

CADEILHAN

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

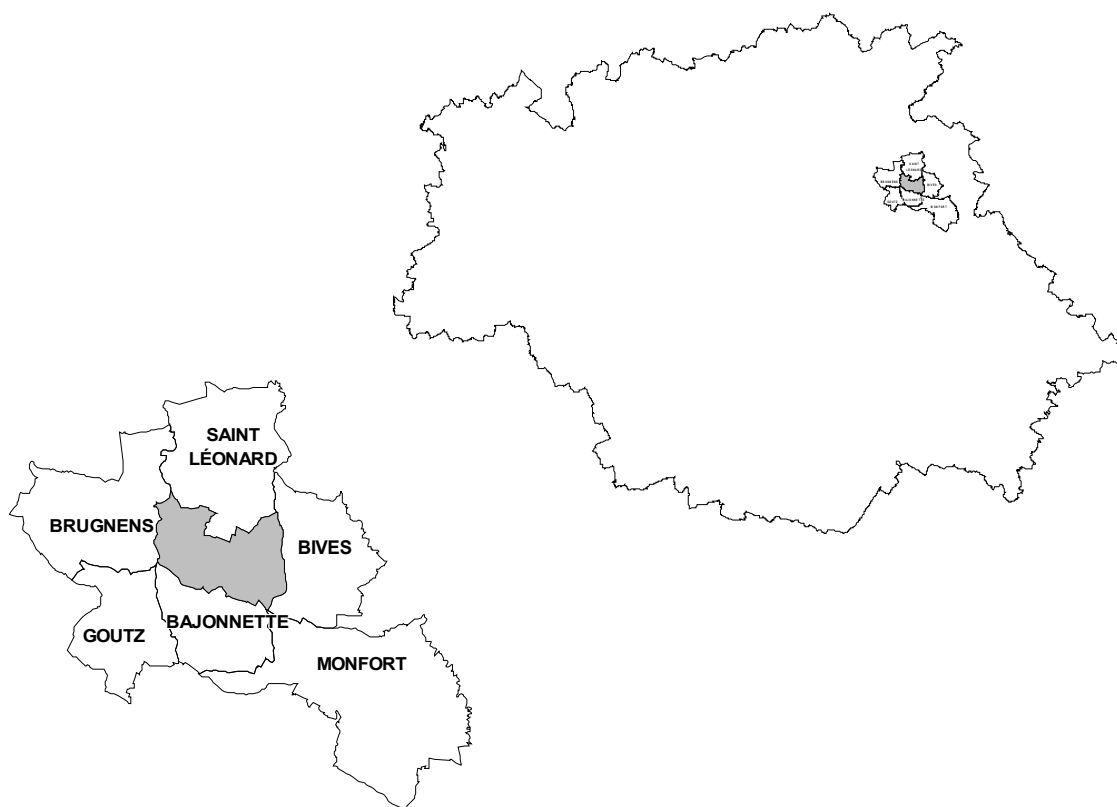
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Cadeilhan, d'une superficie de 843 hectares, se situe dans le secteur nord-est du département du Gers entre Fleurance et Mauvezin.

Située à quelques kilomètres au Sud-Est de fleurance et à une vingtaine de kilomètres au nord d'Auch, elle est implantée au Sud du chef lieu de canton Saint Clar.

Elle est desservie par la route départementale n°654 qui rejoint Condom vers le Nord-Ouest à l'Isle Jourdain vers le Sud-Est.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Cadeilhan enregistre depuis plusieurs années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale et les extensions autour de Fleurance peuvent amplifier ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Lomagne Gerçoise", elle est limitrophe des communes de Saint Léonard, Bivès, Bajonnette et Brugnens.

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, avoir un document définissant des périmètres constructibles tenant compte d'un développement harmonieux du village tout en respectant la qualité et l'identité des paysages. Ils ont voulu anticiper la demande, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

