isolées existantes a été classée en Ah, secteur qui permet l'évolution des constructions existantes mais de façon à garantir qu'aucune nouvelle construction non agricole ne sera réalisée à l'avenir.

Une zone agricole spécifique (zone Aag) a été mise en place sur les exploitations afin de permettre aux agriculteurs de réaliser des gîtes ou un petit local de vente à proximité, conformément aux pratiques rurales du Gers

Ces choix vont dans le sens d'une protection accrue de la zone agricole, d'une bonne gestion du territoire, et d'une amélioration du cadre de vie.

2. Les terres agricoles préservées

Ce pôle économique, garant de la qualité paysagère, est protégé grâce à la mise en place d'une zone A, spécifique, où seules les constructions agricoles seront autorisées, évitant ainsi le mitage. D'autre part, celle-ci a été définie de façon à préserver une cohérence du tissu agricole avec des poches importantes et d'un seul tenant.

L'agriculture est préservée pour le long terme, à plusieurs titres :

- en tant que pôle économique,
- en tant que valorisation du paysage et patrimoine paysager,
- en tant qu'espace de protection entre l'urbanisation et le patrimoine paysager de la commune.

L'agriculture est essentielle à la conservation du territoire, en tant qu'activité valorisant l'espace communal, mais aussi en tant que garante de l'attractivité du paysage. Ce dernier élément est prépondérant dans les choix d'implantation des nouveaux habitants sur la commune.

VI. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL

1. Le réseau d'eau potable

Les zones U sont toutes desservies par le réseau d'eau potable. Ont été exclues de ces zones tous les interstices non construits, dents creuses conséquentes, pour être reclassées en 2AU (fermées à l'urbanisation). Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure du renforcement du niveau des équipements publics sur la commune.

2. Le réseau d'assainissement

La totalité des secteurs à urbaniser (AU) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le schéma communal d'assainissement prévoit que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont inscrits dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour les rares secteurs situés en dehors du réseau d'assainissement collectif, les installations seront conformes aux filières préconisées dans la carte d'aptitude des sols. Les constructions autorisées dans la zone en assainissement individuel ont été limitées dans le projet communal (pas de développement des zones constructibles en zone agricole).

3. Le réseau des eaux pluviales

Il n'existe pas de Schéma Communal du Pluvial à Seissan. L'essentiel du réseau se trouve sur le village. Les rejets sont dirigés vers les ruisseaux proches ou le Gers.

4. Le traitement des déchets

En dehors de l'organisation de la collecte et du traitement des déchets explicité en première partie du présent rapport, c'est véritablement l'éducation et la responsabilisation de chacun qui permettra de modifier les comportements et d'engager une véritable démarche de développement durable, essentielle pour l'avenir de tous.

L'éducation à l'environnement et au développement durable revêt une importance capitale et appelle à la mobilisation des institutions et de la société civile.

5. Le patrimoine archéologique

Sept sites archéologiques sont répertoriés sur la commune, ils sont cartographiés en partie A.V.2 de ce rapport et sont protégés par le classement en zone Na sur le document graphique et le règlement. Il s'agit de :

- fortification gallo-romain au bois de Garrané,
- château d'origine médiévale à Lasplagnes (XVI^{ème} siècle),
- château (XIV^{ème} siècle) et emplacement de l'ancienne église à Garrané,
- site gallo-romain et église primitive de Seissan à Gleiza,
- ancien bourg fortifié du moyen-âge (Castelnau) à Seissan,
- ancienne motte castrale et église médiévale d'Artiguedieu,
- localisation de l'église d'Artiguedieu et du cimetière.

Plusieurs protections sont établies pour sauvegarder ces éléments. Pour l'ensemble des zones, le règlement précise que, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

6. Les servitudes

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme prend en compte, en les intégrant dans les annexes, les servitudes s'appliquant sur le territoire, afin d'éviter des implantations de projets ou de constructions dans des secteurs frappés par des prescriptions spécifiques, ce qui entraînerait des incompatibilités entre intérêt privé et intérêt général.

Les servitudes qui impactent le plus, l'acte de construire sont intégrées dans le caractère de chaque zone du règlement, afin que les pétitionnaires en soient informés et se reportent au dossier des annexes, donnant leur contenu et leur obligations.

VII. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE

1. Le réaménagement de la ville autour du bourg

La commune veut accentuer la centralité du bourg. Pour cela, elle souhaite renforcer les secteurs potentiels limitrophes et créer un cadre qualitatif.

Cette localisation du développement structuré autour du bourg aura comme avantage de renforcer le centre, ses équipements publics et sa vie sociale. Sur les secteurs de développement, à l'image de ce qui existe dans le village ancien, la mise en place progressive d'espaces publics, de secteurs boisés et de cheminements doux viendront renforcer la structure du bâti existant afin d'organiser un cadre de vie cohérent sur l'ensemble du territoire (voir les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes).

La mixité fonctionnelle est donc fortement respectée par la présence d'habitations, d'équipements publics et par le renforcement prévu des activités et des services sur ces secteurs d'urbanisation compris sur le village. La mise en place progressive de liaisons entre les quartiers et leur structuration à l'image du village ancien contribuera à améliorer la qualité de vie, et situera les différents quartiers en pôle relais du centre, tout en mettant en avant leur complémentarité.

La commune a également retenu le principe d'engager une densification progressive de son tissu car la densification et un meilleur aménagement des futurs quartiers participent à la mixité et à la qualité urbaine.

2. L'embellissement et la protection du village

Le développement et la mise en valeur du village sont affirmées dans le PADD, et dans le PLU, par les prescriptions du règlement des zones UA et UB et la mise en place de zones ouvertes à l'urbanisation (AU) s'imbriquant dans le tissu existant.

Cet engagement a un impact important sur la perception du paysage urbain et naturel et valorise le développement du centre-village qui se poursuit depuis plusieurs années (aménagement de l'espace public, développement des équipements...).

3. Les entrées de ville

La définition des entrées de ville sur Seissan sera facilitée par la réorganisation du village autour de son centre et la création de liaisons nouvelles avec les secteurs urbanisés attenants qui rendront plus cohérent et plus perceptible les différentes entrées de bourg. Tout cela devrait permettre de renforcer et de qualifier davantage les entrées de ville et de rendre plus perceptible les différentes entrées de bourg.

Les objectifs des entrées de ville sont de qualifier le paysage urbain et de matérialiser les différents usages de la chaussée et de ses accotements.

Ces préconisations vont dans le sens d'un bien-être et d'une sécurité de l'utilisateur.

4. Les liaisons de quartiers

La constitution du tissu existant a fait apparaître des difficultés notamment dans les liaisons entre les secteurs d'habitat au nord-ouest et le village de Seissan. La démarche du PLU vise à réorganiser ces liaisons à terme et de faire en sorte que dans les futurs secteurs de développement, des logiques d'aménagement soient mises en place pour qu'ils s'intègrent au mieux au tissu urbain et comprennent dès leur réalisation des liaisons piétonnes adaptées.

Le maillage du tissu que cela entraînera va dans le sens d'une pérennisation du village. La place des modes de déplacement doux a pris toute son importance dans cette démarche de mise en place de liaisons de quartiers.

5. Les équipements publics

La commune a choisi de structurer le développement de ses futurs quartiers à proximité de ses équipements publics existants ou à créer, tous situés sur le village.

Pour répondre aux besoins d'un tel développement, la commune a décidé de réserver des terrains en vue de la réalisation future d'équipements publics.

La municipalité a pris soin de réfléchir longuement sur ces points pour répondre plus justement aux besoins, et les implanter de façon judicieuse, dans le but d'un fonctionnement communal amélioré dans le futur. D'autre part, la présence de zones 2AU, proche du bourg, permettra à la commune d'envisager l'implantation d'autres équipements, au fur et à mesure des besoins, au cœur des futurs quartiers.

VIII. IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE

1. Les zones inondables

La commune est couverte par le Plan de Surfaces Submersibles du 16 mars 1950 valant PPRi, en l'attente de son abrogation par un nouveau PPRn inondation.

Le PPRn inondation Vallée du Gers auquel la commune est intégrée n'étant pas à ce jour approuvé, c'est donc le Plan de Surfaces Submersibles ainsi que la Cartographie Informatrice des Zones Inondables de la DREAL qui répertorient ce risque.

En outre, le projet a pris en compte de manière supplémentaire ce risque le long des principaux ruisseaux, en mettant en place une zone de protection sur 10 mètres de part et d'autres.

Le document graphique comporte une trame indicative des zones inondable issue de ces documents et le règlement renvoi à des règles spécifiques sur ces zones afin de prendre en compte ce risque.

La zone inondable touche principalement des zones naturelles ou agricoles. Sur le village elle impacte des secteurs déjà urbanisés, de manière très limitée (limite des zones UA et UB à l'Est du village et zone UXi sur la zone du Péré). Les zones ont été revues avec les services compétents de la DDT 32, notamment sur le secteur du Péré (la zone UXi est inconstructible). **Ainsi, aucun nouveau secteur ne sera ouvert à l'urbanisation sur ces zones inondables.**

2. Pollution par le bruit

Les zones de bruit majeures sur le territoire sont celles liées à la RD 929.

Les constructions situées dans la bande définie par l'arrêté du 23 avril 2012, doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

Au-delà de l'urbanisation existante, la commune a souhaité préserver des reculs importants le long de ces axes : les articles 6 de plusieurs zones permettront de le mettre en œuvre. De même, le règlement n'autorise les activités de commerce et d'artisanat dans les zones d'habitat à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins afin de prévenir l'exposition aux populations à des nuisances sonores excessives.

Les nouveaux trafics qui seront induits par les urbanisations des futures zones définies sont moyennement importants et utiliseront des infrastructures adaptées existantes ou nouvelles, mises en adéquation par la mise en place d'emplacements réservés, ou encore prévues dans le cadre des aménagements d'ensemble.

3. Les risques sanitaires

La commune de Seissan est concernée par deux arrêtés préfectoraux :

- Celui du 07 janvier 2002 instituant sur l'ensemble du département du Gers une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Les dispositions de cet arrêté consultable en mairie pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document

d'urbanisme puisque ces risques et nuisances sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions.

- Celui du 14 janvier 2003 classant l'ensemble du territoire du département du Gers comme zone à risque d'exposition au plomb, arrêté pris en application du code de la santé publique et des décrets du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. Cet arrêté doit figurer en annexe du PLU (article R 123-13-14° du code de l'urbanisme, (issu du décret n° 2004-531 du 9 juin 2004)).

4. Les risques mouvements de terrain

La commune est concernée sur tout son territoire par les phénomènes de retrait-gonflement des sols. A ce titre, le Plan des Risques naturels retrait-gonflement des sols argileux a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2014 pour mieux définir des techniques de constructions adaptées à ce phénomène, et à recommander aux constructeurs.

Celui-ci est annexé au présent document.

La commune est également concernée par un PPR « tassement » prescrit le 04 novembre 2005 mais non encore approuvé.

5. Pollution de l'air

Les facteurs de pollution de l'air sont de deux types :

- liés aux déplacements et donc au parc automobile,
- liés aux activités et notamment aux industries polluantes.

Les études sur les émissions dues au trafic mettent toutes en évidence trois points :

- une augmentation de la consommation énergétique due à l'augmentation du trafic global,
- une augmentation des bilans globaux pour le CO₂ dont les émissions sont directement dépendante de la consommation énergétique et donc des volumes de trafic,
- une nette diminution de l'ensemble des polluants qui incombe directement à la modernisation du parc automobile et à la mise en application de normes plus restrictives.

La mise en place dans ce PLU des principaux secteurs urbains structurés autour du bourg permettra de limiter les déplacements automobiles et de favoriser les modes de déplacement alternatifs.

Dans toutes les zones d'urbanisation future envisagées, **aucune n'est destinée à de l'industrie polluante.** Il n'est donc pas prévu d'effet direct sur la santé.

En revanche, toute urbanisation nouvelle participe indirectement, à l'augmentation de la pollution atmosphérique par l'accroissement des trafics qu'elle induit, et la réduction des espaces végétalisés.

Une place importante est accordée au «végétal» dans les projets d'urbanisation, (espaces verts, plantations d'alignement, haies,...) pour permettre de réduire cet impact.

6. Le risque technologique

La commune comprend deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont une est soumise à autorisation, la société Gers-SCI-PAL (Travail du bois).

Les futures zones urbaines du PLU à vocation d'habitat sont situées à plus de 100 mètres de cette installation conformément à la législation en vigueur.

La seconde qui est soumise à déclaration correspond au centre commercial Intermarché.

Ces deux installations sont non seveso.

La commune est également concernée par deux permis et concessions d'hydrocarbures qui concernent 0,2% et 0,5% du territoire communal (demande en cours).

IX - CONCLUSION

Seissan comprend un bourg dynamique et fonctionnel sur lequel il a été fait le choix de maintenir le développement urbain, en lien avec le tissu existant. Cette volonté de développement permet de protéger le reste de son territoire qui est fortement marqué par l'activité agricole. Tout cela se traduit au travers des différentes thématiques du projet communal.

Au niveau de l'activité, la commune est le pôle d'un bassin de vie plus large que son territoire, ainsi le renforcement des pôles économiques est une nécessité. Activité agricole bien entendu, mais aussi activités commerciales et artisanales qui font vivre le bourg. Des possibilités d'extension en lien avec le village sont ainsi prévues. Le volet touristique est également soutenu avec le renforcement du lien entre le village et le lac qui comprend des structures de loisirs en développement (accueil, hébergement...).

Un intérêt particulier a été porté à la dynamique agricole. Le PLU met tout en œuvre pour permettre le maintien et le développement de cette activité. D'autre part, les pratiques agricoles participent largement au paysage communal et ainsi entretiennent le territoire rural, principal vecteur d'attrait pour les populations nouvelles.

En terme d'urbanisation, l'accueil de population nouvelle est soutenue sur des secteurs exclusivement liés au village et à son activité (équipements, commerces, vie sociale...). Cet afflux permettra de densifier et de recomposer progressivement celui-ci autour du noyau formé par le centre ancien, les pôles d'équipements et les secteurs d'activités attenants.

Enfin, la sauvegarde du milieu naturel reste un enjeu essentiel du projet. Ainsi, les milieux humides, les boisements d'importance, le réseau hydrographique sont identifiés et préservés dans leurs ensembles. Il a été particulièrement recherché à mettre en place des continuités écologiques regroupant toutes les entités naturelles de la commune, de manière étroite avec le territoire agricole. Ce milieu naturel valorisable au regard de la préservation des espèces, permet aussi de maintenir la qualité de vie du territoire.

Telles ont été les principales lignes directrices suivies dans la mise en place de ce Plan Local d'Urbanisme. C'est l'ensemble de ces éléments qui de manière complémentaire les uns avec les autres, permet d'envisager un développement de la commune de Seissan raisonné, qui permet une préservation forte de son territoire.

E. INDICATEURS EN VUE DE L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Les indicateurs mis en place dans le projet de Plan Local d'Urbanisme ont pour but de juger de la mise en œuvre du document stratégique qui a été établi, au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Objectif : mesurer l'impact du plan sur l'évolution urbaine

Indicateurs :

1 - Réalisation de nouveaux quartiers et évaluation de leur niveau d'urbanité

1.1. Analyse qualitative :

- niveau d'urbanité (rapport entre densité / qualité de vie / niveau d'équipement),
- fonctionnement avec le village,
- niveau de satisfaction ressenti des nouveaux habitants et problèmes ou conflits potentiels,
- mixité sociale effective.

1.2. Analyse quantitative :

- taux d'urbanisation (foncier consommé, nombre de permis accordés) par rapport aux objectifs 2025,
- nombre de projets réalisés (logements construits),
- densité moyenne des surfaces urbanisées (doit se situer autour de 10 logements par hectare),

2 - Evolution des constructions au sein des zones déjà bâties :

2.1. Analyse qualitative : densification des zones urbaines ou étalement urbain ?

2.2. Analyse quantitative : nombre de permis accordés / évolution de la tache urbaine par rapport à l'évolution démographique (à l'aide du fichier MAJIC de la DREAL)

3 - Impact sur l'environnement et l'agriculture :

3.1. Analyse qualitative :

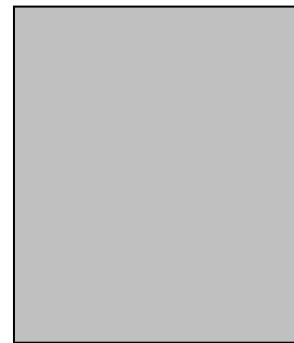
- Préservation des sites d'importance répertoriés (Vallées du Gers, du Cédon et du Sousson, Forêts, espaces boisés classés...).
- Fonctionnement des continuités écologiques mises en place le long des ripisylves des ruisseaux et en milieu ouvert agricole.
- Maintien de la surface agricole utilisée.

3.2. Analyse quantitative :

- Surface de zone naturelle impactée par l'urbanisation ou ses effets induits.
- Surface de zone agricole en friche.

Département
du Gers

Commune de
Seissan



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} Modification simplifiée

1 - NOTE DE PRESENTATION

1^{ERE} MODIFICATION
SIMPLIFIEE :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1^{ème} modification simplifiée du P.L.U. prescrite le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité
Brigitte FRAUCIEL

Urbaniste opqu - Architecte dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

1

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
1.	Situation	3
2.	Le SCOT de Gascogne et la Communauté de Communes du Val de Gers	5
3.	Un territoire agricole à préserver	6
4.	Une évolution démographique qui s'accroît de manière significative	7
5.	Un rythme de production en logement soutenu	9
III.	OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :	11
1.	Spécifier de manière plus précise les secteurs de la zone UA où le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit	12
2.	Modifier la règle concernant le stationnement dans la zone UB.....	14
3.	Classer les quatre zones UBa en zone UB	16
4.	Autoriser les toits-terrasses dans les zones UB et 1AU à condition que cela permette une meilleure efficacité énergétique de la construction ainsi qu'une bonne insertion dans le tissu urbain	18
5.	Reprendre les anciennes règles du POS en matière d'implantation des bâtiments en limite séparative, dans la zone d'activités UX	23
6.	Intégralité des pièces modifiées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.	25

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Seissan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 15 septembre 2015.

Par délibération en date du 28 novembre 2017 la Commune a approuvé la procédure de 1^{ère} modification simplifiée de ce P.L.U afin de faire des ajustements mineurs sur des éléments introduits par le document d'urbanisme, c'est-à-dire **de permettre la modification du règlement et du zonage sur plusieurs points spécifiques des zones UA, UB, 1AU et UX,**

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève dès lors de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

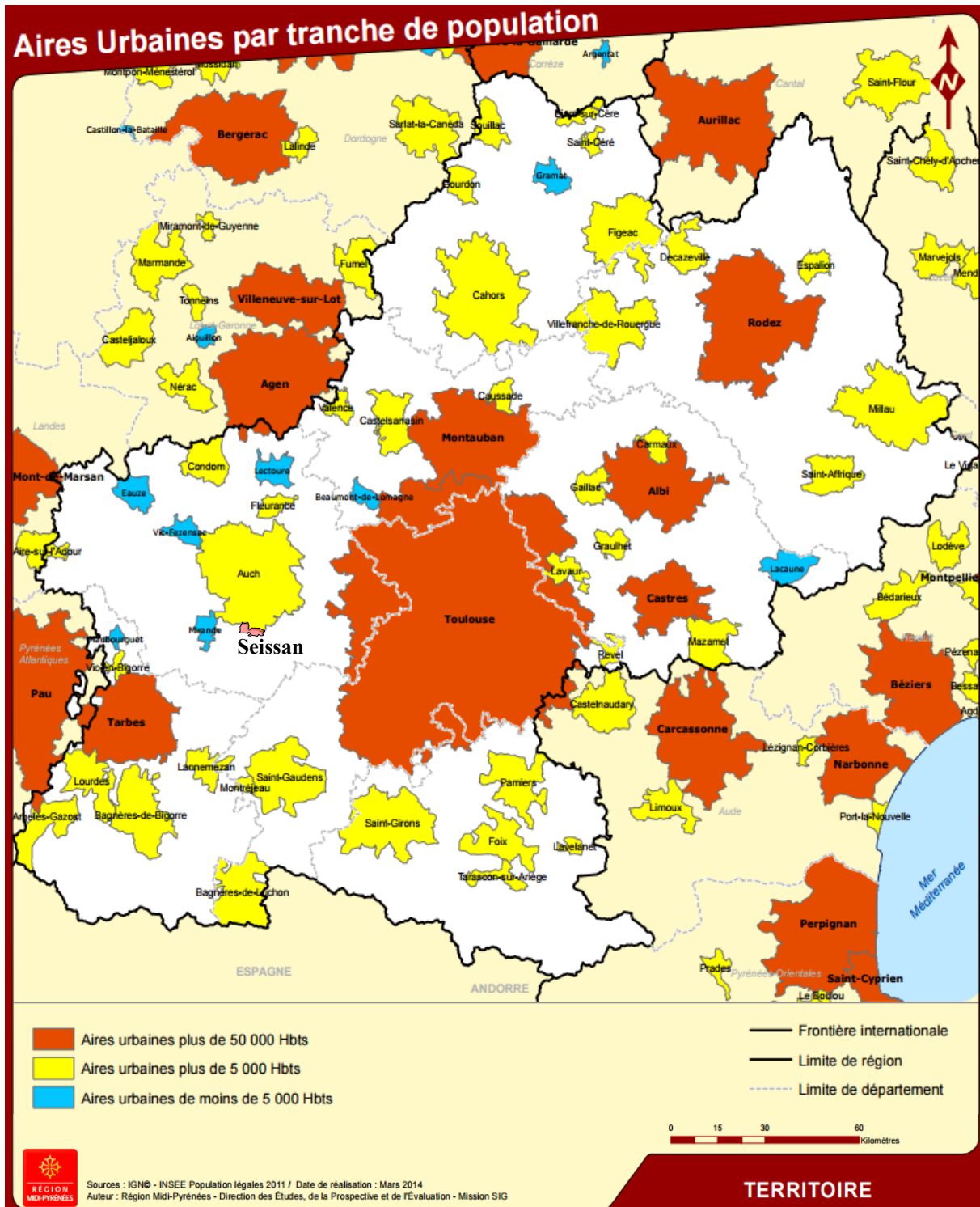
La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLU de Seissan a été retenue afin de modifier la partie réglementaire, à savoir son règlement (sur des éléments ponctuels), et pour modifier le règlement graphique (reclassement des zones UBa en zone UB). Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

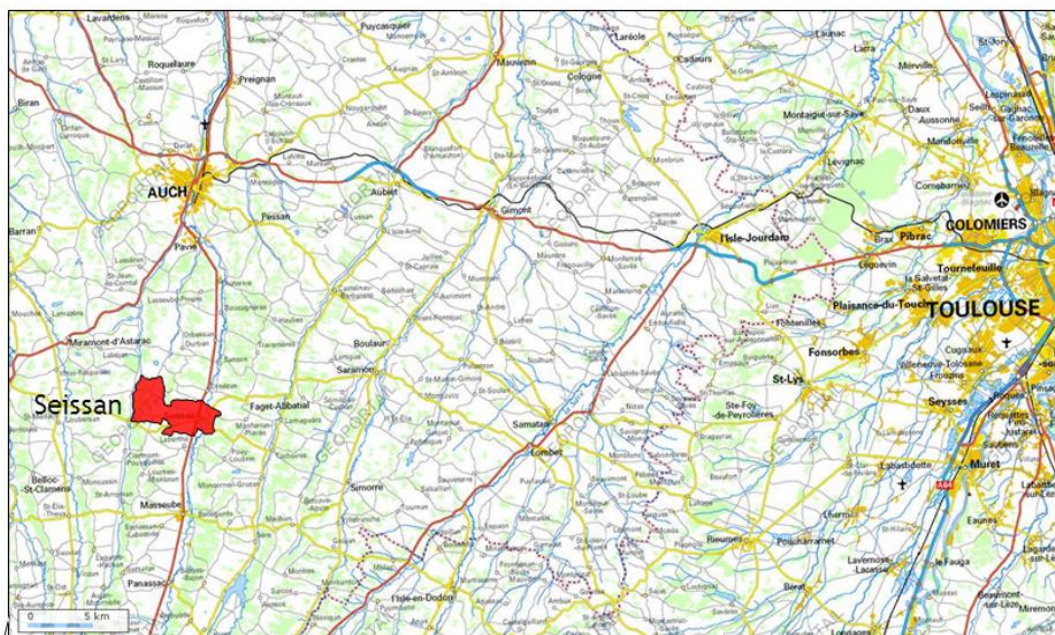
II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1. SITUATION

La commune de Seissan se trouve dans le département du Gers, à la limite extérieure de l'aire urbaine d'Auch, Chef-lieu du département.



Située à 18 km au Sud d'Auch, cette proximité du pôle urbain départemental influence cependant son développement. En effet, la commune se trouve au cœur d'un réseau routier qui relie Auch à Lannemezan par la RD 929 et Mirande aux communes importantes de l'Est du département (Gimont, Lombez, l'Isle-Jourdain) par la RD 104 et la RD 129.



Seissan est un pôle intermédiaire ayant son propre bassin de vie structuré autour des services et équipements de son village centre. **C'est aussi une commune rurale de 18,6 km² de forme duale.**



La partie Est de son territoire présente une dynamique liée à la présence d'axes importants, d'équipements, commerces et services développés.

La partie Ouest (correspondant à l'ancienne commune d'Artiguedieu) est à l'inverse beaucoup moins habitée et est tournée vers l'activité agricole.

2. LE SCOT DE GASCOGNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE GERS

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers (397 communes soit 86% des communes du Gers).

Ce document est en cours d'élaboration, la phase du pré-diagnostic s'est terminée au printemps 2017.

Une fois ce document approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront être compatibles avec ce projet de territoire.

Seissan fait également partie de la **Communauté de Communes du Val de Gers**, issue de la fusion des Communauté de Communes de Val de Gers et des Hautes Vallées du 1^{er} janvier 2017.

