



***Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SEISSAN :***  
« Poursuivre un développement urbain cohérent favorisant la protection du territoire »

## Sommaire

### **CONSTITUER UNE TRAME ECOLOGIQUE RICHE AU SEIN D'UN TERRITOIRE AGRICOLE PRESERVE**

- Lier les entités naturelles du territoire afin de créer des corridors écologiques,
- Maintenir la prédominance de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire,

### **FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAISANT PARTIE INTEGRANTE AU VILLAGE**

- Fixer un objectif de développement démographique réaliste tout en modérant le besoin de surface à urbaniser,
- Structurer le développement autour du bourg dans une cohésion d'ensemble, pour améliorer son fonctionnement et le cadre de vie,

### **SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

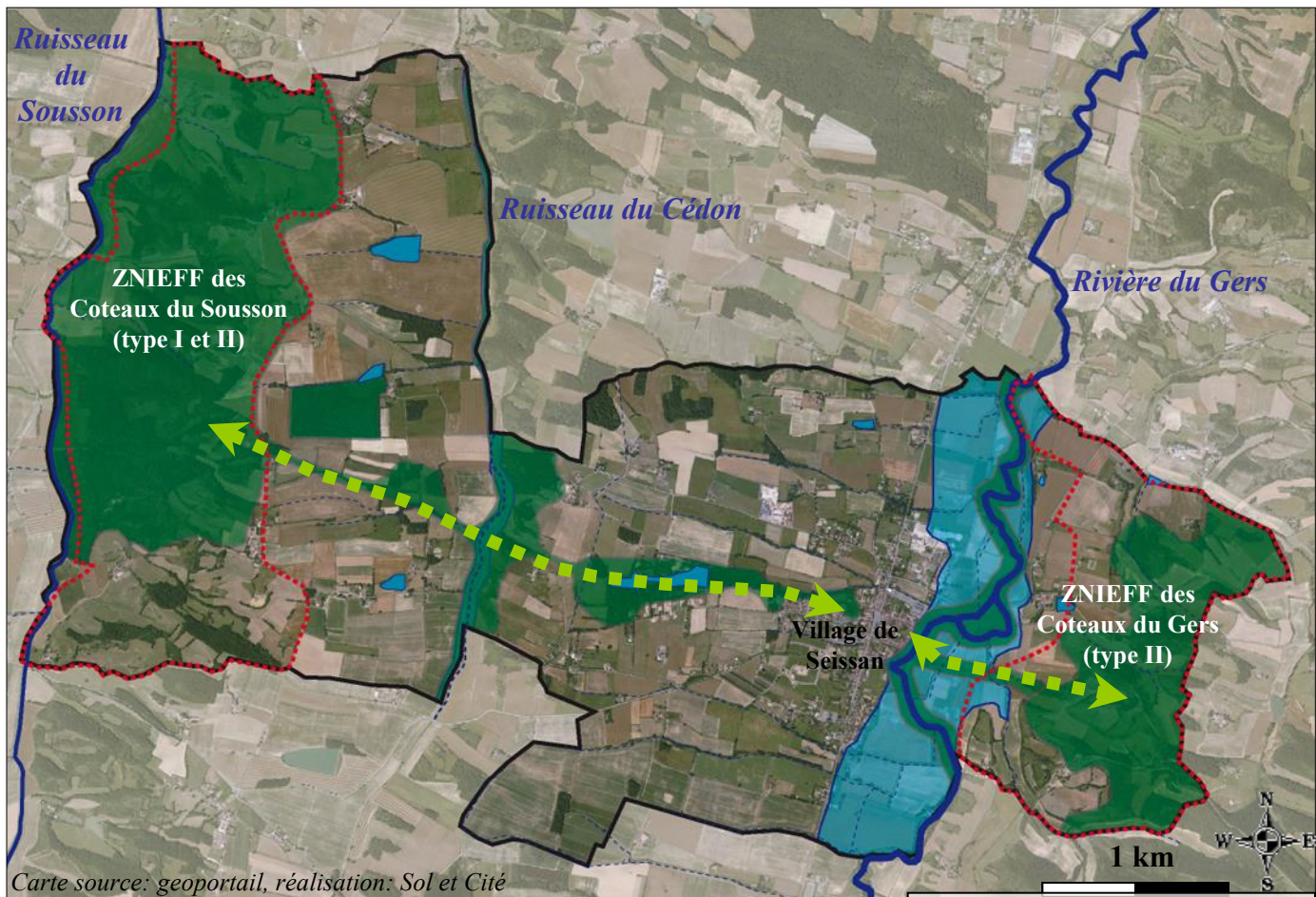
- Prévoir un potentiel d'accueil pour le développement économique, en lien avec les secteurs spécifiques existants
- Favoriser le développement d'un pôle de loisirs autour du lac, en continuité du village.

