

Département
Du Gers

Commune de Seissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

RESUME NON TECHNIQUE

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 COMMUNAL.....	3
1.	Situation	3
2.	Une évolution démographique positive et stable depuis 1990.....	4
3.	Un rythme de production en logement qui s'est accéléré depuis 1999.....	6
III.	OBJETS DE LA MODIFICATION	8
1.	Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Bordeneuve.....	8
2.	Mettre à jour la liste des emplacements réservés	10
3.	Modifier le règlement dans les zones d'habitat et d'activités	10
4.	Classer une habitation non liée à l'activité agricole en zone Ah (pastillage).....	11

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.

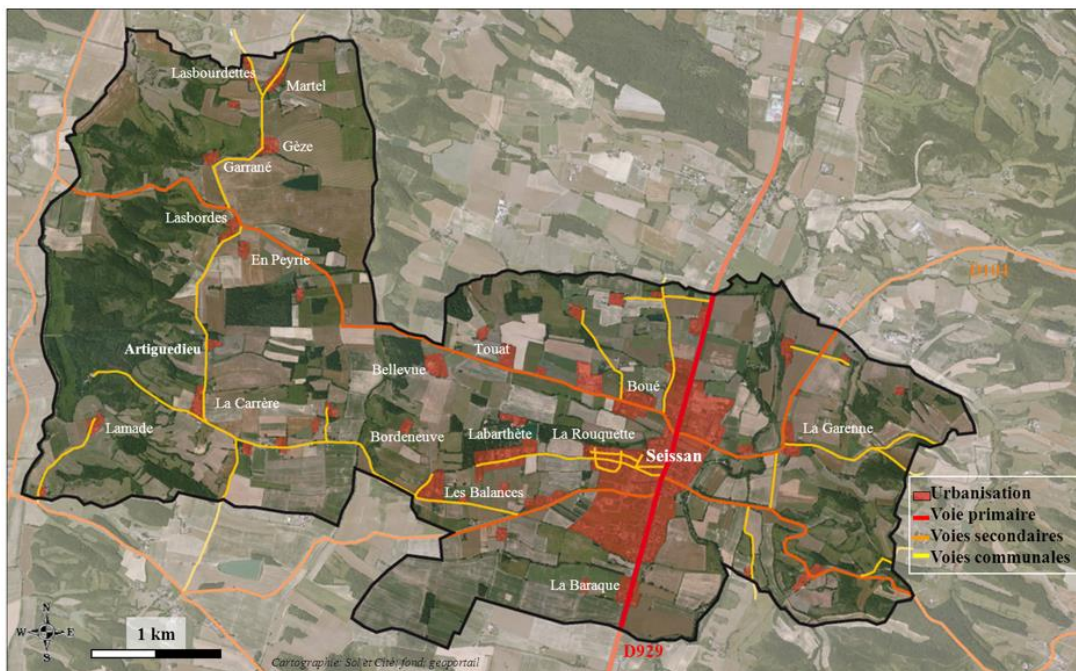
II. PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

1. SITUATION

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).