Elle comprend les communes de Seissan (siège), Arrouède, Aujan-Mournède, Aussos, Barran, Bellegarde, Bézues-Bajon, Boucagnères, Le Brouilh-Montbert, Cabas-Loumassès, Chélan, Cuélas, Durban, Esclassan-Labastide, Faget-Abbatial, Haulies, Labarthe, Lalanne-Arqué, Lamaguère, Lasseran, Lasseube-Propre, Lourties-Monbrun, Manent-Montané, Masseube, Meilhan, Monbardon, Moncorneil-Grazan, Monferran-Plavès, Monlaur-Bernet, Mont-d'Astarac, Monties, Orbessan, Ornézan, Panassac, Ponsan-Soubiran, Pouy-Loubrin, Saint-Arroman, Saint-Blancard, Saint-Jean-le-Comtal, Samaran, Sansan, Sarcos, Sère, Tachaires et Traversères.



Cette intercommunalité comprend 45 communes pour un territoire de 512,85 km² et recense 11000 habitants (2014).

3. UN TERRITOIRE AGRICOLE A PRESERVER

L'espace agricole est fortement représentée sur le territoire communal, sa répartition se fait en couronne autour de la zone urbanisée et recouvre particulièrement l'ouest du territoire (Artiguedieu). Couvrant plus de 65 % du territoire (Surface Agricole Utilisée : 1 214 hectares en 2010), l'agriculture reste une activité économique majeure pour la commune de Seissan.

Le nombre des exploitations professionnelles a chuté pour perdre plus d'un tiers de son effectif entre 1979 et 2000. **Il a été diminué de près de 40% pour toutes les exploitations entre 1979 et 2010.** Ce constat est toutefois à atténuer lorsqu'on analyse la SAU moyenne des exploitations qui a largement augmenté. **On assiste donc à une dynamique de concentration des exploitations.**



Registre parcellaire graphique de Seissan en 2014 - géoportail

Les cultures sont essentiellement céréalières comme on peut le voir sur la carte ci-dessus. Sur la période 1979-2000, on observe toutefois une diminution progressive des terres céréalières traditionnelles et des surfaces fourragères au profit de production de type maïs colza, soja et tournesol.

Ce sont les élevages de bovins et surtout de volailles qui constituent les principaux effectifs sur la commune. Si le cheptel porcin a pratiquement disparu, l'effectif de bovins se maintient entre 1979 et 2000 (autour de 700 bêtes), le nombre de volailles a lui pratiquement triplé sur la même période (15 000 volailles en 2000). L'élevage de cochons est en diminution constante avec un cheptel très faible lors du recensement de 2000 (30 bêtes). L'effectif global pour le gros bétail est passé de 948 têtes en 1988, à 851 en 2000 pour finalement atteindre 1101 en 2010. **On assiste donc à un maintien des effectifs globaux sur la commune.**

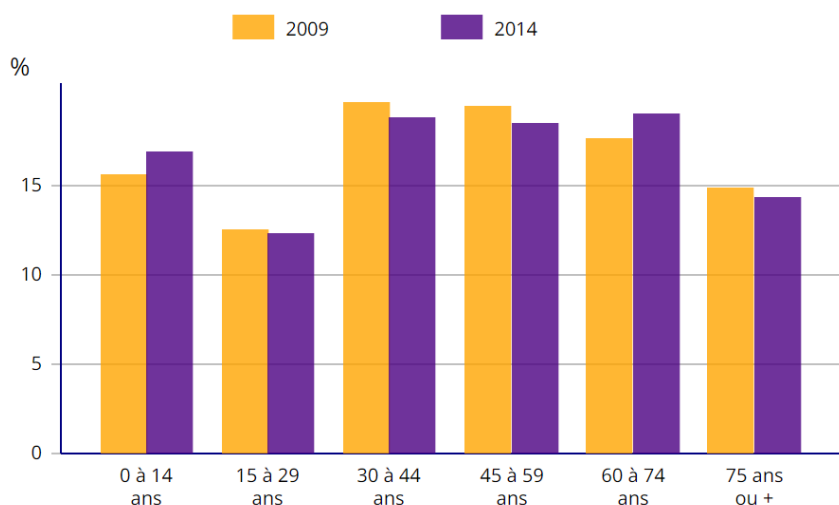
4. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE QUI S'ACCENTUE DE MANIERE SIGNIFICATIVE

La commune de Seissan compte **1 110 habitants en 2015**, elle en comptait 1002 en 1999. Sa densité est de **59,8 hab/ km²** (54 hab/km² en 1999).

Sa population est ainsi répartie en 2014 :

- 20,1 % à moins de 20 ans,
- 54,5 % sont des personnes âgées de 20 à 64 ans,
- 25,4 % sont des personnes âgées de 65 ans ou plus.

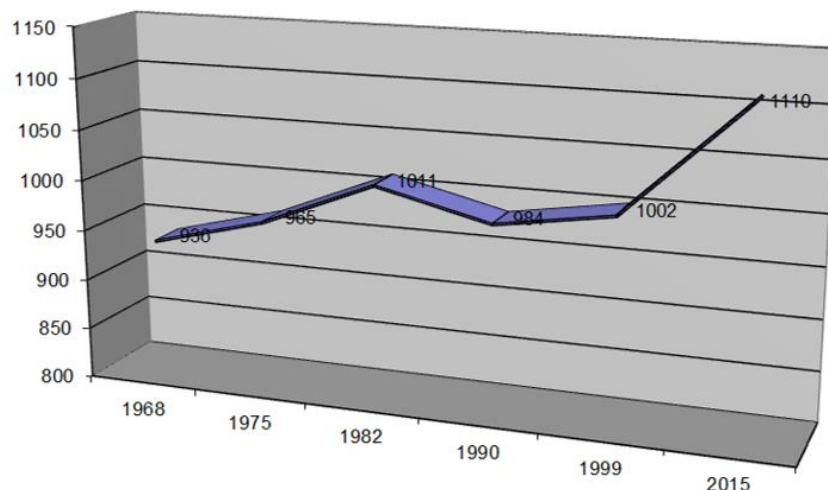
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Avec une population de moins de 20 ans représentant près du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler en augmentation qui représente plus de la moitié des habitants et un solde migratoire élevé, la commune présente une dynamique démographique favorable. Son attractivité lui a fait gagner plus de 10 % de sa population totale entre 1999 et 2015.

Evolution démographique entre 1968 et 2015



La population augmente d'environ 7 habitants par an depuis 1999 malgré un solde naturel qui a toujours été négatif sur la période concernée.

Cette nouvelle population est composée en majorité de personnes entre 18 et 65, en conséquence la population dite active a donc largement augmentée. **A l'inverse on observe une diminution de la part des habitants de plus de 65 ans.**

La commune de Seissan présente une dynamique démographique positive avec 108 habitants supplémentaires entre 1999 et 2015.

5. UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT SOUTENU

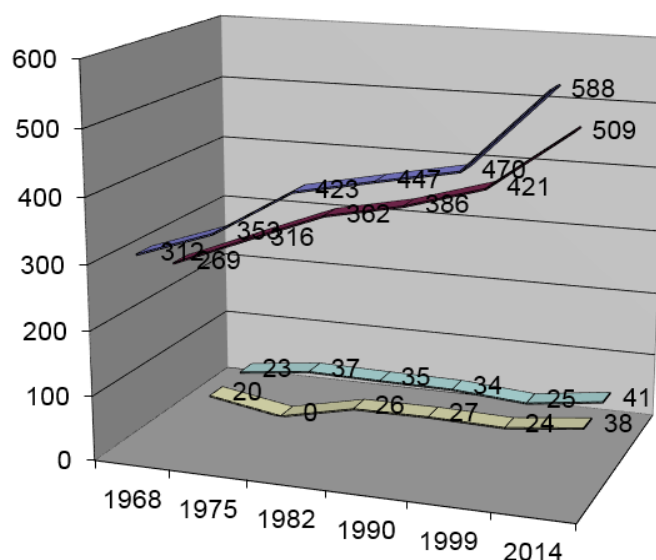
En 2014, on compte sur Seissan, **588 logements** au total dont **509 en résidences principales (86,5%)**. Parmi l'ensemble des logements, 88,8% sont des logements de type individuel et 10,7% sont des logements en immeuble collectif. Cette part des appartements a bien augmentée par rapport à 1999 (6,4%).

Catégorie en types de logements entre 2009 et 2014

	2014	%	2009	%
Ensemble	588	100,0	544	100,0
<i>Résidences principales</i>	509	86,5	474	87,2
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	38	6,5	18	3,4
<i>Logements vacants</i>	41	7,0	51	9,4
<i>Maisons</i>	522	88,8	464	85,4
<i>Appartements</i>	63	10,7	73	13,5

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2014



■ Ensemble ■ Résidences principales □ Résidences secondaires □ Logements vacants

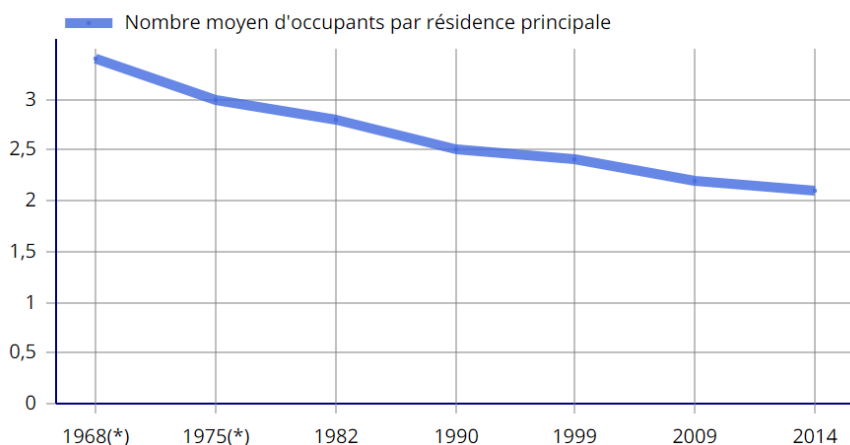
16,9% des résidences principales ont été construites entre 1999 et 2014. On dénombre 38 résidences secondaires ce qui est peu (6,5% du parc).

Plus de 3/4 des logements ont 4 pièces ou plus en 2014 (77,1%), ce qui correspond aux spécificités des maisons individuelles.

Le nombre de logements vacants est du même ordre, en légère augmentation : 41 logements en 2014 soit près de 7% du parc alors que cette part était de 25 logements (5,3%) en 1999. **Les logements vacants correspondent aux maisons anciennes du village, qui ne répondent pas forcément à la demande des nouveaux arrivants (logement récent avec jardin) mais qui nécessitent également un investissement important (réhabilitation / rénovation).** Toutefois, la dynamique d'évolution de l'espace et des équipements publics sur Seissan devraient à terme contribuer à rendre attractif ces logements au cœur du village.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,1 en 2014, ce chiffre est en décroissance continue depuis 1968, et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



La commune connaît donc une dynamique de construction appréciable et régulière depuis près de 50 ans (à partir de 1968). Cette dynamique engendre la construction de près de 9 logements nouveaux par an sur les 15 dernières années étudiées.

La consommation d'espace sur Seissan correspond à une **faible progression de la tache urbaine sur la dernière décennie.** C'est-à-dire que celle-ci s'accroît légèrement plus rapidement que l'augmentation de la population pour la période 1999 / 2009 (fichiers foncier MAJIC). Cela s'est traduit par un développement du tissu urbain du village de Seissan. **Pour autant, même s'il y a une dynamique de progression de la tâche urbaine, on assiste également à une forme de comblement des dents creuses au sein du village (poches agricoles au sein de la zone urbaine).**

Evolution de la tache urbaine : 9,5 km² (1990), 10 km² (1999), 11,4 km² (2009)

Superficie consommée sur la dernière décennie : 14 ha, quasi exclusivement sur le village ou en continuité de celui-ci.

Sur la même période 2000 - 2010, approximativement 100 logements ont été construits.

La consommation moyenne d'espace sur les dix dernières années est par conséquent d'environ 1 400 m² / logement, ce qui correspond à une densité moyenne de 7 logements / ha. Cette densité est appréciable pour une commune rurale comme Seissan.

III. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur les cinq points suivants de la partie règlementaire :

- **Spécifier de manière plus précise les secteurs de la zone UA où le changement de destination des locaux commerciaux situés en RDC, est interdit.**
- **Modifier la règle concernant les obligations de stationnement dans la zone UB.** La collectivité souhaite mettre en place la réalisation d'une place de stationnement sur les parcelles constructibles, et ne plus obliger à ce que celle-ci soit forcément couverte.
- **Le reclassement des 4 zones UBa en zone UB,** qui se retrouvent avec le même corps de règle depuis la disparition du COS.
- **Autoriser les toits-terrasses sous plusieurs conditions dans les zones UB et 1AU.**
- **Reprendre les anciennes règles du POS en matière d'implantation des bâtiments en limite séparative, dans la zone d'activités UX.**

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en question le P.A.D.D, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique des coteaux du Cédon, des Coteaux du Sousson et des Coteaux du Gers, ni sur la zone Natura 2000 Vallée et coteaux de la Lauze (commune limitrophe). En effet, les objets de cette modification simplifiée n'étant pas de nature à compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

Extrait du règlement de la zone UA1 avant la 1^{ère} modification simplifiée

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 9 - Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée.
- 10 - Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

Extrait du règlement de la zone UA1 après la 1^{ère} modification simplifiée

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 9 - Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée **de la rue du marché et de la place Carnot.**
- 10 - Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

2. MODIFIER LA REGLE CONCERNANT LE STATIONNEMENT DANS LA ZONE UB

2.1. Contexte et projet :

Le règlement actuel impose dans la zone UB, la réalisation pour tout logement (autre que logement aidé par l'Etat) de deux places, dont une couverte attenante au bâtiment principal.

Dans les faits la collectivité constate que cette règle est suivie car un parking en dur est toujours réalisé en continuité du bâtiment principal dans les secteurs d'habitat récents (UB).

Par contre ce stationnement est parfois réalisé dans un second temps par rapport à la construction initiale et a un impact financier non négligeable. De ce fait la règle actuelle rend plus difficile l'accès à la construction pour certains ménages et notamment les primo-accédants.

Il est donc décidé de mettre en place une règle plus simple pour le stationnement des constructions à usage d'habitation avec la réalisation d'une place par logement, sans contrainte de couverture.

Au regard de la forme urbaine de la zone UB (principalement habitat pavillonnaire sous forme de lotissement), et de la taille des parcelles construites généralement, il est considéré qu'il n'y a pas de risque d'usage abusif des voies et emprises publiques.

2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modification apportée au dossier :

Cet objet engendre deux modifications sur le dossier :

- la modification du règlement pour l'article UB 12,
- la mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions réglementaires.

Extrait du règlement de la zone UB 12 avant la 1^{ère} modification simplifiée

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement dont une couverte attenante au bâtiment principal.

Extrait du règlement de la zone UB 12 après la 1^{ère} modification simplifiée

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement.

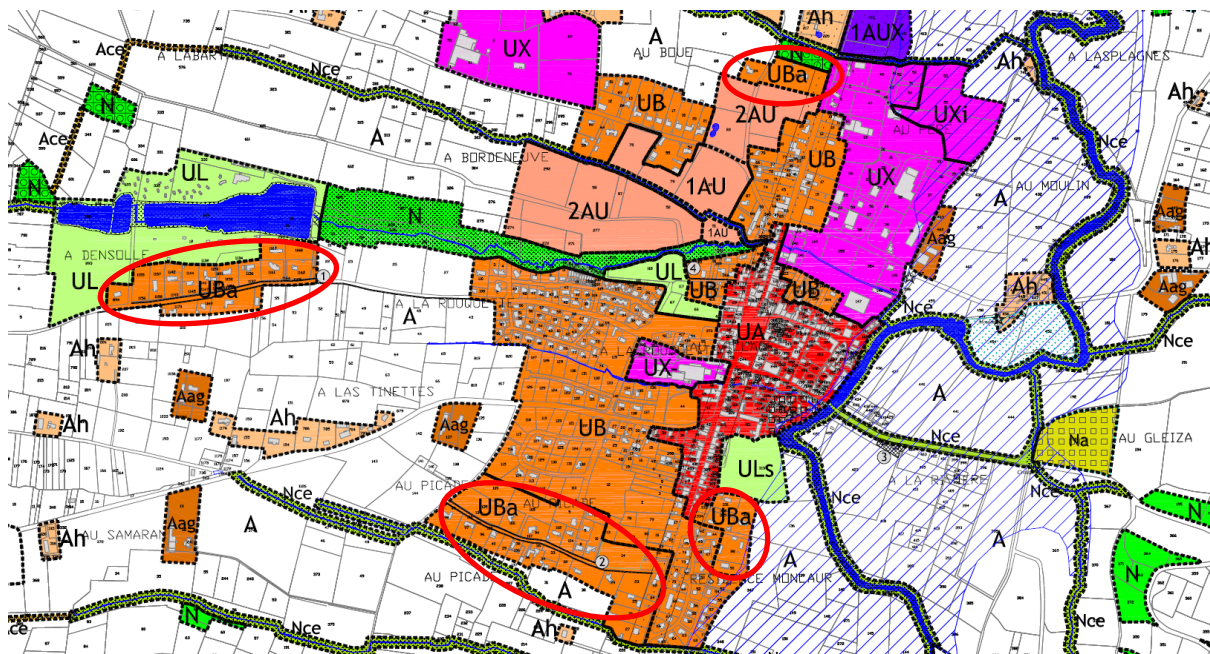
3. CLASSER LES QUATRE ZONES UBa EN ZONE UB

3.1. Contexte et projet :

Lors de la phase d'étude du PLU, il avait été mis en place un sous-secteur UBa pour tenir compte des contraintes spécifiques liées à l'assainissement sur 4 espaces urbanisés de Seissan (voir carte ci-dessous).

Cependant lors de la finalisation du dossier pour approbation ont été intégrés les dispositions de la loi ALUR visant notamment à rendre sans objets les articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (le coefficient d'occupation des sols). Les dispositions de ces 2 articles étaient en définitive les seuls qui différencient les règles de la zone UB et son sous-secteur UBa.

Le sous-secteur UBa n'a donc pas lieu d'être dans le document d'urbanisme et la collectivité fait le choix de remédier à cette incongruité.

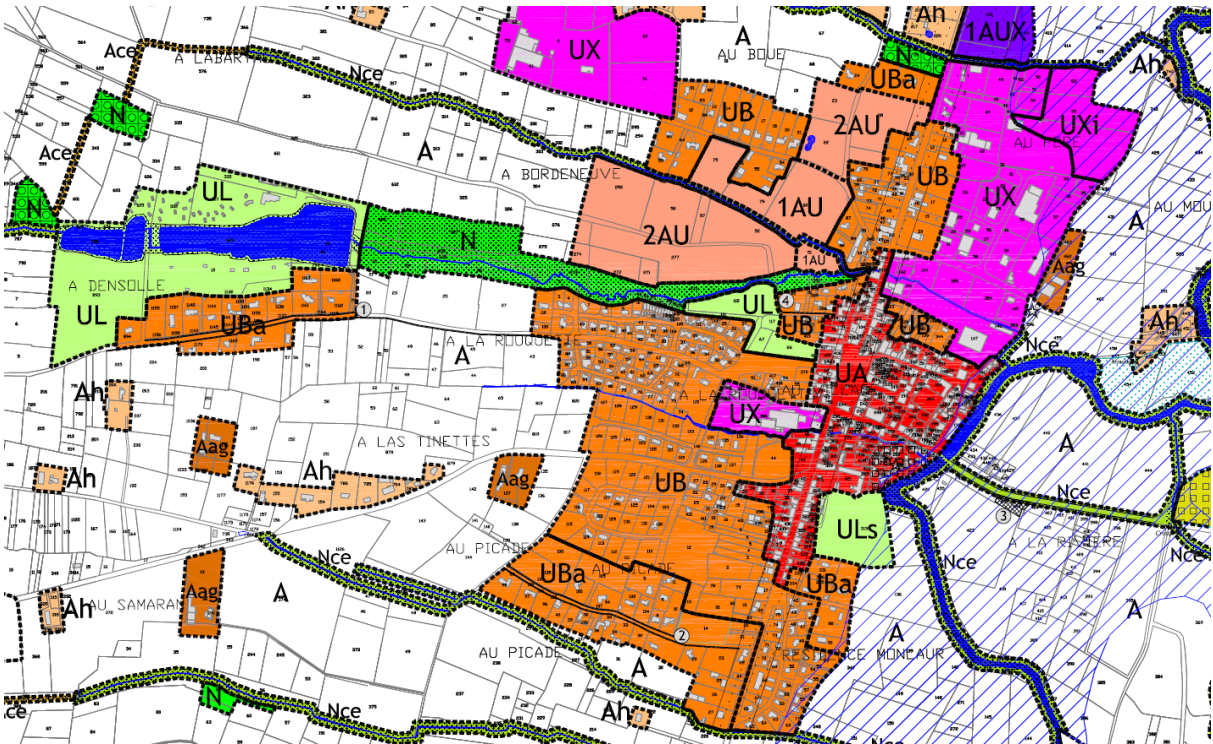


Cette modification peut être considérée comme une erreur matérielle, par le fait que la suppression des caractéristiques du terrain et du COS dans le règlement avant l'approbation du PLU, aurait dû entraîner de facto la suppression du sous-secteur UBa.

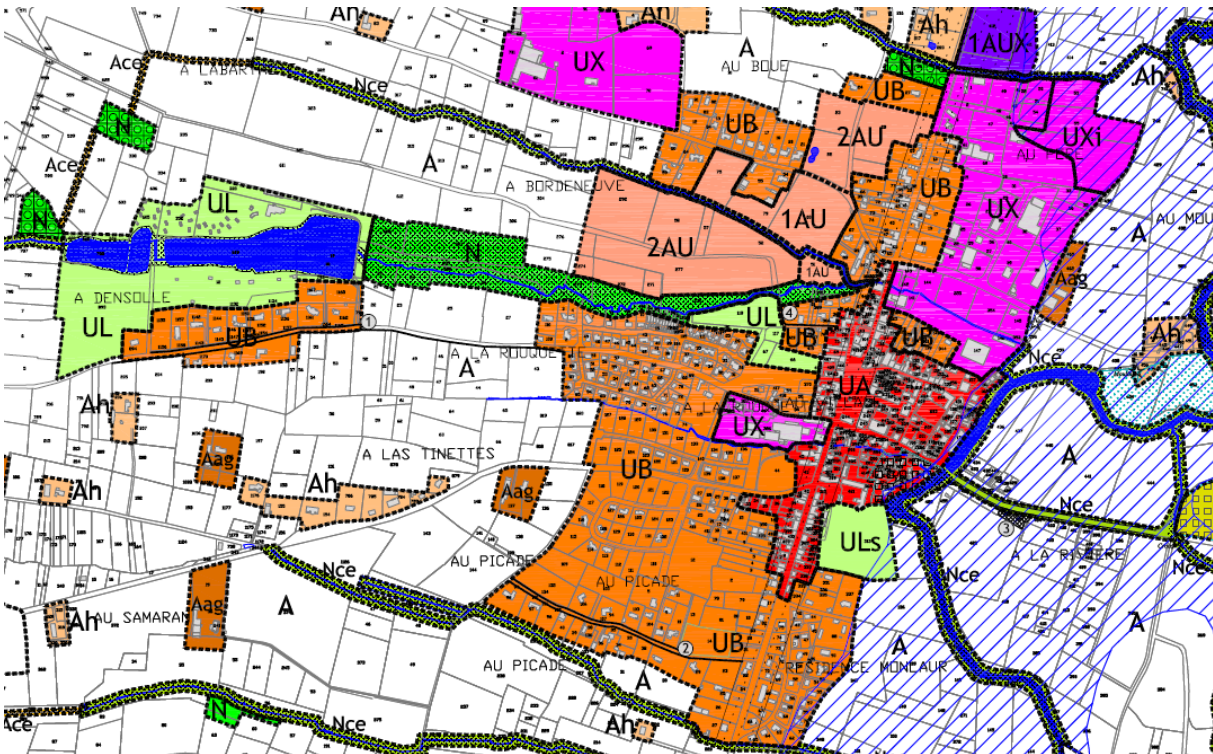
3.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre la suppression des références à la zones UBa dans le règlement écrit et le rapport de présentation et le classement des 4 secteurs UBa en zone UB dans la partie graphique du dossier.

Extrait du zonage de la zone urbanisée avant la 1^{ère} modification simplifiée



Extrait du zonage de la zone urbanisée après la 1^{ère} modification simplifiée



4. AUTORISER LES TOITS-TERRASSES DANS LES ZONES UB ET 1AU A CONDITION QUE CELA PERMETTE UNE MEILLEURE EFFICACITE ENERGETIQUE DE LA CONSTRUCTION AINSI QU'UNE BONNE INSERTION DANS LE TISSU URBAIN

4.1. Contexte et projet :

Le règlement du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de toitures terrasses dans les zones urbaines. La collectivité souhaite revenir sur ce point, afin de permettre au moins partiellement les toits-terrasses dans certaines zones du PLU. En effet, il convient de n'autoriser ce type de construction qu'en zones UB ou 1AU, secteurs d'urbanisation récents ou en devenir.

Ceci va dans le sens d'une meilleure prise en compte des projets de constructions économes en énergie (toitures terrasses végétalisées par exemple).

4.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Ce quatrième objet engendre une seule modification, à savoir l'adaptation du règlement sur les articles 11 des zones UB et 1AU.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles seront conformes aux toitures avoisinantes.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles seront conformes aux toitures avoisinantes.

5. REPRENDRE LES ANCIENNES REGLES DU POS EN MATIERE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS EN LIMITE SEPARATIVE, DANS LA ZONE D'ACTIVITES UX

5.1. Contexte et projet :

Il est décidé pour les secteurs d'activités (zone UX) de remettre en place la règle antérieure du POS en ce qui concerne l'implantation des bâtiments par rapport à la limite séparative (article 7), c'est-à-dire d'autoriser l'implantation soit en limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

La règle mise en place dans le PLU paraît trop importante (4 mètres) et ne permet plus l'implantation à l'alignement, ce qui peut être dommageable pour l'organisation de la zone (perte d'homogénéité).

5.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Ce dernier objet engendre deux modifications :

- La modification de la règle UX 7 dans le règlement.
- La modification du rapport de présentation concernant la règle UX 7.