## CONSTITUER UNE TRAME ECOLOGIQUE RICHE



## AU SEIN D'UN TERRITOIRE AGRICOLE PRESERVE

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



Carte source: geoportail, réalisation: Sol et Cité

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- Boisements existants, ripisylves\* de ruisseaux et plantations agricoles
- Zone inondable et retenues d'eau
- Cours d'eau
- ↔ Corridor écologique fonctionnel\*\* à identifier dans le territoire entre les deux ZNIEFF

\* La **ripisylve** (étymologiquement la « forêt de la rive ») est l'ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

\*\* **Connectivité fonctionnelle**: qui lie ou relie des éléments écopaysagers physiquement connectés ou non

➤ Prendre en compte les secteurs spécifiques identifiés:

La commune comprend avec les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) des coteaux du Sousson et du Gers, des sites d'une biodiversité remarquable, avec des espèces caractéristiques ou rares, seront protégées et intégrées aux zones naturelle et agricole de la commune.

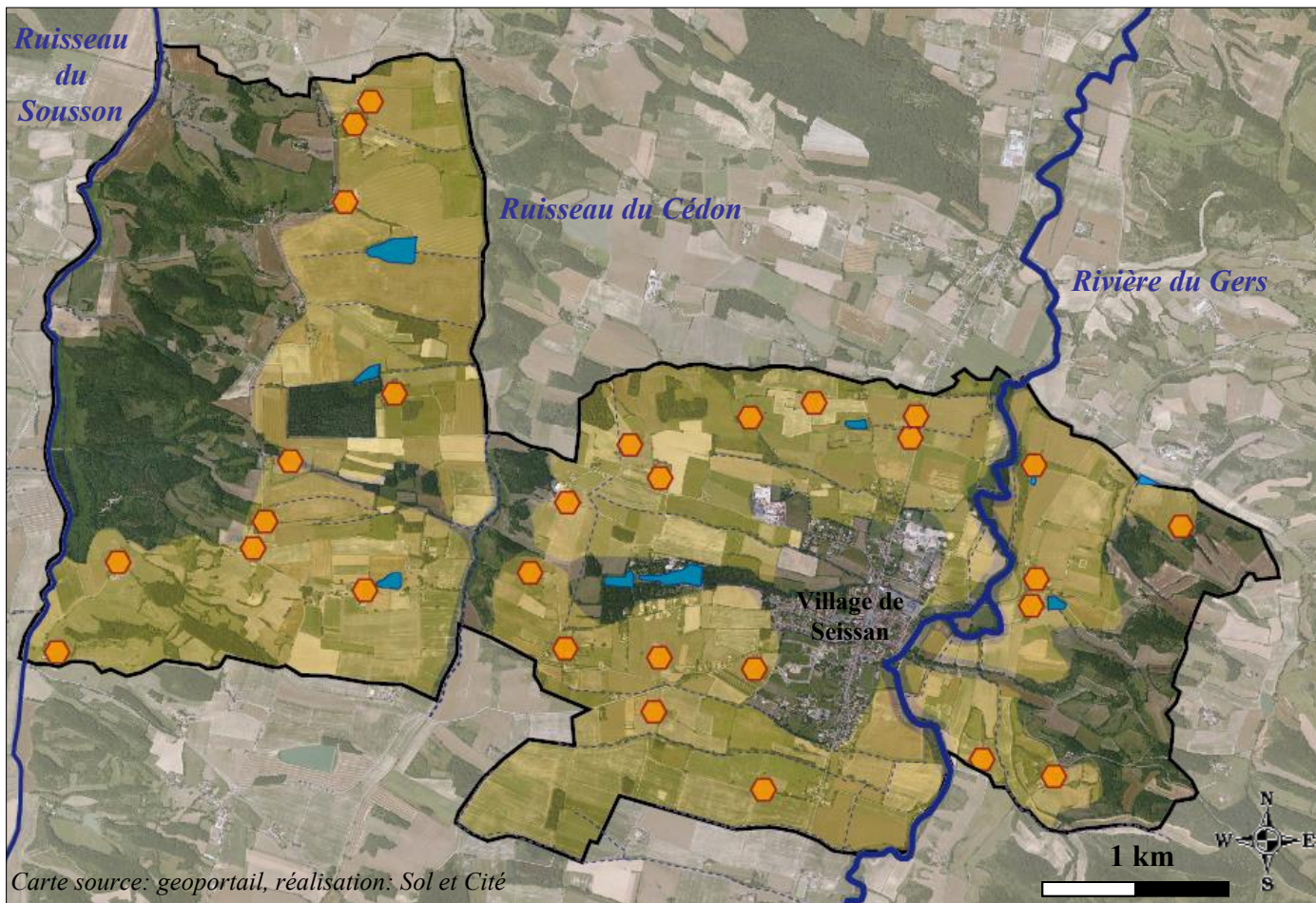
➤ Préserver les masses boisées d'importance et leur continuité:

