

# **SEAILLES**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

### **SOMMAIRE**

#### **I – DIAGNOSTIC COMMUNAL**

##### **1 ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

##### **2 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**

##### **3 ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

#### **II – PROJET DE CARTE COMMUNALE**

##### **1 CONTRAINTES**

##### **2 ENJEUX**

##### **3 CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES**

##### **4 INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

# **I - DIAGNOSTIC COMMUNAL**

## **1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

- La population
- La construction
- Economie

## **2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**

- La morphologie du site
- Les voies de circulation
- L'occupation du sol
- Le paysage rural
- L'agglomération
- Les cônes de vue

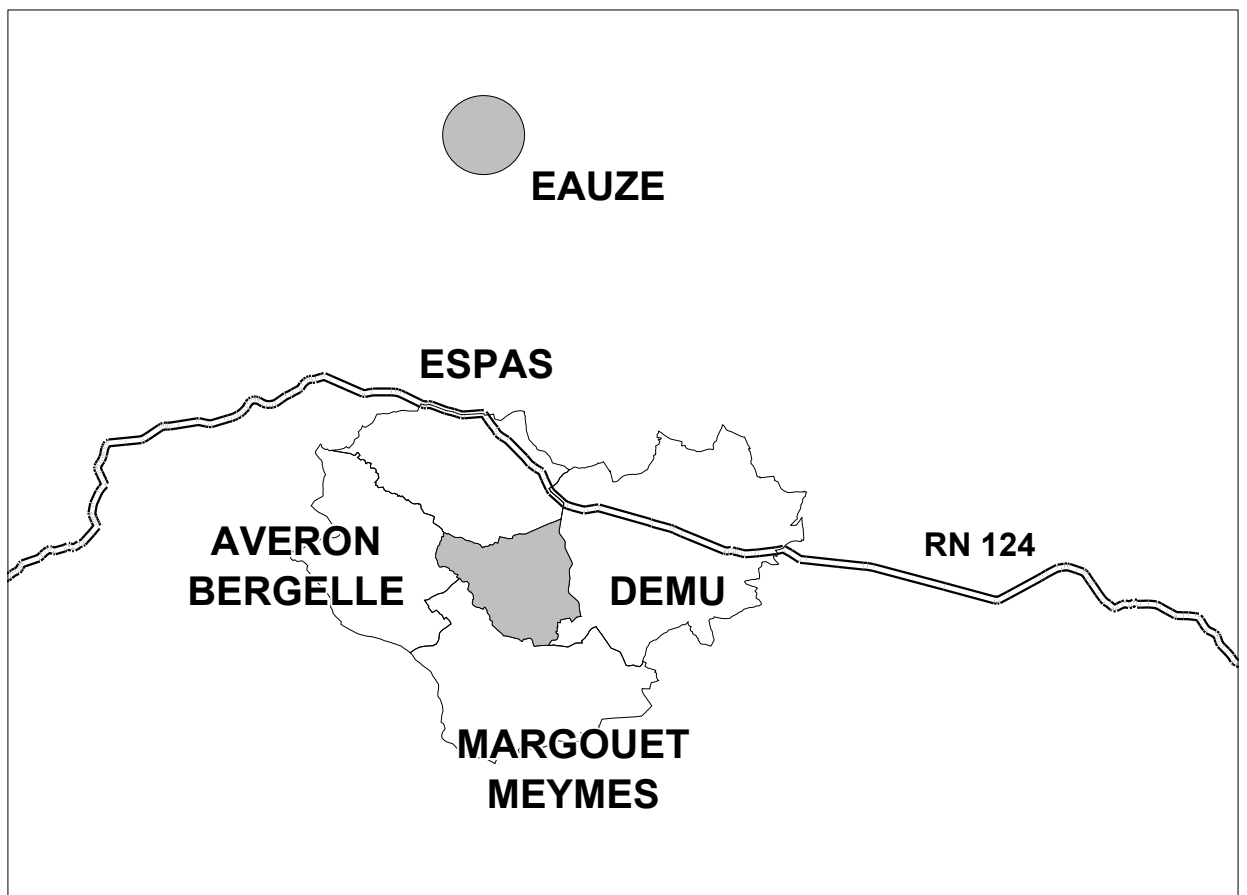
## **3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

- Les voies d'accès et l'urbanisation
- Le centre ancien
- Les extensions récentes
- Le patrimoine
- Les équipements
- Les réseaux techniques
- Les servitudes et contraintes

