

Commune de CUELAS

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

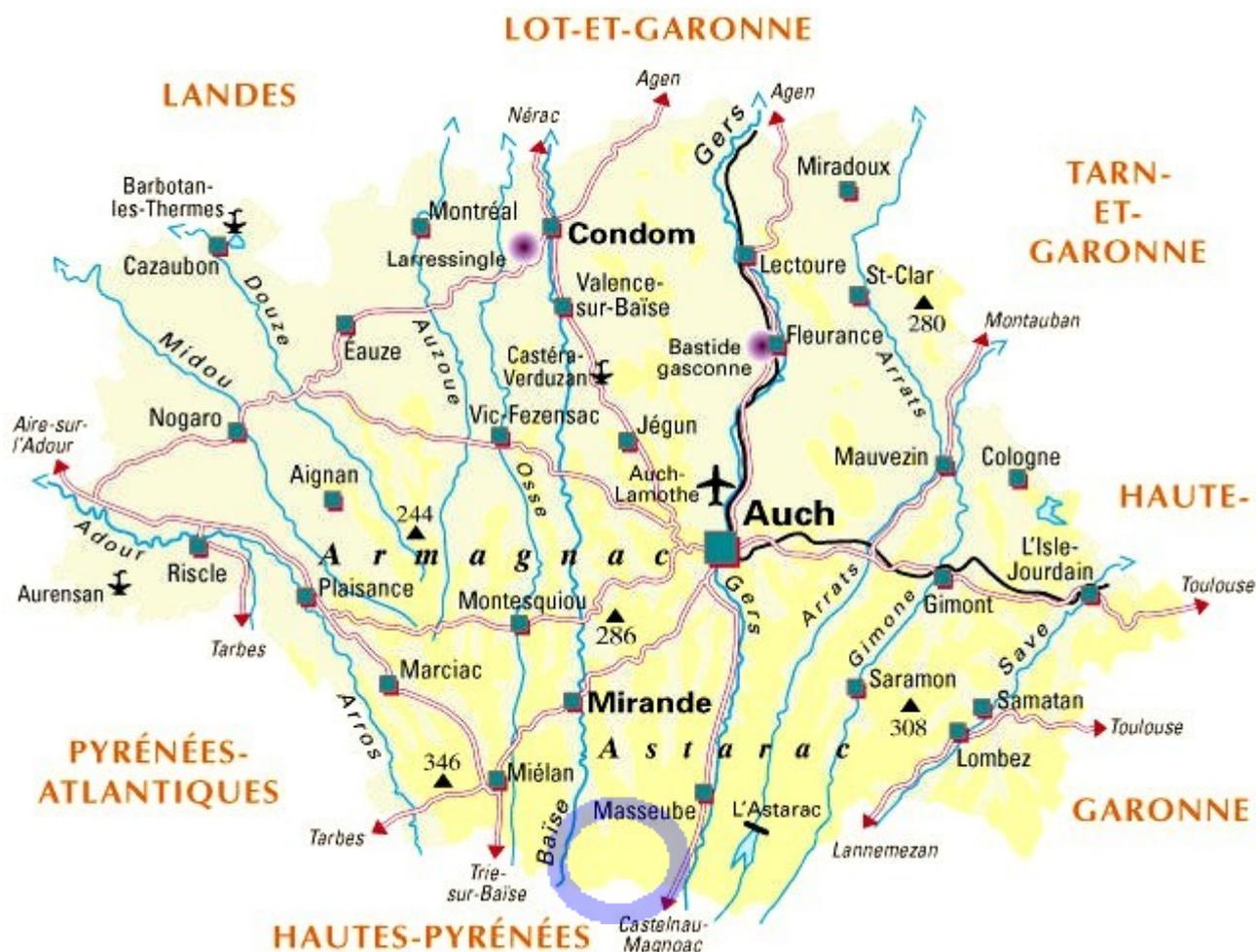


Table des matières

1	Présentation générale de la commune.....	3
	a)localisation.....	3
	b)contexte administratif.....	4
	c)le domaine communal et municipal.....	4
	d)historique élémentaire.....	4
2	Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines.....	5
	a)topographie.....	5
	b)hydrographie.....	6
	c)Réseau routier.....	6
	d)Urbanisme.....	6
	e)Architecture patrimoine.....	7
3	Éléments sociaux économiques / logements.....	8
	a)Attractivité.....	8
	b)services secteur public.....	8
	c)l'activité privée.....	8
	d)l'agriculture.....	8
	e)la population.....	9
	f)Le parc de logements.....	9
4	Contraintes, servitudes, réseaux.....	11
	et les services publics.....	11
	a)les contraintes.....	11
	b)les servitudes.....	11
	c)les réseaux et services publics.....	11
5	Le projet de carte communale.....	13
	a)Synthèse de l'analyse.....	13
	b)Les enjeux / les volontés politiques.....	13
	c)les besoins à moyen terme.....	13
	d)Choix retenus.....	13
	e)Bilan :.....	16
	f)Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	16