L'essentiel des boisements existants du territoire sera maintenu. Entre les deux ZNIEFF, un corridor naturel sera identifié afin de conférer une unité à l'ensemble.

➤ S'appuyer sur un réseau hydrographique riche pour valoriser le paysage:

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.

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



Carte source: geoportail, réalisation: Sol et Cité

- Espace à dominante agricole
- Exploitations agricoles
- Retenues d'eau
- Cours d'eau

➤ **Conforter les bonnes pratiques agricoles.**

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.

La collectivité veut protéger l'activité agricole qui constitue un élément primordial du territoire communal avec une trentaine d'exploitations.

➤ **Protéger l'espace agricole du mitage et assurer le devenir des exploitations.**

La majeure partie du territoire est à usage agricole; l'objectif de la collectivité est de maintenir cet état de fait. Pour cela, il faut 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. En effet, *le développement urbain diffus sur le territoire agricole est proscrit par la loi*. Il est facteur de nuisances pour l'activité agricole et est source de dysfonctionnements divers (coût en réseaux pour la collectivité, augmentation des déplacements motorisés, perte d'attractivité des centres bourgs, atteinte au paysage et au milieu naturel...).

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.

## FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN



## FAISANT PARTIE INTEGRANTE AU VILLAGE

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

## ➤ Poursuivre sur la dynamique démographique actuelle :

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 (108 personnes supplémentaires).

Au regard de ces données démographique, *le choix communal est 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 surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 14,5 ha de zones à urbaniser (AU) identifiées exclusivement au nord-ouest du village, et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 140 logements seraient réalisables (si l'ensemble de ces surfaces étaient réellement urbanisées sous forme d'habitat).*