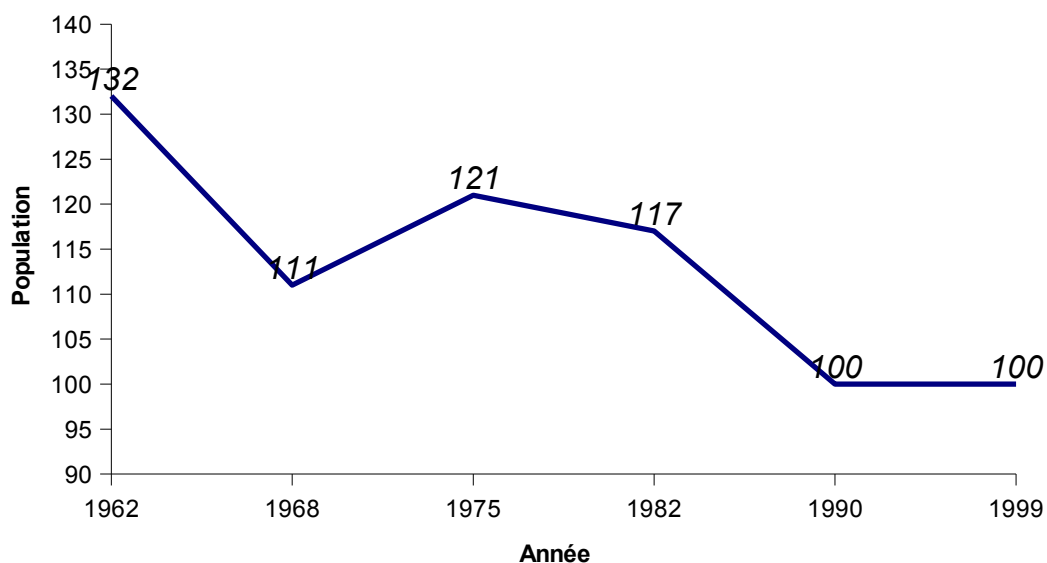
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- ouvrir à l'urbanisation de façon modérée afin de maîtriser l'arrivée de population
- rentabiliser les réseaux existants et les extensions
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- préserver l'activité agricole
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

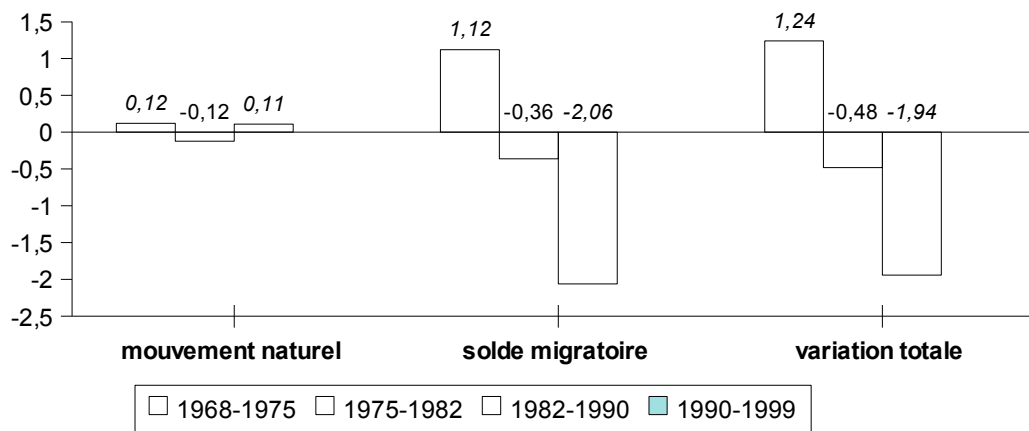
La commune de Cadeilhan a vu sa population diminuer régulièrement jusqu'en 1968, elle est passée de 151 habitants en 1936 à 111 en 1968. Le nombre d'habitants s'est ensuite stabilisé jusqu'au recensement de 1982. Une nouvelle baisse s'est effectuée au recensement de 1990. Ces dernières années, l'arrivée de nouveaux ménages a enrailé la baisse, les constructions récentes peuvent favoriser une progression de la population.

Le solde naturel arrive à l'équilibre sur le long terme, la variation de la population est essentiellement due au solde migratoire.

Évolution de la population



Taux de variation annuels de la population

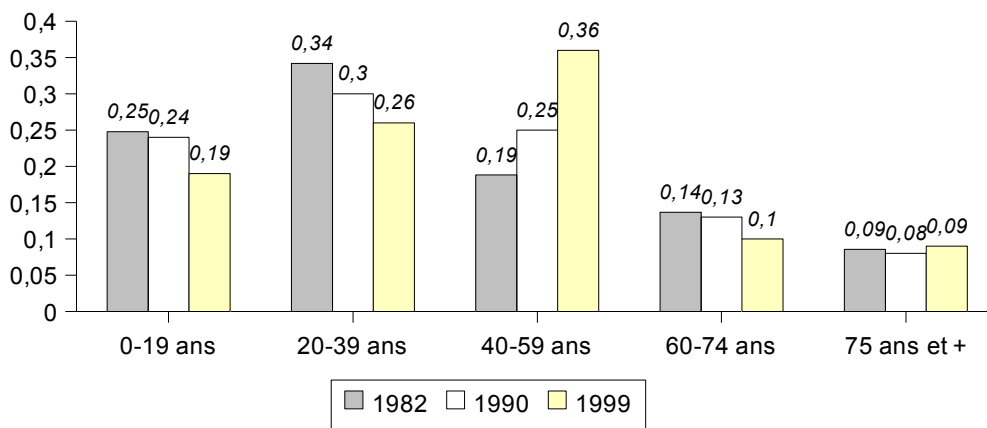


- Composition de la population :

