

SOMMAIRE

PREAMBULE

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....p.3

1- CADEILLAN DANS SON ENVIRONNEMENT LARGE	p.4
2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	p.5
3 – L'ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE	p.15
4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p.20
5 – LES ENJEUX DU TERRITOIRE	p.20
6 – LES BESOINS REPERTORIES	p.22

2EME PARTIE : LE PLU CONTENU ET MISE EN ŒUVREp.23

1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	p.24
2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES	p.25
3 – LES MOTIFS DES REGLES	p.27
4 – EXPLICATION CONCERNANT L'EMPLACEMENT RESERVE N°1.....	p.32
5 – LA SUPERFICIE DES ZONES	p.33
6 – LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p.33

3EME PARTIE : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT- LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEURp.34

1 – LA BIODIVERSITE	p.35
2 – LA QUALITE DES EAUX.....	p.35
3 – LA ZONE AGRICOLE.....	p.35
4 – LES PAYSAGES	p.35

4EME PARTIE : LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. SUITE A LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE.....p 37

PREAMBULE

Par délibération en date du 31 mars 2004, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La délibération énonce deux objectifs principaux :

- Réflexion sur le devenir du village et intégration des dispositions de la loi S.R.U.
- Maîtrise du droit des sols et de la pression foncière

RAPPEL :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

“ Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace”.

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

“ Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature....”

1ERE PARTIE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CADEILLAN est situé au sud-est du département du Gers, en limite du département de la Haute-Garonne. Situé au carrefour de la RD632 en direction de Boulogne-sur-Gesse et de la RD9 en direction de l'Isle en Dodon, CADEILLAN occupe une position de passage entre ces deux communes et Lombez qui se trouve à 9km au nord de la commune.

La commune est située à la confluence des rivières de la Save et de la Gesse.

Commune rurale, CADEILLAN compte, en 1999, 72 habitants pour une superficie de 428 hectares.

1 – CADEILLAN DANS SON ENVIRONNEMENT LARGE

Ø Cadeillan : une commune entre Gers et Haute-Garonne

La commune occupe une position de passage entre Lombez et L'Isle en Dodon. Bien qu'administrativement rattachée au Gers, elle est fortement soumise à l'influence des pôles d'emplois et de service de l'agglomération toulousaine.

Ø Cadeillan dans la Communauté de Communes

CADEILLAN adhère à la Communauté de Communes du Savès qui regroupe 17 communes du Savès toulousain pour un total de 4971 habitants.

La communauté de communes exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Politique du logement social
- Voirie communautaire
- Equipements

Avec ses 72 habitants, Cadeillan représente 1.44 % de la population intercommunale mais occupe une position stratégique de par ses conditions d'accès aisées par les deux grandes voies (RD 9 et RD 632) des vallées de la Save et de la Gesse.

2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire de Cadeillan s'inscrit dans le paysage de longs coteaux issus du plateau de Lannemezan et s'étirant vers le nord-est. Les vallées alluviales de la Save et de la Gesse entaillent profondément le relief.

2.1 – Géomorphologie, géologie, pédologie (source : B.E.H.C., schéma communal d'assainissement).

Le territoire communal est principalement constitué d'alluvions de hauts niveaux, d'argiles à galets en place ou remaniées et de molasse.

Il comprend une partie située sur les coteaux en zone de crête, où se situe le bourg, des zones pentues et une partie de plaines où s'écoulent la Save et la Gesse.

Les sols où se situe le bourg sont de type argilo-calcaires superficiels sur marnes ou marno-calcaires.

Les parties pentues sont constituées de sols argilo-calcaires profonds alors que les bas de pente et les parties planes sont constitués de sols bruns lessivés limoneux ou limono-argileux dit de « Boulbènes » avec apparition de couches d'argiles caillouteuses à plus ou moins grande profondeur.

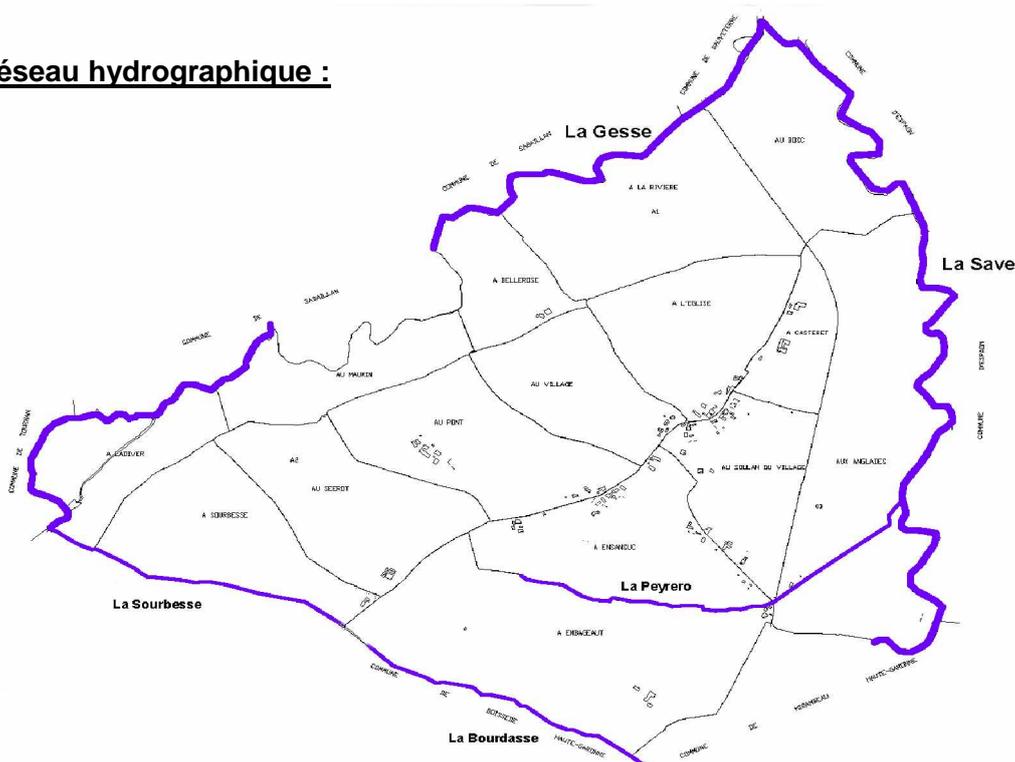
2.2 - Hydrographie

Le territoire communal se situe à la confluence de deux cours d'eau qui traversent la commune et se rejoignent au nord de celle-ci. Le premier est la Gesse qui marque la limite nord-ouest et ouest de la commune. Le deuxième, la Save, marque la limite nord-est et est.