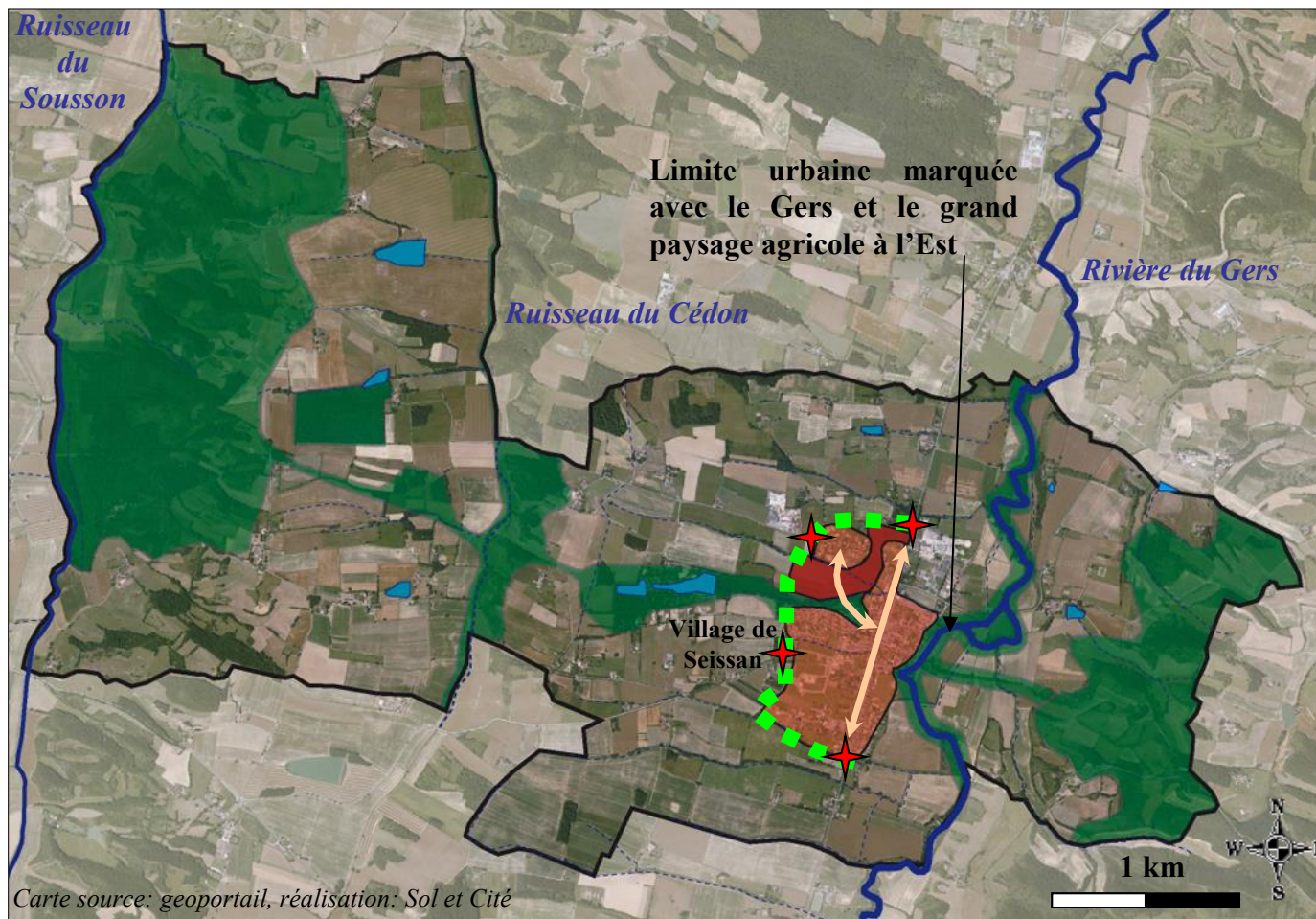
## ➤ Mettre en place des équipements publics adaptés à l'accueil de cette nouvelle population

La commune s'étant 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 avec l'accès à la fibre (FTTH) prévue pour 2017,
- ...

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

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



## ➤ Conforter le bourg et améliorer son cadre de vie

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 (secteur en grenat sur la carte), 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.*

## ➤ Intégrer ce futur quartier au village et favoriser les déplacements doux

Ce choix de développement permet de densifier et de conforter la vie du centre. 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.

- Zone urbanisée de Seissan
- Principal secteur de développement
- Liens à consolider
- Limite urbaine à matérialiser
- Entrées de ville à renforcer