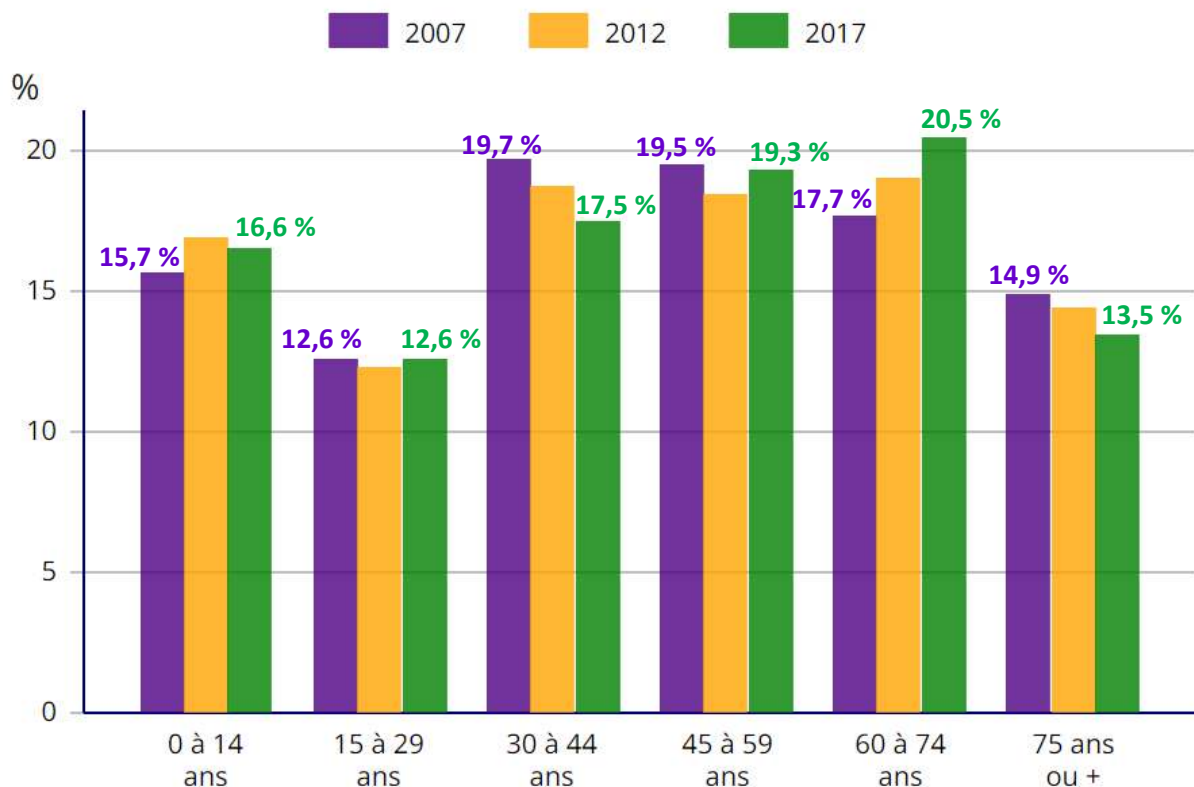
2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

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

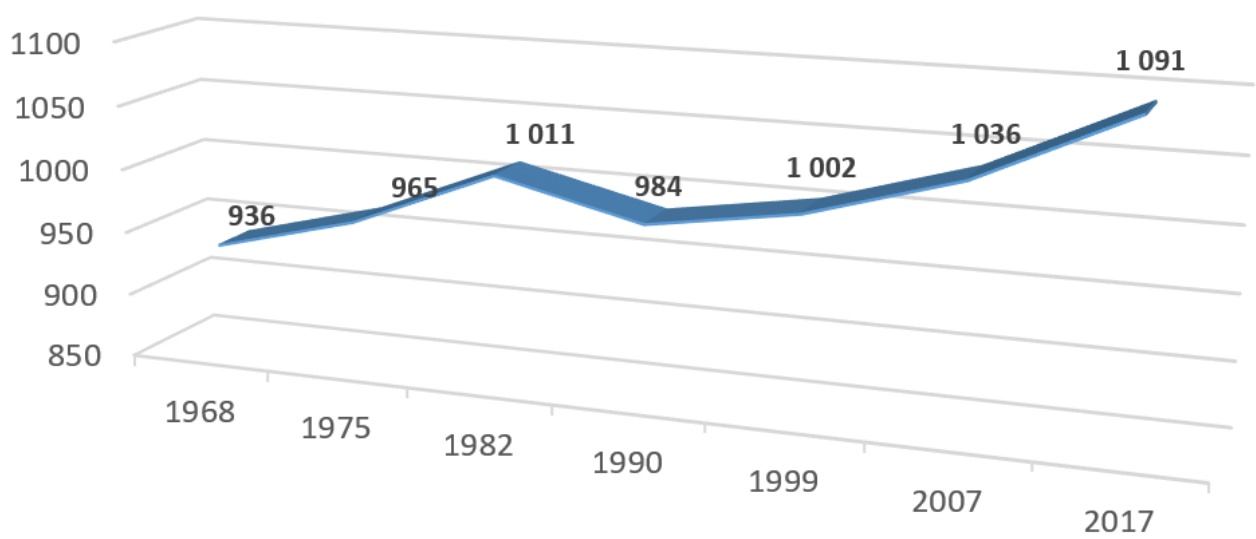
Avec une population de moins de 20 ans représentant plus du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente plus de la moitié des habitants, et un solde migratoire qui a toujours été positif depuis 1968 et qui, hormis sur la période 1982 / 1990 a toujours compensé 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.

3. UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT QUI S'EST ACCELERE DEPUIS 1999

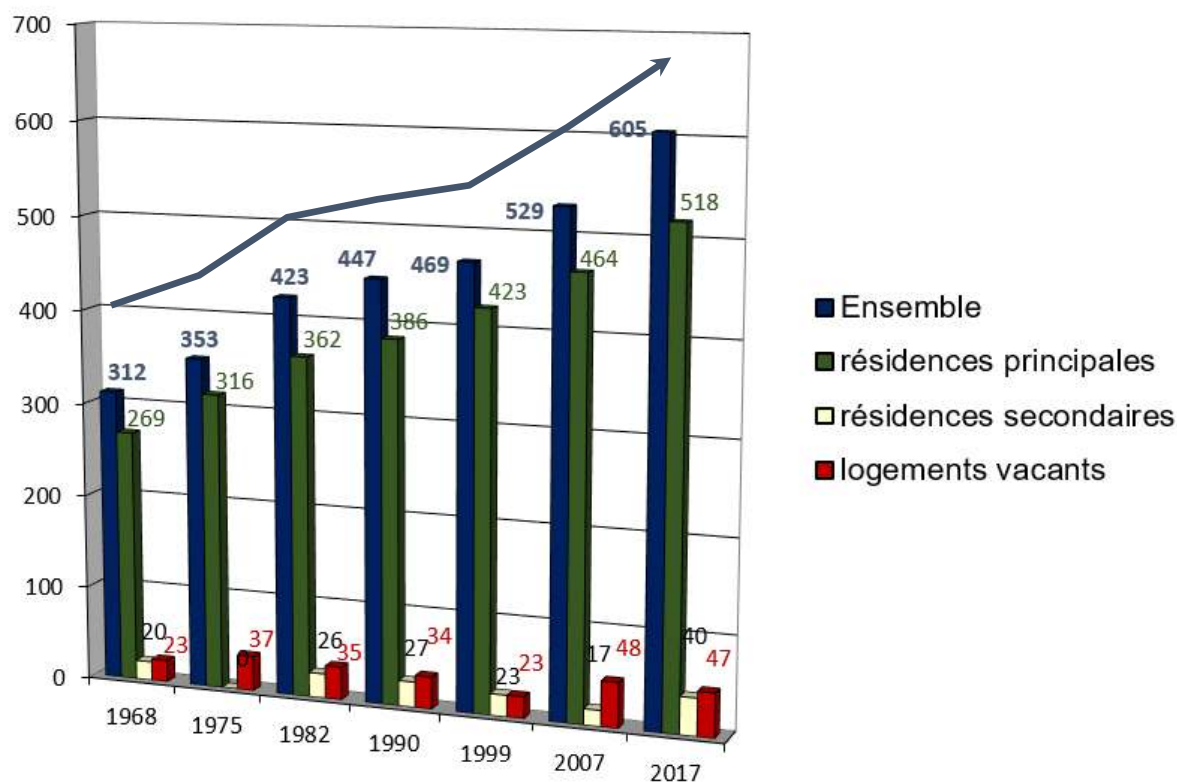
En 2017, on compte sur Seissan, **605 logements** au total dont **518 en résidences principales (85,6 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 87 % sont des logements de type individuel (maisons) et 12,7 % correspondent à des appartements. Cette part des appartements est resté globalement stable sur les 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 %).