La commune est aussi traversée par trois autres cours d'eau de moindre importance :

- La Sourbesse et la Bourdasse qui marquent la limite sud de la commune
- La Peyrero

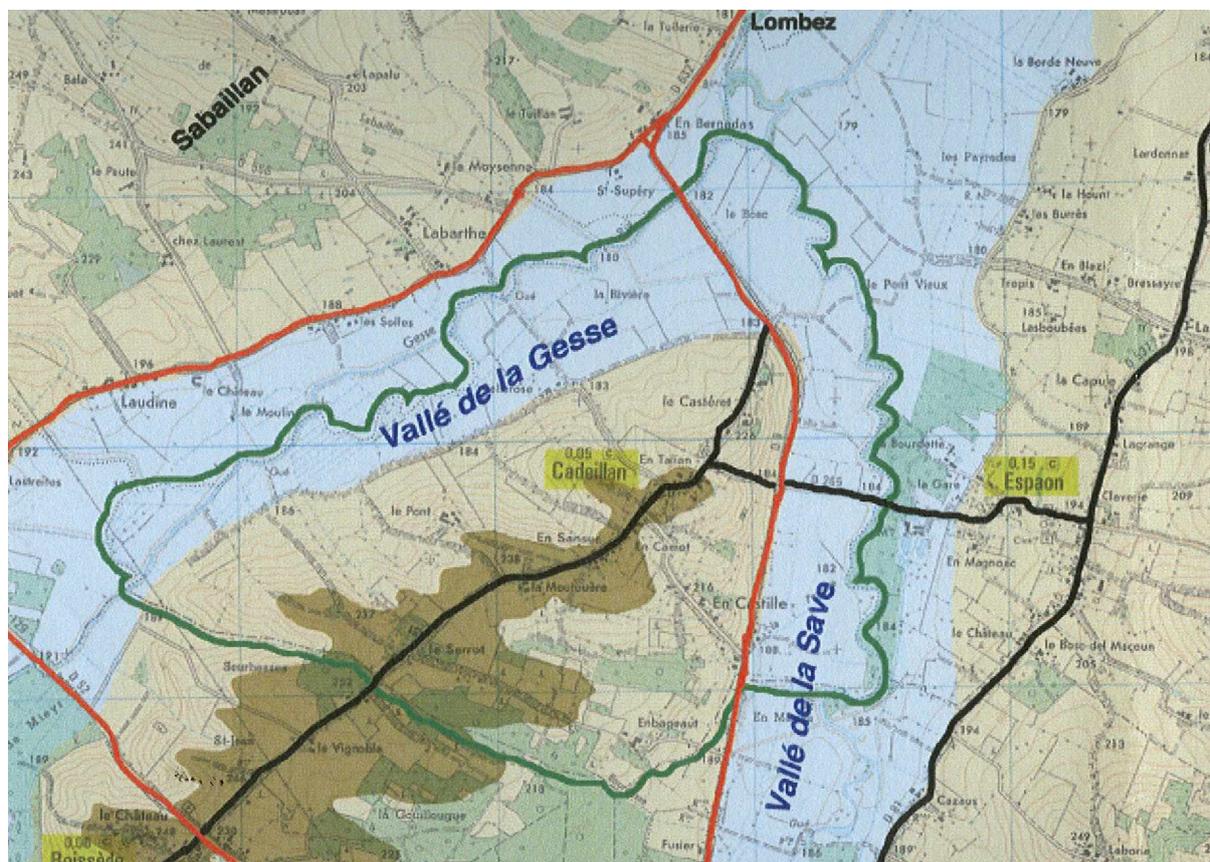
Le réseau hydrographique :



2.3 – Les caractéristiques paysagères

2.3.1 – Les grandes unités de paysage

Selon le diagnostic architectural, urbain et paysager réalisé par le CAUE32 en avril 2005, « le territoire communal peut être décomposé en deux grands ensembles paysagers :



Source : CAUE 32

Ensemble 1 : Les plaines alluviales de la Gesse et de la Save

Ces deux cours d'eau formant respectivement les limites Ouest et Est de la commune mais également Nord, à leur confluence.

C'est un univers plat et profondément agricole. Il n'y a presque aucune construction. Ces plaines sont majoritairement dédiées aux grandes cultures avec quelques peupleraies (dans la vallée de la Save).

Les ripisylves des deux cours d'eau qui constituent les limites naturelles de la commune sont des éléments forts dans le paysage.

Ensemble 2 : Le coteau d'interfluve entre ces deux rivières

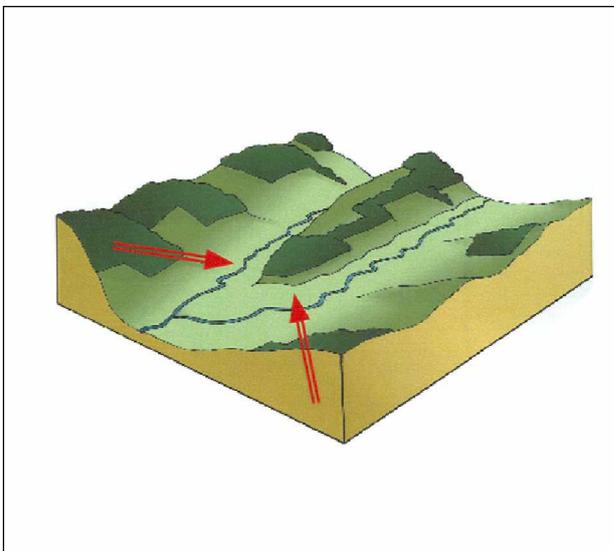
C'est un coteau très visible depuis toutes les communes avoisinantes (Espaon, Sadeillan, Tournan, Sauveterre...). Il s'estompe progressivement du Sud au Nord jusqu'à la confluence des deux rivières.

Il peut être lui-même décomposé en plusieurs sous-ensemble :

- **La ligne de crête** qui prend la forme d'un petit plateau de part et d'autre de la route communale, véritable épine dorsale du territoire. C'est là que se situe le village (église) ainsi que la grande majorité des constructions.
- **- Le versant Ouest (côté Gesse)** : versant aplani en pente douce très légèrement dédié à l'espace agricole avec quelques rares fermes dispersées. Il est tout juste parcouru par des petits ruisseaux (fossés) perpendiculaires qui dessinent un relief secondaire de collines et vallons très discrets.
- **Le versant Est (côté Save)** : Versant plus abrupt, incisé par endroit par quelques ruisseaux secondaires, il est plus largement dédié aux prairies et aux bois avec parfois des phénomènes d'enfrichement.
- **La butte de confluence** en elle-même. Elle se fond progressivement dans les plaines alluviales. Elle constitue à l'extrémité Nord de la commune, la partie la plus exposée à la vue.

Elle est dominée par l'ancien « Castet » ou castera (château, place forte) dont il ne reste plus de trace. La petite route qui remonte la butte est le principal accès au village.

Un cyprès marque le croisement entre cette route et la D9 qui longe la vallée de la Save. »



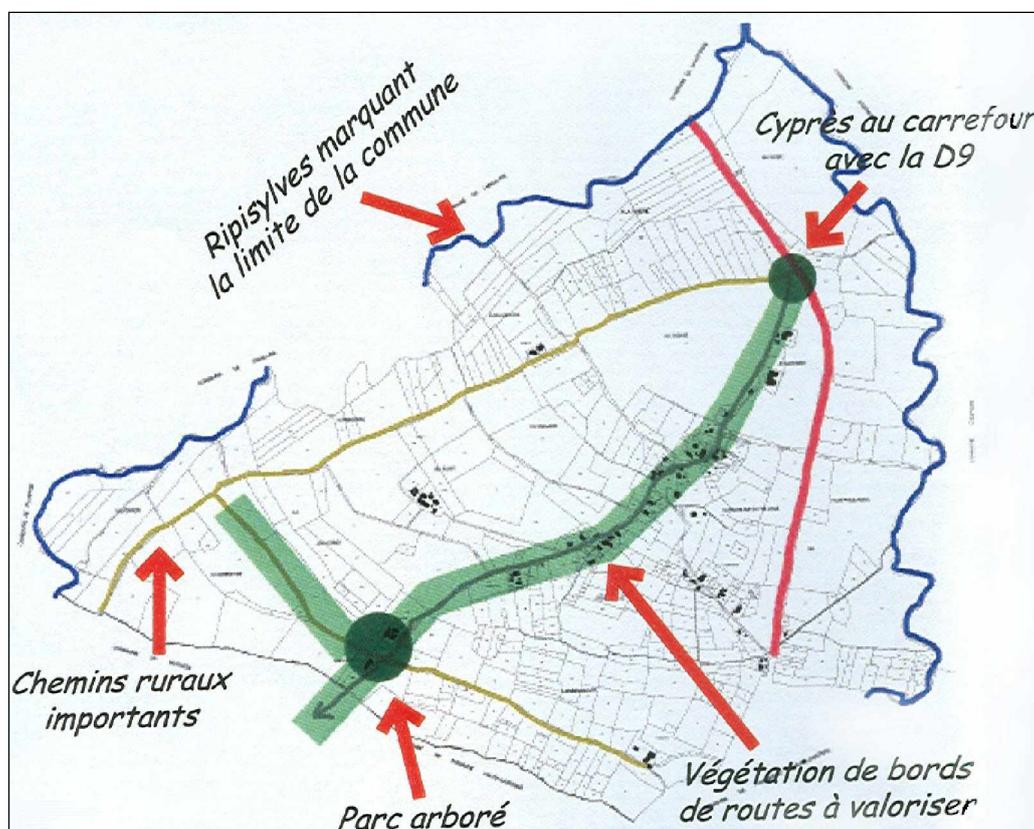
Source : CAUE 32

La butte de confluence :

Des événements paysagers, des sites stratégiques et sensibles, visibles de loin et depuis de nombreux points de vue.