La commune de SEAILLES se situe l'Ouest du département du Gers.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes :

Averon - Bergelle  
Dému  
Espas  
Margouet – Meymes



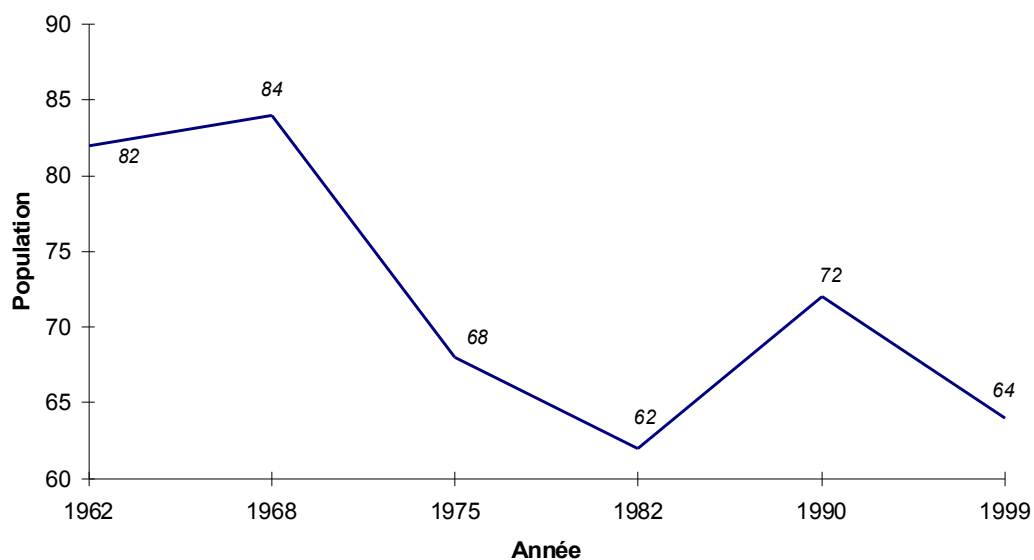
# I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

## 1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

### LA POPULATION

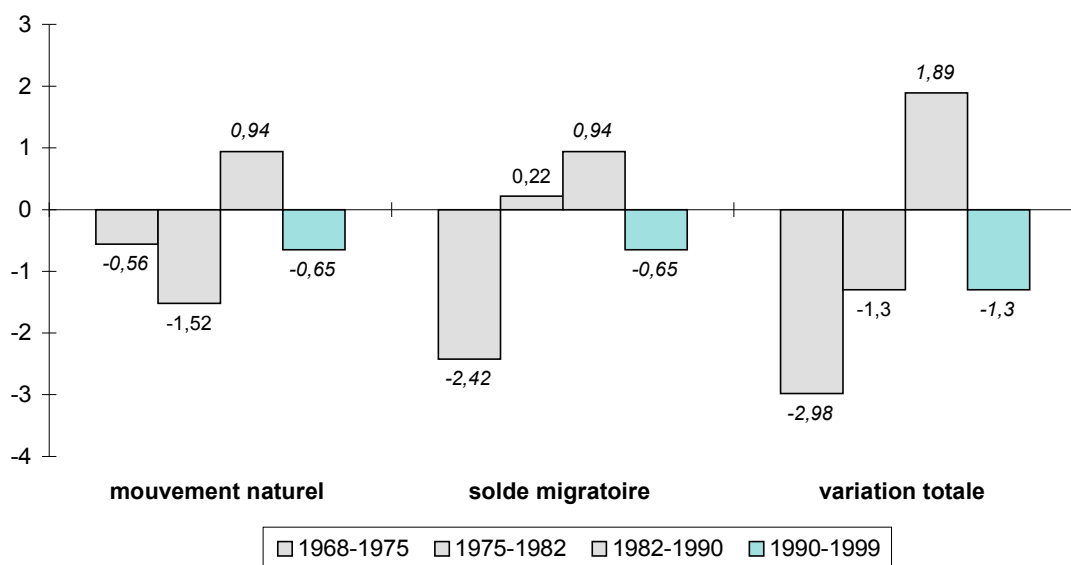
Après une baisse continue entre 1968 et 1982, on note une augmentation de 1990 (72 habitants) suivie à nouveau d'une baisse en 1999 (64 habitants).

#### Évolution de la population



Le solde migratoire et le solde naturel positifs sur la période 1982/1990 deviennent tous les deux négatifs sur la période 1990/1999.