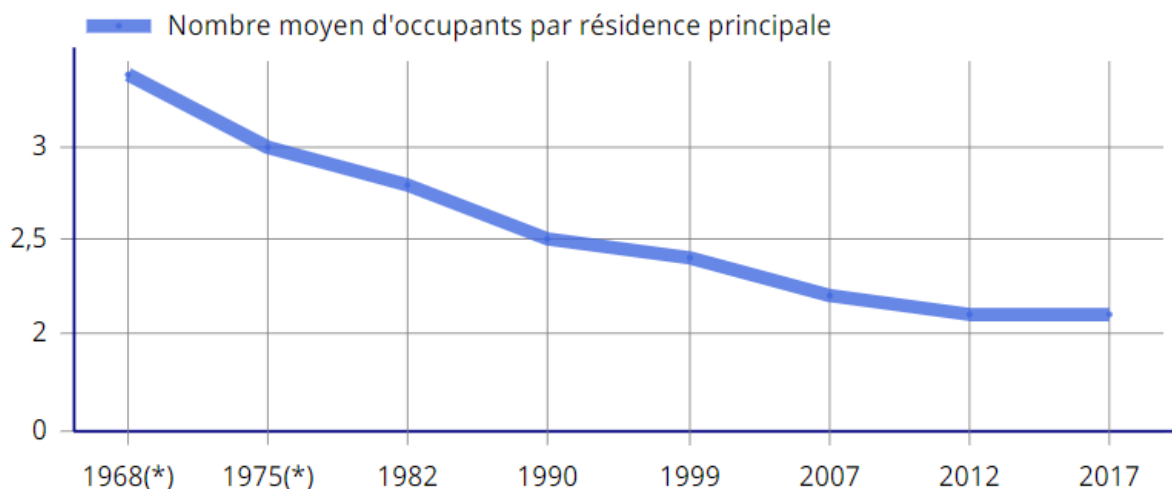
Les résidences secondaires ont pris de l'importance sur la commune lors de la dernière décennie, **elles représentent aujourd'hui près de 7 % du parc avec 40 logements** (c'était moitié moins en 2007 : 17 logements pour 3,3 % du parc).

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).

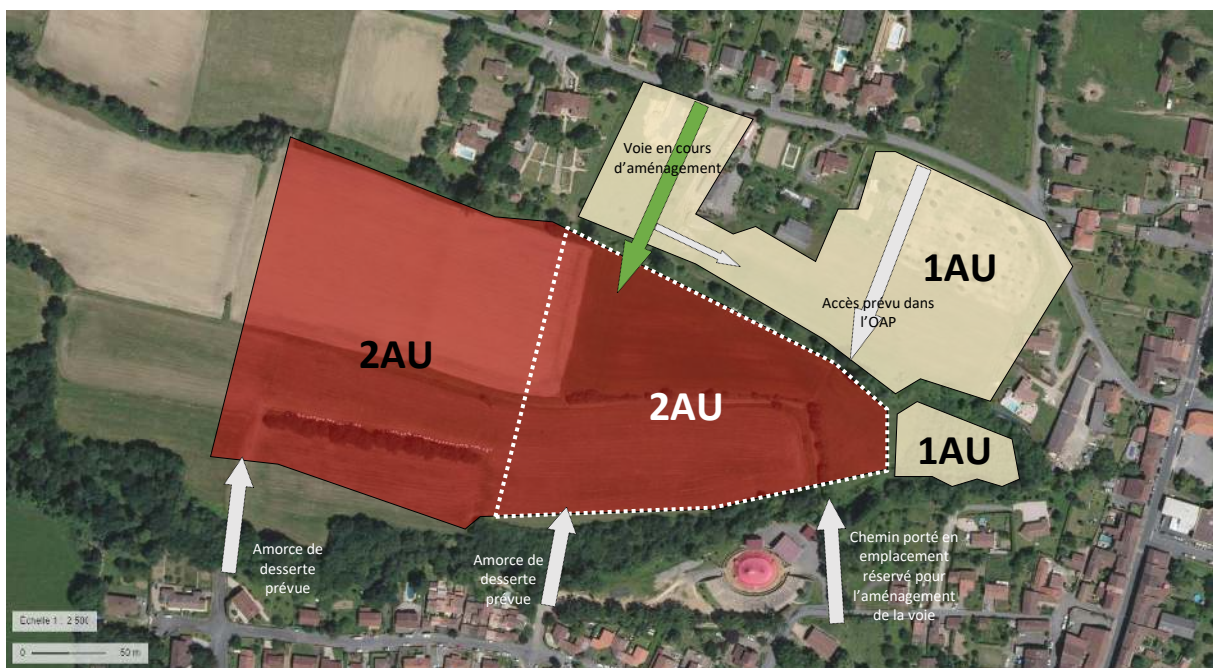
III. OBJETS DE LA MODIFICATION

1. OUVRIR PARTIELLEMENT A L'URBANISATION LA ZONE 2AU DE BORDENEUVE

la commune souhaite **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.

2. METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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).

3. MODIFIER LE REGLEMENT DANS LES ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

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.

4. CLASSER UNE HABITATION NON LIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE AH (PASTILLAGE)

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.