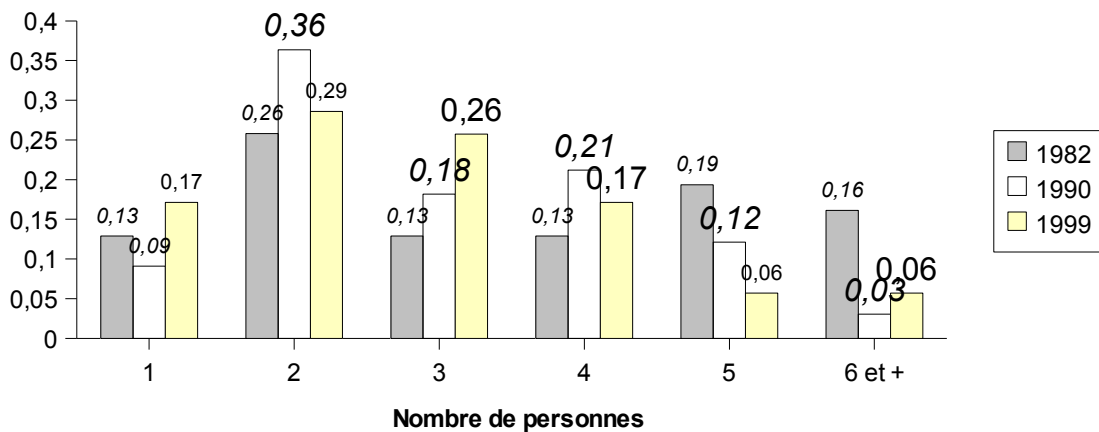
Les tranches d'ages montre sur le long terme une baisse sensible des plus jeunes moins de 20 et moins de 40 ans, au profit de la tranche des 40/60 ans.

La composition des ménages montre une augmentation des couples avec un enfant qui ont doublé sur les trois derniers recensements.

Évolution des âges



Composition des ménages



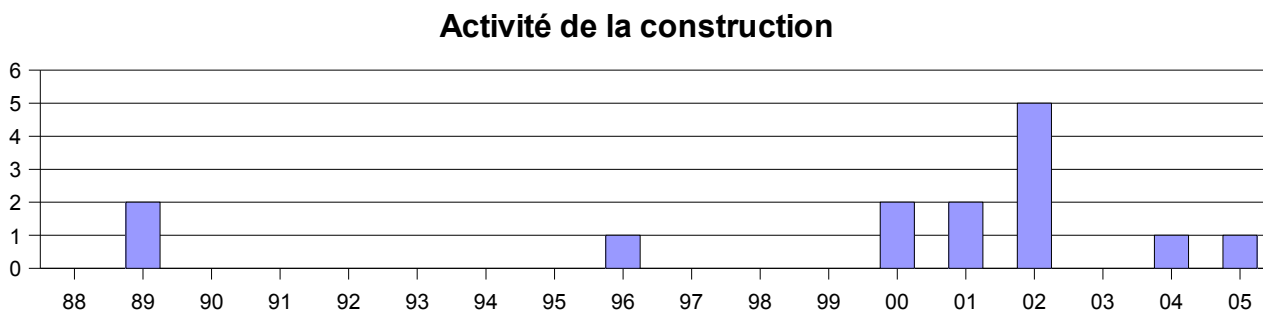
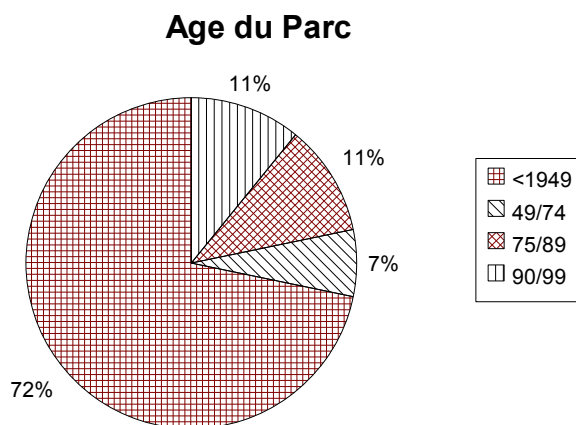
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible voir inexistante sur la commune jusqu'en 2000. A partir de l'an 2000, on observe une construction limitée mais régulière. L'année 2002 a vu 5 logements neufs autorisés. Ce rythme semble se poursuivre au vu des demandes en cours.

Au recensement de 1999, on relevait 6 logements vacants sur le territoire communal.