1 Présentation générale de la commune

a) localisation



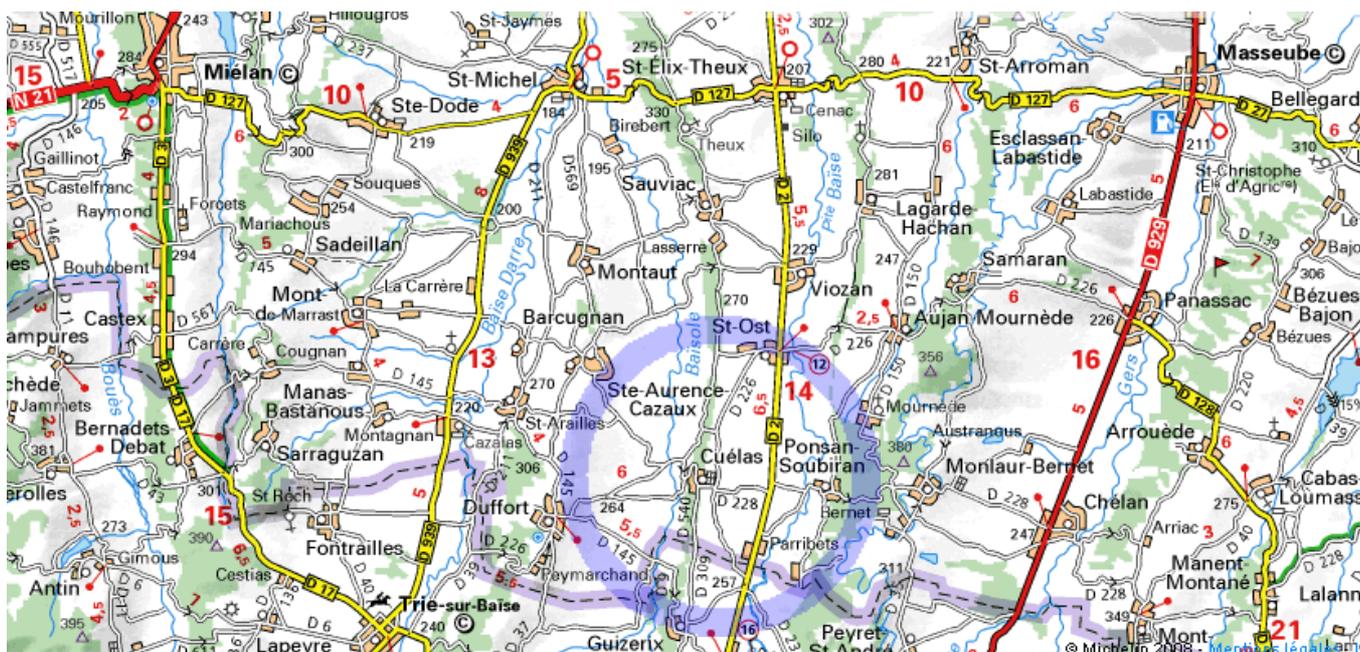
La commune de CUELAS est située au Sud du département du Gers. Elle est située dans l'Astarac, région du Sud gersois.

Elle est arrosée par la Baïsole, située au centre de la commune et orientée Sud / Nord.

La commune est limitrophe :

- au Nord de les communes de Sainte-Aurence-Cazaux et Saint Ost,
- à l'Est par Ponsan-Soubiran,
- au Sud par Durfort et Guizerix (hautes-Pyrénées).

Elle est située à 41 km d'Auch et 18 km de Masseube.



b) contexte administratif

La commune fait partie du canton de Masseube et de l'arrondissement de Mirande.

Elle est associée à la communauté de commune « Val de Gers » et au Pays d'Auch.

c) le domaine communal et municipal

La commune a une superficie de 655 ha.

Elle possède les équipements suivants :

- Bâtiments : la mairie / salle des fêtes, une maison (prochainement en location) et l'église.
- Non bâti : le cimetière, un réseau de voie communale et les espaces publics.