Partie écrite du règlement (article UX 7) avant la 1^{ère} modification (page 37)

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sous la sablière) avec un minimum de 4 mètres.

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage.

4 - **Des implantations différentes peuvent être admises** pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Partie écrite du règlement (article UX 7) après la 1^{ère} modification (page 37)

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée soit :

- **sur les limites séparatives, avec obligation dans ce cas d'édifier un mur coupe-feu,**
- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sous la sablière) avec un minimum de **3 mètres.**

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 5 mètres mesurée à partir du plein-bord, sauf pour les stations de pompage.

4 - **Des implantations différentes peuvent être admises** pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

**6. INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

Plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont modifiées :

- **Le rapport de présentation,**
- **Le règlement,**
- **Le document graphique.**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

**Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de
présentation du PLU.**

Département
Du Gers



Ville de Seissan

Commune de Seissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

1 - NOTICE EXPLICATIVE

1^{ERE} MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1^{ère} modification prescrite le 16 novembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

1

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
	1 - Situation	3
	2 - Le SCOT de Gascogne et la Communauté de Communes du Val de Gers	5
	3 - Une évolution démographique positive et stable depuis 1990.....	7
	4 - Un rythme de production en logement qui s'est accéléré depuis 1999.....	9
III.	OBJET DE LA MODIFICATION :	11
	1 - Permettre l'ouverture partielle de la zone 2AU de Bordeneuve	12
	2 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés	26
	3 - Modifier le règlement dans les zones d'habitat et d'activités.....	30
	4 - Classer une habitation non liée à l'activité agricole en zone Ah (pastillage)	40
	5 - Intégralité des pièces modifiées dans le cadre de la procédure de 1 ^{ère} modification du P.L.U.	42

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Seissan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 15 septembre 2015.

Par délibération en date du 16 novembre 2020 la commune a lancé la procédure de 1^{ère} modification de son document d'urbanisme afin de procéder à l'ouverture partielle du secteur 2AU de Bordeneuve, et prévoir son principe d'organisation en continuité d'espaces attenants récemment aménagés, ou prévus pour l'être (zones 1AU et 2AU).

Elle vise également à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à modifier le règlement écrit.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme).

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'ont pas pour vocation à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

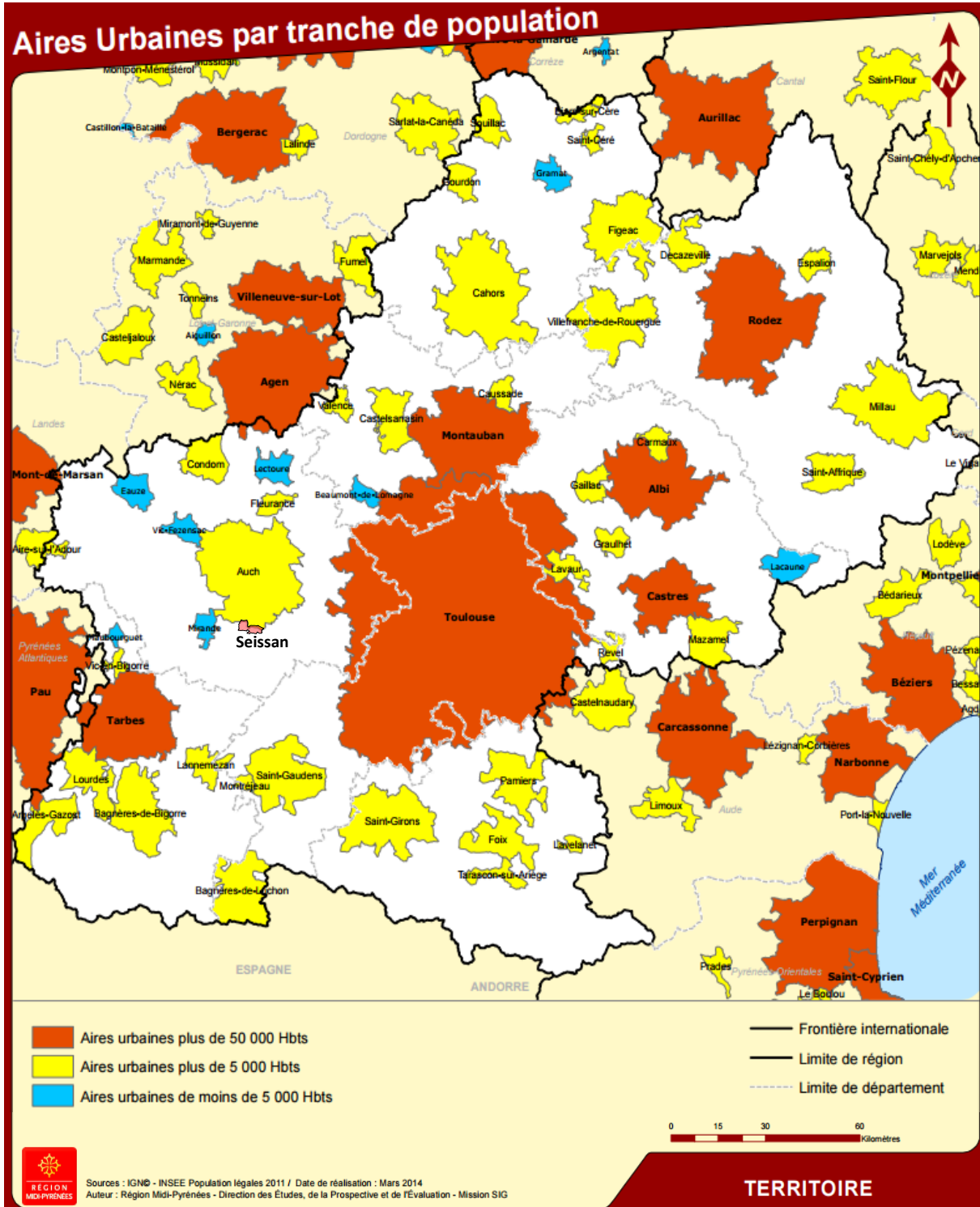
La procédure de modification du PLU de Seissan a été retenue afin d'ouvrir partiellement la zone 2AU de Bordeneuve, de modifier son orientation d'aménagement et de programmation et la partie réglementaire (emplacements réservés, parties écrite et graphique).

Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1 - SITUATION

La commune de Seissan se trouve dans le département du Gers, à la limite extérieure de l'aire urbaine d'Auch, chef-lieu du département. Ce qui veut dire que près de 40 % de sa population active dispose d'un emploi à Auch, ou ses communes périphériques.



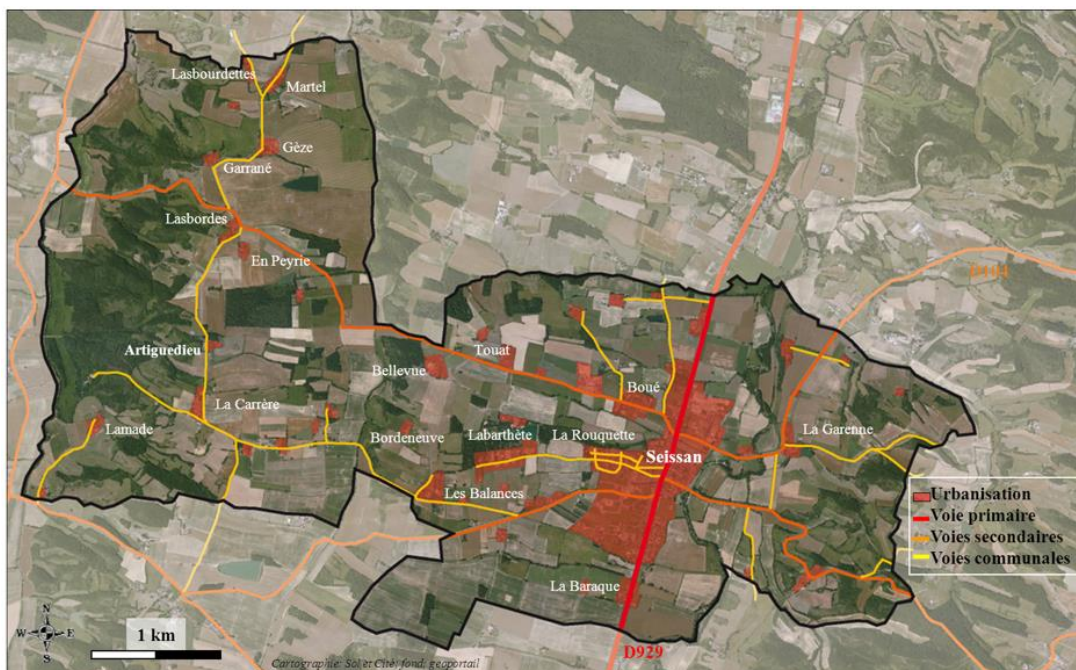
INSEE - 2014

Une **aire urbaine** est une nomenclature spatiale établie par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain**, et par des communes rurales ou unités urbaines (**couronne périurbaine**) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Située à 18 km au Sud d'Auch, cette proximité du pôle urbain départemental influence donc son développement. En effet, la commune se trouve au cœur d'un réseau routier qui relie Auch à Lannemezan par la RD 929 et Mirande aux communes importantes de l'Est du département (Gimont, Lombez / Samatan, l'Isle-Jourdain) par la RD 104 et la RD 129.



Toutefois, **Seissan est également un pôle intermédiaire** ayant son propre bassin de vie structuré autour des services et équipements de son bourg-centre.



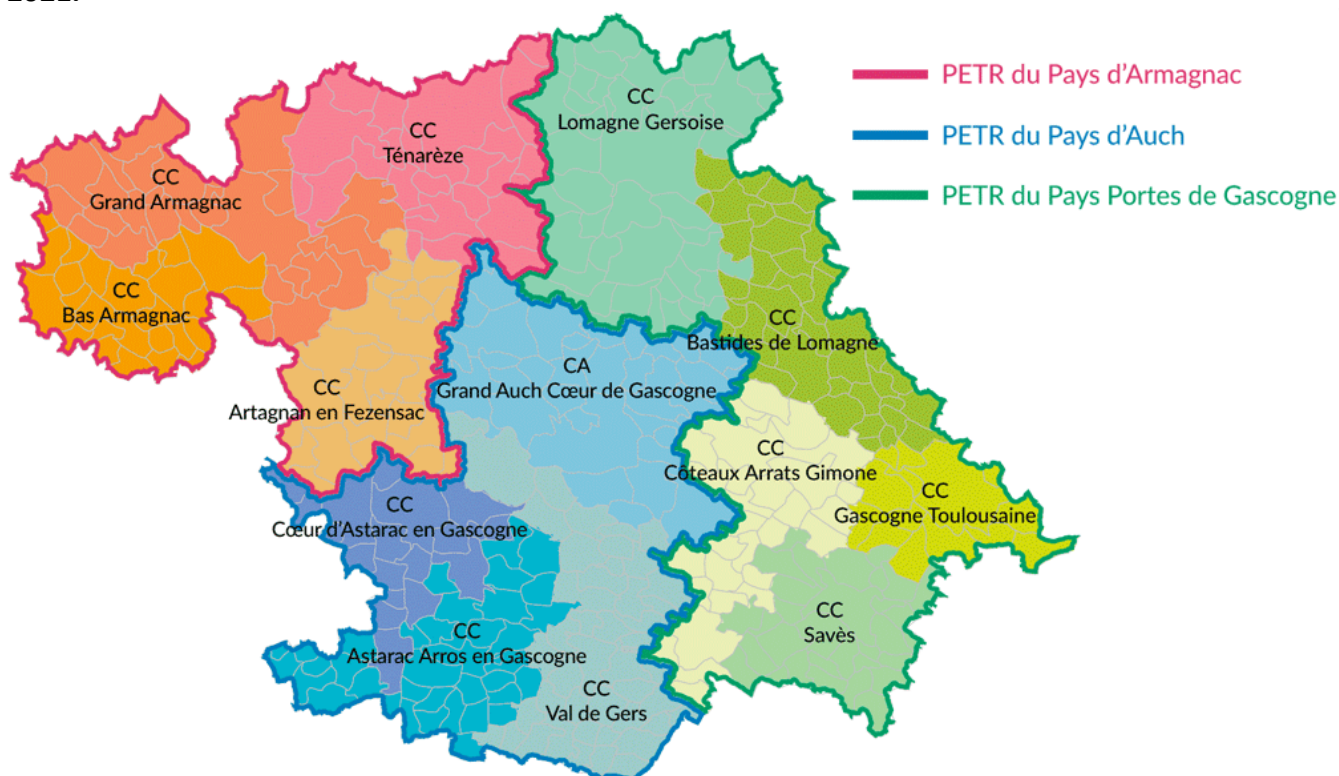
D'une surface de 18,6 km², la commune présente une forme duale, avec un cadre rural bien marqué sur sa partie ouest (correspondant à l'ancienne commune d'Artiguedieu).

2 - LE SCOT DE GASCOGNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE GERS

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. Le périmètre de ce SCoT a été défini par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. **Il comprend 12 Communautés de Communes et 1 communauté d'agglomération** du département du Gers, représente **397 communes** (dont celle de Fontenilles en Haute-Garonne), compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km². Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017.

Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017, son approbation est prévue pour 2021.**



Source : site internet du SCoT de Gascogne - EPIC membre du Syndicat mixte

Une fois ce document approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront être compatibles avec ce projet de territoire.

Seissan fait également partie de la **Communauté de Communes du Val de Gers**, créée le 31 décembre 1993. Cette intercommunalité a intégré les communes de la Communauté de Communes les Hautes Vallées, le 25 mars 2016.

Seissan est le siège de cette intercommunalité, qui comprend donc **45 communes**, un territoire de 512,85 km² et recense **10 148 habitants** (2017).

Le développement de la commune envisagé s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT (Seissan est une commune de niveau 3), soit à l'horizon 2040 :

- **276 habitants supplémentaires,**
- **262 logements nouveaux et remobilisés,**
- **Moins de 20 ha de surfaces agricoles et naturelles consommées.**

S'appuyer sur les pôles relais (PADD du SCoT)

Douze communes (dont un binôme) forment le niveau 3 de l'armature. Elles rassemblent des équipements importants (collèges, gendarmeries...) mais moins nombreux que dans les communes de niveau 2 pour lesquelles elles constituent des pôles d'appui. Leur rayonnement, plus local, sera renforcé par l'accueil d'habitants et d'emplois, par une desserte efficace et de proximité et par un développement des équipements et services d'usages quotidiens et hebdomadaires.

Répartition des objectifs en termes de démographie, Répartition des objectifs de la consommation d'ENAF logements et emplois pour la CC Val de Gers

Scénario 2 : territorialisation modérée en faveur d'une polarisation du développement

	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
	Masseube	Seissan	Biran et St-Blancard	Autres communes
2017-2040				
Démographie Total : 11 598	+ 391 hab. 27 %	+ 276 hab. 19 %	+ 203 hab. 14 %	+ 580 hab. 40 %
Logements Total : 6 830	+ 373 log. 27 %	+ 262 log. 19 %	+ 193 log. 14 %	+ 552 log. 40 %
Emplois Total : 2 768	+ 168 emp. 35 %	+ 110 emp. 23 %	+ 82 emp. 17 %	+ 120 emp. 25 %



Objectifs de consommation des ENAF 2019-2040



**< 108 ha d'ENAF
consommés en 21 ans
< 5,14 ha / an**



Répartition de la consommation des ENAF par niveau d'armature entre 2019-2040 pour le territoire de la CC Val de Gers

	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
	Masseube	Seissan	Biran et St-Blancard	Autres communes
2019 - 2040				
Scénario 2 : territorialisation modérée	< 29,16 ha 27 %	< 20,52 ha 19 %	< 15,12 ha 14 %	< 43,2 ha 40 %

Objectifs chiffrés du SCoT de Gascogne pour la commune de Seissan - niveau 3

Ce projet s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT, qui prend en compte la trajectoire fixée par la loi climat et résilience.

PGRI 2027 Adour Garonne : le projet est compatible avec la prescription D4 12 :

D4.12 Améliorer la conception et l'organisation des réseaux de manière à diminuer leur vulnérabilité et augmenter leur capacité de résilience, en association avec les différents opérateurs (axes de circulation, transport et distribution énergie, traitement et adduction eau potable, traitement et évacuation eaux usées, transports routiers et ferroviaires, distribution denrées alimentaires) (8/35)

Les retours montrent peu d'application de cette mesure sur le bassin et démontrent aussi l'intérêt de réaliser en amont des diagnostics de ces réseaux. Les enjeux étant d'une part de réduire leur vulnérabilité et, d'autre part, de limiter les délais de retour à la normale. Cela passe nécessairement par une meilleure prise en compte des gestionnaires de réseaux des enjeux et des risques d'inondation.

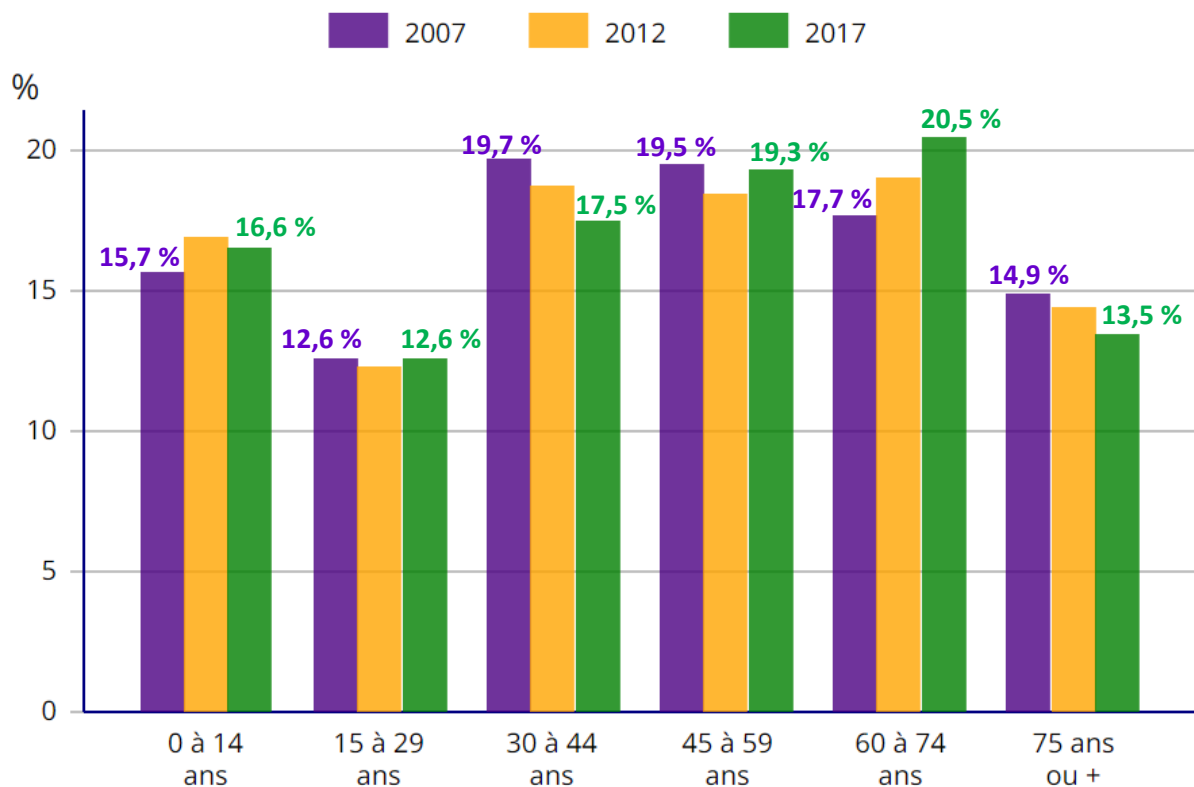
3 - UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

La commune de Seissan compte **1 091 habitants en 2017**, elle en comptait 1 037 en 2007. Sa densité est de **59 hab/ km²** (56 hab/km² en 2007).

Sa population est ainsi répartie en 2017 :

- 21,15 % a moins de 20 ans, (France : 24,35 %)
- 51,5 % a entre 20 et 64 ans, (France : 56,3 %)
- 27,35 % a 65 ans ou plus. (France : 19,35 %)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Données et graphique : INSEE 2017

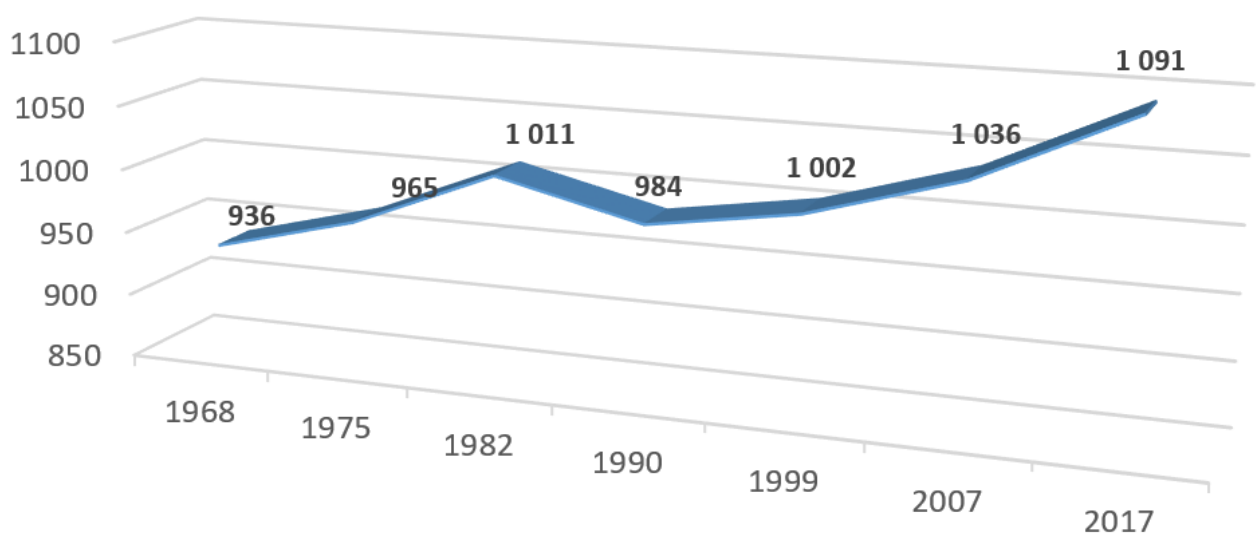
Avec une population de moins de 20 ans représentant plus du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente plus de la moitié des habitants, et un solde migratoire qui a toujours été positif depuis 1968 et qui, hormis sur la période 1982 / 1990 a toujours compensé le solde naturel négatif, la commune présente une dynamique démographique plutôt favorable.

On constate cependant sur la dernière décennie, un certain vieillissement de la population (+1,4% pour la part de la population âgée de 60 ans et plus), mais également un accroissement de la part des moins de 15 ans (+0,9%). La part de la population active a ainsi légèrement diminuée sur la dernière décennie : ces évolutions se sont produites au détriment de la part de la population active âgée de 30 à 44 ans (-2,2%).

Il y a donc plutôt tendance sur la dernière période, à accueillir de jeunes familles avec enfants, ainsi que de jeunes retraités.

L'attractivité de Seissan, liée à sa fonction de pôle relais, lui a fait gagner 54 habitants sur la dernière décennie (11 ans), soit 5,2 % de sa population totale entre 2007 et 2017.

Evolution démographique entre 1968 et 2017



Données : INSEE 2017, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

La population augmente donc de 5,4 habitants par an depuis 2007.

Cette nouvelle population est composée en majorité de personnes de moins de 15 ans et de familles actives (entre 20 et 65 ans).

La part des personnes de plus de 60 ans représente plus du quart de la population, du fait de la composante rurale du territoire, et de sa fonction de pôle relais.

4 - UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT QUI S'EST ACCELERE DEPUIS 1999

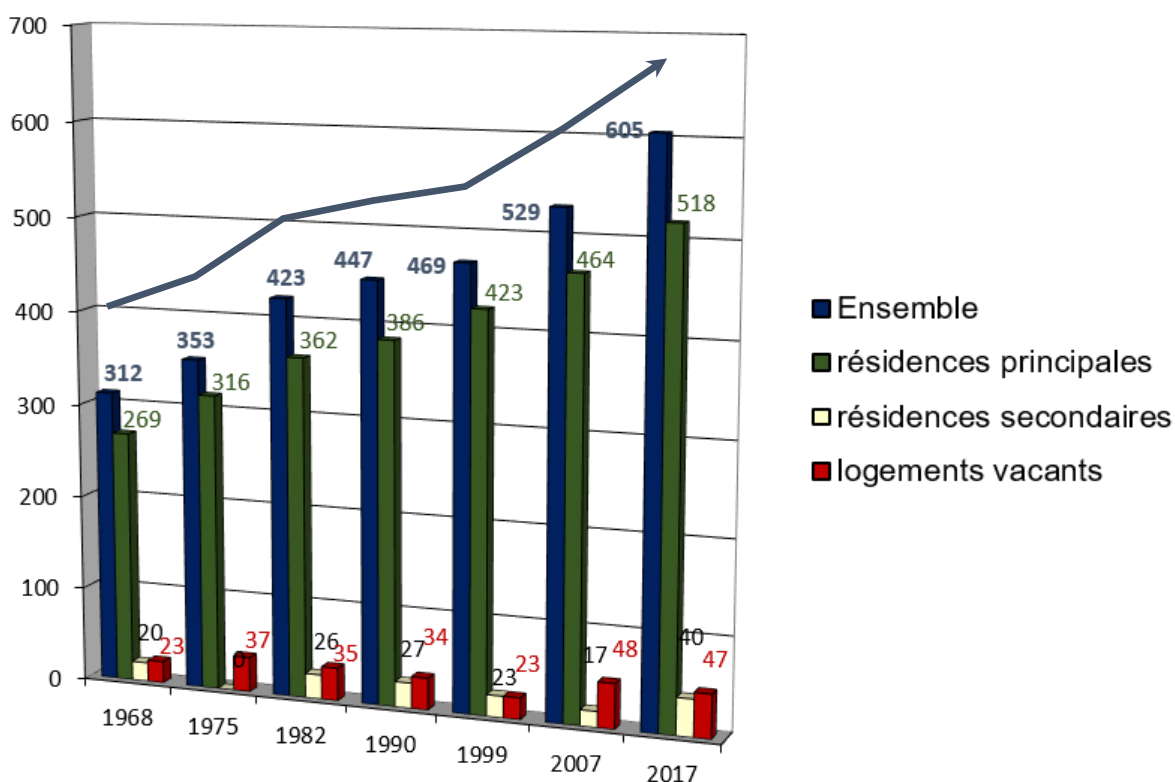
En 2017, on compte sur Seissan, **605 logements** au total dont **518 en résidences principales (85,6 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 87 % sont des logements de type individuel (maisons) et 12,7 % correspondent à des appartements. Cette part des appartements est resté globalement stable sur les 10 dernières années (71 en 2007, 77 en 2017).