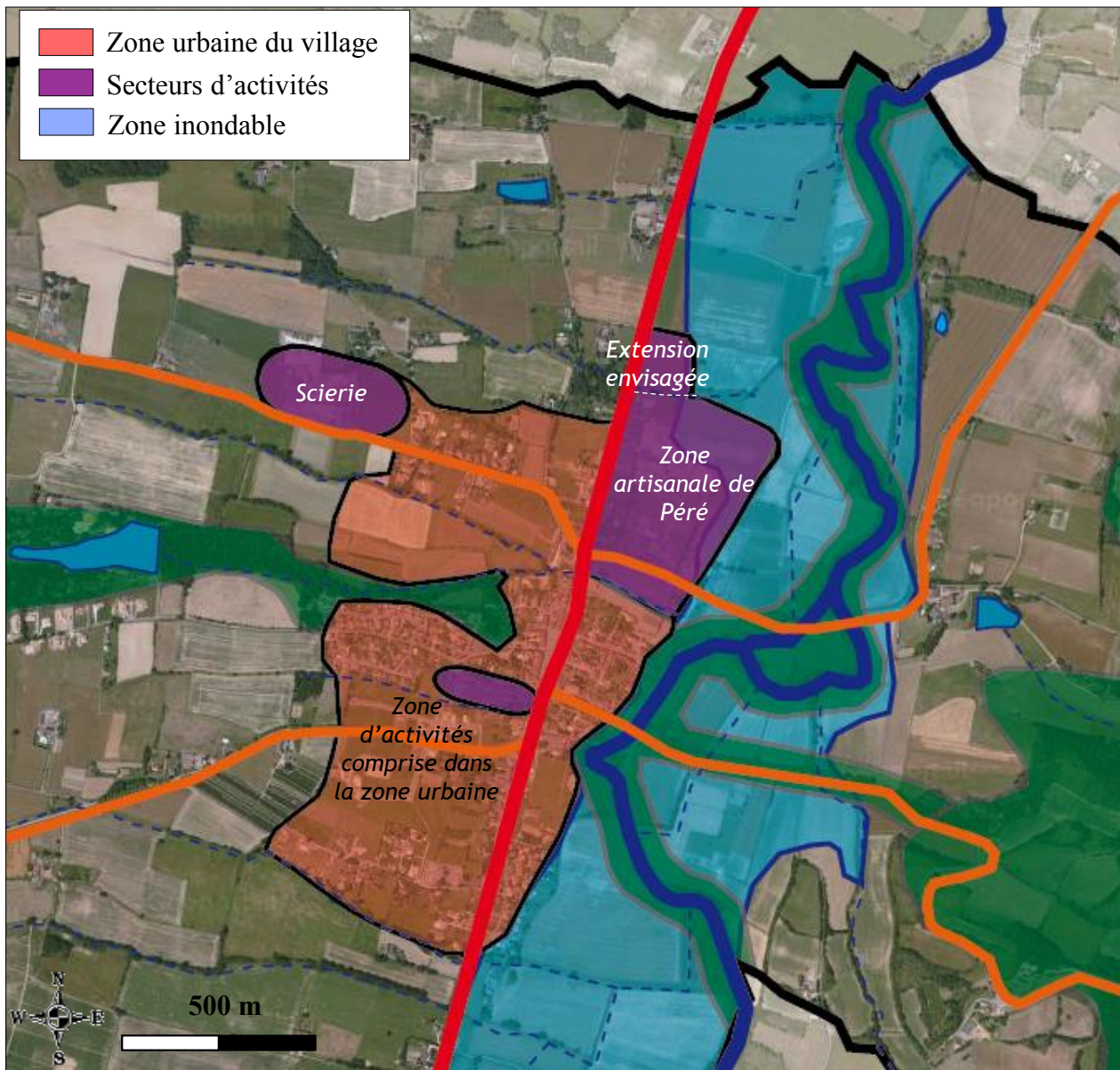
## ➤ Améliorer l'identification du village dans le territoire

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. *Les entrées de ville* les moins perceptibles aujourd'hui *seront aussi mieux identifiées.*

## SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE



# 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.*

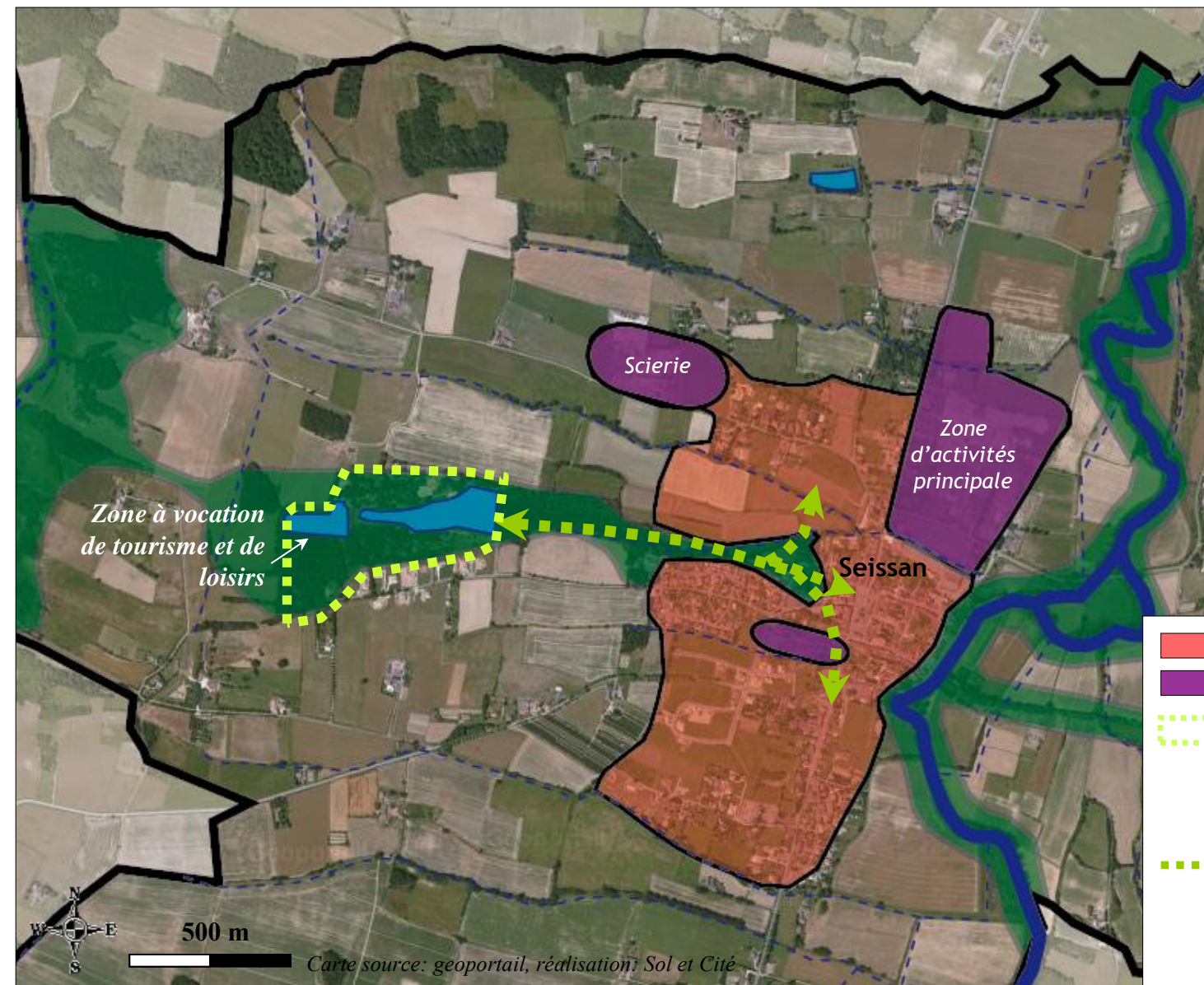
## ➤ Permettre le développement de la zone artisanale

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.* 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.

## ➤ Maintenir l'activité commerciale et le commerce de proximité au cœur 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.

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







➤ Développer les activités de loisirs et de découvertes à l'ouest du village

La commune dispose d'un potentiel pôle de loisirs à proximité du village, avec la présence de lacs et d'un camping notamment.

*La diversification du tissu économique est une bonne chose que la collectivité souhaite inciter à l'avenir.*

Ainsi des projets ayant attrait au tourisme et aux loisirs seront soutenus (festival Welcome in Tziganie, Nadaou, agrotourisme, ...) et *la liaison entre ce pôle en devenir et le village sera renforcée.*