La commune ne dispose pas de réserve foncière.

d) historique élémentaire

Le toponyme peut avoir pour origine le latin culéus (« sac de cuir ») et l'occitan coé ou coué (« cuir »).

Peu de renseignements sur Cuélas : en 1148, le nom est cité dans le cartulaire de Berdoues.

A la révolution, la commune était une annexe de Sainte Aurence.

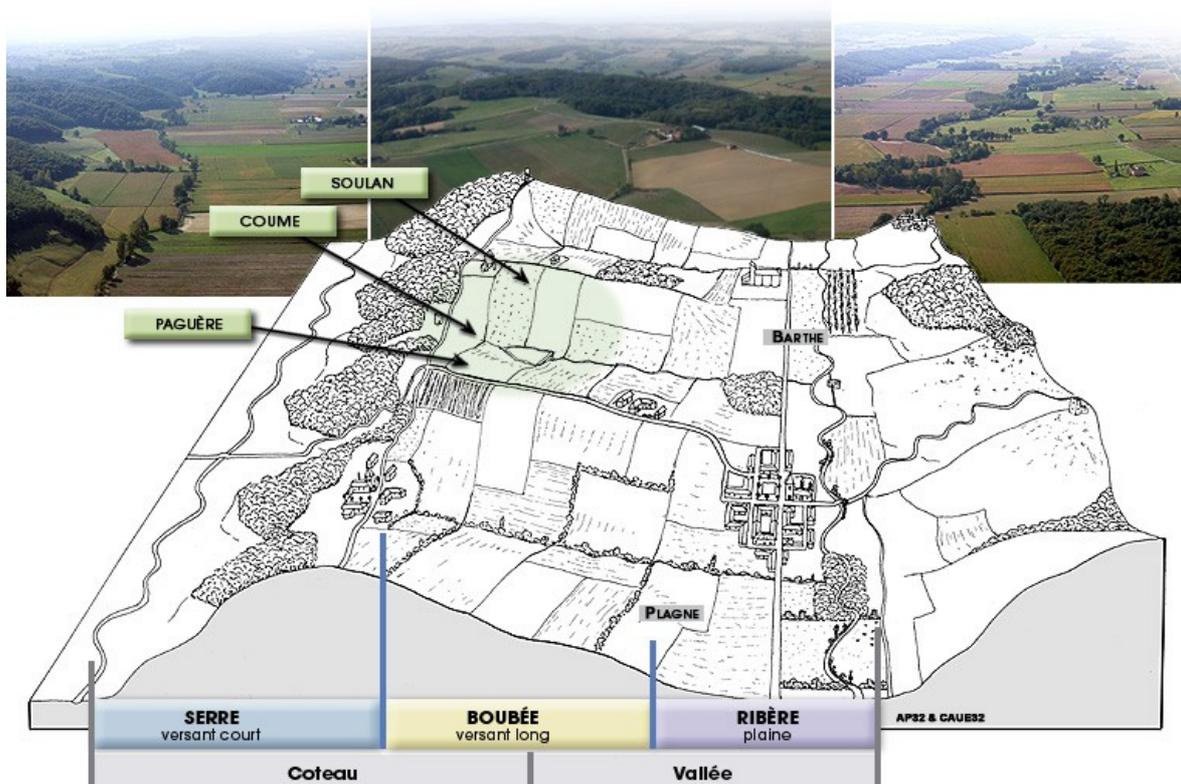
2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines

a) topographie

La géographie physique du territoire communal est caractéristique : c'est le profil type de vallée dissymétrique.

« Les versants qui unissent coteaux et vallées présentent une singularité morphologique, ils sont inégaux et asymétriques :

- A l'Est de la vallée, le versant est court et abrupt, versant au pied duquel coule la rivière.
- A l'Ouest, le versant est long et doux et vient se raccorder progressivement à la plaine alluviale.



Chaque vallée est ainsi composée de trois «ensembles» différenciées et nommées du fait de leurs caractéristiques physiques et morphologiques : serre, boubée et ribère. »