Catégories et types de logements entre 2007, 2012 et 2017

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	529	100,0	587	100,0	605	100,0
Résidences principales	464	87,6	510	87,0	518	85,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	3,3	37	6,3	40	6,6
Logements vacants	48	9,1	40	6,8	47	7,8
<i>Maisons</i>	452	85,5	521	88,9	527	87,0
<i>Appartements</i>	71	13,4	62	10,6	77	12,7

Tableau : INSEE 2017

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2017



Données : INSEE 2017, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

Depuis 1999 le nombre de logements augmente de façon importante et régulière : le nombre de logements a été quasi multiplié par 2 en 50 ans. Sur la dernière décennie on compte 76 logements supplémentaires (+ 14,4 % en 11 ans). Les deux-tiers de ces logements supplémentaires correspondent à des résidences principales (65,8 %).

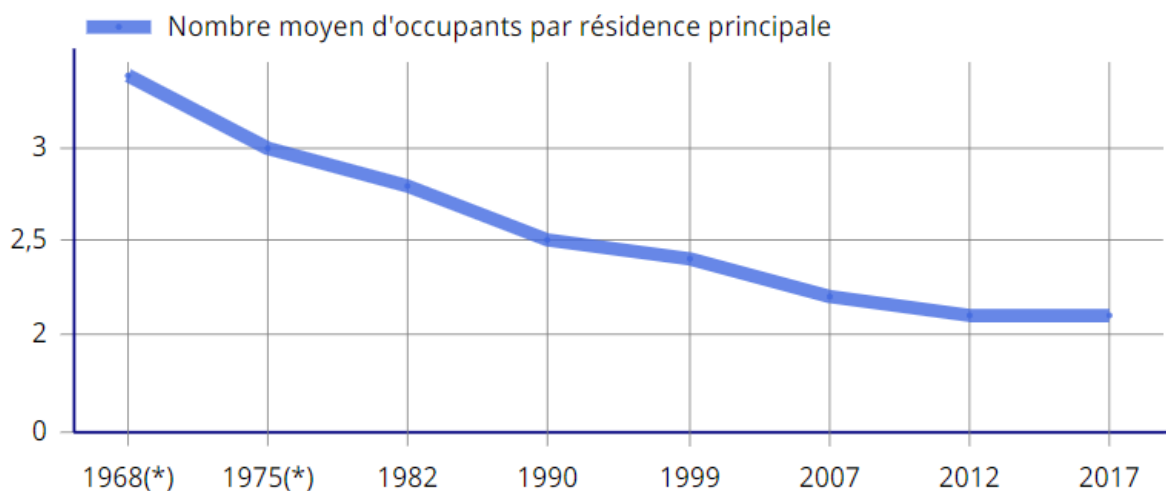
Les résidences secondaires ont pris de l'importance sur la commune lors de la dernière décennie, elles représentent aujourd'hui près de 7 % du parc avec 40 logements (c'était moitié moins en 2007 : 17 logements pour 3,3 % du parc).

La part de logements vacants correspond depuis 2007 à une petite cinquantaine de logements (47 en 2017). Du fait de l'augmentation globale du parc, on peut donc constater que le taux de vacance est en baisse, mais représente quand même 7,8 % des logements. Ce taux de vacance peut s'expliquer par le délaissement de logements anciens, identifiés principalement sur le centre-ancien.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,1 en 2017 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,4), et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation). Sur les 5 dernières années on observe une rupture de cette décroissance, avec une stagnation à 2,1 personnes par logement.

Ce chiffre est particulièrement bas (2,2 personnes par logement pour la moyenne nationale), il s'inscrit dans le cadre du vieillissement global de la population sur Seissan.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La commune connaît donc une dynamique de construction significative et régulière depuis près de 50 ans, qui s'est accrue depuis 1999. Cette dynamique engendre la construction de près de 8 logements nouveaux par an sur les 11 dernières années étudiées (7,6).

III. OBJET DE LA MODIFICATION :

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les trois points suivants :

- 1- **Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Bordeneuve**, en lien avec les zones 1AU attenantes.
- 2- **Mettre à jour la liste des emplacements réservés.**
- 3- **Modifier le règlement** dans les zones d'habitat et d'activités pour revoir et améliorer les dispositions concernant :
 - Les plantations des espaces libres,
 - Les clôtures,
 - Les toitures et les matériaux de couverture des extensions,
 - L'emprise au sol (zone UX),
 - Les réseaux numériques,
 - Les annexes
 - Les aspects extérieurs
 - Le nombre de stationnement

Cette procédure de modification ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique des coteaux de Sousson, des coteaux du Cédon et des coteaux du Gers. En effet, l'objet de cette modification n'étant pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

Voir à ce titre l'évaluation environnementale, et ses conclusions.

1 - PERMETTRE L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AU DE BORDENEUVE

1.1. Contexte et projet (justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est fixé comme objectif de favoriser un développement urbain faisant partie intégrante du village.

Ainsi la commune s'est fixé un objectif démographique réaliste tout en modérant le besoin en surfaces à urbaniser, soit à l'horizon 2025 une population de **1 300 habitants**.

Pour cela ont été identifiés comme potentiel constructible dans le PLU :

- Un potentiel effectif de remobilisation (densification, division parcellaire, ...) de 30 logements sur les zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UB),
- Une zone 1AU à Bordeneuve (partie nord le long de la RD 285) ouverte à l'urbanisation, destinée à créer l'accès nord au futur quartier de Bordeneuve, **représentant une surface de 3,6 ha**. Ce secteur est aujourd'hui aménagé en partie, ce qui permet de concevoir l'amorce du quartier (accès réalisé).
- Le secteur 2AU de Bordeneuve prévue comme continuité de la zone 1AU, et du village-centre, **d'une surface de 8 hectares**. A noter que du fait de l'accessibilité de ce secteur, l'aménagement de la zone n'est possible que grâce à la réalisation partielle de la zone 1AU (réalisation d'une voie d'entrée en cours).
- Le secteur 2AU « Au Boué » **d'une surface de 3 hectares**.

La planification de l'ouverture des zones d'habitat était prévue ainsi :

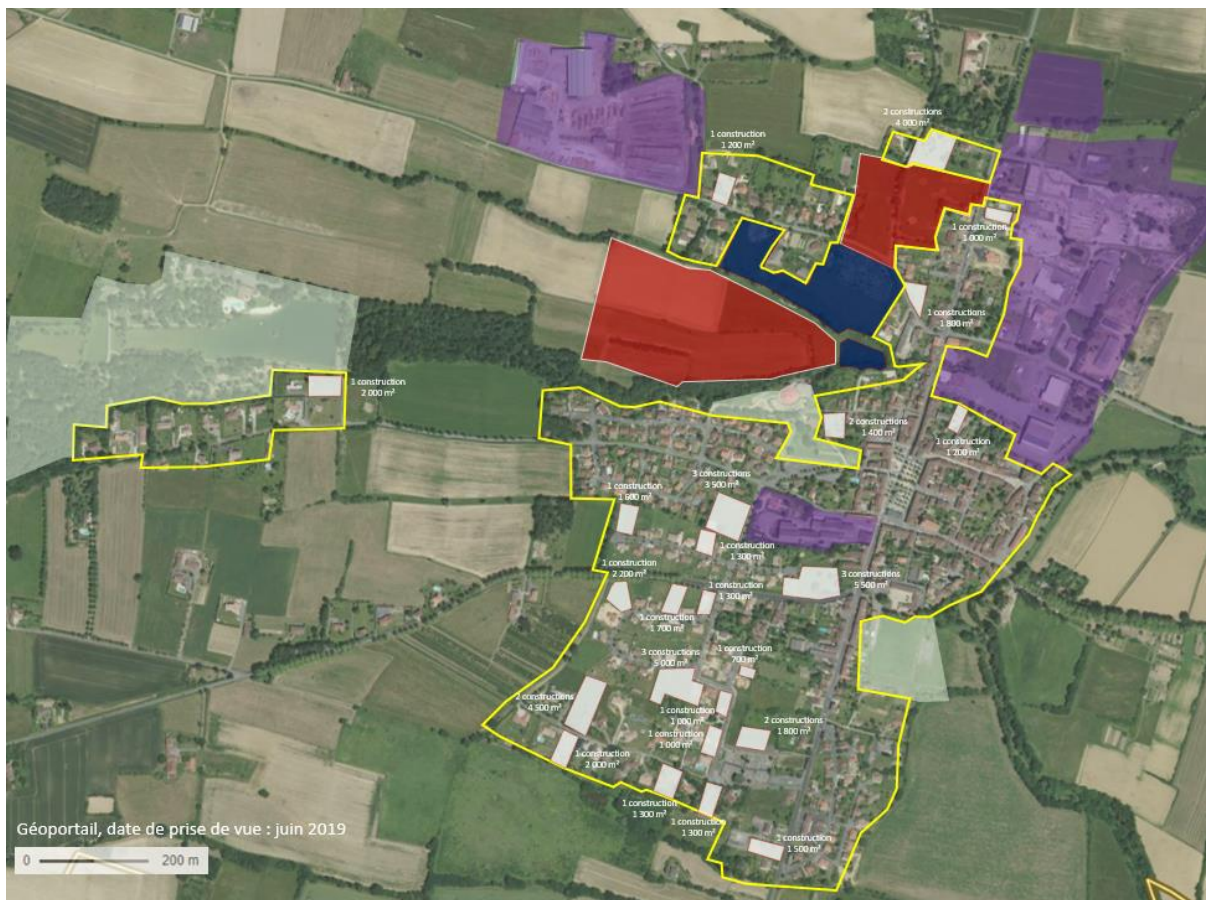
- Sur les 3 premières années : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- Sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU sur les secteurs du Boué et de Bordeneuve en partie,
- Sur les 3 dernières années : aménagement de la zone 2AU de Bordeneuve.

Aujourd'hui, à un peu plus de la moitié de la durée de vie du PLU (sur la base des données INSEE 2012 - 2017), la collectivité observe que :

- **La population 2017 représente 1 091 habitants**, soit seulement **7 habitants** de plus qu'en 2012,
- **L'accroissement du nombre de logements** sur la même période, ne représente que **18 constructions (dont 8 qui correspondent à des résidences principales)**,
- Le seul espace aménagé est celui de la zone 1AU de Bordeneuve, sur sa partie Ouest. La collectivité a préempté une bande de 10 mètres sur cette zone afin d'assurer l'accès, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur. **L'aménagement de cette zone doit en effet se faire dans une logique d'ensemble avec la zone la 2AU attenante, afin d'assurer une vraie cohérence au quartier de Bordeneuve.**

- Le tissu urbain existant dispose d'un potentiel en renouvellement urbain (par densification, division parcellaire, ...) d'environ **30 logements mobilisables** (voir carte ci-dessous). Cependant la commune ne dispose pas de moyen efficace de lutte contre la rétention foncière et de mettre ainsi en œuvre ce levier de développement. Elle mène cependant une politique de remobilisation de l'espace public en portant des emplacements réservés sur plusieurs de ces secteurs (extension du cimetière, création d'espace public, ...). Une remobilisation de la moitié du potentiel dans les 5 prochaines années serait très ambitieuse, et ne permettrait la réalisation que d'une quinzaine de logements.

Estimation du foncier disponible en zone urbaine



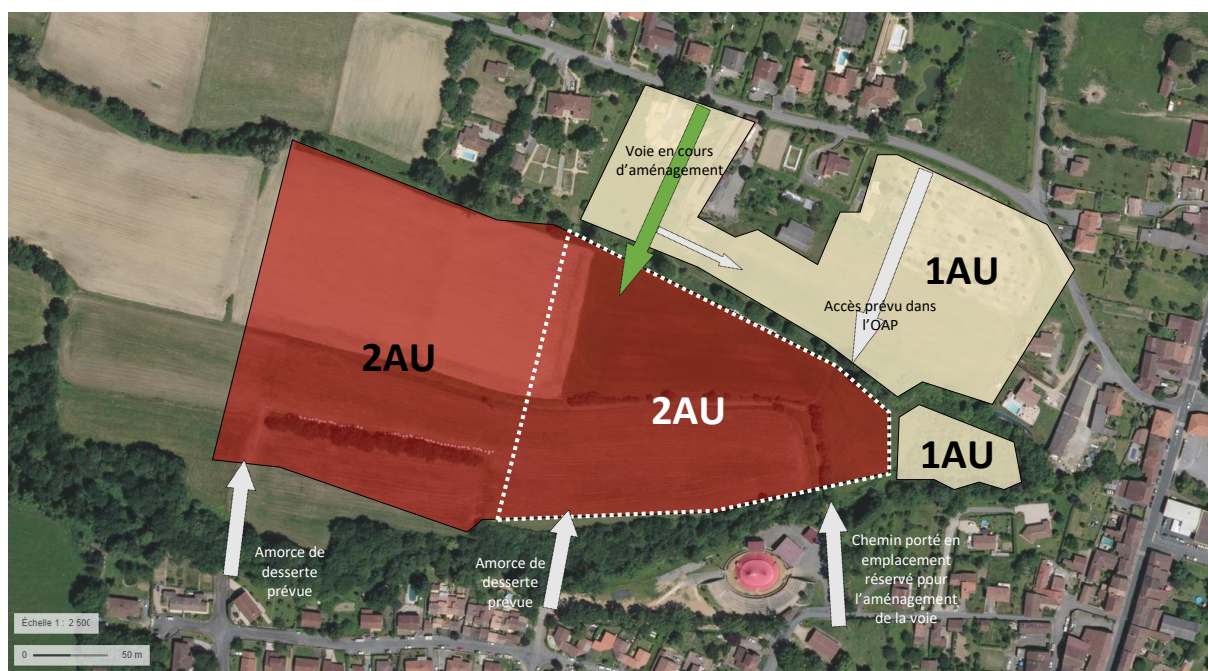
Réalisation : Atelier Sol et Cité

La collectivité constate donc qu'elle est éloignée des objectifs de population fixés dans son projet, et qu'elle ne dispose pas de secteur constructible immédiatement disponible, permettant de le mettre en œuvre.

Elle décide donc **d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Bordeneuve qui constitue le secteur principal de son projet de développement**, en lien avec la zone 1AU déjà en cours d'aménagement (voie d'accès réalisée), afin d'organiser un principe de développement cohérent.

Cette ouverture devrait permettre la réalisation d'environ 75 logements :

- 35 logements sur la zone 1AU restant à aménager (4 constructions en cours de réalisation, ainsi que la voie d'accès)
- 40 logements sur la partie Est de la zone 2AU qui va être ouverte à l'urbanisation.



Secteur de Bordeneuve - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité

Description du projet et des choix faits :

- **Le projet se trouve en continuité directe du centre-bourg et de ses extensions urbaines nord, il va permettre de renforcer encore davantage la centralité de Seissan et répond ainsi aux objectifs du PLU.**
- **Ce projet est porté par la collectivité (lotissement communal) avec une maîtrise foncière partielle** (boisement en partie sud à protéger appartenant à la collectivité).
- **La zone ouverte se trouve ainsi directement située entre le centre bourg et ses équipements, et les tissus urbains organisés le long de la voie du Garrané.**
- L'aménagement de chemins piétonniers va **limiter les déplacements motorisés sur le site, et le centre du village.**
- **La zone 2AU de Bordeneuve est ouverte sur la moitié de sa surface (3,6 ha sur les 7,8 ha), en continuité directe de la zone 1AU qui en constitue l'amorce.**
- **Cinq amorces de voies sont aujourd'hui constituées pour desservir cette zone**, dont quatre sur la partie qu'il est envisagé d'ouvrir. Sur celle située au sud-est (continuité depuis le centre-bourg) la mairie porte un emplacement réservé pour l'aménagement de cet accès.
- La petite zone 1AU située à l'Est ne peut être aménagée qu'une fois desservie. La collectivité, dans le cadre de la révision du PLU avait souhaité flécher ce secteur comme élément d'interface entre les équipements de loisirs du centre-bourg et le futur quartier. Ainsi la réalisation d'un espace public, ou d'un équipement est inscrit actuellement dans l'orientation d'aménagement et de programmation. **La collectivité a fait le choix de porter un emplacement réservé sur le site, afin de réaliser effectivement cet aménagement.**
- **Les boisements existants qui constituent ici une prolongation de la trame végétale à l'intérieur du quartier sont protégés (classés en N et Nce et identifiés au titre de**

l'ancien article L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Les accès viaires localisés sont toutefois autorisés afin de structurer l'ensemble du quartier au tissu urbain.

- **La diversification de l'offre d'habitat est un objectif de ce projet,** avec un espace fléché comme plus dense (type maisons de ville, écoquartier, ...).
- **Les réseaux sont en capacité suffisante pour d'accueillir les constructions envisagées.**

Suite à l'évaluation environnementale qui a accompagné la présente procédure, le projet a été adapté afin de bien prendre en compte les enjeux environnementaux:

- **Seules 3 amorces de voies (sur les 5 prévus initialement) sont prévues pour la desserte de la zone.** Sur celle située au sud-est (continuité depuis le centre-bourg) c'est un cheminement piéton qui sera aménagé directement vers les équipements.
- La petite zone 1AU située à l'Est ne peut être aménagée qu'une fois desservie. La collectivité, dans le cadre de la révision du PLU avait souhaité flécher ce secteur comme élément d'interface entre les équipements de loisirs du centre-bourg et le futur quartier. **Au regard du besoin en logements et à la mixité des formes d'habitat souhaité, cet espace est davantage tourné vers de formes d'habitat plus denses.** L'emplacement réservé envisagé n'est donc pas retenu.

Contexte et visualisation du site :



1 - Entrée depuis la route du Garrané



2 - Vue sur le bâti nord du site



3 - Vue sur les haies agricoles à préserver



4 - Aménagements de la voie et de lots



5 - Vue sur le nord du site



6 - Vue sur le nord-est du site



Secteur de Bordeneuve - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité



7 - Vue sur le croisement des chemins



8 - Entrée Est des zones 1AU / 2AU



9 - Emplacement propice à un espace public



10 - Accès chemin du Four



11 - Chemin d'accès depuis le centre-bourg



12 - Accès au site depuis le centre-bourg

1.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre quatre modifications sur les pièces suivantes :

- **La mise à jour du rapport de présentation** (tableau des surfaces, ...)
- **L'orientation d'aménagement et de programmation** du secteur concerné,
- **Le règlement**
- **Le zonage** sur le secteur de Bordeneuve,

Extrait du rapport de présentation - tableau des surfaces, avant la 1^{ère} modification (pages 110 et 111)

7. Surfaces des principales zones

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	3,6
2AU	7,46 (IINA)	11
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées** reste stable (légère diminution de la zone urbanisable due à la suppression des zones NB). En effet, **sont supprimées les secteurs constructibles en dehors du village** (souhait de densification du bourg et préservation du territoire agricole).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui perd près de 250 hectares) et la zone naturelle (qui en gagne autant) est dû à la meilleure prise en compte des zones naturelles et des continuités écologiques par rapport au précédent document d'urbanisme.

8. Estimation de la capacité d'habitat offerte par les zones ouvertes à la construction

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	30
2AU	110
TOTAL	170

Le potentiel de développement sur les zones UA et UB est limité étant donné que tous les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs de développement AU se situent au sein même du village de Seissan. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

La zone UB a été étudiée de manière très précise avec la commission urbanisme, quatre derniers secteurs potentiels de développement y ont été identifiés : un projet de 16 lots qui devrait être bientôt aménagé, deux projets de 4 lots et un dernier de 2 lots.

Sur la base de ces estimations et en prenant en compte que tous les secteurs urbanisables ne seront pas amenés à être construits dans le cadre du PLU, Seissan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 220 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 300 habitants à l'horizon 2025 (en comptant 2 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 110 constructions effectives). Il est également important de signaler que sur le secteur de Bordeneuve, l'implantation future d'équipements publics est envisagée (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pieds), les surfaces qui le composent ne seront donc sûrement pas toutes affectées à de l'habitat.

Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements sont réalisables. Ces zones AU représentent moins de 15 hectares, soit ce qui a été urbanisée sur la seule période 2005/2009 dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme (qui comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser à destination d'habitat). On se trouve donc dans une logique de limitation importante de la consommation foncière conformément aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II).

Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 ans à venir.

Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivant:

- Sur les 3 premières années : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU sur les secteurs du Boué et de Bordeneuve en partie,
- sur les 3 dernières années : aménagement de la zone 2AU de Bordeneuve.

**Extrait du rapport de présentation - tableau des surfaces, après la 1^{ère} modification
(pages 110 et 111)**

7. SURFACES DES PRINCIPALES ZONES

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	7,2
2AU	7,46 (IINA)	7,4
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1487,37 (82%)	1267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1812	1856

La surface cumulée de la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées reste stable (légère diminution de la zone urbanisable due à la suppression des zones NB). En effet, **sont supprimées les secteurs constructibles en dehors du village** (souhait de densification du bourg et préservation du territoire agricole).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui perd près de 250 hectares) et la zone naturelle (qui en gagne autant) est dû à la meilleure prise en compte des zones naturelles et des continuités écologiques par rapport au précédent document d'urbanisme.

8. ESTIMATION DE LA CAPACITE D'HABITAT OFFERTE PAR LES ZONES OUVERTES A LA CONSTRUCTION

Pour les secteurs urbanisables, on considère que 30% des espaces disponibles seront réservés aux voies, cheminements et autres espaces publics et espaces verts.

Zones	Nombre de constructions
Zone UA	5
Zone UB	25
1AU	75
2AU	75
TOTAL	180

Le potentiel de développement sur les zones UA et UB est limité étant donné que tous les secteurs possédant un véritable enjeu (plus de 1 hectare) ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs de développement AU se situent au sein même du village de Seissan. Une densification mesurée de ces espaces est recherchée.

La zone UB a été étudiée de manière très précise avec la commission urbanisme, **25 logements y sont mobilisables.**

Sur la base de ces estimations et en prenant en compte que tous les secteurs urbanisables ne seront pas amenés à être construits dans le cadre du PLU, Seissan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 220 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 300 habitants à l'horizon 2025 (en comptant 2 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 110 constructions effectives). Il est également important de signaler que sur le secteur de Bordeneuve, l'implantation future d'équipements publics est envisagée (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pied), les surfaces qui le composent ne seront donc sûrement pas toutes affectées à de l'habitat.

Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements sont réalisables. Ces zones AU représentent moins de 15 hectares, soit ce qui a été urbanisée sur la seule période 2005/2009 dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme (qui comprenait près de 40 hectares de zones à urbaniser à destination d'habitat). On se trouve donc dans une logique de limitation importante de la consommation foncière conformément aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II).

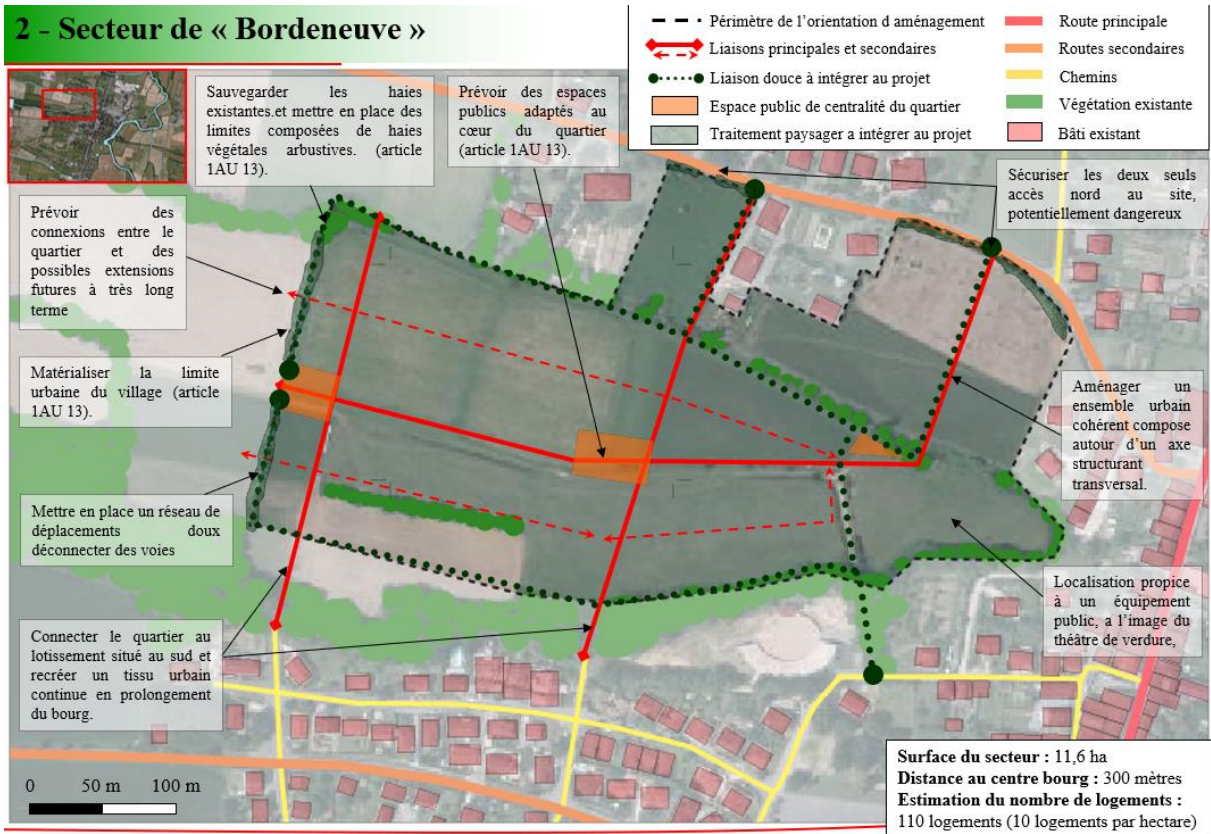
Ces orientations correspondent aux choix établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les 10 ans à venir.

Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivants (à compter de l'approbation du PLU) :

- Sur les 3 premières années (et années suivantes s'il reste des disponibilités) : réalisation des 25 lots restants en zone UB,
- sur les 3 années suivantes : aménagement des zones 1AU et d'une partie de la zone 2AU du secteur de Bordeneuve
- sur les 3 dernières années (selon les besoins) : aménagement de la zone 2AU du Boué et de la partie restante de Bordeneuve.

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation avant la 1^{ère} modification



Atelier Sol et Cité

Commune de Seissan - Plan Local d'Urbanisme

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation après la 1^{ère} modification



Extrait du règlement de la zone 1AU 3 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

2. Voirie

[...]

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Extrait du règlement de la zone 1AU 3 après la 1^{ère} modification

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

2. Voirie

[...]

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : **5 mètres**,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : **8 mètres** (cette largeur pourra être portée à **11 m** suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Extrait du règlement de la zone N 13 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme.

3. Zones humides : Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Extrait du règlement de la zone N 13 après la 1^{ère} modification

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

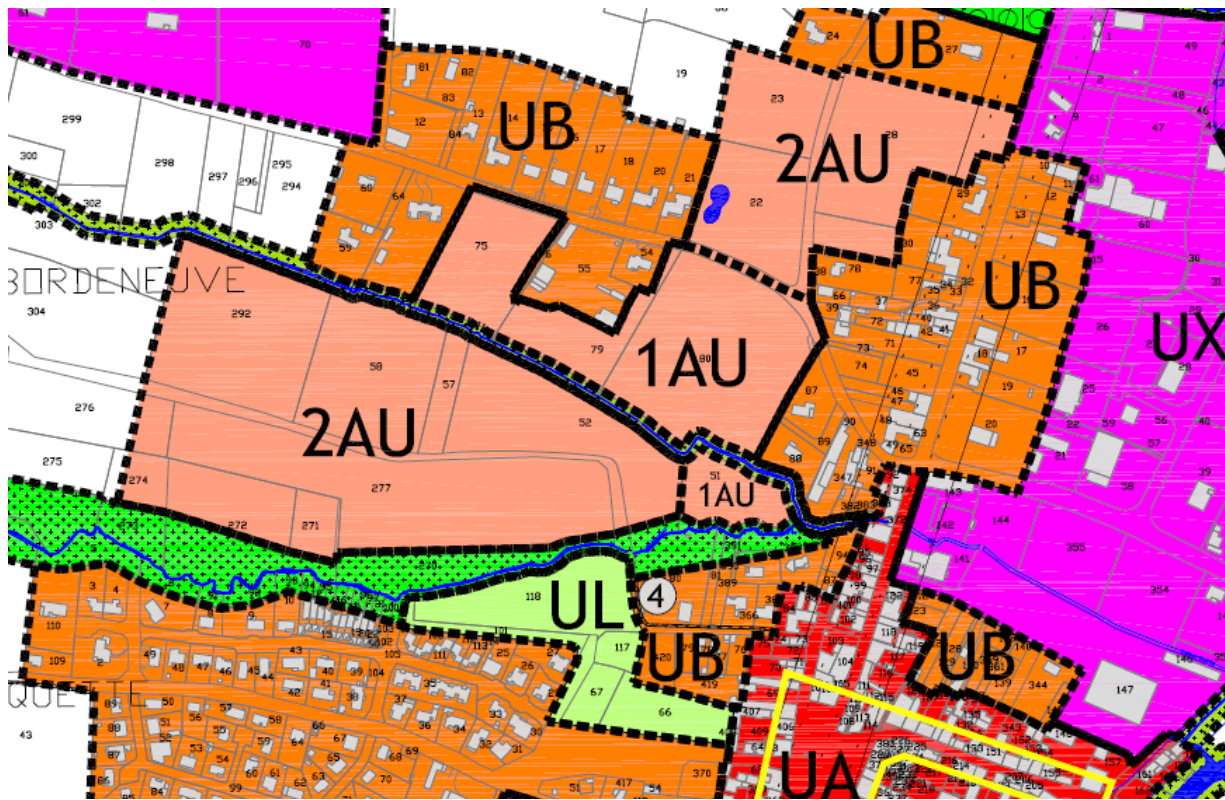
1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

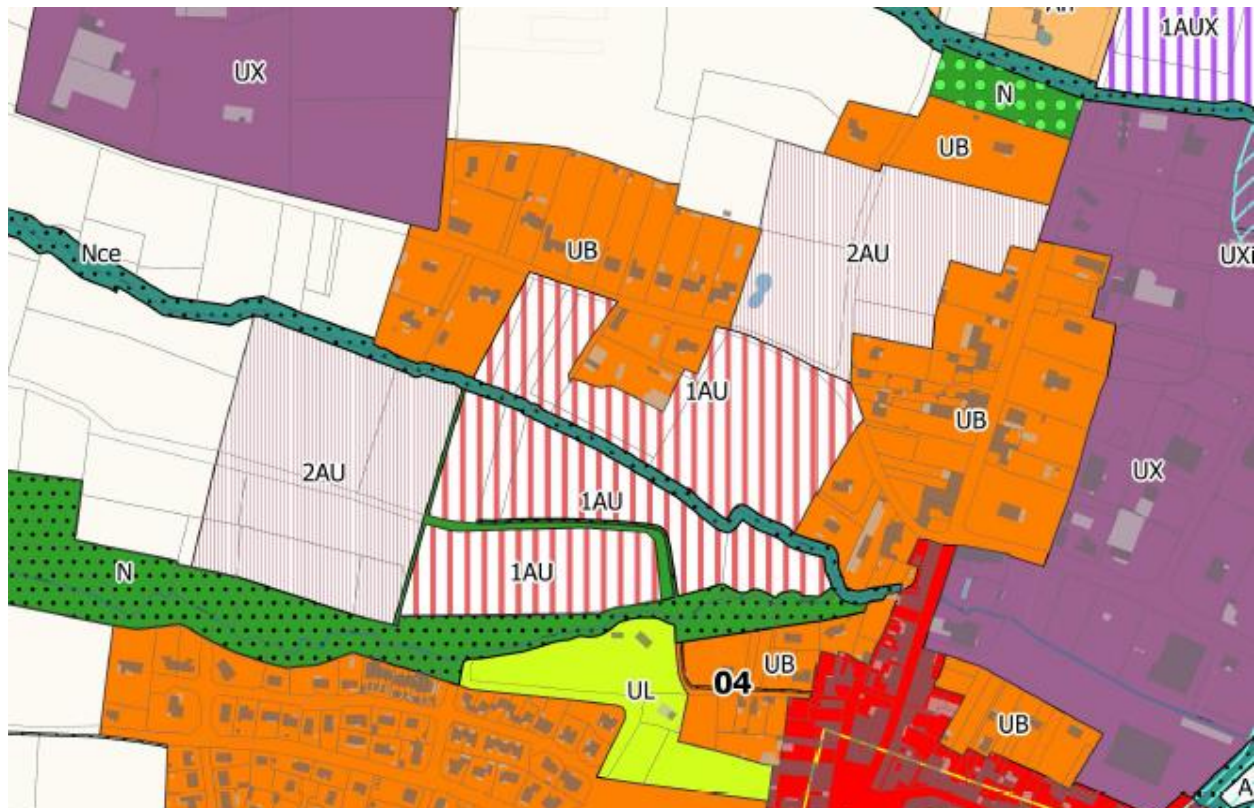
Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III §2 du Code de l'Urbanisme. **Les travaux d'aménagement de la voirie (réalisation, élargissement, entretien, etc.) qui nécessitent des suppressions localisées dans les boisements identifiés sont autorisés et ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.**

3. Zones humides : Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet qui risquerait d'entraîner un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

Extrait du zonage sur le secteur de Bordeneuve avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de Bordeneuve après la 1^{ère} modification



2 - METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

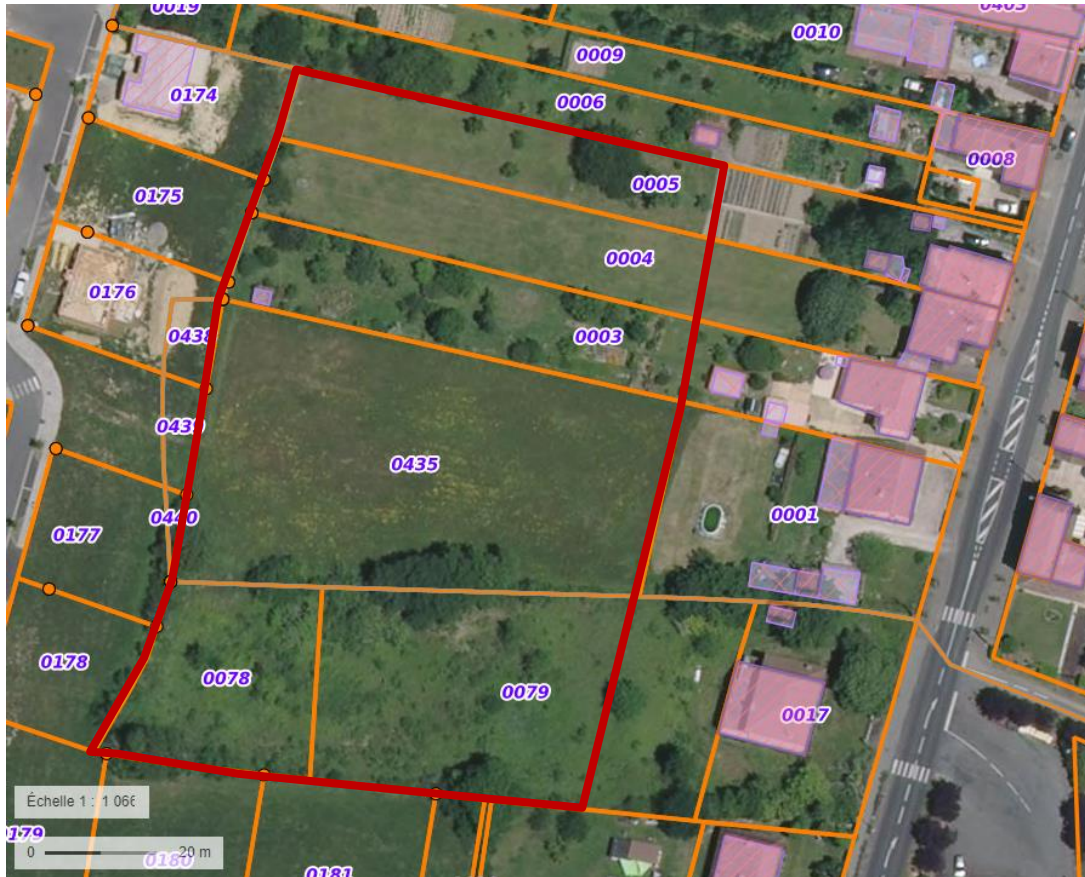
2.1. Contexte

La commune modifie la liste des emplacements réservés, en effet :

- L'Emplacement Réservé n°2 ayant comme objet l'aménagement et l'extension de la voie au Picadé a été réalisé, et doit donc être supprimé,
- Le nouvel emplacement réservé n°5 est créé pour permettre l'extension du cimetière et l'aménagement d'une maison funéraire (parcelles AC 23, surface : 3 500 m²)



- Le nouvel emplacement réservé n°6 est créé pour permettre l'aménagement d'un large espace public sur le secteur de Picadé (parties des parcelles AC 3, 4 et 5 et AB 79, et sur les parcelles AB 78 et AB 435, surface cumulée de 10 000 m²).



- Le nouvel emplacement réservé n°7 est créé pour permettre l'aménagement d'un accès un mode doux (véhicules non motorisés), depuis le village jusqu'au secteur de Bordeneuve (parties des parcelles AE 52 et AB 80, surface cumulée de 430 m²).



2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

La liste des emplacements réservés est donc mise à jour suivant les choix faits par la collectivité.

Cet objet engendre trois modifications :

- La modification de la liste des emplacements réservés,
- La mise à jour du tableau des emplacements réservés sur le document graphique,
- La mise à jour du tableau des emplacements réservés dans le rapport de présentation (page 108).

Liste des emplacements réservés avant la 1^{ère} modification**COMMUNE DE SEISSAN - 32
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)
1	Aménagement et extension de la voie à la Rouquette	Commune	2 750 m ²
2	Aménagement et extension de la voie au Picadé	Commune	1 750 m ²
3	Agrandissement de la zone sportive	Commune	1 500 m ²
4	Agrandissement du chemin du four	Commune	300 m ²

Liste des emplacements réservés après la 1^{ère} modification**Commune de Seissan - 32
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS**PLAN LOCAL D'URBANISME - 1^{ère} modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement et extension de la voie à la Rouquette	Commune	2 750 m ²
2	Supprimé		
3	Agrandissement de la zone sportive	Commune	1 500 m ²
4	Agrandissement du chemin du four	Commune	300 m ²
5	Extension du cimetière et aménagement d'une maison funéraire	Commune	3 500 m ²
6	Aménagement d'un espace public au Picadé	Commune	10 000 m ²
7	Aménagement de l'accès piéton / cycles entre le chemin du four et Bordeneuve	Commune	430 m ²

3 - MODIFIER LE REGLEMENT DANS LES ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

3.1. Contexte

Après 5 ans d'application les règles du PLU sont aujourd'hui bien assimilées. Le service instructeur a pu relever des éléments à améliorer afin de simplifier les démarches, il s'agit :

- De revoir l'obligation vis-à-vis des plantations des espaces libres, sur les zones d'habitat et d'activités,
- Dans la zone UX les clôtures sur voie publique doivent pouvoir être constituées d'un simple grillage. Cette disposition doit pouvoir également se retrouver sur les zones d'habitat,
- Concernant l'article 11 des zones d'habitat, les matériaux de couverture des extensions doivent pouvoir être différents du bâtiment d'origine. De même l'interdiction des tuiles sombres va être ajoutée.
- L'emprise au sol doit être augmentée dans la zone UX, Des projets d'extension d'activités sont bloqués par les 60% actuels, l'emprise au sol va être fixé à 80%. De ce fait le pourcentage d'espace libre doit inversement être réduit (15%, au lieu de 25%).
- Le réseau numérique pose parfois des problèmes dans les implantations actuelles des câbles, en aérien, et sans logique. La collectivité souhaite ajouter dans le règlement que celui-ci devra se faire en souterrain.
- De permettre de déroger aux dispositions pour les toitures en zone UB, pour des annexes de moins de 20 m²,
- D'autoriser les annexes dans les secteurs Aag, dans les mêmes conditions que pour les zones Ah.
- De modifier les articles 11 de tous les secteurs concernés pour simplifier l'écriture des conditions générales,
- De modifier l'article 12 concernant le nombre de stationnement à créer par poste de travail.

3.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Il est fait le choix de mettre à jour la partie écrite du règlement suivant les diverses modifications évoquées précédemment.

Cet objet engendre deux modifications :

- L'adaptation du règlement sur les articles concernés : UA 11, UA 13, UB 11, UB 13, UL 11, UX 9, UX 11, UX 12, UX 13, 1AU 11, 1AU 13, 1AUX 11, 1AUX 12, 1AUX 13, A2, A 11 et N 11.
- La mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions règlementaires et les références aux articles (pages 88 à 108).

Extrait du règlement de la zone UA 13 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Extrait du règlement de la zone UA 13 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de préférence par des essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Si les espaces non bâtis sont plantés en tout ou partie, ils doivent être traités et aménagés avec des essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES 13 DES ZONES UB, UX ET 1AU.

Extrait du règlement de la zone UX 11 avant la 1^{ère} modification

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Extrait du règlement de la zone UX 11 après la 1^{ère} modification

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales mélangées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une juxtaposition des deux.

⇒ IDEM POUR L'ARTICLE 1AUX 11.

Extrait du règlement de la zone UA 11 avant la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

Extrait du règlement de la zone UA 11 après la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.

Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

⇒ IDEM POUR LES ARTICLES UB 11 et 1AU 11

Extrait du règlement de la zone UX 9 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

Extrait du règlement de la zone UX 9 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières de superficies équivalentes (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

Extrait du règlement de la zone UX 13 avant la 1^{ère} modification

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Extrait du règlement de la zone UX 13 après la 1^{ère} modification

Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

⇒ IDEM POUR L'ARTICLE 1AUX 13.

Extrait du règlement de la zone UB 11 avant la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.

Extrait du règlement de la zone UB 11 après la 1^{ère} modification

3. Toitures

A l'exception des vérandas, **des extensions**, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures ne sont pas réglementées.

Toutefois, parce qu'elles peuvent permettre de favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ...), les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera adapté à celui du bâtiment agrandi, de sorte qu'on y trouve une cohérence d'ensemble.

**Les tuiles devront être conformes à la majorité des toitures avoisinantes.
Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).**

Extrait du règlement de la zone A 2 avant la 1^{ère} modification

2.4. Dans le secteur Aag :

2.4.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

2.4.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.3. La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

Extrait du règlement de la zone A 2 après la 1^{ère} modification

2.4. Dans le secteur Aag :

2.4.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

2.4.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.3. La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.4. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

Extrait du règlement de la zone UA 11 avant la 1^{ère} modification

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Extrait du règlement de la zone UA 11 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer **au tissu environnant**, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

⇒ **IDEM POUR LES ARTICLES 11 DES ZONES UB, UL, UX, 1AU, 1AUX, A et N**

Extrait du règlement de la zone UX 12 avant la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1.1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher,

1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

1.3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

1.4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour 5 salariés.

2. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Extrait du règlement de la zone UX 12 après la 1^{ère} modification

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1.1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher,

1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

1.3 - Activités :

Une place de stationnement **pour 4 postes** de travail.

1.4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour **15 salariés**.

2. Autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

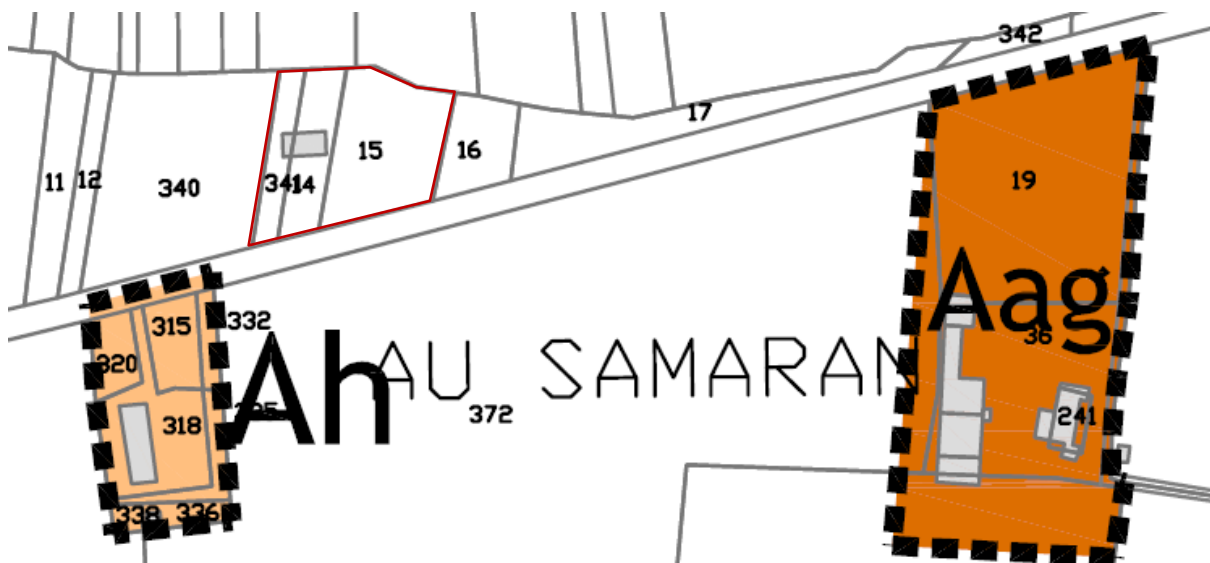
3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

⇒ **IDEM POUR L'ARTICLE 1AUX 12**

4 - CLASSER UNE HABITATION NON LIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE AH (PASTILLAGE)

4.1. Contexte

La construction située en zone A, sur les parcelles cadastrées D 341, D 14 et D 15 ne correspond pas à une construction agricole mais à une maison d'habitation qui n'a pas été pastillée en zone Ah.

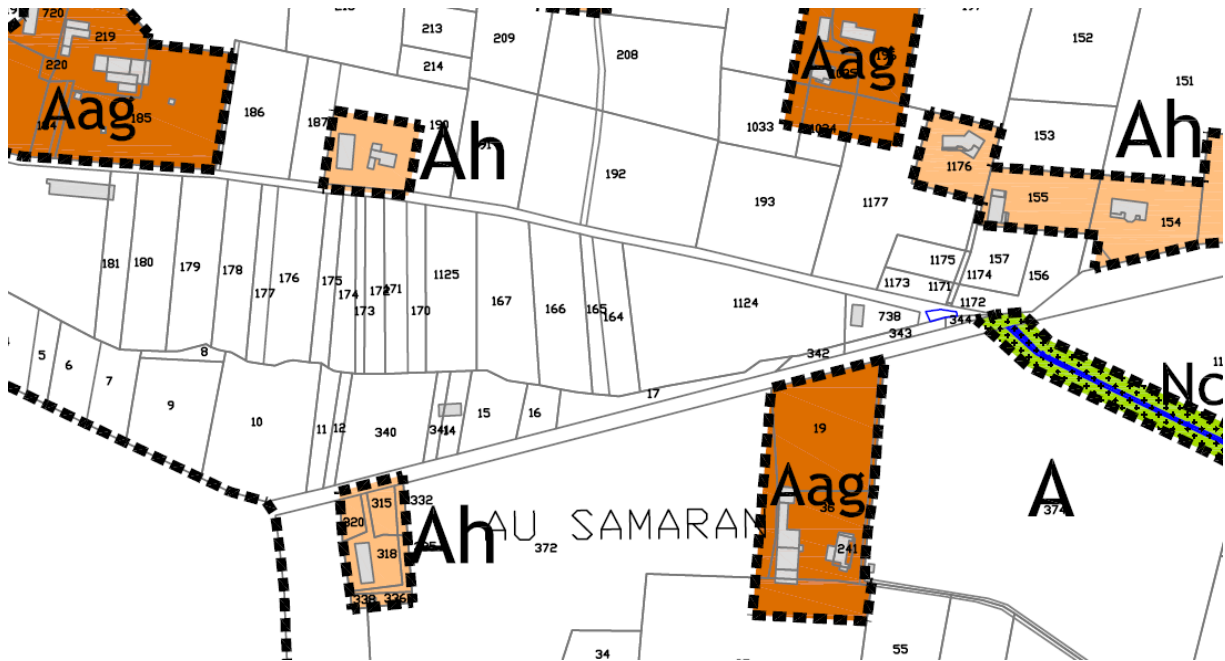


Afin de permettre à cette maison d'habitation d'évoluer conformément aux autres constructions non agricoles situées dans la zone agricole, il est fait le choix de reclasser les 3 parcelles de la propriété en zone Ah.

4.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre la modification du zonage sur les parcelles affectées (classement en Ah).

Extrait du zonage sur le secteur de Samaran avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de Samaran après la 1^{ère} modification



5 - INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1^{ERE} MODIFICATION DU P.L.U.

Plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont modifiées :

- **Le rapport de présentation** (complété par cette notice),
- **L'orientation d'aménagement et de programmation** du secteur de Bordeneuve,
- **Le règlement,**
- **Le zonage,**
- **La liste des emplacements réservés.**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.

Département
Du Gers



Ville de Seissan

Commune de Seissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet pour l'extension limitée de la scierie Gers SCI Pal
emportant mise en compatibilité du PLU

1 - NOTICE EXPLICATIVE

MISE EN
COMPATIBILITE :

Exécutoire le :

Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

1

I.	OBJET DE LA PROCEDURE	2
1.	Le besoin d'extension de la scierie - le contexte.....	2
2.	Le besoin d'extension de la scierie - le projet.....	4
II.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	7
III.	CONTEXTE COMMUNAL	9
1.	Situation	9
2.	Le SCoT de Gascogne.....	11
3.	Communauté de Communes Val de Gers	13
4.	Une évolution démographique positive et stable depuis 1990.....	14
5.	Une production de logements importante	15
6.	Activités et situation de l'emploi	17
IV.	LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE	18
1.	Zonages écologiques	18
2.	Eléments du srce occitanie	20
3.	Habitats naturels et fonctionnalités	21
4.	Enjeux naturels pressentis	22
V.	INTERÊT GENERAL ET ECONOMIQUE DU PROJET D'EXTENSION DE LA SCIERIE SAS GERS SCI PAL.....	24
VI.	LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	25
1.	Le rapport de presentation.....	25
2.	Le projet d'aménagement et de développement durables	27
3.	Partie réglementaire.....	27
4.	Annexes.....	28

I. OBJET DE LA PROCEDURE

1. LE BESOIN D'EXTENSION DE LA SCIERIE - LE CONTEXTE

La commune de Seissan est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du conseil municipal le 15 septembre 2015.

Par délibération en date du 16 novembre 2020 la commune a lancé la procédure de 1^{ère} modification de son document d'urbanisme afin de procéder à l'ouverture partielle du secteur 2AU de Bordeneuve, et prévoir son principe d'organisation en continuité d'espaces attenants récemment aménagés, ou prévus pour l'être (zones 1AU et 2AU). Elle vise également à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à modifier le règlement écrit.

Aujourd'hui est porté à la connaissance de la commune le besoin pour la scierie Gers SCI Pal d'assurer son évolution, par le biais de l'agrandissement de son bâtiment de production.

Une surface était prévue pour cette évolution dans le PLU en vigueur (parcelle A 701 située à l'alignement directe de l'usine existante classée en zone UX).