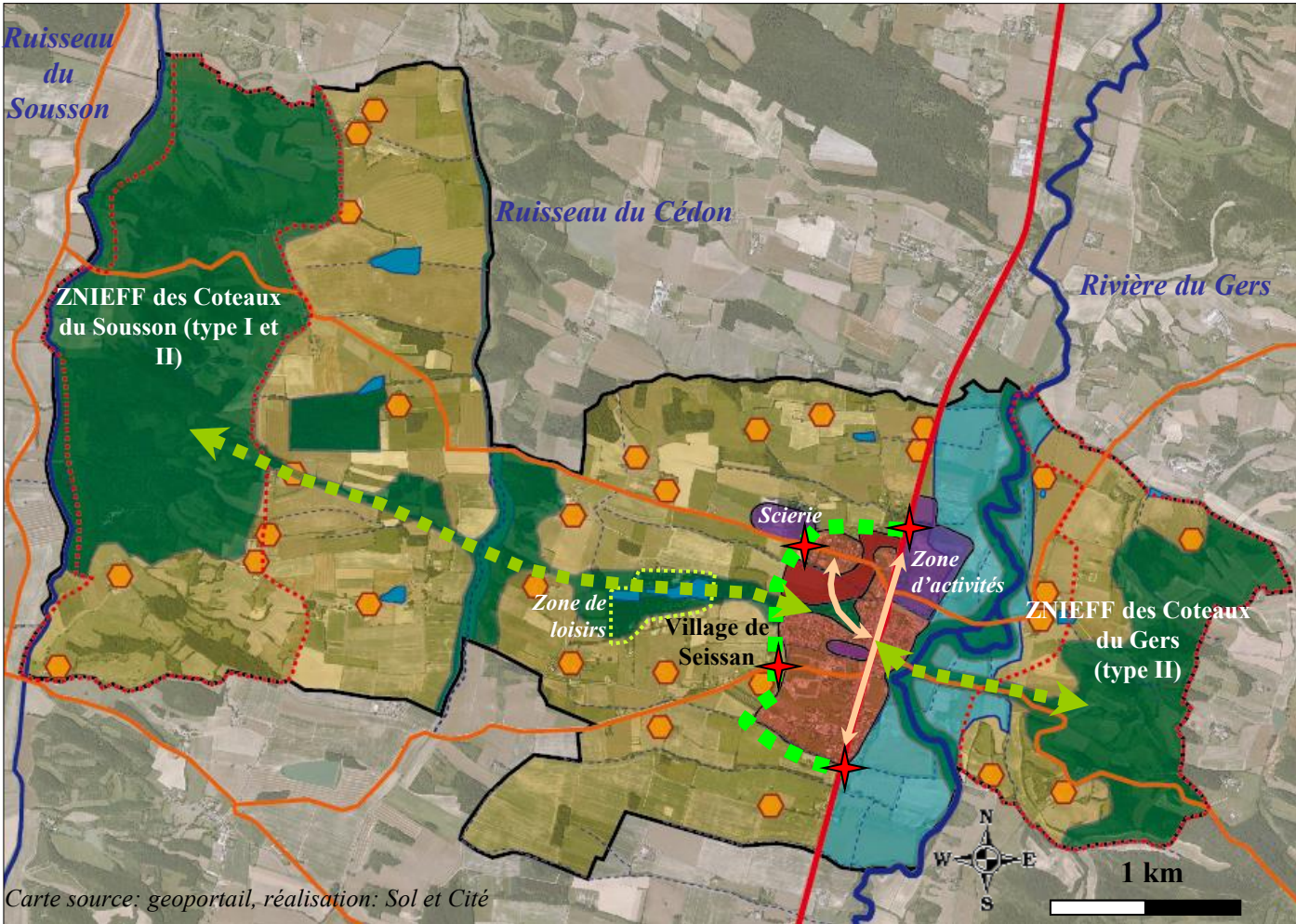
-  Zone urbaine du village
-  Secteurs d'activités
-  Lac de loisirs et ses boisements présentant un intérêt touristique renforcé par la proximité avec le village
-  Liens à aménager avec les secteurs d'habitat et leurs équipements de loisirs (théâtre de verdure, médiathèque, salles des fêtes, de spectacles et terrains de sports...)

## CARTE DE SYNTHÈSE



## DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

# Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Carte source: geoportail, réalisation: Sol et Cité

## CONSTITUER UNE TRAME ECOLOGIQUE RICHE AU SEIN D'UN TERRITOIRE AGRICOLE PRESERVE

- Préserver les ZNIEFF des coteaux du Sousson et du Gers
- Préserver les espaces boisés d'importance et les ripisylves des ruisseaux
- Zone inondable et retenues d'eau
- Cours d'eau
- Corridor écologique fonctionnel à renforcer entre les deux ZNIEFF
- Espaces à dominante agricole
- Exploitations agricoles

## FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAISANT PARTIE INTEGRANTE AU VILLAGE

- Zone urbanisée de Seissan, secteur exclusif d'urbanisation autour du village, des commerces et des équipements
- Principal secteur stratégique d'urbanisation, à développer et intégrer au tissu urbain
- Liens à consolider afin de renforcer l'unité du village
- Limite urbaine à matérialiser davantage
- ★ Entrées de ville à renforcer en lien avec le développement futur du village

## SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Zones d'activités existantes disposant d'un potentiel de développement adapté à la taille de la commune (zone artisanale de Péré et scierie)
- Permettre la création d'un pôle de loisirs autour des lacs et de leurs boisements, facilement accessibles depuis le village, qui présentent un intérêt touristique évident

Projet d'Aménagement et de Développement Durables