On recensait également en 1999 cinq résidences secondaires sur Cadeilhan.



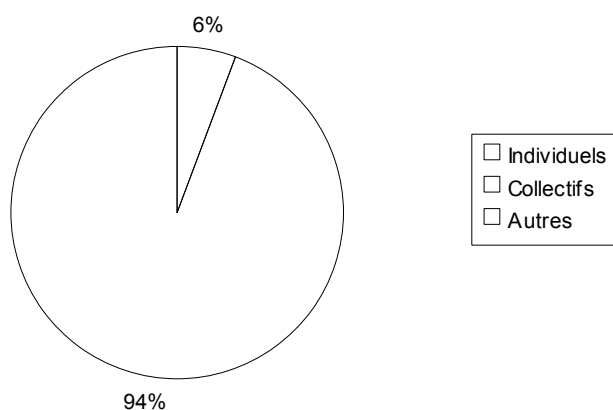
- Structure et état du parc

L'absence de construction pendant de nombreuses années se retrouve dans un parc de logements très ancien avec plus de 70% des logements édifiés avant 1949.

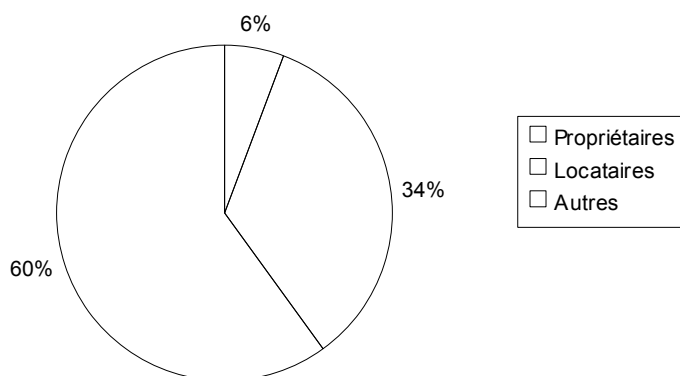
La maison individuelle est le type principal de logement, on trouve peu de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant, le parc locatif reste bien représenté, avec plus d'un tiers des résidences principales.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



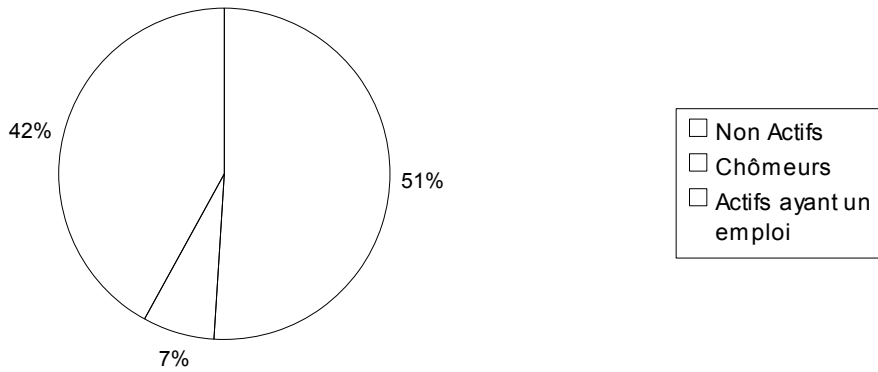
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active augmente régulièrement depuis les trois derniers recensements malgré la baisse de population. Le taux d'activité augmente lui aussi et parallèlement le chômage amorce une légère baisse.

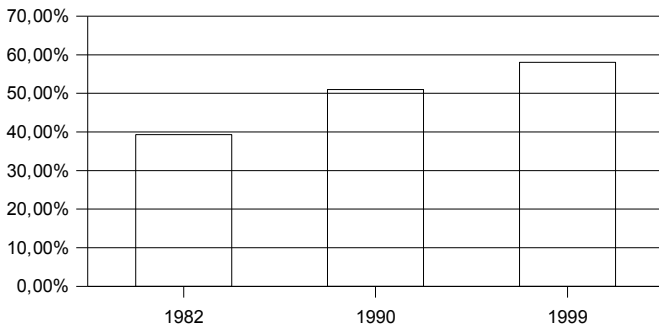
On recense 17 emplois offerts sur Cadeilhan en 1999 dont 14 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 26.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi.