Le projet d'extension de la scierie s'inscrit cependant dans une logique légèrement plus importante et nécessite d'intégrer partiellement les parcelles immédiatement attenantes à la parcelle A 701 (parcelles A 820 et 822).

Localisation de la scierie



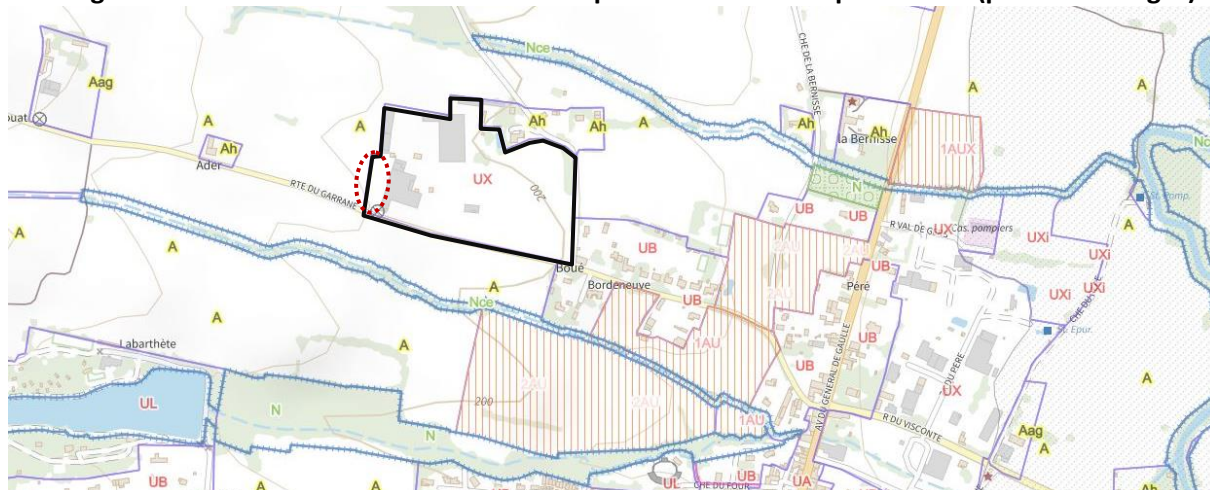
Source : géoportail, 2022

Cette déclaration de projet pour l'agrandissement limitée de la scierie Gers SCI Pal découle d'une problématique concernant l'implantation de la nouvelle ligne d'assemblage.

L'entreprise a acheté la parcelle 701 et une partie des parcelles 820 et 822 contiguës à leur hall d'assemblage existant. Cependant, dans le PLU, seule la parcelle 701 est classée en zone UX, or le projet s'étend également sur les parcelles 820 et 822, classées en zone agricole.

Sans ce reclassement en zone UX, le projet de développement de l'entreprise serait compromis.

Zonage actuel et localisation de l'extension depuis le bâtiment de production (pointillés rouges)



Source : géoportail de l'urbanisme, IGN 2019



Afin de répondre à cette problématique, une procédure de déclaration de projet a été engagée pour permettre l'extension limitée de la zone UX de la scierie, correspondant à l'agrandissement du bâtiment de production de l'entreprise Gers SCI PAL. Cette activité participe au dynamisme de l'économie locale, notamment via son effectif de 35 salariés.

2. LE BESOIN D'EXTENSION DE LA SCIERIE - LE PROJET

La scierie Gers SCI PAL située Route du Garrané à Seissan, souhaite accroître sa productivité afin de consolider ses relations commerciales actuelles et développer de nouveaux marchés en France à l'étranger.

Plusieurs investissements sont envisagés sur la partie assemblage en rajoutant des robotisations et automatismes sur les lignes existantes, et également en investissant sur une nouvelle ligne entièrement robotisée. L'automatisation et la robotisation répondent à trois objectifs principaux pour l'entreprise :

- L'amélioration de l'ergonomie des postes de travail
- L'accroissement des synergies entre les activités de sciage et de fabrication de palettes
- L'amélioration de la productivité des lignes d'assemblage.

Aujourd'hui, l'entreprise est proche d'atteindre ses limites en termes de capacité de production sur ses lignes d'assemblage. En revanche, une production supplémentaire pourrait être absorbée sur les lignes de sciage.

Ainsi, les robots et les automatismes amélioreraient la production et la synergie entre les 1^{ère} et 2^{ème} lignes tout en augmentant le volume de sciage et en rendant les postes de travail plus ergonomiques.

Ce projet d'investissement a été retenu dans le cadre du plan d'aide France Relance Bois, dispositif de soutien aux entreprises pour la modernisation de la première et seconde transformation du bois.

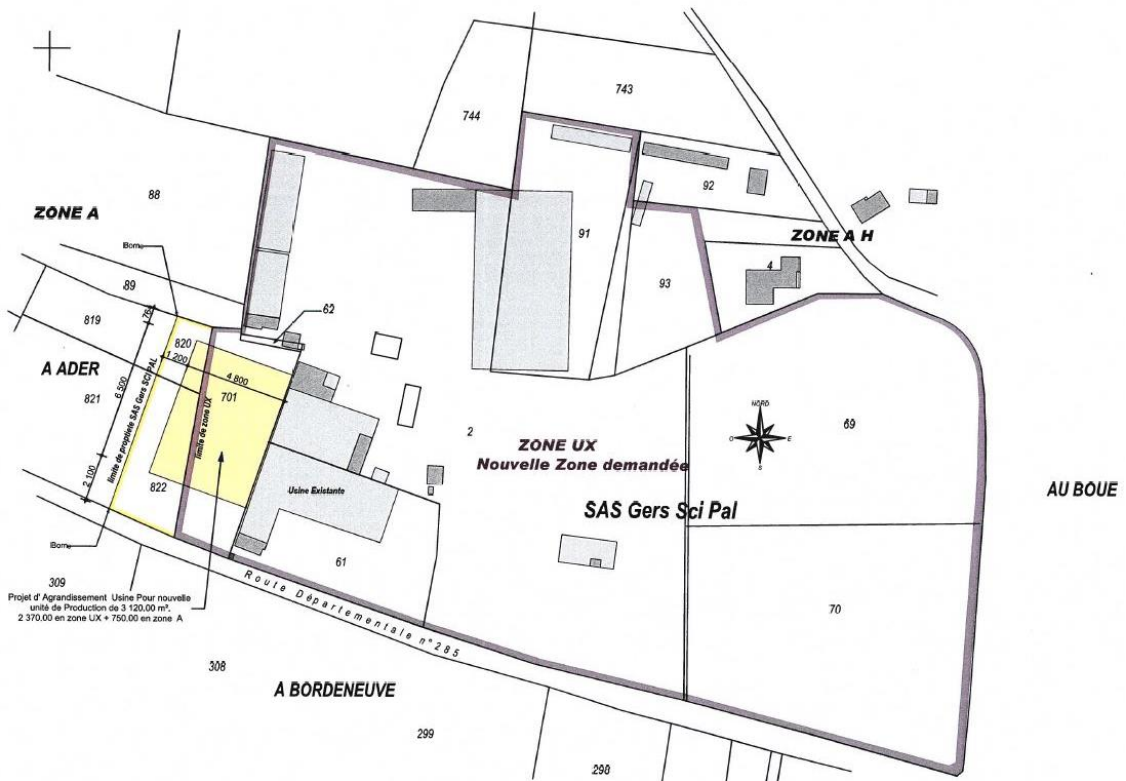
La principale problématique concerne l'implantation de la nouvelle ligne d'assemblage. En effet, à la genèse du projet il était envisagé de positionner cette nouvelle ligne dans le hall d'assemblage existant en remplacement d'une autre. Cependant après étude il est apparu plus judicieux que la nouvelle ligne puisse fabriquer plusieurs types de modèle de palettes, décision qui engendre un investissement plus conséquent. Cette ligne disposera de mécanisation et d'automatisme et demande par conséquent une place disponible plus importante.

Plusieurs plans d'implantation ont été réalisés pour positionner cette nouvelle ligne dans les bâtiments existants, ce qui s'est avéré finalement impossible.

Il est donc nécessaire pour l'entreprise d'agrandir le hall d'assemblage existant pour accueillir cette nouvelle ligne et rendre optimaux la production et les flux de circulation et de logistique. C'est pourquoi, l'entreprise a acheté la parcelle 701 et une partie des parcelles 820 et 822 contiguës à leur hall d'assemblage existant pour accueillir cette nouvelle ligne et rendre optimaux la production et les flux de circulation et de logistique.

Plan masse du projet (en jaune, projet envisagé)

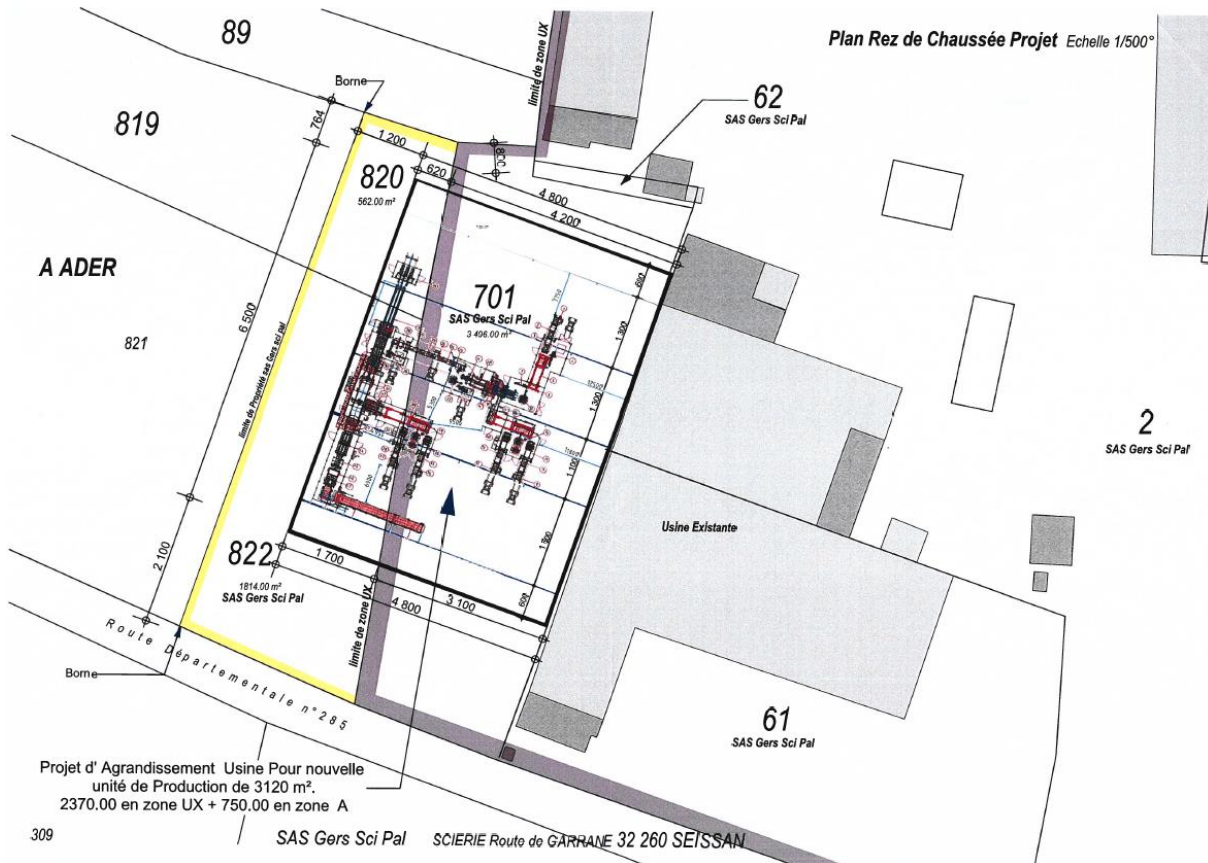
plan de Masse Projet Echelle 1/1500°



Source : Scierie SAS GERS Sci Pal

Plan rez de chaussée Projet

Plan Rez de Chaussée Projet Echelle 1/500°



Source : Scierie SAS GERS Sci Pal

Les parcelles 820 et 822 non constructibles pour de l'activité lié à la scierie dans le PLU en vigueur font donc l'objet de la présente procédure de déclaration de projet, pour permettre la réalisation de l'agrandissement de la scierie.

Le basculement de ces 2 parcelles en zone UX comme le reste de la scierie, **correspond à une extension limitée d'environ 4%.**

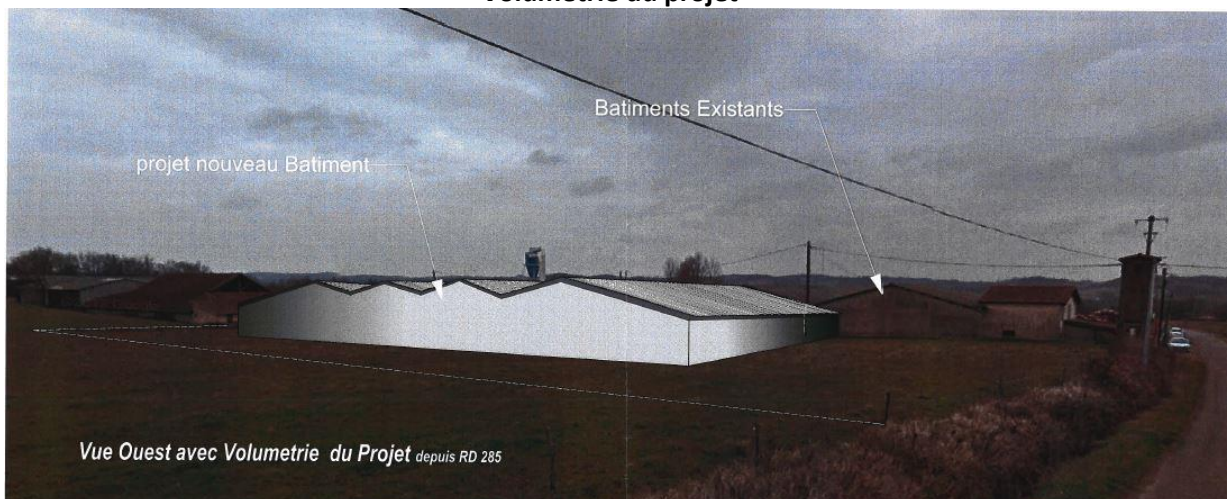
Dans le cadre de cette étude, les enjeux environnementaux sont précisés dans la partie IV. Une demande à la MRAE va être faite pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Vues existantes



Source : Scierie SAS GERS Sci Pal

Volumétrie du projet



Source : Scierie SAS GERS Sci Pal

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Rappel de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de projet

La présente procédure est régie par la section 7 du chapitre III du titre V du livre Ier du Code de l'urbanisme, relative à la mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général.

Article L 153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 **ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L 153-55 du Code de l'urbanisme : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a - Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b - Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c - Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L 153-57 du Code de l'Urbanisme : « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L 153-58 du Code de l'Urbanisme : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L 153-59 du Code de l'Urbanisme : « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du schéma. »

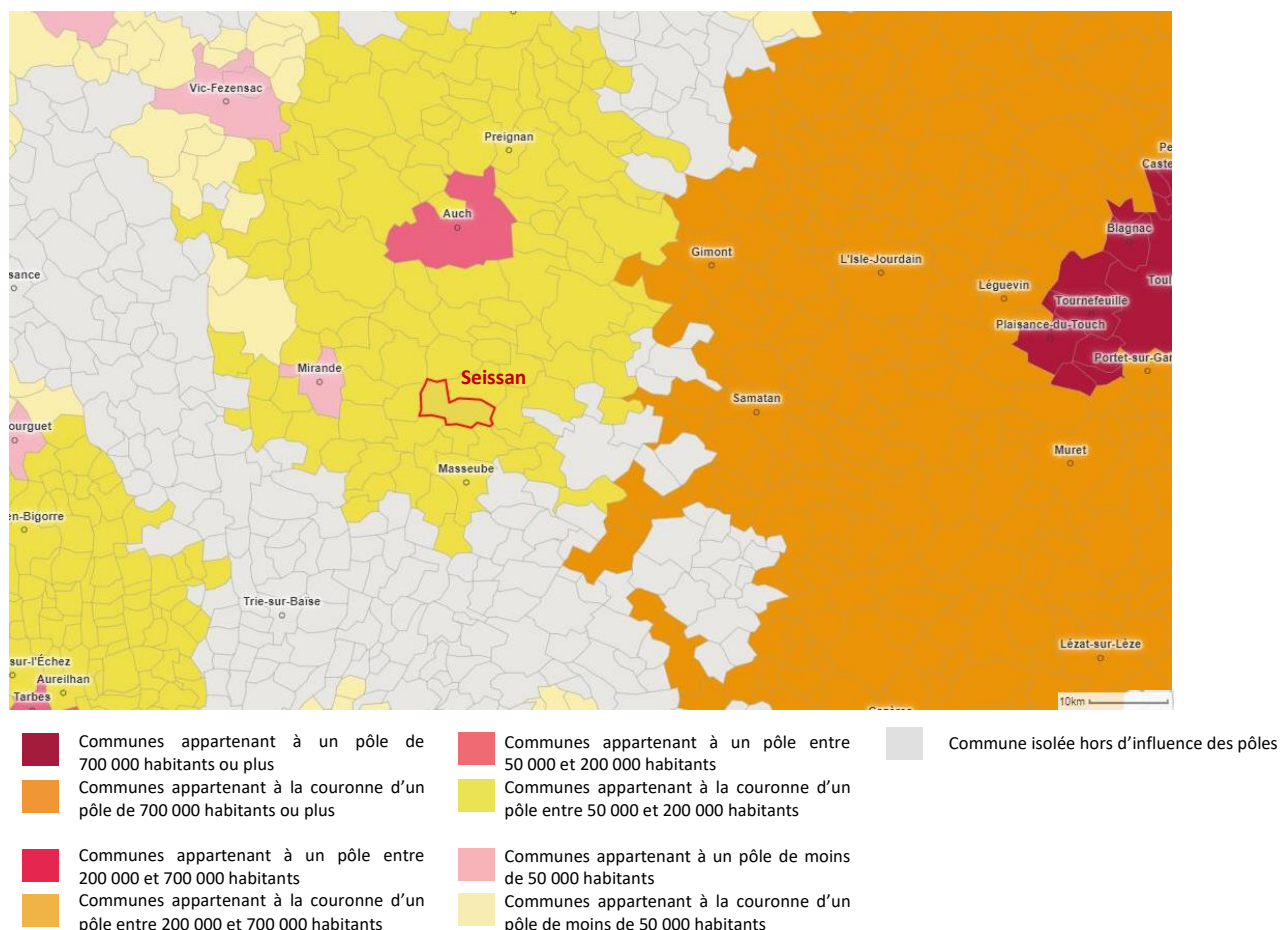
La présente notice vise à démontrer l'intérêt général et économique de l'agrandissement limité de l'entreprise GERS SCI Pal, sur la commune de Seissan, et à retranscrire les éléments du document d'urbanisme qui doivent être modifiés dans le cadre de la mise en compatibilité.

III. CONTEXTE COMMUNAL

1. SITUATION

La commune de Seissan se trouve dans le département du Gers, dans l'aire d'attraction d'Auch, chef-lieu du département. Seissan est une commune de la couronne d'Auch, du fait qu'au moins 15 % de sa population active dispose d'un emploi dans le pôle.

Carte de l'aire d'attraction des villes en 2020



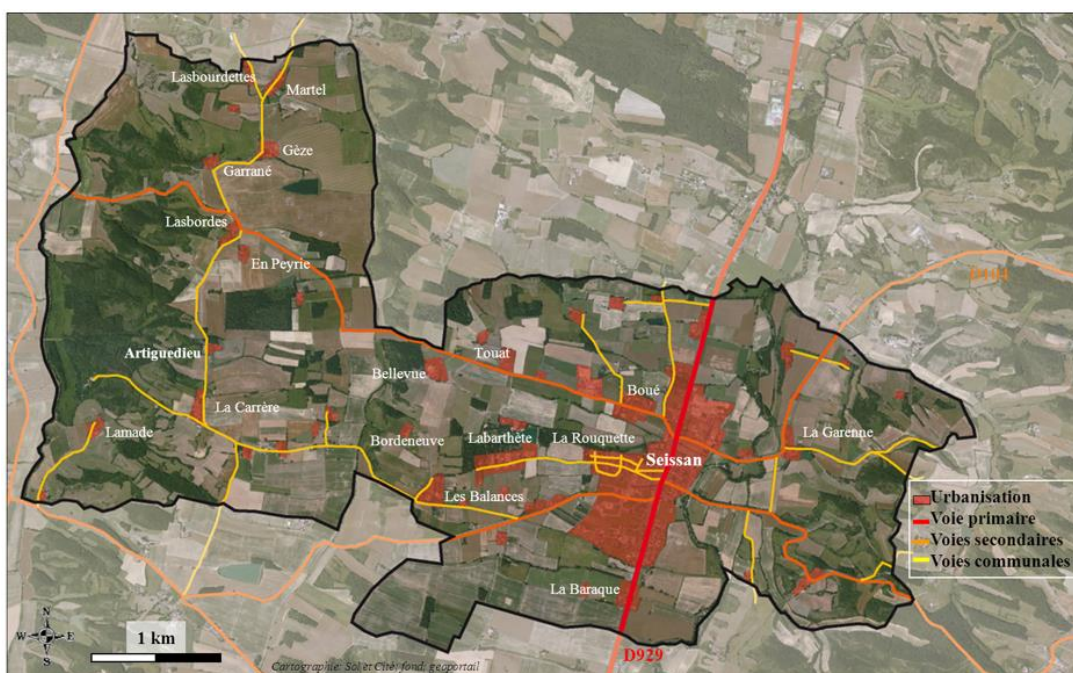
Source : Observatoire des territoires, ANCT 2021

L'aire d'attraction d'une ville est un zonage d'étude défini par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Située à 18 km au Sud d'Auch, cette proximité du pôle urbain départemental influence donc son développement. En effet, la commune se trouve au cœur d'un réseau routier qui relie Auch à Lannemezan par la RD 929 et Mirande aux communes importantes de l'Est du département (Gimont, Lombez / Samatan, l'Isle-Jourdain) par la RD 104 et la RD 129.



Seissan est également un pôle intermédiaire ayant son propre bassin de vie structuré autour des services et équipements de son bourg-centre.



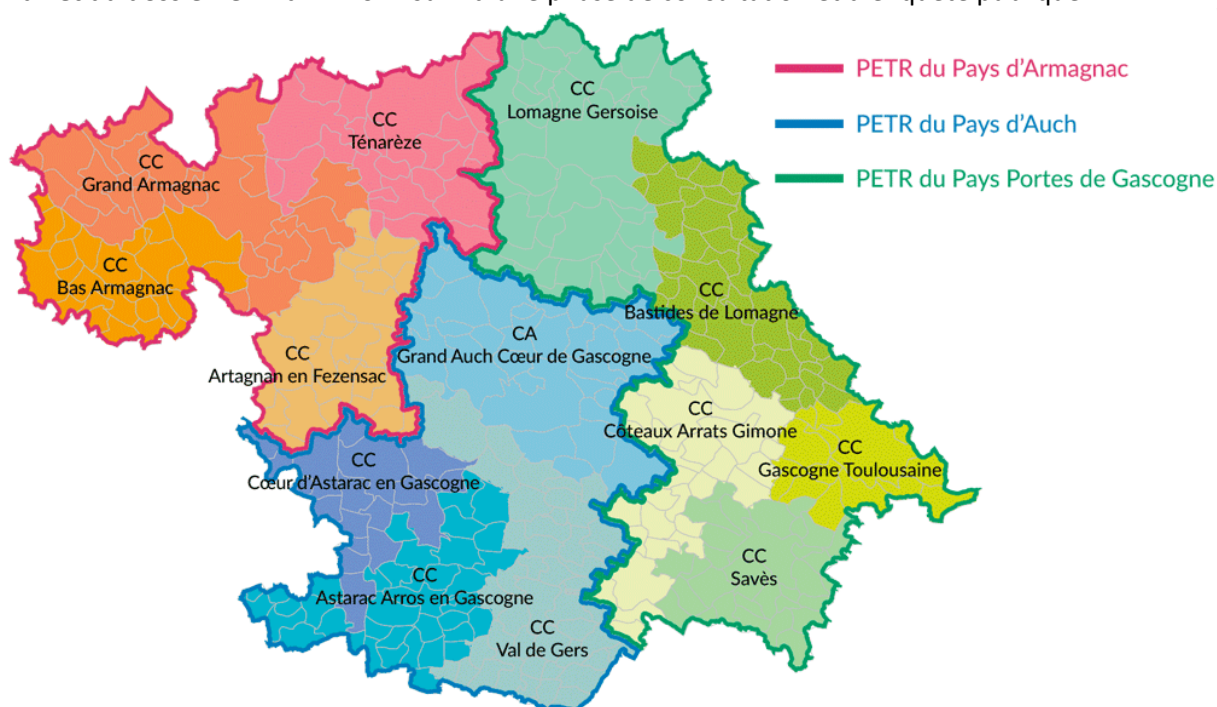
D'une surface de 18,6 km², la commune présente une forme duale, avec un cadre rural bien marqué sur sa partie ouest (correspondant à l'ancienne commune d'Artiguedieu).

2. LE SCOT DE GASCOGNE

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. Le périmètre de ce SCoT a été défini par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. **Il comprend 13 EPCI, 3 pôles d'équilibre territorial et rural (PETR)** et représente **397 communes**, soit 86 % des communes du Gers et une commune en Haute-Garonne, celle de Fontenilles. De plus, il compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km². Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017.

Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017**, son approbation est prévue pour 2022 avec **l'arrêt du dossier le 12 avril 2022** suivi d'une phase de consultation et d'enquête publique.