2.3.2 – Les éléments d'intérêt paysager et patrimonial

Plusieurs éléments remarquables font l'identité de Cadeillan. Leur préservation est un enjeu important pour le maintien de la qualité et de la diversité des paysages.



Source : CAUE 32

- Ø Les ripisylves : dans les deux plaines alluviales, les ripisylves respectives de la Gesse et de la Save, marquent clairement les limites de la commune. Elles représentent un patrimoine paysager important mais également un intérêt environnemental certain (stabilité des berges...).

- Ø Les abords des routes et des chemins : « La présence encore importante de haies libres ou taillées, d'arbres épars aux bords des chemins participe grandement à la qualité des lieux. Le long de la route qui traverse le village en ligne de crête notamment, l'alternance entre des haies champêtres (libres et parfois composées simplement d'arbres épars) et des haies basses taillées (buis, troènes....), constitue un patrimoine paysager très intéressant dans ce contexte mi-urbain, mi-rural. Cette alternance dans la végétation de bords de routes, donne un rythme et une ambiance particulière aux lieux¹. » Source : CAUE 32.

- Ø Certains chemins communaux stratégiques : Plusieurs chemins communaux représentent un intérêt stratégique tant d'un point de vue historique que paysager, qu'en termes de maîtrise et de gestion de l'espace, et dans la perspective d'un développement à long terme.

¹ Source : Diagnostic Architectural, Urbain et Paysager de Cadeillan, CAUE 32

Ø Le glacis de la butte : il se situe à l'extrémité Nord de la commune et constitue la partie la plus exposée à la vue. Elle matérialise la première image de la commune et implique un traitement paysager sensible.

Ø Les parcs et les arbres de la commune : Un certain nombre d'arbres isolés ou en alignement marquent et structurent le territoire. Garants de l'identité communale rurale et d'une plus value paysagère sensible, les plus remarquables se situent au lieu dit le « Serrot » qui comprend aussi un parc important.

2.4 – L'état initial de l'environnement

– **La biodiversité** : il n'y a pas sur le territoire communale d'approche réalisée en matière de biodiversité. Il est simplement notoire que les deux cours d'eau de la Save et de la Gesse d'une part et les boisements du sud de la commune sont de nature à être, plus que d'autres sites, des lieux de cette diversité et d'habitat de la faune.

Les prairies permanentes sont surtout présentes sur le versant est de la butte de confluence. Sur ces sites subsistent des haies.

Il n'y a pas d'inventaire des espèces faunistiques et floristiques sur la commune.

– La qualité des eaux

• Les rivières et les ruisseaux :

D'après l'agence de l'eau Adour Garonne, « La Save draine un bassin versant très agricole, ce qui se traduit par une dégradation de la qualité pour les nitrates (passable) et les produits phytosanitaires (mauvaise qualité pour l'atrazine et l'alachlore). L'intensité de l'érosion des sols due aux pratiques agricoles confère également à cette rivière une qualité passable vis à vis des matières en suspension. La Save reste également de qualité passable vis à vis des matières azotées et sa qualité biologique est, elle aussi, passable.

Un contrat de rivière intégrant la totalité du bassin versant de la Save a été signé en 1999 et devrait concourir à l'amélioration de la qualité des eaux de cette rivière, notamment par la mise en conformité des stations d'épuration de l'Isle en Dodon, Lombez Samatan et l'Isle Jourdain. »

Il est à noter que le territoire entier de Cadeillan a été affecté en « Zone sensible à l'eutrophisation » (arrêté du 23/11/1994) en raison de la sensibilité des cours d'eau vis à vis des pollutions par le phosphore et/ou l'azote.

Il n'existe aucune information concernant les autres cours d'eau de la commune.

Les pollutions de nature à altérer la qualité des eaux sont d'origines urbaines ou agricoles (nitrates). La commune ne dispose pas de système collectif d'épuration.

• L'eau potable :

Le réseau d'eau potable de la commune de Cadeillan est géré par le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (S.E.B.C.S.). L'eau provient d'une usine située dans la vallée de la Barousse et dessert 47 abonnés communaux.

- Les eaux usées :

Le bourg de Cadeillan ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement. Les habitations sont équipées de dispositif d'assainissement autonome. La commune a réalisé un schéma communal d'assainissement.

- **Les déchets**

Les différents déchets ménagers et non ménagers font l'objet d'une collecte périodique ou d'un apport volontaire à la déchetterie du Sictom sud de Samatan. Les papiers/journaux et le verre sont collectés par apports volontaires dans des colonnes installées sur la commune.

- **La qualité de l'air**

Il n'y a pas sur le territoire communal ou à proximité de mesure de la qualité de l'air.

- **Le bruit**

La commune n'est pas affectée par des sources sonores nuisantes qu'il s'agisse d'installations ou d'infrastructures.

2.5 – Les risques et nuisances

- **Risque d'inondation** : La Save et la Gesse, sont couvertes par un document ancien (1959) délimitant les surfaces submersibles. Selon le porter à connaissance des services de l'Etat, « toute urbanisation empiétant sur les secteurs définis par cette cartographie ne saurait être envisagée qu'en l'absence de risque et devra être précédée d'une étude plus précise ».

- **Risque géologique** : l'ensemble du territoire communal est concerné par des risques de niveau moyen liés aux retraits et aux gonflements d'argiles qui sont susceptibles d'affecter les constructions par mouvement de terrain, notamment en période de sécheresse.

- **Les risques technologiques et les nuisances**

Les installations suivantes sont signalées par le "porter-à-connaissance" comme installations classées pour la protection de l'environnement. Les installations concernées (une conserverie, un élevage de vaches nourrices et un dépôt de liquides inflammables) ne sont plus en activité.

2.6 – Le territoire aggloméré

Le territoire aggloméré se limite à un village-rue qui s'organise autour d'un axe (VC 1) traversant la commune d'Est en Ouest. Cette partie agglomérée située en ligne de crête, dominant les vallées de la Save et de la Gesse, garde un caractère rural bien marqué. Celui-ci se matérialise notamment par une végétation très présente (haies arbustives, arbres épars, espaces ouverts...), à la quasi-absence de clôture minérale mais aussi à la présence de quelques fermes.

Ce village n'est pas un réel ensemble aggloméré mais plutôt une succession de constructions, ce qui donne au village un aspect assez étiré mais participe grandement à son identité.

