

# Commune de **Seissan**

**solet** cité

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

Architecture et Urbanisme  
SCOP ARL  
23 route de Blagnac  
31200 TOULOUSE

Département  
du Gers

1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et de Programmation  
du secteur de Bordeneuve**

Octobre 2021



Vue du secteur de Bordeneuve depuis la route du Garrané (RD 285) - photo : Google Street View



## Les orientations d'aménagement et de programmation, de quoi s'agit-il ?

Ce sont les articles L151-6 et L 151-7 du Code de l'urbanisme qui fixent le contenu de ces orientations d'aménagement et de programmation.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en cohérence avec le **projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, [...]**.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° [...]

Ces OAP permettent donc 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).

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un **caractère de compatibilité** avec ces orientations : Quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contraignent 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.

=> **Vers un projet partagé**

Chacune des opérations d'aménagement d'ensemble qui se composera (opération de lotissement, d'habitat groupé, ou autre...), quelque soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

## SECTEUR D'HABITAT DE BORDENEUVE

### *Planification de l'ouverture des zones d'habitat (rappel de la notice explicative)*

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

## Contexte

Le PLU de Seissan prévoit le développement de son bourg sur sa partie nord-ouest, en continuité directe de son centre ancien.

En effet une enclave agricole a été identifiée pour se faire, au sein d'un tissu urbain organisé suivant les voies (route du Garrané), et du centre ancien (parc et arènes en accès direct). Celui-ci constitue donc un projet de développement permettant d'accueillir la population envisagée au sein même du territoire de la ville. Cet espace est accessible et dispose de l'ensemble des réseaux.

## Capacité des réseaux

**AEP** : pas de problème de capacité, ni de desserte.

**Assainissement** : réseau collectif en entrée de zone, capacité résiduelle de la station d'épuration : 300 équivalent / habitants (données 2018)

**Electricité** : réseau en entrée de zone (nord et sud)

**Accessibilité** : les connexions sont possibles depuis 4 points d'entrées, elles sont déjà prévues sur 2 d'entre elles: le Boué (nord-ouest) et la rue du 8 mai 1945 (sud-ouest). Le chemin du Four constituera lui un accès piéton (emplacement réservé). Ces connexions permettent de structurer le futur quartier.

## Enjeux

Le secteur représente un enjeu considérable pour le développement du bourg puisqu'il permet d'envisager l'aménagement du principal futur quartier d'habitation, comprenant de l'espace public et une très bonne mixité des fonctions (équipements en continuité, services et commerces, ...).

### L'OAP vise à permettre :

- La création d'accès et de connexions au village et au tissu urbain environnant (viaire et piétonnier),
- l'intégration d'espaces publics adaptés,
- L'implantation et la préservation de boisements

## Programmation

### Estimation des principaux coûts (TTC) :

- 750 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 450 000 €
- 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 150 000 €
- 150 mètres linéaire nord (végétalisation) : 12 000 €
- Mobilier : 20 000 €
- Piste cyclable (réalisation d'un aménagement en site propre sur 1 000 mètres le long du ruisseau de Bordeneuve et le chemin du Four) : 40 000 €

**Surfaces de la zone 1AU** : 7,3 ha

**Distance au centre bourg** : 150 mètres

**Estimation du nombre de logements** : 75 logements (10 logements par hectare)



## Vues et perception



1 - Accès chemin du four



2 - chemin d'accès depuis le village



3 - Vue sur le croisement des chemins



4 - Vue sur les haies agricoles à préserver



5 - Entrée depuis la route du Garrané

**Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Bordeneuve**

- commune de Seissan -

**soletcité**

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante, avec piétonniers
- - - Voies secondaires, avec piétonniers
- - - Circulation douce dissociée de la voirie, à intégrer au projet
- Espaces publics de centralité du quartier, aménagés en lieu de vie (tables, bancs, jeux d'enfants, plantations, ...)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Sauvegarder les haies existantes et mettre en place de limites composées de haies végétales arbustives avec la zone agricole (article 1AU 13)

Prévoir des extensions futures à très long terme.

Aménager un ou plusieurs espaces publics faisant le lien avec ceux du village

Connecter le quartier au tissu urbain existant, et notamment au bourg-centre.

Mettre en place un réseau de déplacements doux déconnecté des voies, pouvant utilement s'appuyer sur les haies à sauvegarder.

**Surfaces de la zone 1AU : 7,3 ha**  
**Distance au centre bourg : 150 mètres**  
**Estimation du nombre de logements : 75 logements (10 logements par hectare)**

Sécuriser l'accès nord, qui peut s'envisager sur le croisement existant, avec l'aménagement d'un carrefour.

Aménager un ensemble urbain cohérent, structuré autour d'un axe transversal

S'appuyer le plus possible sur les passages tracteurs existants pour l'aménagement de la voirie

Espace identifié pour accueillir des opérations mixtes (densité supérieure type maison de ville, ...).

Préserver et utiliser le cheminement existant qui relie directement le village, les équipements et les espaces de loisirs

**Zone 2AU fermée**

Échelle 1 : 2 500  
 0 ——— 50 m