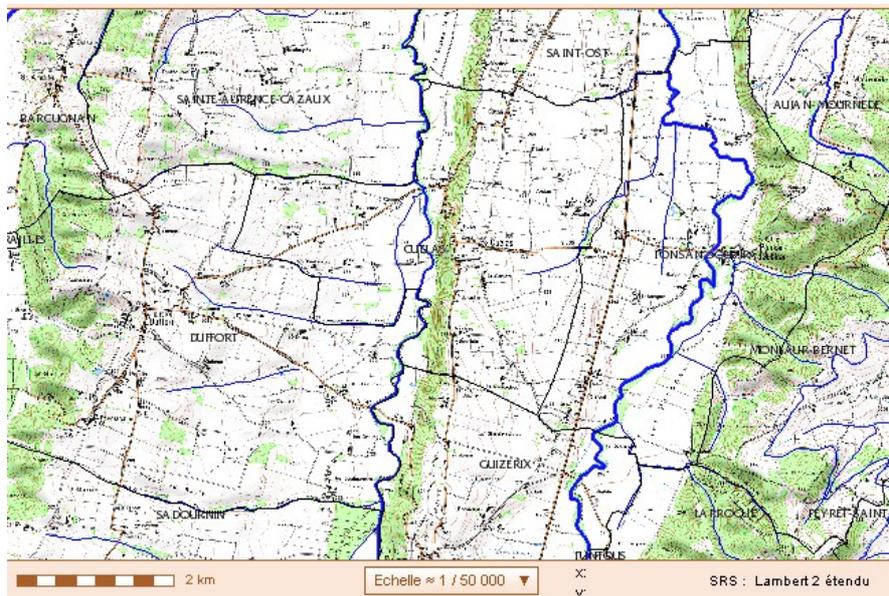
CAUE du Gers – Paysages du Gers

Les paysages locaux sont issus de cette topographie.

Le point culminant se situe au Sud de la commune à 295 m : il est situé sur la D 309. Le point bas est au Nord, dans la vallée de la Baïsole à 210 m.

b) hydrographie

La commune est traversée en son centre par la Baïsole. Elle est orientée Sud / Nord. Hors du territoire communal et à l'Est de Cuélas coule la Petite Baïse. Cette rivière est déterminante pour la topographie et l'hydrographie communale.



Pour ces deux cours d'eau, le risque inondation est répertorié. Seule la Baïsole impacte le territoire communal pour ce risque.

Pour compléter ce réseau, des affluents secondaires, de faible longueur et modestes, re-découpent le territoire d'Ouest en Est.

c) Réseau routier

La commune de CUELAS est desservie principalement par la D2. Elle est située à l'extérieur de la commune, à l'Est, sur le territoire de Ponsan -Soubiran, dans la vallée de la Petite Baïse. Il s'agit d'une voie de liaison importante. Le trafic est de l'ordre de 1 500 v/j.

La commune est desservie localement par 3 autres routes départementales :

- D226 (Panassac/Trie sur Baïse) et D228 (Chélan/Cuélas): ce sont des routes Est/Ouest, perpendiculaires aux vallées,
- D309 (Cuélas/Puntous) : cette route est Sud/Nord. Elle est en crête.

Les autres voies sont communales. Elles sont souvent de faible largeur, le trafic sur ces voies est faible.

d) Urbanisme

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) jusqu'à l'approbation de la présente carte communale.

De 2002 à 2007, la commune a connu une faible activité de demande d'autorisation

d'urbanisme (certificat d'urbanisme et permis de construire) : 2 autorisations pour du logement ont été délivrées, dont 1 pour l'année 2007.

Toutefois, les autorisations ont parfois conduit à un mitage du paysage.

Une ZAD (zone d'aménagement différé) a été mise en place par le conseil municipal le 11 avril 2007. Il s'agit d'une procédure définie dans le code de l'urbanisme. Elle permet à la collectivité de préempter lors d'une vente à l'intérieur d'un périmètre préalablement défini. La zone concernée est située autour du bourg.