Selon le Diagnostic Architectural Urbain et Paysager de Cadeillan réalisé par le CAUE 32, le village s'organise autour de plusieurs lieux :

- *"l'église paroissiale (petite chapelle traditionnelle à clocher-mur) et son cimetière avec à côté, l'ancien presbytère traditionnel. Cet ensemble se situe au nord de la commune et domine la crête de confluence côté Ouest. C'est un patrimoine architectural, paysager mais aussi plus culturel puisqu'est enterré dans le cimetière le Jazzman, Bill Coleman.*
- *Les deux bâtiments publics que sont la mairie et l'école : bâtiments à l'architecture caractéristique du 19^{ème} siècle, un patrimoine dégradé et à réhabiliter et qui ne correspond plus aux usages d'aujourd'hui (service public).*

Au-delà de cette petite agglomération de crête, il n'y a aucun autre groupe d'habitation si ce n'est un petit hameau sur le glacis Est du coteau coté Save.

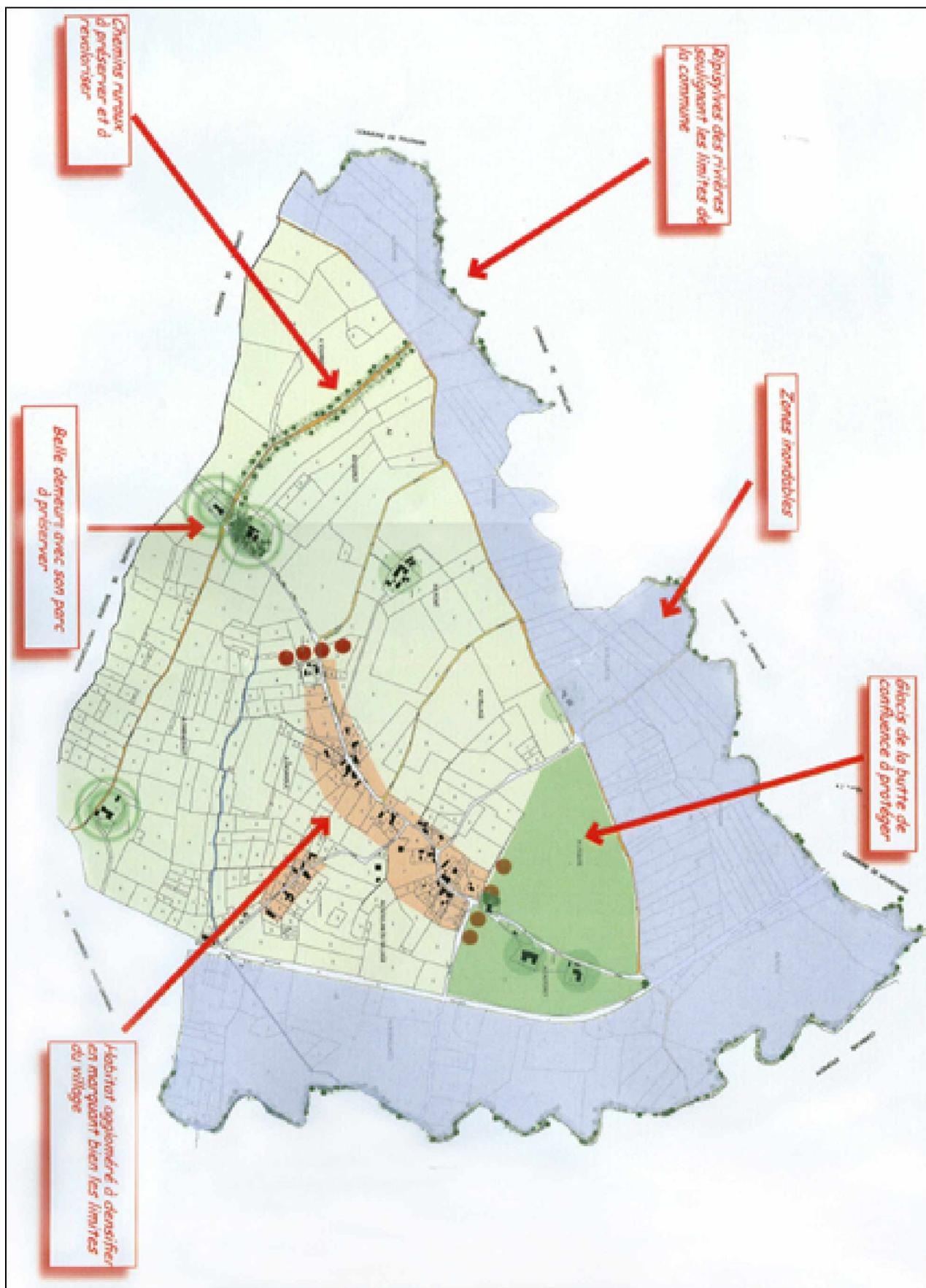
Les possibilités de densification du tissu bâti dans les limites actuelles du « village » sont importantes particulièrement coté Est (plus de possibilités, meilleure exposition).

« Deux seuils naturels marquent les limites du village qu'il conviendrait de ne pas dépasser : le sommet de la butte de confluence au Nord et un point d'inflexion au Sud (rupture de pente).

Le reste du territoire est composé d'un habitat dispersé, majoritairement des anciennes fermes qui présentent un intérêt paysager parfois important, notamment au lieu-dit « le Serrot » composé d'une grande demeure caractéristique du Savès (en brique cuite et crue) avec un parc arboré important composé de divers arbres d'essence exotique. Ce site compte également une ancienne métairie rattachée au domaine à l'architecture intéressante (forme en L, dépendance avec bardage bois). Sa situation sur un point haut et la végétation alentour en font un point de repère important dans le paysage. Ce site est complété également par une double haie de part et d'autre d'un chemin creux qui remonte le glacis coté Gesse.

Parmi les autres sites intéressants on trouve les lieux-dits suivants :

- *« Embageault » : belle demeure complètement isolée dans son écrin de verdure, en contrebas du glacis de la vallée de la Save*
- *« le Pont » : ancienne place forte sur la butte d'une colline dans le glacis de la vallée de la Gesse (actuellement ferme d'exploitation en activité).*
- *« le Casteret » : site de l'ancien château dont il ne reste aucune trace occupé aujourd'hui pas une ancienne ferme traditionnelle. »*



Carte de synthèse des enjeux de la commune (Source : CAUE 32)

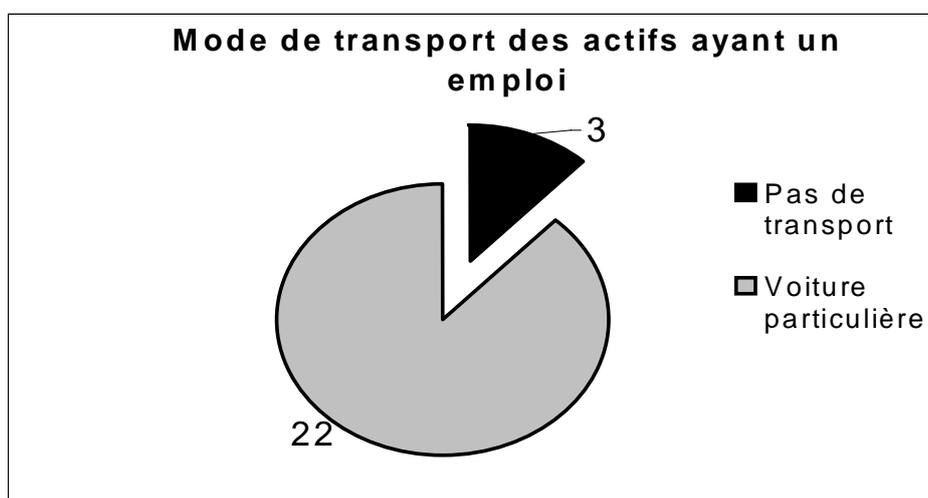
2.7 - Les déplacements

2.7.1 - Les infrastructures

- La commune est traversée par la RD 9 qui joue un rôle de transit dans les relations entre l'Isle en Dodon et Lombez, pour ce qui est des relations locales.
- Elle est longée par la RD 632, axe fort des relations entre le piémont pyrénéen et l'agglomération toulousaine.
- La voie communale (n°1) qui traverse le bourg dans un axe nord-est/sud/ouest a vocation de desserte locale, mais aussi de transit pour la commune de Boissède dans ses relations avec Samatan et Lombez, St-Lys et l'agglomération toulousaine.