#### Taux de variation annuels de la population



## ***LA CONSTRUCTION***

• logements	1999	1990
nombre total de logements	32	30
nombre de résidences principales	22	23
nombre de logements vacants	10	7

5 logements ont été autorisés depuis 1996.

## ***ECONOMIE***

Le nombre d'exploitations agricole diminue, et la superficie des exploitations restantes est en légère augmentation.

## **2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :**

### ***Morphologie du site***

Le territoire de la commune comprend 811 hectares.

Appartenant à un secteur agricole, le territoire communal est constitué de collines, les altitudes extrêmes variant de 131 mètres à 214 mètres.

Il n'y a pas à proprement parlé de village. La mairie est éloignée de l'église et du cimetière de 700 mètres.

La route départementale n° 20 longe la commune à l'Est.

### ***Les voies de circulation***

La route départementale n° 20 longe la commune à l'Est, et joint Aignan à la route nationale n° 124.

La mairie et l'église sont implantées sur une des routes de crête.

### ***Occupation du sol :***

Quelques fermes parsèment le territoire; d'anciens bâtiments d'exploitation ont été aménagés en résidence.



### **3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :**

#### ***Les voies d'accès et l'urbanisation***

Les constructions sont édifiées en priorité le long des voies de crêtes orientées Est-Ouest..

#### ***Le centre ancien***

Il n'existe pas de centre véritable.

#### ***Les extensions récentes***

Elles ont été réalisées au Sud Ouest de la commune.

#### ***Le patrimoine***

Il existe un château non inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

#### ***Les équipements***

- mairie
- un lac privé

#### ***Les réseaux techniques***

##### **Elimination des déchets**

La commune adhère au SICTOM du Houga.

##### **Eau potable**

La commune est alimentée par le réseau en eau potable du syndicat des eaux d'Aignan.

##### **Assainissement**

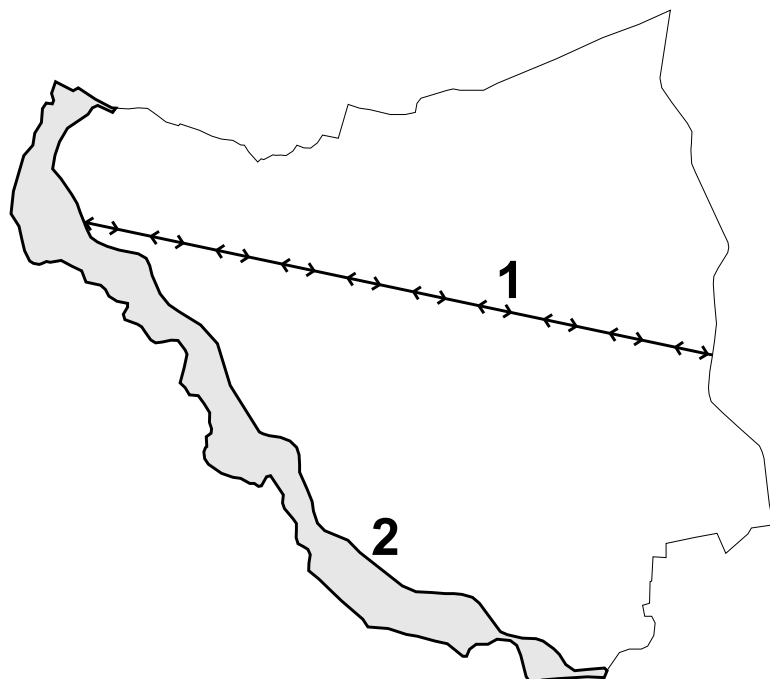
Il n'existe pas d'assainissement collectif. Une étude sur les techniques d'assainissement autonome est programmée par la municipalité.