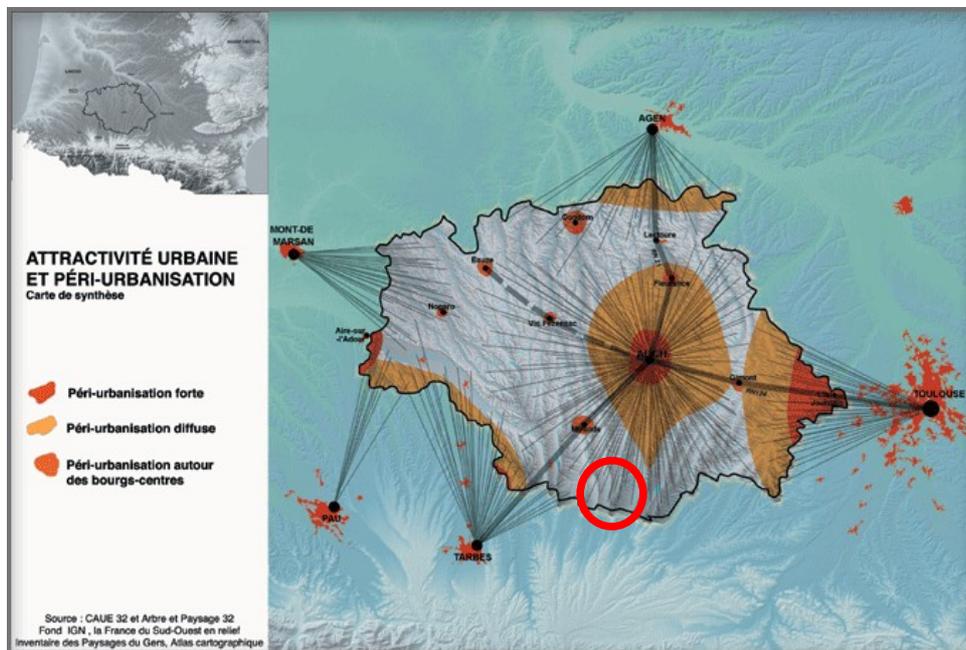
e) Architecture patrimoine

Sur le territoire communal, aucun édifice n'est inscrit au titre de la protection des monuments historiques.

Des constructions sont à retenir comme éléments de patrimoine : l'église (ancienne mais de datation inconnue), mais aussi quelques bâtiments anciens, généralement à usage mixte agricole/habitat et répartis sur l'ensemble du territoire, présentant les techniques traditionnelles de construction : pisé, colombage et damier.

3 Éléments sociaux économiques / logements

a) Attractivité



La commune est plutôt isolée : elle n'est à proximité d'aucune voie de circulation importante. Elle reçoit peu l'influence de sa préfecture et de sa sous-préfecture.

b) services secteur public

Sur le territoire communal, les services publics suivants sont :

- Mairie : le secrétariat est ouvert le lundi et jeudi après midi.
- École : Il n'y a plus de service scolaire communal depuis 1964.

Ce service fonctionne dans le cadre d'un regroupement pédagogique. Les communes suivantes sont affiliées à ce regroupement : St Elix-Theu, Sauviac, Lagarde-Hachan et St Ost.

c) l'activité privée

Artisanat : un charpentier.

Commerces et services: ces activités n'existent pas sur la commune. L'offre de proximité est proposée par les communes voisines, et surtout Mirande. Pour une offre plus précise, les centres urbains de Auch et Tarbes ne sont pas trop éloignés.

d) l'agriculture

Le nombre d'exploitations encore en activité est en forte baisse. En 1988, il en existait

25, en 2000, 20 dont 15 sont professionnelles.
Aujourd'hui, ce chiffre est de l'ordre de 12.

La surface agricole utile (SAU) communale est de 782 ha dont 770 labourables. Les productions végétales sont dominantes. Elles sont pratiquées en grande culture (céréales, maïs, tournesol, ...) et souvent sur des parcelles de grande taille.

La commune compte plusieurs installations d'élevage :

- production de bovins : 6 (classement non ICPE),
- 4 élevages avicoles (dont un classé ICPE soumis à déclaration)
- 2 élevages ovins (non ICPE).

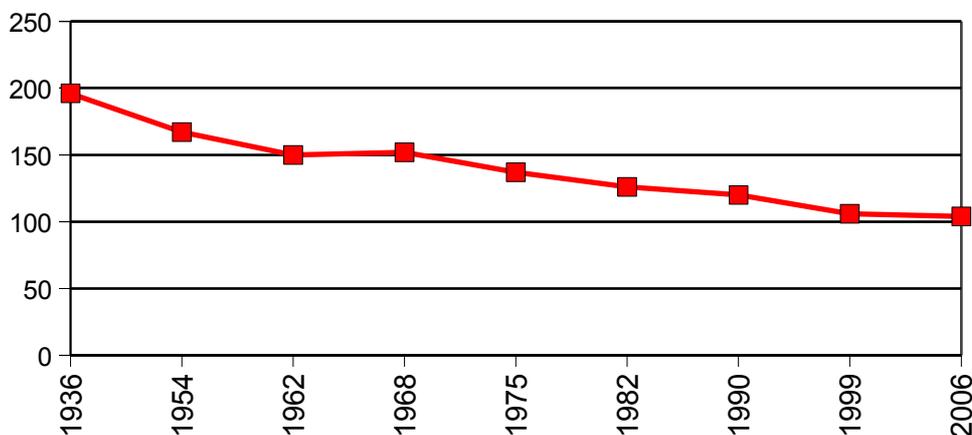
Le classement ICPE (installation classée pour l'environnement) a pour conséquence en urbanisme la mise en place de la règle de réciprocité : la distance entre un établissement élevage classé et une habitation d'un tiers sera de 100 mètres minimum (200 mètre de préférence). Ces distances se mesurent entre bâtiments.

e) la population

En 1936, la commune comptait 196 habitants. Depuis, ce chiffre diminue progressivement jusqu'à nos jours.