2.7.2 - Les modes de déplacements

84 % des actifs de la commune ont un emploi en dehors de celle-ci.



La voiture particulière est de très loin le mode de transport le plus utilisé sur la commune (88 % des actifs ayant un emploi). Parmi les 25 actifs ayant un emploi que compte Cadeillan, 4 travaillent sur la commune et 7 dans une autre commune du même département.

Selon le Porter à connaissance des services de l'Etat, les deux principaux pôles d'emplois des actifs communaux sont Samatan pour le Gers et l'Isle en Dodon pour la Haute-Garonne.

2.8 - Les équipements collectifs

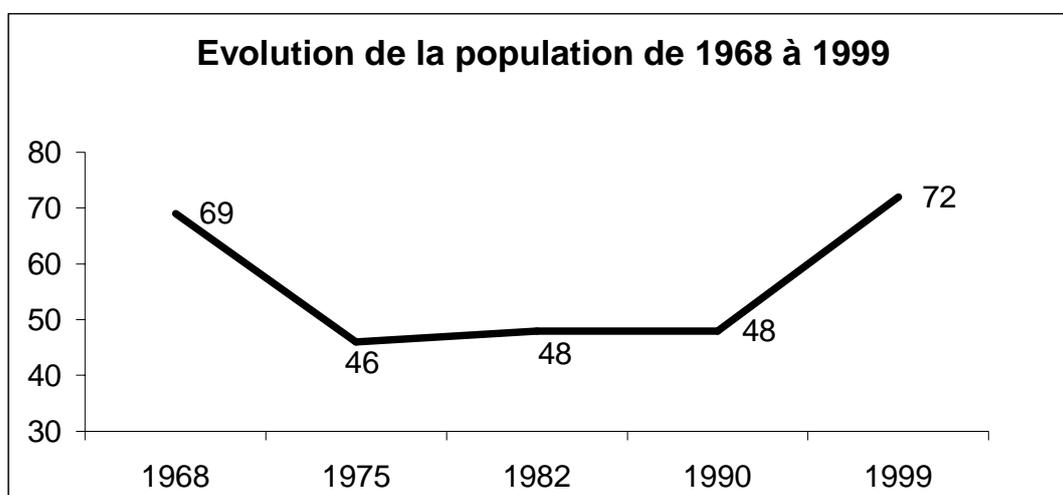
- Mairie
- Un terrain de pétanque (80 m²)
- Une salle pour les associations (dans l'ancienne école)

3 – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1 – La démographie

3.1.1 - Une croissance démographique retrouvée

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	69	46	48	48	72
Variation absolue	- 23	2	0	24	
Variation %	- 33.3 %	4.3 %	0 %	50 %	

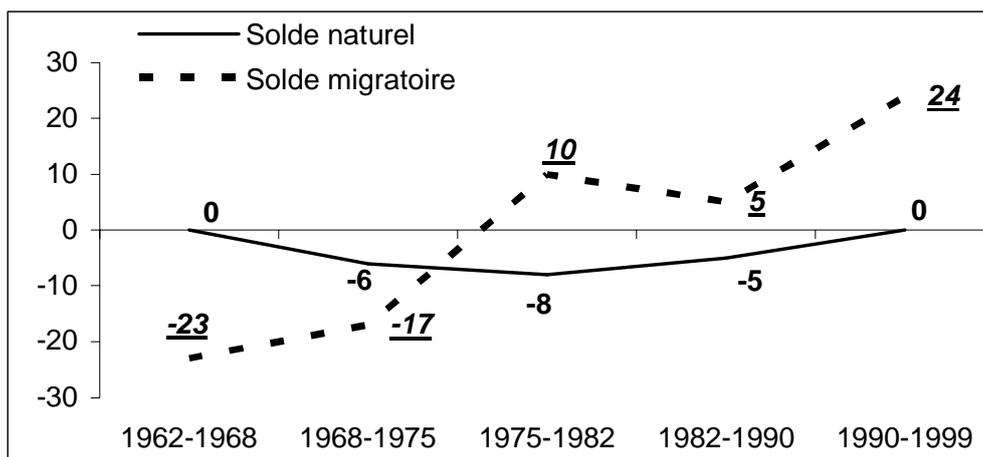


Source : INSEE

Après une forte baisse entre 1968 et 1975 (- 23 habitants), la population a stagné entre 1975 et 1990, puis a de nouveau augmenté entre 1990 et 1999 pour retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de 1968.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	7	2	1	2	9
Décès	7	8	9	7	9
Solde naturel	0	- 6	- 8	- 5	0
Solde migratoire	- 23	- 17	10	5	24
Variation totale	- 23	- 23	2	0	24

Source : INSEE



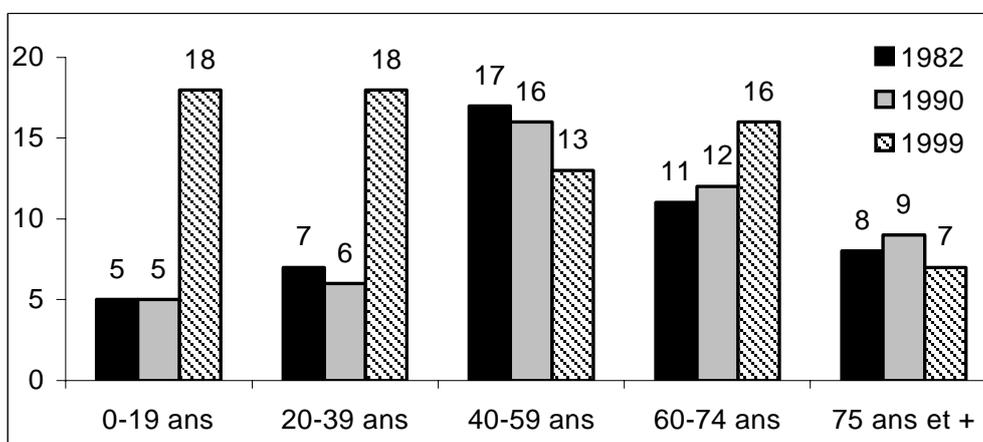
Source : INSEE

L'excédent migratoire conditionne le mouvement de la population. La forte baisse de 1968 à 1975 a pour origine un important exode. Le solde migratoire est positif depuis 1982, date depuis laquelle la commune ne perd plus d'habitants.

Sur la période 1990-1999, le solde migratoire connaît sa hausse la plus significative en étant à lui seul responsable de la forte hausse du nombre d'habitants de la commune.

Phénomène inquiétant (?), le solde naturel n'est jamais positif entre 1962 et 1999. Ce phénomène perdure entre 1999 et 2004 (- 2 habitants).