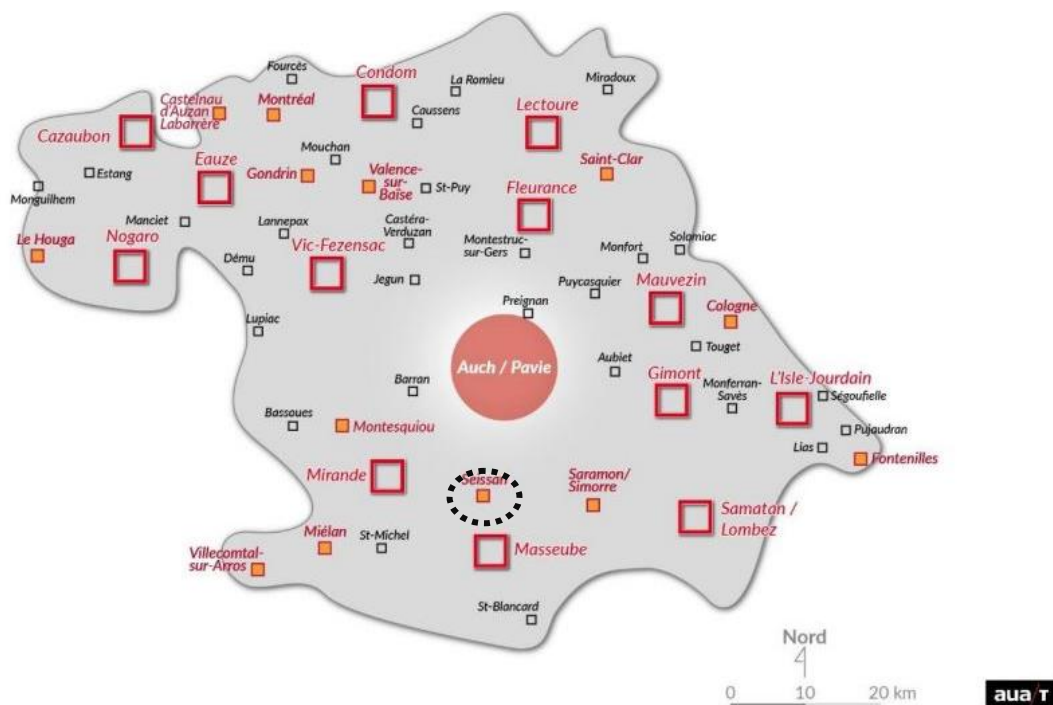
Une fois ce document approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront être compatibles avec ce projet de territoire.

Les objectifs du SCoT pour Seissan (commune de niveau 3, pôle relai)






=> S'appuyer sur les pôles relais

Les treize pôles relais (quatorze communes dont un binôme) rassemblent des équipements importants (collèges, gendarmeries...) mais moins nombreux que dans les communes de niveau 2 pour lesquelles elles constituent des pôles d'appui. **Leur rayonnement, plus local, sera renforcé par l'accueil d'habitants et d'emplois**, par une desserte efficace et de proximité et par un développement des équipements et services d'usages quotidiens et hebdomadaires.

Il s'agit donc de développer leur rôle en matière d'équipements et de services en complémentarité avec les pôles structurants des bassins de vie et de proposer une offre commerciale structurante pour le bassin de vie.



3.1 PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT PLUS ÉQUILIBRÉ ET PLUS MAILLÉ DU TERRITOIRE OU CHAQUE COMMUNE A UN RÔLE À JOUER

-  Renforcer le rôle métropolitain et régional du pôle central
-  Conforter les pôles structurants des bassins de vie
-  S'appuyer sur les pôles relais
-  Maintenir les pôles de proximité
-  Conforter les communes rurales et périurbaines en tant que lieu de vie

D'autre part concernant l'axe économique du DOO du SCoT, la RD 929 est identifiée comme axe économique majeur, elle traverse Seissan au niveau du bourg, et se trouve à proximité immédiate de la scierie :

- ⇒ **Axe 2 - territoire acteur de son développement** »,
- ⇒ **2.2- Promouvoir et susciter un développement économique créateur de richesses et d'emplois,**
- ⇒ **Prescription 4 : promouvoir le développement des activités productives**

Les collectivités locales accompagnent le développement des activités productives sur le territoire, prioritairement au sein des communes structurantes de l'armature territoriale desservies par des axes majeurs de communication (RN21, RN124, RN524, RD6, RD632, RD634, RD928, **RD929**, RD930, RD931). Elles accueillent ces activités productives, que ce soit via l'installation de nouvelles entreprises, via le développement d'entreprises existantes ou encore via la reconversion de friches, **en premier lieu au sein des zones d'activités existantes** et dans les espaces urbanisés lorsque ces activités ne génèrent pas de nuisances pour les riverains. **Pour les activités génératrices de nuisances incompatibles avec les milieux environnants, les collectivités identifient des sites d'implantation spécifiques, au sein de zones dédiées, et mettent en œuvre des mesures adaptées afin d'atténuer leurs nuisances.**

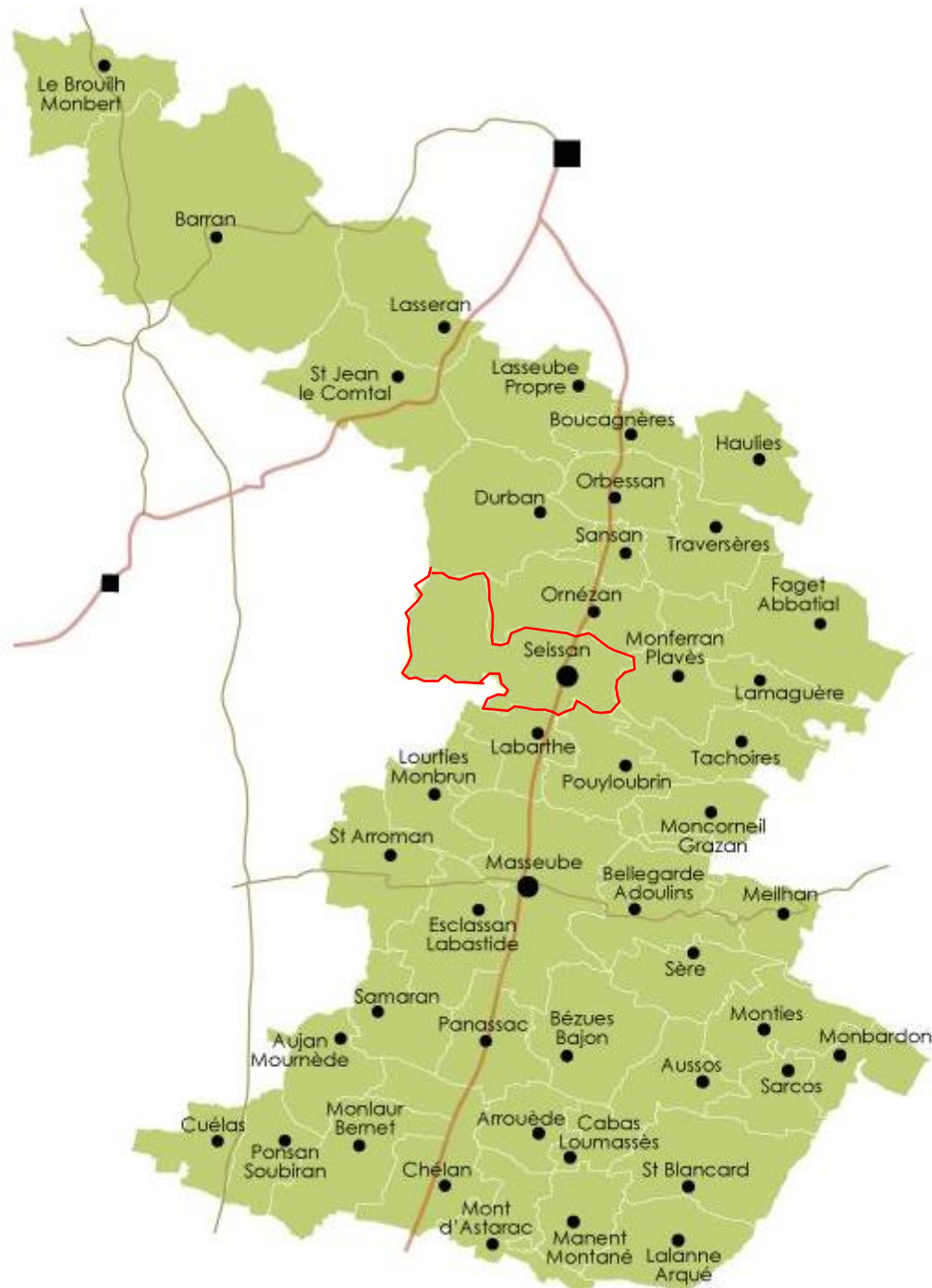
- ⇒ **L'entreprise Gers SCI Pal participe avec ses 35 emplois au rayonnement économique local de Seissan. La réalisation de l'agrandissement de la scierie favorisera ce rayonnement, renforcé par l'accueil d'emplois sur la commune, ce qui s'inscrit de manière globale dans les orientations du SCoT.**

3. COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GERS

Seissan fait partie de la Communauté de Communes Val de Gers, qui est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant 45 communes pour 10 084 habitants (INSEE 2018).

Située dans le sud du département du Gers, son territoire s'étale du nord au sud, le long des vallées du Gers et de l'Arrats.

Depuis 2007, Seissan est le siège de l'intercommunalité Val de Gers.



Source : Communauté de Communes Val de Gers

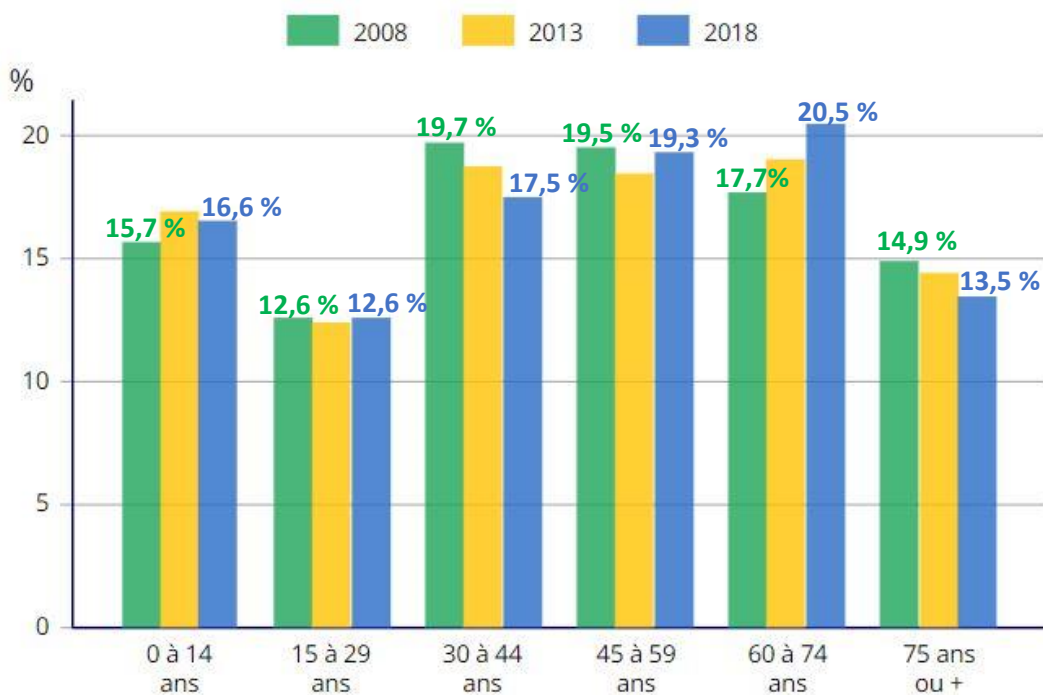
4. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

La commune de Seissan compte **1 087 habitants en 2018**, elle en comptait 1 041 en 2008. Sa densité est de **58,6 hab/ km²** (56,1 hab/km² en 2008).

Sa population est ainsi répartie en 2018 :

- 16,6 % a moins de 15 ans, (France : 18 %)
- 49,4 % a entre 15 et 60 ans, (France : 56,1 %)
- 34 % a 60 ans ou plus. (France : 25,9 %)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Données INSEE 2018

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	0,7	-0,3	0,2	0,4	0,8	0,0
due au solde naturel en %	-0,3	-0,2	-0,5	-0,6	-0,3	-0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	0,9	0,2	0,8	0,7	1,1	0,2
Taux de natalité (‰)	11,9	10,0	8,1	7,9	9,0	10,0	8,5
Taux de mortalité (‰)	14,5	12,3	13,0	14,0	12,0	12,7	10,3

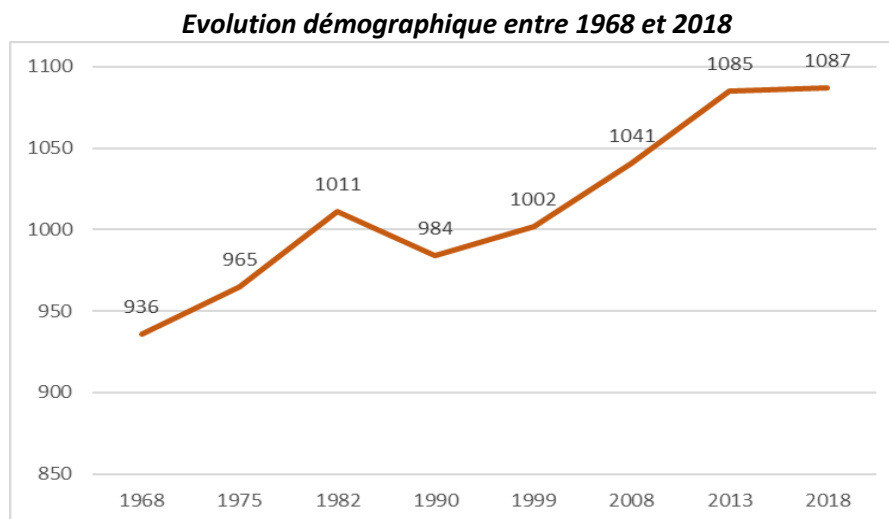
Données INSEE 2018

Avec une population de moins de 20 ans représentant plus du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente plus de la moitié des habitants, et un solde migratoire qui a toujours été positif depuis 1968 et qui, hormis sur la période 1982 / 1990 a toujours compensé le solde naturel négatif, **la commune présente une dynamique démographique plutôt favorable.**

On constate cependant sur la dernière décennie, un certain vieillissement de la population, la part de la population âgée de plus de 60 ans est en hausse entre 2008 (32,6%) et 2018 (34%) et largement au-dessus de la moyenne nationale. On observe également un accroissement de la part des moins de 15 ans (+0,9%).

La part de la population active a ainsi légèrement diminué sur la dernière décennie : ces évolutions se sont produites au détriment de la part de la population active âgée de 30 à 44 ans (-2,2%).

Il y a donc plutôt tendance sur la dernière période, à accueillir des familles avec enfants, ainsi que de jeunes retraités.

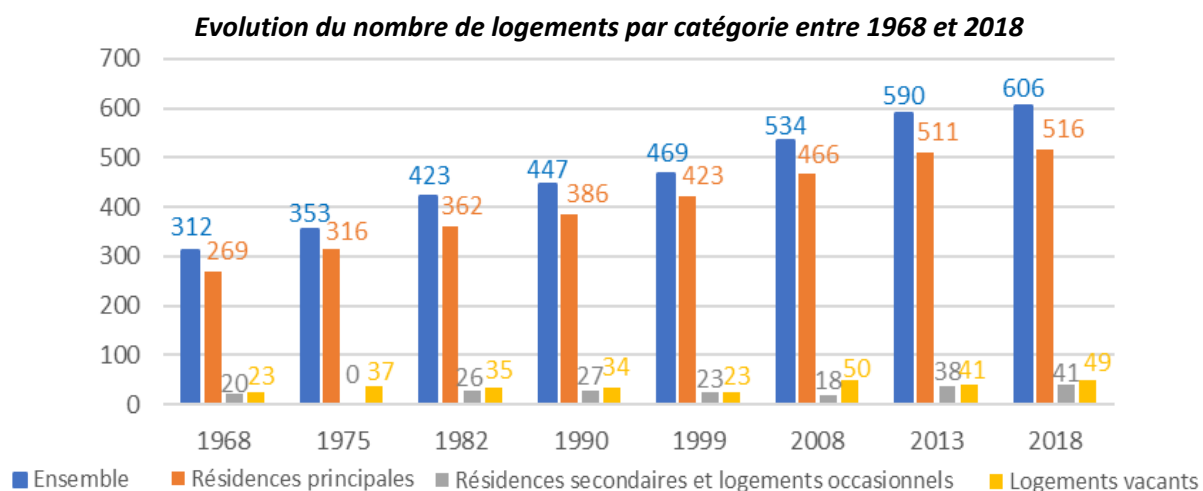


Données : INSEE 2018, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

L'attractivité de Seissan, liée à sa fonction de pôle relais, lui a fait gagner **46 habitants**, soit **4,4%** de sa population totale entre 2008 et 2018. La population augmente donc de **4,6 habitants** par an depuis 2008. Cette nouvelle population est composée en majorité de personnes de moins de 15 ans et de familles actives (entre 20 et 65 ans). La part des personnes de plus de 60 ans représente plus du quart de la population, du fait de la composante rurale du territoire, et de sa fonction de pôle relais.

5. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS IMPORTANTE

En 2018, on compte **606 logements** au total sur la commune dont **516 en résidences principales** (85,1 %). 71,5 % de ces résidences principales sont occupés par des propriétaires. On observe également une légère augmentation du nombre d'appartements sur la commune (72 en 2008 soit 13,5% du parc contre 77 en 2018 soit 12,7% du parc).



Données INSEE 2018, réalisation graphique Atelier Sol et Cité

Depuis 1999 le nombre de logements augmente de façon importante et régulière : leur nombre a été quasi multiplié par 2 en 50 ans. Sur la dernière décennie on compte 72 logements supplémentaires (+ 13,5 % en 11 ans).

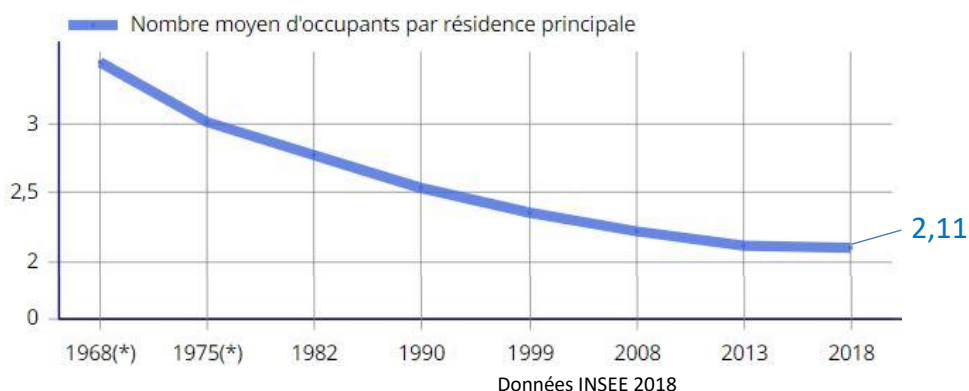
Les résidences secondaires ont pris de l'importance sur la commune lors de la dernière décennie, elles représentent aujourd'hui 6,8 % du parc avec 41 logements (c'était moitié moins en 2008 : 18 logements pour 4,3 % du parc).

La part de logements vacants correspond depuis 2008 à une cinquantaine de logements (49 en 2018). Du fait de l'augmentation globale du parc, on peut donc constater que le taux de vacance est en baisse, mais représente quand même 8,1 % des logements. Ce taux de vacance peut s'expliquer par le délaissement de logements anciens, identifiés principalement sur le centre-ancien.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,1 en 2018 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,4), et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation). Sur les 5 dernières années on observe une rupture de cette décroissance, avec une stagnation à 2,1 personnes par logement.

Ce chiffre est particulièrement bas (2,2 personnes par logement pour la moyenne nationale), il s'inscrit dans le cadre du vieillissement global de la population.

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2018



La commune connaît donc une dynamique de construction significative et régulière depuis près de 50 ans, qui s'est accrue depuis 1999. **Cette dynamique engendre la construction de près de 7 nouveaux logements par an** sur les 11 dernières années étudiées (6,6).

6. ACTIVITES ET SITUATION DE L'EMPLOI

L'activité économique se compose de trois secteurs particuliers sur le territoire de Seissan:

- Le commerce et les services de proximité qui sont principalement implantés sur le bourg ancien et qui structurent l'espace public.
- Les commerces et artisanats plus spécifiques qui se situent sur la zone artisanale dédiée au Nord du bourg.
- L'activité agricole qui occupe la majeure partie des terres non urbanisées.

Carte des principaux espaces économiques sur le centre-bourg de Seissan



Cartographie : Géoportail, réalisation graphique Atelier Sol et Cité

En 2018, **390 emplois sont recensés sur la commune** pour 115 établissements (établissements hors agriculture).

La scierie Gers SCI Pal représente donc près de 10 % des emplois sur la commune (9% avec 35 emplois). Son évolution et son développement participent donc de manière particulièrement significative au fonctionnement économique du territoire.

Seissan comprend une population active de 609 personnes, soit 431 personnes qui ont un emploi et 42 personnes qui en recherchent un. Cela correspond à un taux de chômage de 6,9 %.

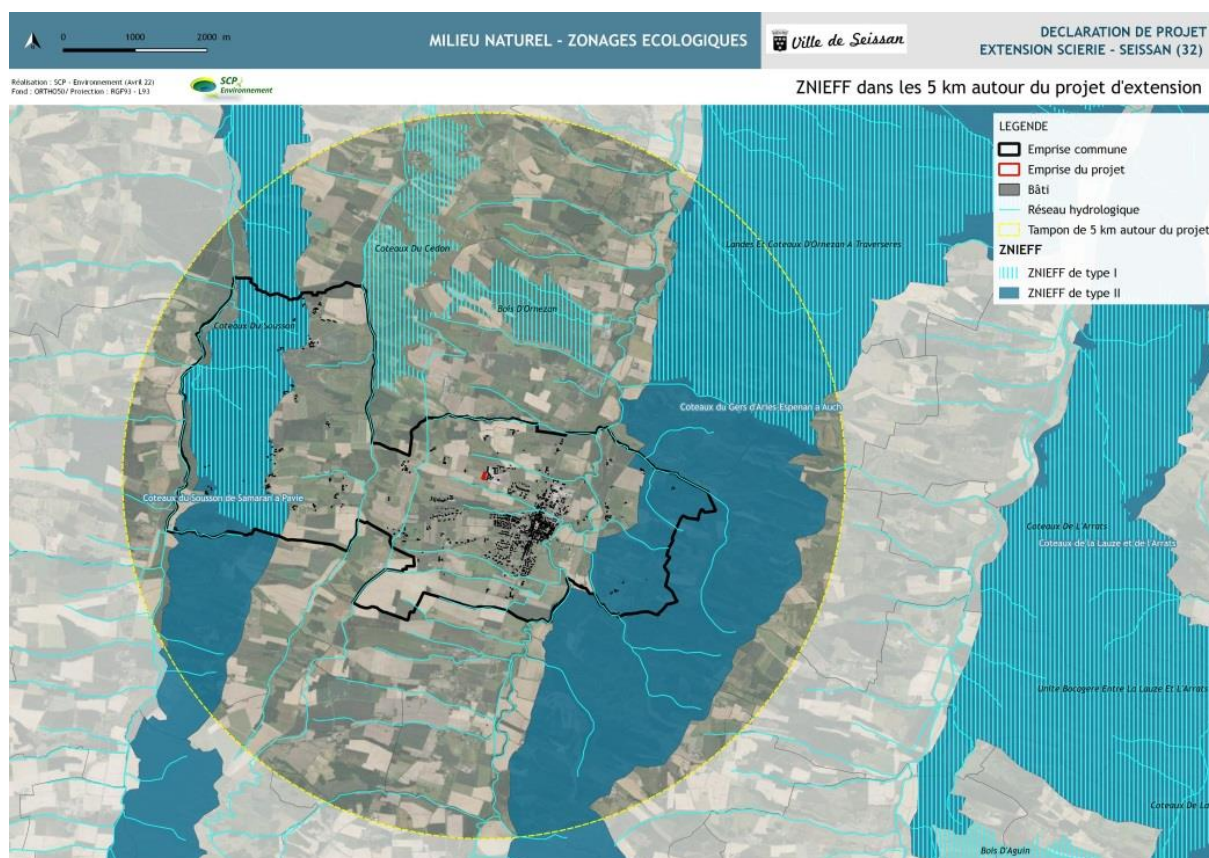
IV. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

1. ZONAGES ECOLOGIQUES

Le projet d'extension limitée de la scierie se situe :

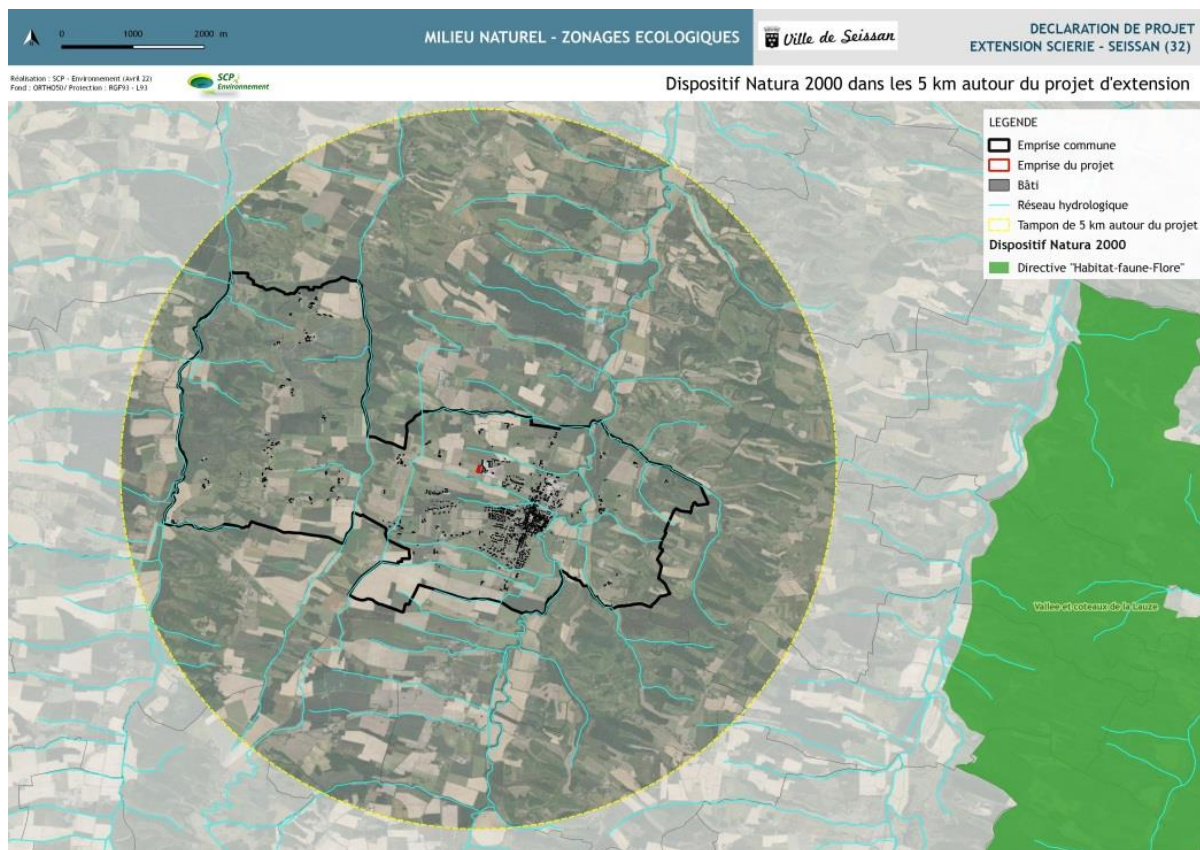
- en dehors des périmètres écologiques de type ZNIEFF, dont les premiers zonages sont à environ 1 600 m
- en dehors des périmètres écologiques au titre du dispositif Natura 2000, dont les premiers espaces sont à plus de 5 km de distance au site en projet
- en dehors des autres zonages de portée écologique (APPB, ENS, RNN...)