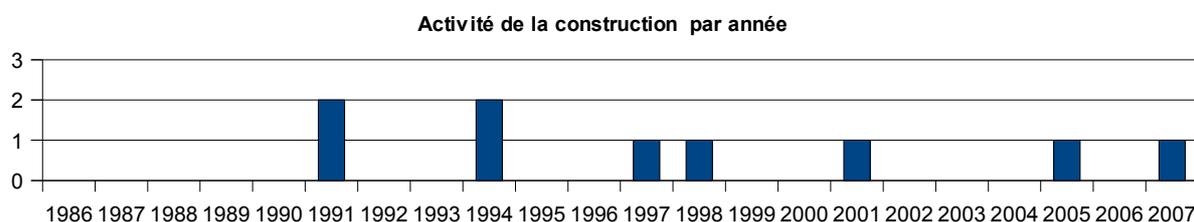
Aujourd'hui, la commune compte 104 habitants (INSEE 2006), alors qu'en 1999, elle en comptait 106. Sur une courte période, elle a connu un recul de 2 % de sa population (- 2 habitants).

Évolution de la population : de 1936 à 2006

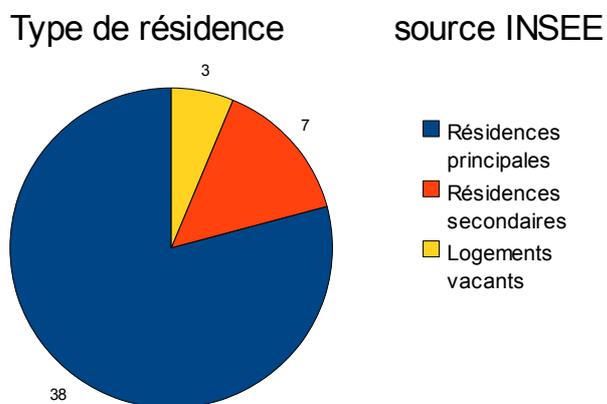


f) Le parc de logements

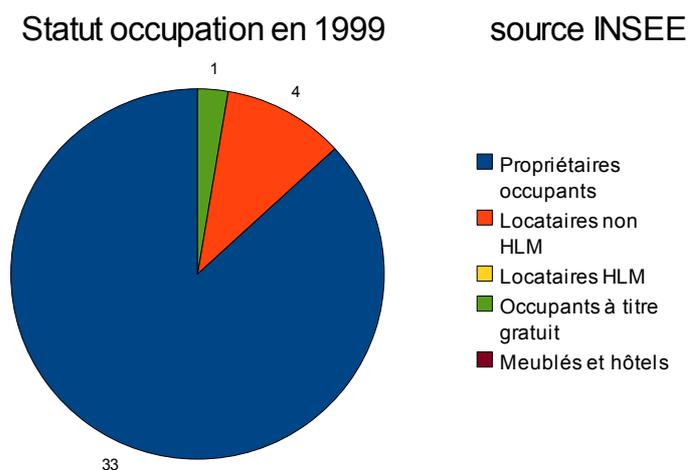
L'activité de construction s'est modestement développée depuis les années 1990.



La moyenne annuelle au cours de 20 dernières années est inférieure à une construction.



L'habitat est essentiellement constitué de résidences principales.



La part de propriétaire occupant est prépondérante. Cependant, les parts des locataires non HLM et des occupants à titre gratuit sont importantes.

4 Contraintes, servitudes, réseaux et les services publics

a) les contraintes

- Risque sismique : zone 1a.
- Risque naturel inondation : la Baïsole.

b) les servitudes

- Dispositif d'irrigation canalisations souterraines : CACG
- PPR naturels et prévisibles (plan de prévention des risques) : retrait et gonflement argiles. Un arrêté préfectoral en date du 13/06/2007 est applicable sur le territoire communal.

En complément à cette décision, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtes de catastrophe naturelle : JO 18/02/98, 30/12/99 et 29/01/2009. Il s'agissait dans tous les cas de mouvements de terrains liés à la présence d'argiles et d'inondations.

- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières.

c) les réseaux et services publics

- voirie départementale : la commune est desservie principalement par la D2, située hors territoire communal, à l'Est sur la commune de Ponsan-Soubiran. Localement, les voies de liaison intercommunale suivantes traversent le territoire : la D226, la D228 et la D309.
- voirie communale : le maillage permet de desservir l'ensemble des habitations. A noter toutefois que ce réseau n'est pas toujours adapté aux nouveaux besoins de l'agriculture : passage d'engins larges et parfois très lourds. Les vitesses constatées sont généralement faible : la sécurité routière est satisfaisante.
- électricité : le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Électrification du Gers (SDEG). Ce réseau est généralement limité en capacité de raccordement nouveau. Les extensions seront à la charge de la collectivité et renforcements à la charge du SDEG.
Localement, le syndicat d'électrification de Masseube participe à la modernisation du réseau.
- Télécom : la commune est entièrement desservie par le réseau, y compris ADSL
- eau : la commune est desservie par deux réseaux :
 - Pour la majeure partie du territoire, par le SIAEP de la région de Saint Michel.
 - Pour la partie orientale, par le SIDEAU de Masseube.Pour ce dernier, la capacité de raccordement nouveau est nulle.

- assainissement : il n'y a pas d'assainissement collectif sur le territoire. Il est soumis à la réglementation d'assainissement non collectif (ANC : assainissement non collectif). La compétence ANC est transférée au Syndicat Mixte des 3 vallées. Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en septembre 2007. Plusieurs zones ont été étudiées à cette occasion : certaines correspondent pour partie au projet de zonage de la carte communale. Les solutions préconisées seront du type drainés avec rejet superficiel (faible perméabilité des sols).
- Réseau d'irrigation de la CACG (compagnie d'aménagement des coteaux de Gascogne) : la commune est alimentée par un réseau d'irrigation à usage agricole. Ce réseau peut participer à la défense incendie.
- Déchets : le Sictom du secteur Sud réalise la collecte des déchets.

5 Le projet de carte communale

a) Synthèse de l'analyse

- Faiblesses : le territoire est en déprise. La population en baisse, l'activité agricole menacée, ... La demande de construction au cours des dernières années est très faible à Cuélas.
- Atouts : les paysages sont valorisants, la qualité de vie est indéniable.

d) Les enjeux / les volontés politiques

Il s'agira tout d'abord de maintenir ou développer raisonnablement la population locale. Il s'agira aussi de préserver l'espace de production agricole, de respecter les paysages en restreignant le mitage et valoriser au mieux les réseaux existants (voirie, énergie, eau).

e) les besoins à moyen terme

Hypothèses d'évolution démographique : Il s'agit de maintenir, voire de développer la population locale. Pour cela, une estimation de 1 logements par an est envisageable, soit 10 constructions nouvelles pour les 10 ans à venir.

f) Choix retenus

Les sites retenus répondent aux critères suivants :

Il s'agira d'une part :

- d'augmenter modérément de la population,
- de ne pas dégrader l'environnement, les paysages,
- de ne pas restreindre l'espace agricole, ni de le fractionner,
- de protéger le centre bourg, surtout son versant Sud
- de développer les groupements de constructions existants.

D'autres part, les réseaux en présence (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés : ils ne supportent pas de nombreux raccordements. Il s'agira donc de mettre en place un projet économe, c'est à dire conduisant à utiliser au mieux les disponibilités existantes.

Enfin, pour des conditions de sécurité, les accès direct sur la voirie départementale ne sont pas retenus.

Cela conduit au zonage suivant :

1. Le bourg actuel : il est peu marqué. Quelques constructions autour de la mairie / salle des fêtes s'organisent autour des espaces publics. Il n'existe pas de rue ni d'alignement de bâti. Il s'agira toutefois de développer le groupement existant, de le consolider.

Les équipements sont parfois insuffisants :

- le réseau d'eau doit être renforcé (été 2010),
- Le réseau électrique existant pourra permettre quelques raccordements complémentaires.

A noter la présence d'un élevage classé ICPE (parcelle 63) qui grève la capacité de la zone : la réglementation impose une distance de 100 m minimum de recul avec toute construction d'un tiers. Par précaution (sécurité sanitaire), cette zone pourra être étendue.

Cette zone peut accueillir 8 à 10 constructions.

2. A la Carrere / Sud village : cette zone est située à proximité du village, autour de la voie communale N°2 et elle comporte des constructions existantes. Elle permet un petit développement.