3.1.2 – La structure par âge



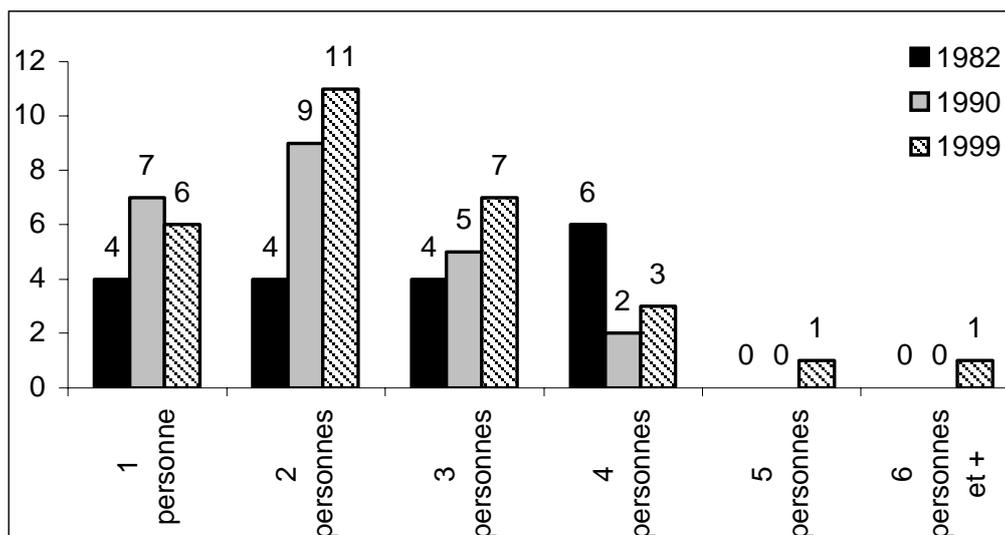
Source : INSEE

La structure par âge se caractérise par la très forte augmentation du nombre des moins de 40 ans dont le nombre a fait plus que tripler en 9 ans. Autrefois très largement minoritaire, ceux-ci représentent aujourd'hui 50 % de la population communale même si leur répartition reste inégale. En effet, la pyramide des âges représente, en 1999, un ensemble assez équilibré. A l'inverse, les 30-40 ans et les moins de 19 ans (dont la plupart ont moins de 9 ans) sont les plus nombreux.

Il est à noter que le nombre des 40-59 ans a légèrement baissé se reportant sur les 60-74 ans dont le nombre augmente fortement. Les plus de 75 ans, quant à eux, restent stables.

La commune compte 20 retraités ce qui représente 27.8 % de la population totale.

3.1.3 – La structure des ménages

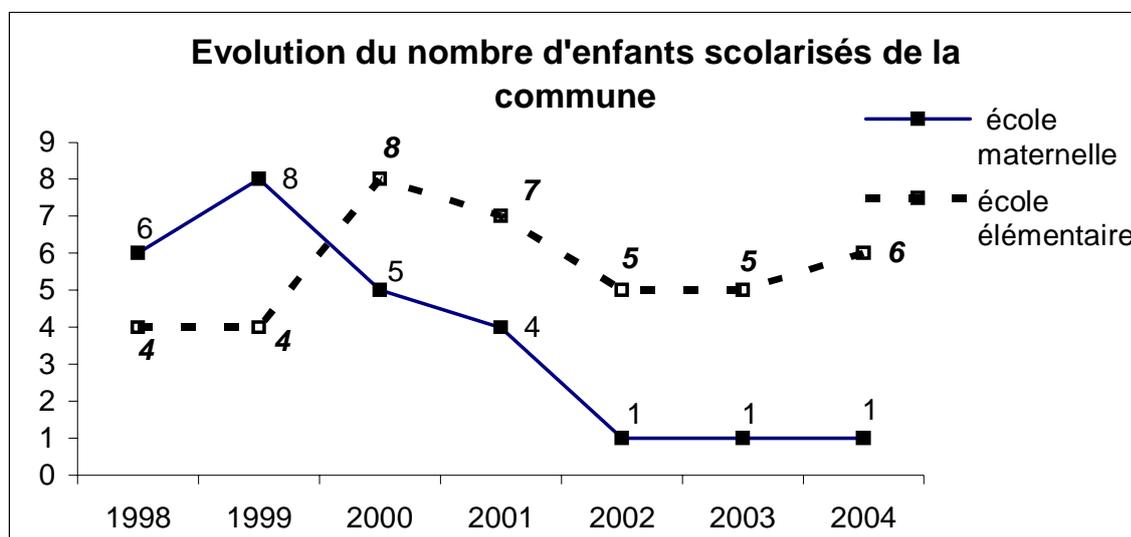


Source : INSEE

Le nombre des ménages a augmenté entre 1990 et 1999, leur nombre passant de 23 à 29. Cette augmentation profite aux ménages de 2 et 3 personnes qui voient leur nombre régulièrement augmenter depuis 1982.

Ainsi, ce sont les ménages de 3 personnes et moins qui sont les plus nombreux sur la commune alors que les ménages de 4 personnes sont assez peu nombreux.

3.1.4 – L'évolution des effectifs scolaires

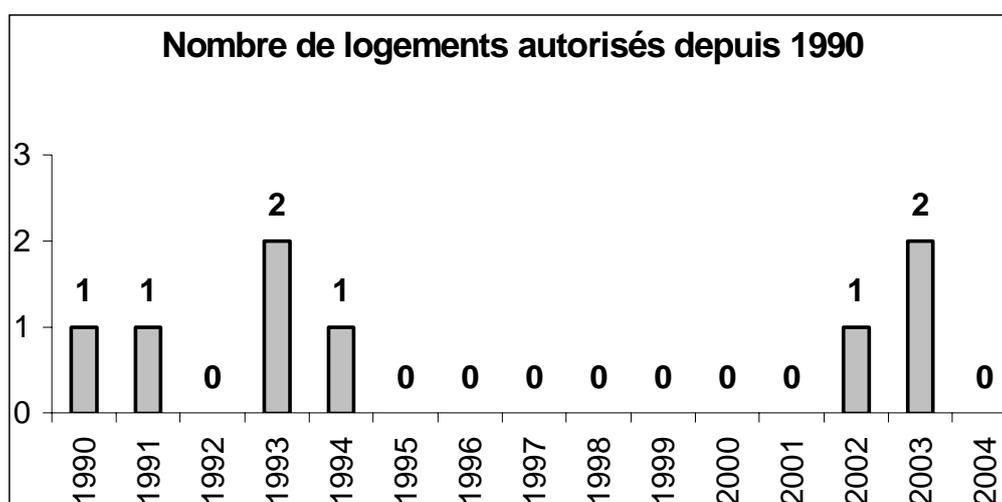


Source : Mairie de Cadeillan

Si le nombre d'enfants de la commune scolarisés en école élémentaire reste à peu près stable, il n'en va pas de même pour celui des enfants scolarisés en maternelle. En effet, après que ceux-ci aient été 8 en 1998, un seul enfant de la commune va à l'école maternelle aujourd'hui. Au total, le nombre d'enfants de la commune qui sont scolarisés n'est plus que de 7 aujourd'hui après avoir été de 13 en 2000.

3.2 – La construction et le parc de logements

3.2.1 – Le rythme de la construction



Source : Mairie de Cadeillan

Entre 1990 et 2000, le rythme moyen de la construction neuve est resté faible avec une moyenne de 1 logement nouveau tous les 2 ans. Après une période plutôt dynamique entre 1990 et 1994, il n'y a eu aucun logement nouveau entre 1995 et 2001. Entre 2002 et 2004, 3 logements nouveaux ont été construits. Ainsi, ce rythme redevient comparable à ce qu'à connu la commune au début des années 1990.

3.2.2 – Les caractéristiques du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	20	16	18	23	29
Résidences secondaires	5	5	10	7	8
Logements vacants	3	7	4	2	2

Source : INSEE

Après avoir fortement diminué entre 1968 et 1982 au profit des résidences secondaires et des logements vacants, le nombre des résidences principales est aujourd'hui de nouveau en hausse, avec 74,3 % du parc total.

Signe de la dynamisation de la commune, la part des résidences principales prend chaque année plus d'importance. Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants reste à peu près stable entre 1990 et 1999 mais leur part diminue.