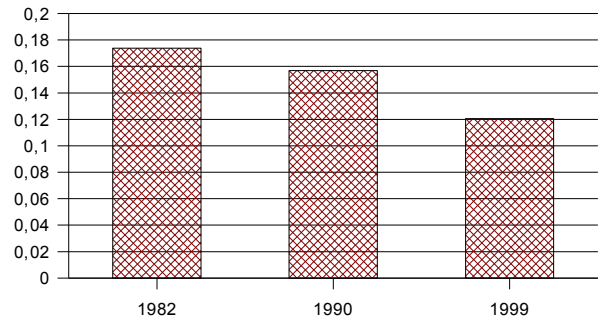
Activité 1999



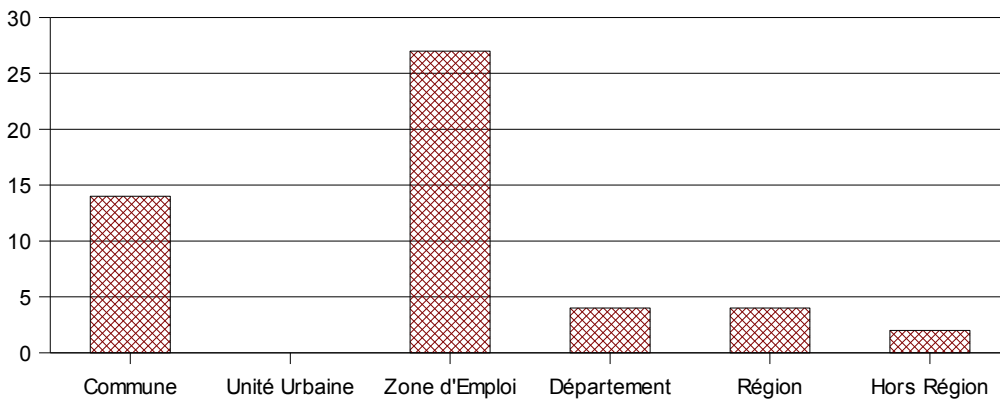
Taux d'Activité



Taux de Chômage



**Relation Domicile Travail
lieu d'emploi des actifs de la commune**



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Cadeilhan est située dans le triangle Fleurance, Saint-Clar, Mauvezin en bordure d'un axe de communication important, la route départementale n°654.

Le village est implanté au centre du territoire à l'écart de la route départementale. Le centre ancien est regroupé autour de la place publique avec la salle des fêtes et l'église. Le coeur du village à l'écart des voies est desservi par une rue périphérique où l'on trouve la mairie.

Le territoire communal de Cadeilhan est composé d'une succession de coteaux à faible pente, seuls les abords du village présentent des pentes plus marquées. Le réseau hydraulique est composé essentiellement de l'Auroue qui passe à l'ouest et assure la limite communale et de la Saudroue qui est en limite Est.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture. On relève peu de bois, seuls les terrains les plus pentus ont maintenus leur boisement. On remarque la présence d'un pin parasol au Grand Sauzens dans un espace agricole dégagé. Au Sud-Est un bois important est implanté sur la commune voisine.

La vallée de l'Auroue marque le paysage par la présence d'une coulée verte qui traverse le territoire.

Les altitudes varient de 120 à 140 mètres au nord dans la vallée de la Saudroue et de l'Auroue à 188 mètres au coeur du territoire au centre du village.

– OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Cadeilhan est installé au centre du territoire en point haut à l'écart de la route départementale n°654. Le centre ancien forme un îlot autour de l'église et de la mairie.

Le développement récent s'est effectué au nord en bordure de la voie communale n°5, il s'agit de quelques constructions en diffus.

On en trouve pas de hameau en dehors du village, seules quelques fermes isolées sont réparties sur le territoire.

b) Les grandes végétations

On ne trouve pas de grande entité boisée sur le territoire, seuls quelques espaces de bois subsistent au nord sur les terrains à fortes pentes ou coté est en limite communale. On trouve cependant un bois très important à Bivès en limite communale.

