

Département
Du Gers

Commune de Seissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

2 - RAPPORT DE PRESENTATION (EXTRAITS)

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

2

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 est réglementé uniformément pour toutes les zones. Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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 financé par l'Etat, et deux places pour tout autre 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.

Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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 UBa, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées, afin de maintenir un écrin végétal autour du site.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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 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. UX 8).

L'article 9 fixe l'emprise au sol maximum à **80 %** 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, **s'ils sont plantés** devront être **traités et** aménagés **avec des** essences locales mélangées.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est sans objet.

Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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.

Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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 **80 %** 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.

Les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

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 connections 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, annexes, ...).
- **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. **Les travaux d'aménagement de la voirie qui nécessitent des suppressions localisées sont toutefois autorisés afin de permettre les liaisons viaires et piétonnes prévues.**

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	Supprimé
3	Agrandissement de la zone sportive
4	Agrandissement du chemin du four
5	Extension du cimetière et aménagement d'une maison funéraire
6	Aménagement d'un espace public au Picadé
7	Aménagement d'une voie piétonne / cyclable entre le chemin du four et Bordeneuve

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)	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 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	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 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 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.**