∅ Une commune de propriétaires :

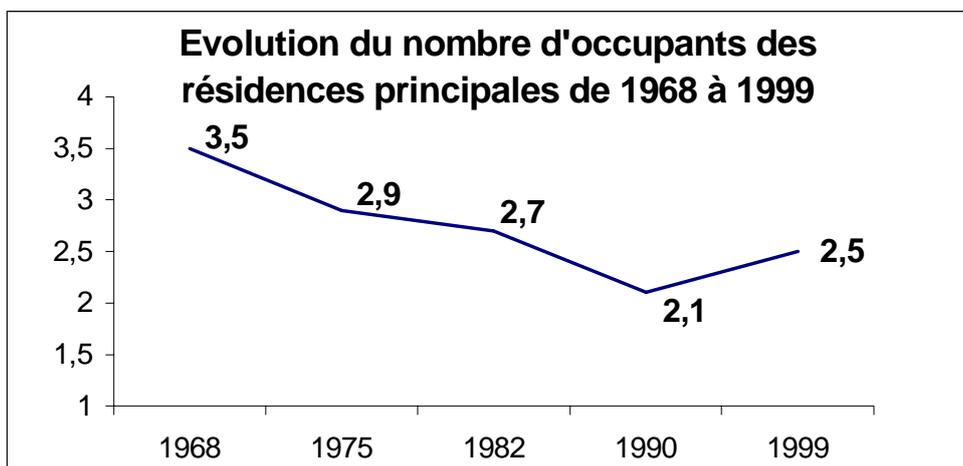
Résidences principales selon le statut d'occupation			
	1999	% dans le parc en 1999	Evolution 1999/1990
Propriétaires	21	72.4 %	+ 50 %
Locataires :	7	24.1 %	+ 16.7%
Logés gratuitement	1	3.1 %	-66.7%

Source : INSEE

Environ 3/4 des logements (72.4 %) sont habités par leurs propriétaires. La part de ceux-ci a augmenté dans des proportions importantes entre 1990 et 1999.

Les locataires, quant à eux, ont vu leur part augmenter légèrement (+ 16.7) pour représenter environ 1/4 des foyers, ce qui reste fort.

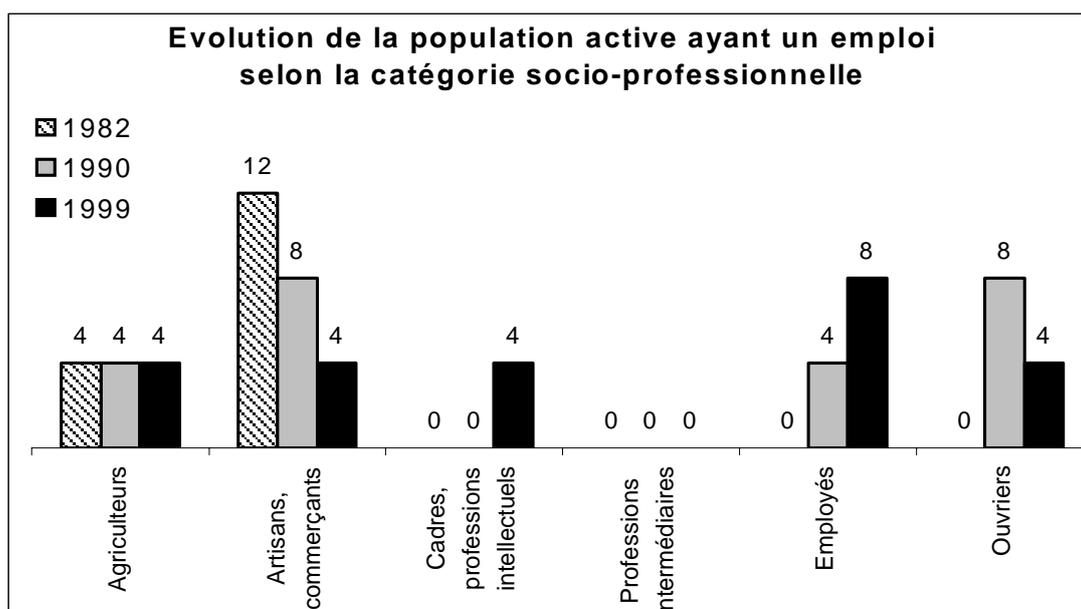
- L'occupation des résidences principales :



Source : INSEE

Le nombre moyen d'occupants par résidences principales a largement baissé entre 1968 et 1990 en passant de 3.5 habitants par logement à 2.1. Entre 1990 et 1999, ce chiffre a de nouveau augmenté pour passer à 2.5 habitants par logement et se situe au même niveau que moyenne du département du Gers.

3.3 – L'activité économique



Source : INSEE

La part des employés a beaucoup augmenté pour représenter 1/3 des actifs ayant un emploi. A l'inverse, la part des artisans et des commerçants a fortement diminué.

Il est à noter qu'aucun actif ayant un emploi n'est âgé de moins de 30 ans. Phénomène plus marquant encore, en 1999, l'intégralité des cadres de la commune est âgée de plus de 50 ans.

La commune compte 26 actifs (36.1 % de la population totale). Parmi ceux-ci, seulement 4 travaillent sur la commune, chiffre qui est en constante baisse puisqu'ils étaient 19 en 1982 (sur 23 actifs) et 10 en 1990 (sur 19 actifs).

3.4 – L'activité agricole

Le nombre d'exploitations de la commune est passé de 14 en 1988 à 6 en 2000 (dont 3 exploitations professionnelles).

Les terres labourables représentent la plus grande superficie puisque sur les 238 ha² de superficie agricole utilisée par ces exploitations, 208 sont des terres labourables.

On est passé, d'une polyculture vivrière, essentiellement destinée à la consommation locale à une polyculture à dominante céréalière avec un net recul de l'élevage, des surfaces en herbe mais aussi de la vigne.

4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les "annexes servitudes" du Plan Local d'Urbanisme.

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal de Cadeillan est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A2 – Dispositifs d'irrigation canalisation souterraines
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques concernant la ligne 63KV Isle en Dodon-Jalis-Semezies.
- EL2 Plan des surfaces submersibles de la Save
- PM1 -PPR "retrait-gonflement des argiles" approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 2007
- T7 – Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières

5 – LES ENJEUX DU TERRITOIRE

5.1 – Les enjeux paysagers

Ces enjeux portent à la fois sur les éléments naturels et sur les éléments bâtis. Le potentiel du territoire est constitué par la richesse de ses panoramas et la diversité de ses points de vue inhérente au relief de la commune. La fragilité de ce potentiel impose un traitement particulier et demande d'en apprécier les limites.

² Il s'agit ici de la surface utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elle ne peut être comparée à la superficie totale de la commune.

- Les entrées et la traversée du village

La voie communale de Boissède est l'entrée principale du village. Son caractère champêtre avec alternance de haies basses taillées (buis...) et de haies champêtres (libres, parfois composées simplement d'arbres épars) participe à la qualité des lieux et constitue un patrimoine à préserver.

Cette voie communale constitue non seulement le principal axe de développement de la commune mais aussi une richesse à préserver et à valoriser. Le cadre de vie de Cadeillan constitue un atout qu'il faut s'attacher à valoriser. Le développement de la commune doit se faire dans la continuité de l'existant, sans rupture avec celui-ci.

En sus de la traversée principale du village, les chemins ruraux représentent un enjeu important pour la commune et devront faire l'objet d'un traitement particulier.

- Les plantations de rives et de ruisseaux

Éléments essentiels des paysages, les ripisylves respectives des plaines alluviales de la Gesse et de la Save, marquent clairement les limites de la commune. Elles représentent un intérêt paysager important mais également un enjeu environnemental certain (stabilité des berges...).