### *Servitudes et contraintes*

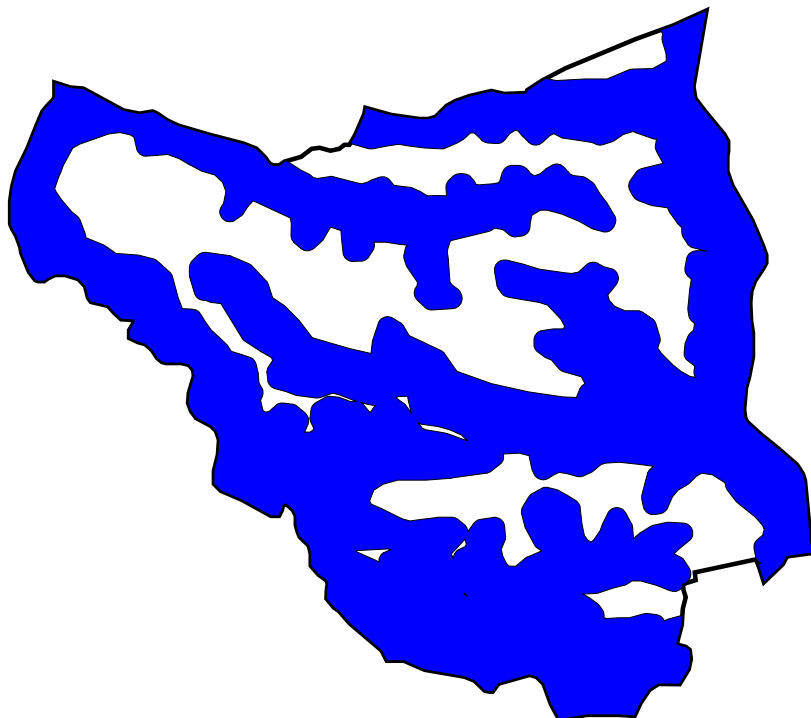
1) Ligne électrique 63 kv Nogaro – Vic Fezensac

2) Zone inondable de la Douze

3) Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique du bassin versant de la Douze (elle couvre l'ensemble de la commune)



Une étude sur les désordres dans les constructions dus aux retraits et gonflements des argiles du sols montre qu'une partie de la commune est affectée par des risques moyens. Un Plan d'Exposition aux Risques définira à terme les contraintes et les obligations pour construire les bâtiments en prenant en compte ces mouvements de terrain