Réf	Nom site	Surface	Distance projet
730030536	Coteaux du Cedon	271 ha	1 600 m
730010639	Bois d'Ornezan	141 ha	2 000 m
730010625	Landes et coteaux d'Ornezan à Traverses	1 608 ha	2 630 m
730030534	Coteaux du Sousson	771 ha	2 725 m
730013397	Coteaux du Gers d'Aries-Espenan à Auch	13 190 ha	1 810 m
730030365	Coteaux du Soussan de Samaran à Pavie	2 695 ha	2 725 m



Les ZNIEFF sur Seissan - réalisation : SCP Environnement

Déclaration de projet pour l'extension limitée de la scierie Gers SCI Pal
emportant mise en compatibilité du PLU - **Commune de Seissan**

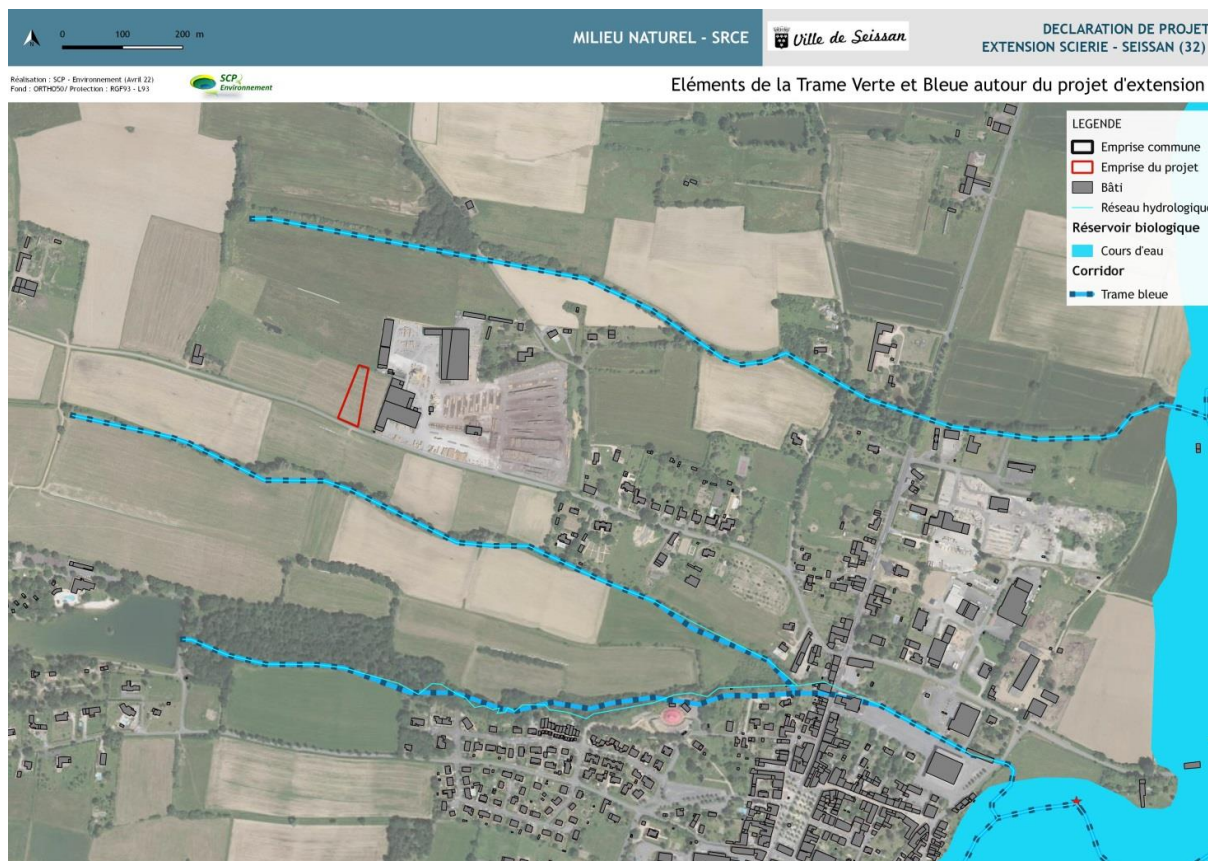


⇒ **Aucun enjeu et aucun risque d'incidence ne sont à mettre en avant au titre des zonages écologiques sur la zone de projet.**

2. ELEMENTS DU SRCE OCCITANIE

Position du projet vis-à-vis des enjeux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- Le site **n'est pas concerné** par les réservoirs biologiques et les corridors distingués au SRCE en vigueur
- On note **2 linéaires de la trame bleue, situés à distance** du site en projet de modification de son zonage, **sans connexion**
- Le **site ne compose pas un réservoir local ni un corridor écologique** au regard des éléments naturels de faible portée et du contexte de la scierie générant de nombreuses sources de perturbations autour du site (sonores, poussières, vibrations...).



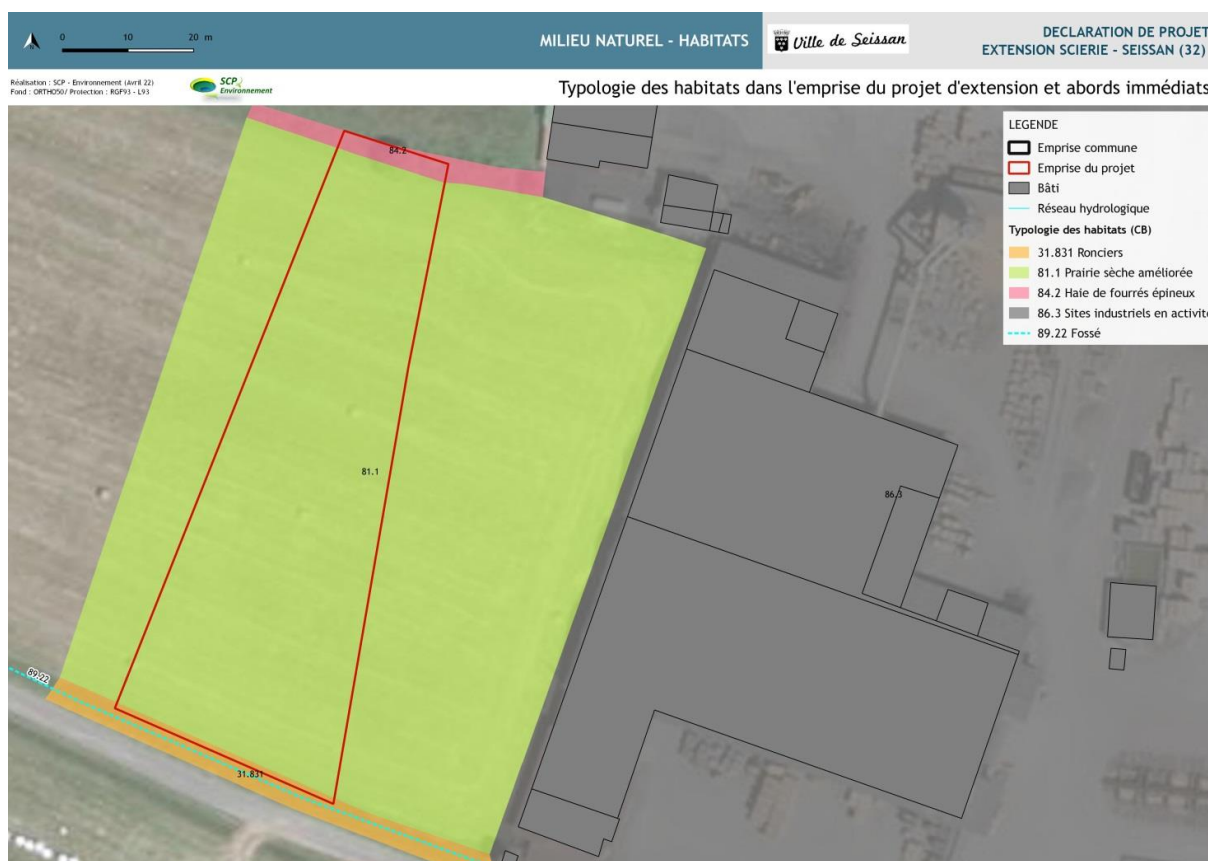
Eléments de la trame verte et bleue autour du projet d'extension - réalisation : SCP Environnement

⇒ **Aucun enjeu n'est à mettre en avant au titre du SRCE sur la zone de projet.**

3. HABITATS NATURELS ET FONCTIONNALITES

Les habitats au droit du projet :

- L'emprise du projet et ses abords immédiats relèvent de la typologie des **milieux modifiés par les activités agricoles**
- Le site est couvert par une **prairie sèche améliorée, sans intérêt écologique**
- Les abords sont investis par le scierie à l'est et en partie nord-est, par un roncier en bord de route au sud, par une haie maigre composée d'Épineux au nord. L'ouest est de même typologie que la parcelle en projet, soit une prairie sèche modifiée
- **Aucune espèce** (faune-flore) **d'intérêt n'est attendue** sur le site et ses abords soumis à des perturbations notables et quotidiennes (activité scierie).



Typologie des habitats dans l'emprise du projet - réalisation : SCP Environnement

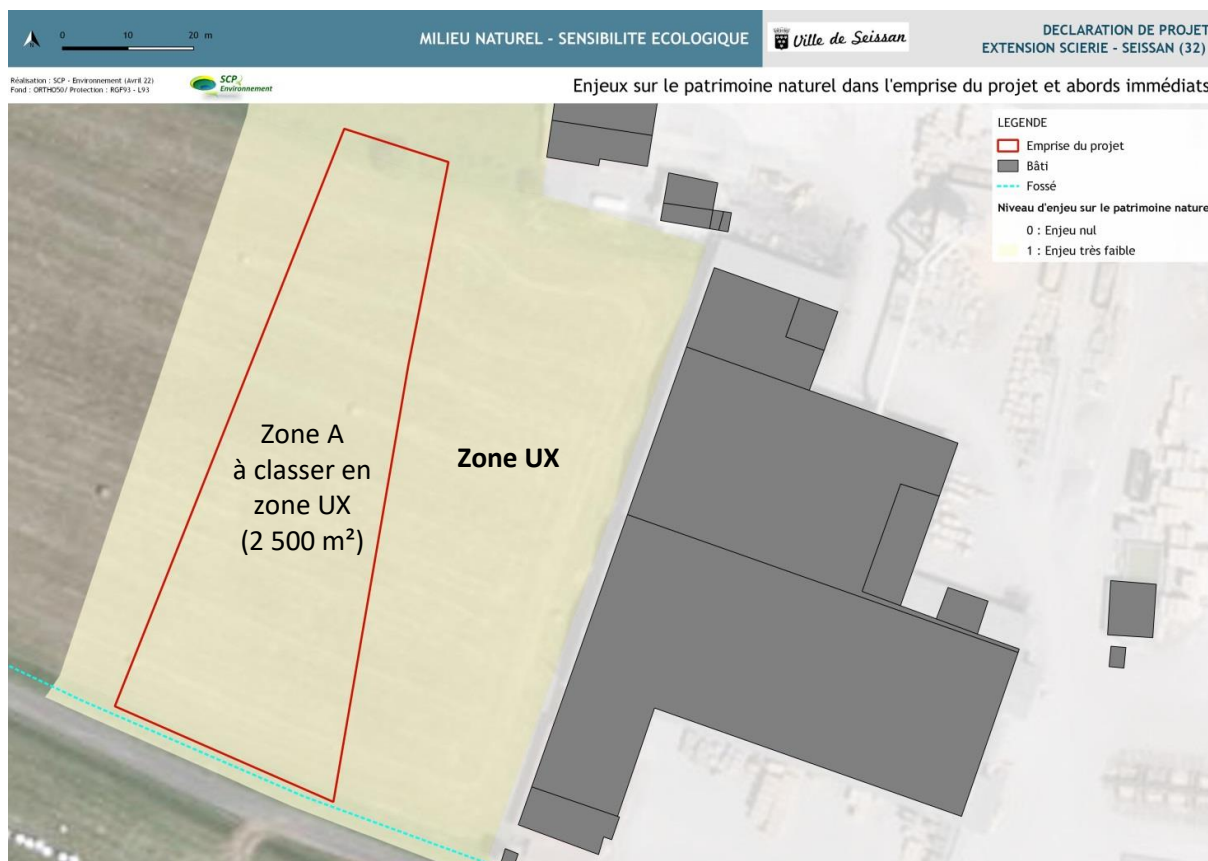
CB	Nom CB	Surface (m ²)	ZH (flore)
31.831	Ronciers	285	Non
81.1	Prairie sèche améliorée	6 775	Non
84.2	Haie à Epineux	145	Non

⇒ **Les habitats et leurs fonctionnalités ne concentrent pas d'intérêt écologique au droit du projet et ses abords.**

4. ENJEUX NATURELS PRESENTIS

La zone de projet est évaluée :

- **Sans enjeu** au titre des **habitats et des espèces** protégées / d'intérêt patrimonial (faune-flore)
- **Sans enjeu** au titre des **zones humides** (terres agricoles drainées sans marqueur d'humidité)
- **Sans enjeu** au titre des **documents écologiques de portée supérieure**



Enjeux sur le patrimoine naturel dans l'emprise du projet - réalisation : SCP Environnement

La zone de projet :

- Se situe dans la continuité d'activités agricoles et industrielles **limitant tout potentiel écologique**
- Reste de **très faible ampleur** au regard de la commune et de la taille de l'activité (surface et fonctionnalités limitées, sans possibilité d'évolution en faveur de la biodiversité).



Site d'extension depuis le bâtiment de production, vue depuis la route de Garrané - Sol et Cité - avril 2022



Bâtiments de la scierie depuis le route de Garrané - Sol et Cité - avril 2022

⇒ **Aucun enjeu écologique n'est à mettre en avant sur la zone de projet et ses abords immédiats.**

V. INTERÊT GENERAL ET ECONOMIQUE DU PROJET D'EXTENSION DE LA SCIERIE SAS GERS SCI PAL

Etant donné :

- **Que l'activité de la scierie est une composante forte du tissu économique avec quasiment 10 % des emplois de la commune,**
- Que son développement avait été envisagé ainsi dans le cadre du PLU, mais que les surfaces prévues alors s'avèrent un peu trop justes,
- Que ces investissements ont pour objet d'améliorer le fonctionnement de la scierie, avec des emplois supplémentaires envisageables sur le territoire,
- que l'extension envisagée est attenante à l'usine existante, dans le prolongement du bâtiment comprenant les lignes de production et que la surface à adjoindre est limitée (2 500 m²),
- **que l'extension du bâtiment de production n'est techniquement réalisable que sur la partie ouest du fait de l'impossibilité de positionner autrement la nouvelle ligne en raison de :**
 - la sécurité et l'ergonomie des postes de production
 - L'impossibilité d'inverser l'emplacement de la ligne par rapport aux accès pour l'approvisionner
 - La nécessité de retirer les palettes fabriquées pour les stocker
 - La liaison obligatoire de cette nouvelle ligne avec les anciennes lignes dans une logique de rationalisation des flux de circulation et de logistique
- **qu'aucun enjeu écologique n'est à mettre en avant sur la zone de projet et ses abords immédiats.**
- Que **l'activité agricole est peu impactée** du fait de la localisation immédiate du bâtiment de production, générant de nombreuses nuisances (bruits, vibrations, ...). De plus, les parcelles ont déjà fait l'objet d'acquisition foncière de la part du porteur du projet.

La scierie Gers SCI Pal participe au dynamisme de l'économie locale, son développement s'inscrit dans les objectifs de la commune défendus dans le PLU.

L'extension limitée de la zone UX de la scierie sur les 2 parcelles A 820 et A 822 d'une surface de 2 500 m², nécessaire à la bonne réalisation technique du projet, présente ainsi un caractère d'intérêt général et économique manifeste qui devrait engendrer de la création d'emploi.

L'ensemble de ces éléments justifie la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme (voir partie I de la présente notice).

VI. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

=> Les tableaux des surfaces des principales zones est mis à jour (page 110).

Les surfaces des parcelles A 820 et 822 sont intégrées à la zone UX (A auparavant), soit environ 2 500 m². La construction envisagée représente environ 750 m² sur ces 2 parcelles.

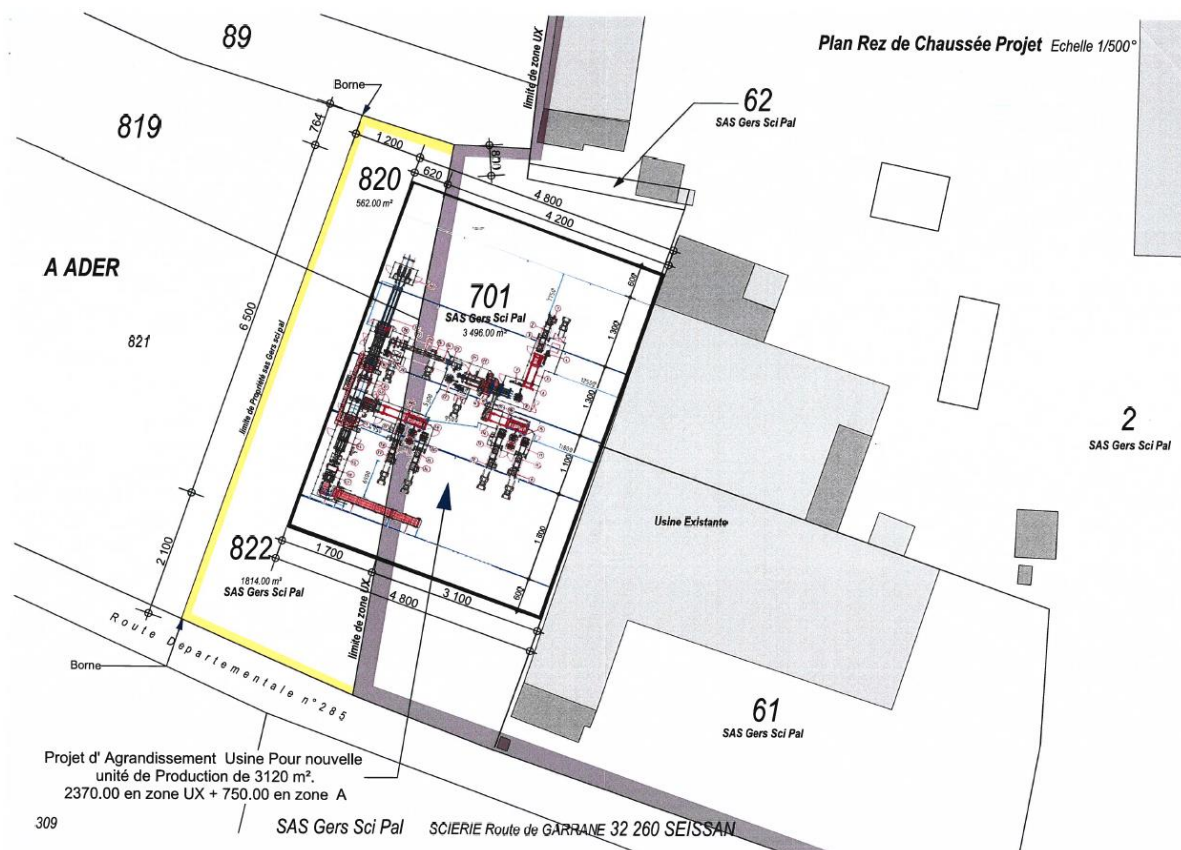


Tableau récapitulatif des surfaces - Rapport de présentation page 110

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,4
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,3 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	3,6
2AU	7,46 (IINA)	11
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1 487,37 (NC)	1 206
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1 487,37 (82%)	1 267,2 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1 812	1 856

Tableau récapitulatif des surfaces modifié après Déclaration de projet et mise en compatibilité - Rapport de présentation page 110

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA	11,64	12,7
UB	53,02 (UC+ NB)	56,3
UX / UXi	12,70 (Ui)	26,7
UL / ULs	8,74 (NAL)	17,9
Total zones U	86,1 (4,8%)	113,6 (6,1%)
1AU	31,82 (NA)	3,6
2AU	7,46 (IINA)	11
1AUX	10,52 (NAi)	2
Total zones AU	49,8 (2,8%)	16,6 (0,9%)
A	1487,37 (NC)	1 205,7
Ace		3
Aag		37,5
Ah		20,7
Total zones A	1 487,37 (82%)	1 266,9 (68,3%)
N	188,73 (ND + NDi)	299,2
Nce		81
Nh		2,7
Na		9,8
Np		66,2
Total zones N	188,73 (10,4%)	458,9 (24,7%)
TOTAL	1 812	1 856

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD du PLU en vigueur est compatible avec le projet. En effet, dans la partie 3 - Soutenir le dynamisme économique du territoire il est fait mention :

- De prévoir un potentiel d'accueil pour le développement économique en lien avec les secteurs spécifiques existants,
- La scierie y est identifiée comme secteur spécifique où le développement est souhaité (page 10). Cet espace économique est dissocié de la limite urbaine du village à l'Est.
- La carte de synthèse reprend cet objectif avec la scierie identifiée comme disposant d'un potentiel de développement. La délimitation du site est volontairement plus large que le seul site existant (page 13)

⇒ **Le PADD n'est donc pas modifié.**

3. PARTIE REGLEMENTAIRE

3.1. La partie écrite

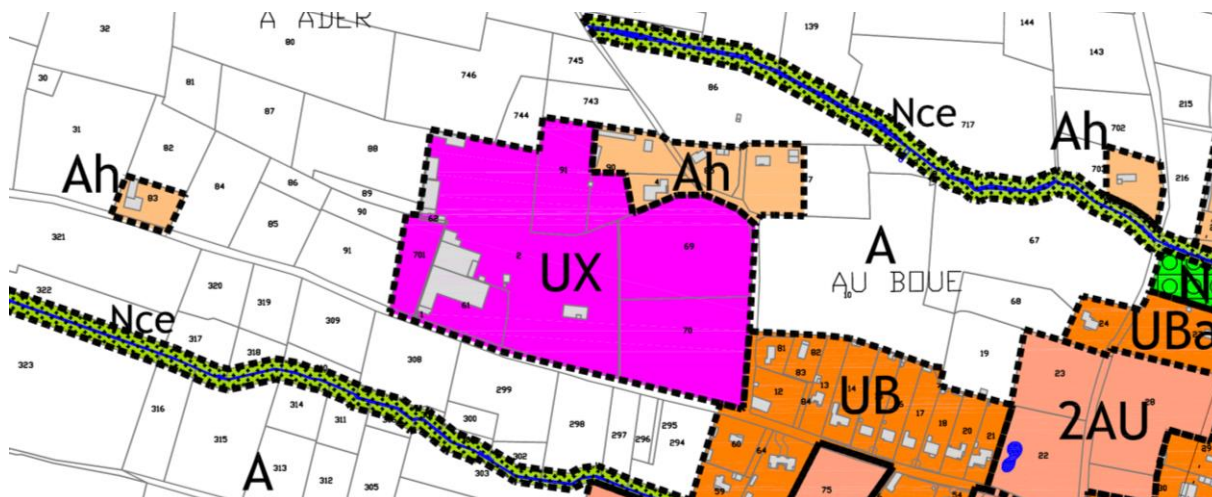
Le classement en zone UX des 2 parcelles immédiatement attenantes à la scierie permettra la bonne réalisation du projet d'extension (2 500 m² avec 750 m² du projet d'extension du bâtiment actuellement classés en zone A).

⇒ **La partie écrite du règlement n'est donc pas modifié.**

3.2. La partie graphique

Le zonage est modifié pour classer les parcelles nécessaires au projet en zone UX destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Zonage du PLU en vigueur -
Parcelles section A 820 et 822 classées en zone A



Zonage du PLU après Déclaration de projet et mise en compatibilité -
Parcelles section A 820 et 822 classées en zone UX



- Parcelle section A 820 classée dans la zone UX correspondant à l'emprise de l'extension envisagée (environ 600 m²)
- Parcelle section A 822 classée dans la zone UX correspondant à l'emprise de l'extension envisagée (environ 1 800 m²)

4. ANNEXES

Cette partie est complétée par le courrier explicatif de la société Gers SCI PAL SAS qui présente ces besoins, et qui a amené la commune à lancer la procédure de déclaration de projet pour l'extension limitée de la scierie, emportant mise en compatibilité du PLU.

Cette notice explicative complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.