c) Les ripisylves

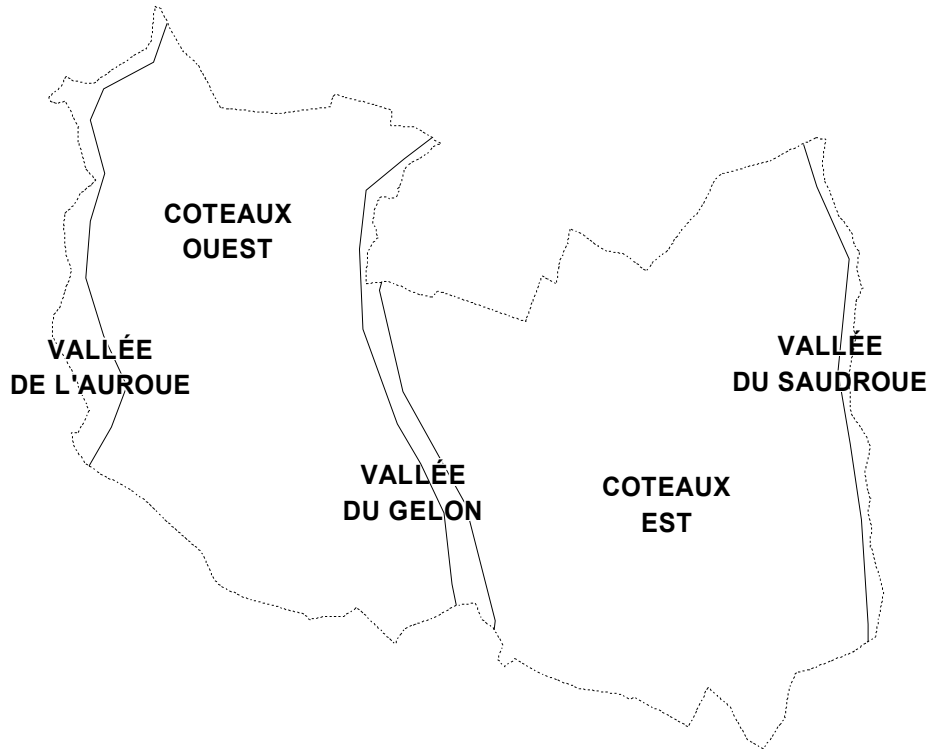
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Auroue, du Gelon et de la Saudroue qui marquent le territoire.

d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



- La Vallée de l'Auroou:

Vallée la plus importante qui s'étale du Sud vers le Nord et qui assure la limite communale Ouest. Cette vallée est très ouverte, elle présente une zone inondable sur toute sa longueur. Ce ruisseau est également le support de quelques lacs d'irrigation.

- La vallée du Gelon:

Vallée moins importante qui coupe le territoire en deux du sud vers le nord. Vallée étroite mais qui marque le site par une cassure franche avec des terrains alentours à fortes pentes;

- La vallée de la Saudroue:

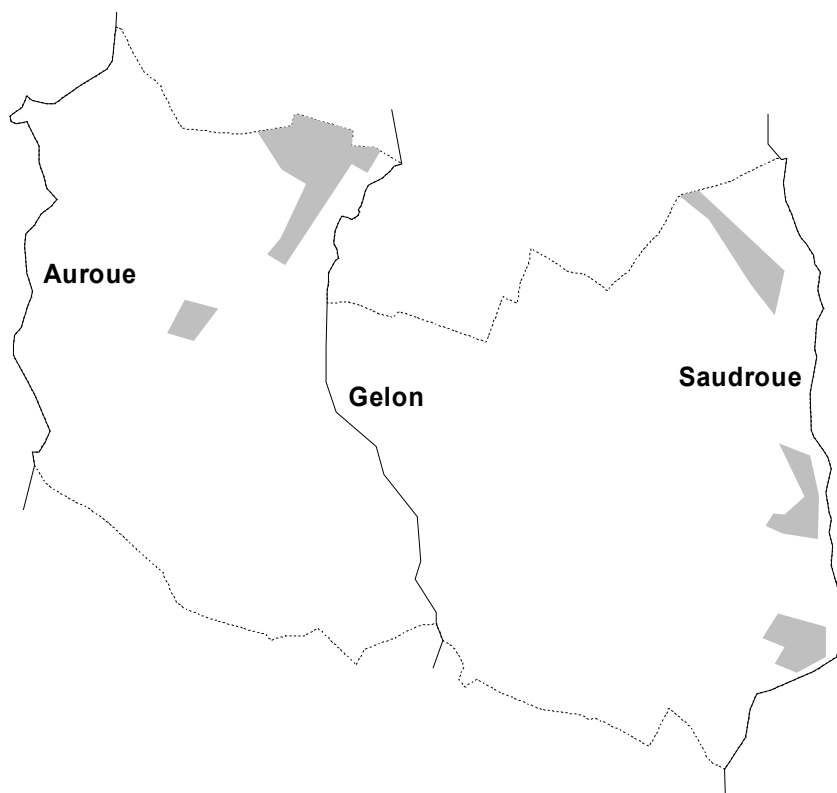
Vallée qui se trouve à l'extrémité est de la commune et qui complète le système hydraulique du territoire. Moins marquée que la précédente, elle est accompagnée par une présence végétale importante.

- Les coteaux Ouest:

Très pentus vers le Gelon, ils sont le support de quelques bois. La partie ouest présente des pentes plus douces et sont essentiellement réservés à l'agriculture. Peu de bois ont été conservés sur ce secteur, la place est faite à la culture des terres.