Elle ne peut être étendue au Nord : la présence de l'ICPE au village impose un recul de réciprocité. De plus, le réseau n'est pas en capacité suffisante en partie Nord. Pour développer cette zone, des travaux d'extension devront être réalisés : le financement sera assuré par la collectivité. Elle pourra mettre en place une PVR (participation voirie réseaux).

Cette zone peut accueillir 3 à 4 constructions.

3. Garamachou / Aux Broucas : cette zone s'articule autour de la voie communale N°2 et de constructions existantes ou prévues. Il s'agit de conforter cette zone.

La capacité des réseaux est limitée. Les raccordements électriques seront restreints. Le réseau d'eau pourra être renforcé.

Cette zone peut accueillir 3 à 4 constructions nouvelles.

4. Aux Rigoulets : cette zone s'articule autour de la voie communale N°3 et de constructions existantes. Il s'agit de conforter ce groupement. A noter que le découpage prend en compte l'existence d'une exploitation agricole d'élevage. Ce dernier est classé suivant le règlement sanitaire départemental (RSD) : les distances règlementaires de réciprocité (50 minimum de recul) sont prises en compte et limitent au Sud le secteur.

Les réseaux sont en capacité limitée :

les possibilités de raccordements électriques sont réduites,

le réseau d'eau est très limité. Son renforcement n'est pas envisagé.

Cette zone peut accueillir 3 à 4 constructions.

5. Les zones déclarées inondable sont classées ZNi (zone naturelle inondable) suivant la cartographie informative CIZI. Dans ces zones, la constructibilité est très limitée pour prendre en compte le risque inondation.
6. Pour le reste du territoire, le classement en zone ZN permet de préserver l'activité agricole et l'espace naturel. Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions liées à l'activité agricole.

A noter que les zones retenues sont classées ZC2. Cette dénomination est pour partie informative. Elle signifie que les zones concernées sont constructibles, sans garantie de la desserte par les réseaux. En cas d'insuffisance de l'un d'eux, une demande d'autorisation pourra être refusée.

Dans le cas général, seule la commune pourra réaliser des équipements publics manquants (eau, électricité, ..) et à ses frais. Elle pourra éventuellement mettre en œuvre la Participation Voirie Réseaux (PVR) pour obtenir un financement par les propriétaires concernés.

g) Bilan :

Les chiffres indiqués dans ce tableau sont bruts :

- Les surfaces sont globales et comprennent notamment : les voiries, les surfaces déjà urbanisées, certains terrains dont la rétention est connue (parc, jardin, verger, ...), ... Ces chiffres ne reflètent donc pas les surfaces réellement ouverte à la construction.
- La capacité donnée est un chiffre estimé. Il propose une estimation de la capacité : celle ci est appréciée visuellement, sans calculs, et sans prise en compte de la rétention, insuffisance des réseaux, l'urbanisation de très larges parcelles, ...

Dénomination Zone	ZC1	ZC2	Capacité (estimation)
Le village		39 276	8
A la Carrere		57 733	3
Garamachou		40 244	3
Aux Rigoulets		22 812	3
TOTAL GLOBAL:		160 065	17

Les surfaces ouvertes à la construction, représentent **16** ha 00 a 65 ca (y compris existant) soit 2,4 % de la surface communale (ZC2).

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

- Elles sont concentrées autour des constructions existantes.
- Elles ne créent pas de mitage du territoire.
- Le paysage ne sera pas modifié de manière notable après le remplissage complet des zones.
- Les réseaux existants sont optimisés.
- Le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et objectifs du conseil municipal. A noter que le calcul est réalisé uniquement d'après les surfaces classées (ZC2), sans tenir compte des équipements. La capacité est largement supérieure au programme initial : cela permet de répondre à la rétention des terrains et au déficit d'équipement.

Pour développer au mieux la commune dans le temps, il s'agira de mettre en place au cas par cas des outils d'urbanisme, de financement : PVR (participation voirie et réseaux) ou lotissement par exemple.

h) Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les zones retenues ne présentent pas d'intérêt fort en matière de bio-diversité : il n'y a pas de Natura 2000 ou de ZNIEFF à proximité.

Les surfaces ouvertes à la construction sont actuellement à usage agricole. Il s'agit principalement de parcelles de valeur agronomique moyenne ou faible.

Les paysages ne seront pas dégradés par ce projet de développement : les parcelles concernées sont regroupées autour des constructions existantes.

Ce projet de carte communale s'articule principalement autour de zones partiellement urbanisées. Ce choix permet de limiter les dégradations et nuisances dues au développement sur le reste du territoire.