## **II - PROJET DE CARTE COMMUNALE**

### **1 – CONTRAINTES**

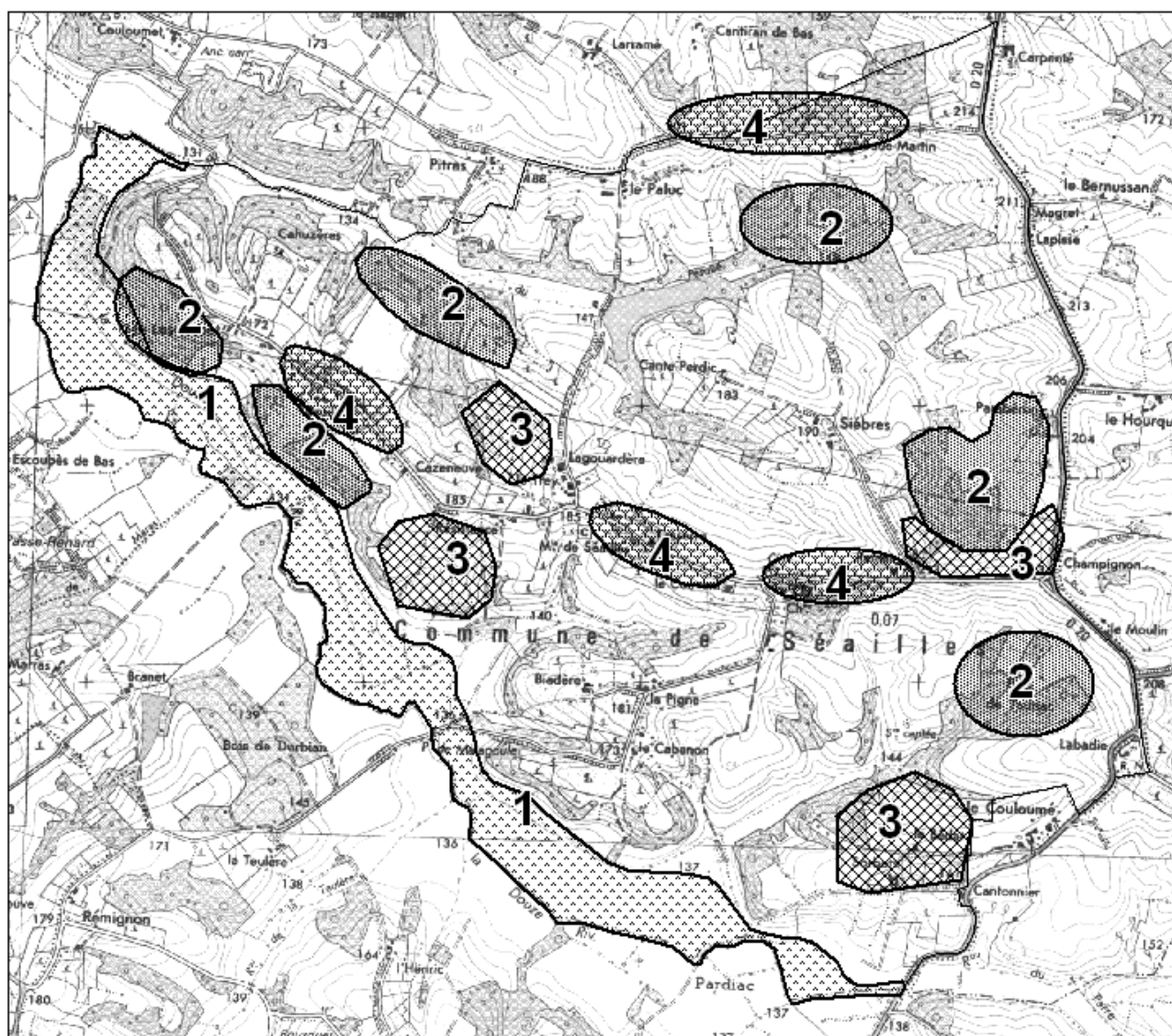
### **2 – ENJEUX**

### **3 – CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES**

### **4 – INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

## 1 - CONTRAINTES

- 1- zone inondable
- 2- fortes pentes, boisements
- 3- activités agricoles
- 4- protection des crêtes



## **2 - LES ENJEUX**

<b>ENJEUX</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>ACTIONS</b>
- maîtriser la démographie - favoriser une construction limitée	- renforcer les zones urbanisées - limiter le mitage	- extension des zones d'habitat proches d'équipements (mairie) - offre en diffus autour d'urbanisations existantes
- programmer des investissements nécessaires à l'urbanisation	- programmer des investissements pour l'amélioration des réseaux	- schéma d'assainissement

## **3 – CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES**

### ZONAGE

### ATOUPS – CONTRAINTES – VOCATIONS

ZC 2 Le Village	La zone constructible se répartie de part et d'autre de la voie communale n°1. Le développement pourra s'établir entre les constructions existantes et en épaisseur sur les terrains les plus accessibles. La zone sera limitée en linéaire vers l'Est pour préserver les points de vue et arrêter l'urbanisation linéaire en crête. Coté Ouest, la zone s'arrêtera à la dernière habitation.
ZC 2 A Lescoubet	La zone consiste à renforcer la construction qui s'est développée le long de la voie communale n°1 au delà du bourg. Le zone comblera les dents creuses entre les habitations existantes. Un espace naturel sera maintenu entre cette zone et le bourg afin d'éviter une urbanisation trop linéaire.
ZN i La Douze	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de la grande Auroue
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

<b>ZONES</b>	<b>SUPERFICIE (hectares)</b>	<b>CAPACITE D'ACCUEIL</b>
ZC 2 - Le Village	15,72	24
ZC 2 – A Lescoubet	5,39	8
ZN i – La Douze	96,93	/
ZN Le reste du Territoire	692,96	/

<b>ZONES</b>	<b>SUPERFICIE (hectares)</b>	<b>CAPACITE D'ACCUEIL</b>
ZC 2 - Total	21,11	32
ZN - Total	789,89	/

#### **4 – INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

##### Assainissement

Une étude assainissement en attente devrait permettre de définir les zones d'assainissement autonome. Cette étude déterminera notamment les filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre dans tout projet de construction et sera approuvée dans le cadre d'un document spécifique.

##### Espaces boisés

Une autorisation de défrichement est nécessaire:

- dans les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département ou faisant partie d'un bois dépassant ce seuil (compris entre 0,5 à 4 hectares), à l'exclusion des parcs ou jardins clos de moins de 10 hectares attenant à une habitation principale
- dans les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher)
- dans les parcs ou jardins clos attenant à une habitation principale, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département (compris entre 0,5 et 4 hectares), lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme( notamment ZAC et lotissements) ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code.

### Environnement et Paysages

Aucune zone éparses n'a été créée afin de préserver les espaces agricoles.

### Servitudes

Les servitudes d'utilité publique ont été évoquées en séances de travail. Elles ont été reportées en annexe au document. Dans la mesure du possible, le zonage a été adapté aux servitudes entraînant des contraintes fortes.

### Accès sur la départementale

Ils devront être exceptionnels et ne seront admis que sous réserve du respect des conditions de sécurité.