- Les coteaux Est:

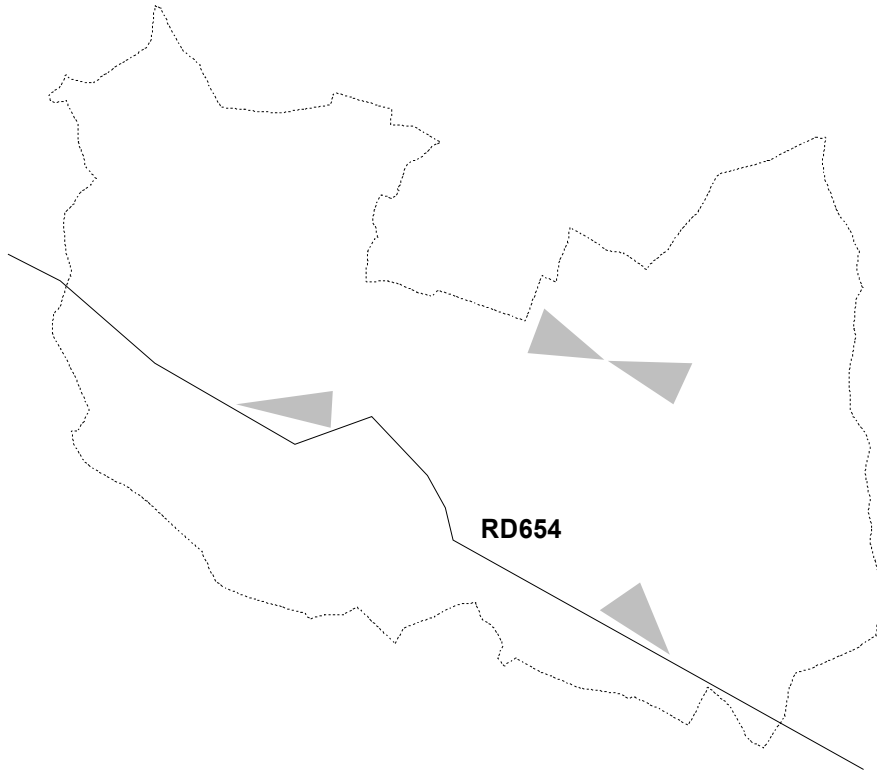
Essentiellement agricoles, ils accueillent le village sur un point haut. Les pentes sont plus marquées vers le sud-ouest. La présence végétale est là aussi assez restreinte.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de trois ruisseaux principaux d'orientation nord-sud et qui traversent entièrement le territoire. Le plus important, l'Aroue assure la limite Ouest, le Saudroue est implanté en limite Est et le Gelon traverse au centre de la commune. Des petits ruisseaux transversaux collectent l'eau de ruissèlement.

On trouve peu de bois sur le territoire. Seule la partie Nord et la partie Est ont maintenu quelques massifs en particulier sur les terrains à forte pente.

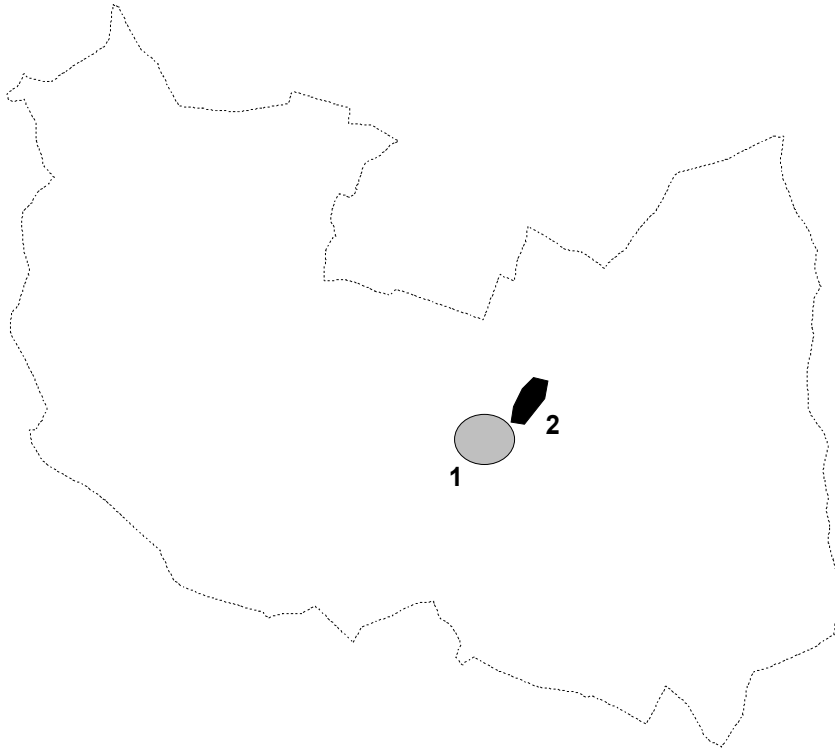
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La commune de Cadeilhan est traversée par la route départementale n°654, qui coupe le territoire de l'ouest vers l'est. Elle relie Condom à l'Isle Jourdain. Cet axe important, a fait l'objet récemment de travaux d'amélioration, il relie en particulier la capitale régionale Toulouse. Le bourg est maintenu à l'écart de cet axe.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir de cet axe vers le village et la campagne environnante.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Le bourg ancien est situé sur un point haut à l'écart de la RD. Le centre ancien a été rénové, il est constitué d'un ensemble accolé autour de la mairie avec voie de ceinture. Des espaces publics (places) relient le centre avec l'église et la salle des fêtes.

2 – A Latapie:

L'urbanisation se développe en continuité du centre vers le nord en bordure de voie. Il s'agit d'un développement d'habitat individuel en diffus. La construction s'effectue au coup par coup.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le village: le réseau électrique est en place, au sud le réseau est vétuste
- ouest du village: réseau enterré
- au nord: réseau en place jusqu'aux dernières constructions, nécessité d'extension vers Latapie, difficultés d'alimentation pour les terrains en bordure de la voie communale n°6

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le village: le réseau d'eau est en place
- ouest du village: réseau en place
- au nord: réseau à créer depuis la voie communale n°1, pas de desserte vers l'est.

Réseau d'assainissement:

La commune reste soumise à l'assainissement individuel. Le schéma communal est en place, il définit les filières à adopter. Une attention particulière devra être prise pour les rejets en particulier lorsque les fossés sont situés au dessus des terrains (route de crête), nécessité de pompe de relevage.

Voirie:

Le développement du bourg s'effectuera à partir des voies communales, le débouché vers la RD est correct.

- SERVITUDES

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

- Contraintes

Antiquités Historiques:

Zone n°1 A la Tasque

Risques naturels:

Risques inondations: l'Auroue

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – Route départementale n°654

2 – Zone inondable de l'Aurouë

3 – site archéologique

4 – activité agricole

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les terrains proches du centre où se sont développées de nouvelles habitations. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en place. Quelques terrains restent libres à la construction versant sud mais la construction reste limitée par le réseau électrique actuellement.
ZC 2 Au Mayne	Ce sont les terrains situés en continuité du bourg de part et d'autre de la route de Guillounet coté ouest. L'urbanisation est déjà engagée, la zone consiste à densifier la construction jusqu'aux habitations en place mais pas au delà afin de limiter l'étalement. Les réseaux sont en place sur la voie, les rejets vers les fossés nécessiteront des pompes de relevage.
ZC 2 A Latapie	C'est la zone d'extension du village coté Nord, le développement peut se réaliser en épaisseur. Les réseaux devront être étendus (création d'une PVR). En bordure de la voie communale n°1, la zone sera arrêtée aux dernières constructions, le réseau électrique reste faible. Coté est en bordure de VC 6, des aménagements importants seront nécessaires pour l'amenée des réseaux.
ZN i L'Auroue	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 l'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.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au village	5,49	5
ZC 2	Au Mayne	3,80	7
ZC 2	A Latapie	21,70	30
ZN i	L'Auroue	25,31	/
ZN	le reste du territoire	786,70	/

ZC 1	TOTAL	5,49	5
ZC 2	TOTAL	25,50	37
ZN	TOTAL	812,01	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains versants nord afin de densifier en épaisseur et de rentabiliser au mieux les investissements en matière de réseaux.

Le conseil municipal a voulu densifier le village, seul pôle urbanisé de la commune. Le projet a été défini de manière à poursuivre la construction en continuité avec l'existant et favoriser ainsi la vie au centre bourg.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter le mitage et maintenir les espaces naturels.

Voirie :

Le développement autour du bourg se poursuivra à partir des voies communales, l'accès à la RD restant le même.

Assainissement :

L'assainissement de la commune s'effectue à partir de filières individuelles. Une attention particulière sera prise pour les rejets vers le milieu naturel. L'étude du schéma communal d'assainissement n'est pas en mesure de renseigner le type d'assainissement sur l'ensemble des zones constructibles, un complément pourra être nécessaire. La commune est concerné par le PPR retrait gonflement des argiles. Ceci amène encore plus de contraintes de surface nécessaire du fait d'un dispositif étanche et d'un rejet à plus de 15 mètres de toute habitation.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain s'est orienté essentiellement vers le nord afin de profiter de la voirie communale et des réseaux à créer, un projet d'extension de l'eau et de l'électricité est en cours.
Aucun hameau n'existe sur le territoire, la construction restera donc à proximité du village.
Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site.
Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.
Pas de développement le long des routes importantes.
Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.
Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.
Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de l'Auroue. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.
Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.