- La vue sur le bourg

La richesse de la commune est constituée par la diversité de ses panoramas et par la multitude des points de vue inhérents au relief de la commune. Celle-ci est aussi très exposée par les vues depuis les RD 9, la RD 632 ainsi que depuis les villages voisins.

C'est à la confluence entre les vallées de la Gesse et de la Save, sur la butte de confluence que l'exposition est la plus importante. Le côté Ouest de route de Boissède est lui aussi très exposé et doit faire l'objet d'une attention particulière.

5.2 – Les enjeux environnementaux

La sauvegarde de la **biodiversité** passe par la préservation des sites concernés et leur exclusion d'une exploitation intensive. Est concernée la partie sud de la commune.

La participation communale à la **qualité des eaux** : les systèmes d'épuration autonomes font l'objet d'un contrôle. Le trajet des rejets dans le milieu superficiel (fossé) vers les cours d'eau est long et de nature à assurer une certaine auto-épuration avant d'atteindre le cours d'eau.

5.3 – L'enjeu patrimonial

- Le clocher du village ainsi que le cimetière sont des éléments identitaires.
- Le lieu-dit "le Serrot" composé d'une grande demeure caractéristique du Savès et surtout d'un parc arboré important composé de divers arbres d'essences exotiques. Sa situation sur un point haut ainsi que sa végétation en font un point de repère important dans le paysage.
- Les deux exploitations en activité sont également le siège de bâtiments d'architecture rurale traditionnelle.

5.4 – L'enjeu développement aggloméré

Les sites du développement potentiel du bourg sont localisés dans sa continuité. La structure très étirée en ligne de crête nécessite de bien identifier et désigner les seuils de développement du village au risque de voir celui-ci s'étendre exagérément tout le long de la ligne de crête jusqu'à la limite communale avec Boissède.

6 – LES BESOINS REPERTORIES;

La commune envisage un développement du nombre de ses constructions d'une trentaine pour les 10 prochaines années. Les habitants nouveaux sont des citadins à la recherche d'une vie rurale. L'objectif de la commune est de permettre le maintien de ce genre de vie et en même temps d'offrir des équipements collectifs qui l'autorisent et la facilitent.

Ces équipements vont de la salle des fêtes à la mairie en passant par un local pour les associations.

Tout aussi importants sont les espaces collectifs accessibles à l'ensemble de la population. Il s'agit bien d'offrir aux habitants à titre d'espaces collectifs autre chose que les voies.

La prévision de ces équipements nécessite un emplacement spécifique. La parcelle n° 188 a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à cet effet. Le P.L.U. confirmera ce choix.

Ce projet d'aménagement qui touche au type de société locale souhaité conduit à envisager la réalisation d'un noyau villageois qui fait aujourd'hui défaut et qui soit de nature à satisfaire les divers besoins des habitants en matière de services et de vie collective.

Et les genres de vie souhaités sont étroitement liés à la proximité, au regroupement sans densification, aux paysages créés ou préservés du village.

2^{EME} PARTIE

LE P.L.U.

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

- Permettre un développement du bourg respectueux des paysages existants

C'est l'une des problématiques de base de l'aménagement du village.

- Poursuivre le paysage aggloméré dans le respect des éléments de paysage qui font le caractère de la rue.

Village-rue, CADEILLAN prête une attention toute particulière à ce qui constitue l'espace collectif de base qui forge et autour duquel se forment une bonne partie son image et du cadre de vie de ses habitants. Son caractère très végétal (haies, alignements de chênes pour les parties privatives, accotement enherbés pour la partie collective). Ce caractère et cette richesse devront faire l'objet à la fois d'une préservation pour ce qui est de l'existant et de prescriptions spécifiques pour ce qui des réalisations nouvelles.

- Conforter le bourg existant.

Il n'est pas envisageable de procéder à un étirement continu du village jusqu'en limite avec la commune de Boissède, quand bien même cela constitue la structure du village existant.

Il convient de rechercher un "épaississement" de l'agglomération, chaque fois que cela est possible. Il en va aussi de son fonctionnement et du maintien d'une proximité villageoise, plus favorable que l'étirement continu au développement d'une vie sociale.

- Créer un noyau villageois

Cet objectif se situe dans la logique du choix précédent. La commune entend offrir aux habitants, pour espace collectif, autre chose que la rue principale et ses accotements.

Par ailleurs, les bâtiments communaux, siège de la mairie d'une part, salle de réunions à l'ancienne école communale d'autre part, ne répondent plus aux besoins de notre temps.

- Créer autour de la mairie un équipement - espace collectif, lieu privilégié de la vie sociale

C'est de ce mariage entre espace de tous et équipements pour tous que pourra naître un véritable noyau villageois, à l'échelle de la commune. Le site retenu est dans la continuité de l'actuelle mairie. Il est par sa localisation, face à l'ancienne école communale, dans une situation stratégique pour remplir le rôle qui lui est assigné : positionnement à peu près central dans le village; localisation au carrefour des VC 1 et VC 3; profondeur et planéité favorables; large façade sur rue; proximité immédiate des équipements communaux existants.

- Maîtriser les sols nécessaires à ces équipements

La commune a entrepris une procédure de déclaration d'utilité publique aux fins de maîtriser l'emprise de ce site; le P.A.D.D. confirme la volonté communale.

Protéger les espaces naturels

C'est un second aspect de la problématique paysagère communale. Le territoire communal est le siège d'espaces de nature de qualité, principalement localisés au sud de la commune (A Embageaut et A Ensansuc). Ces espaces sont très différents des parties de territoire vouées à l'exploitation agricole. Relief, ruisseau, boisements, arbres isolés, prairies concourent, en un harmonieux assemblage, à créer "une qualité de sites, de milieux naturels et de paysages" particulièrement intéressante. Leur préservation est de bon sens, objectif traduit dans le P.A.D.D.

Préserver l'intérêt économique et paysager des espaces agricoles

L'exploitation agricole est d'abord une activité économique. A ce titre elle mérite de trouver, au travers du P.L.U., les moyens spatiaux de son maintien et de son développement. C'est un objectif que le P.A.D.D. veut marquer.

Par ailleurs, malgré (ou à cause des) les évolutions techniques, et des modes culturels dans leur diverses dimensions foncières, d'aménagement..., c'est un paysage bien particulier que la culture de céréales a créé, avec ses vastes espaces très ouverts. Des éléments sensibles du paysage (alignements plantés, plantations d'alignements des ruisseaux...), chemins creux, viennent renforcer ce caractère.

La commune entend aussi préserver ces "formes sensibles" du paysage.

2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES.

2.1 – L'enveloppe agglomérée – La zone Urbaine

Les critères qui ont prévalu pour la délimitation de l'enveloppe agglomérée sont les suivants :

– le choix du renforcement des conditions physiques du maintien et du développement d'une vie villageoise. La proximité des habitations et des habitants demeure la condition première pour permettre que ceux-ci se rencontrent facilement.

– la limitation de l'étirement du village. La situation du village en ligne de crête parcourue par la rue principale a induit la forme agglomérée qu'est le village rue. Dans le double souci de facilitation de la vie villageoise énoncée ci-dessus et de sauvegarde des paysages, il convient de mettre à profit toutes les possibilités d'"épaississement" du village, chaque fois que la nécessaire préservation de l'activité agricole, la proximité des infrastructures et le caractère sensible des lieux le permettent.

Ainsi, l'essentiel de la construction nouvelle trouvera accueil sur les terrains encore libres de constructions du Casteret au nord, à la Moutouère au sud. Sur ce dernier site, une légère extension est admise afin de satisfaire les besoins en surfaces constructibles (eu égard notamment au risque de rétention foncière).

– le relief qui conditionne à la fois l'implantation des constructions et les évacuations des divers fluides (eaux usées et eaux de pluies). L'évacuation des eaux usées prétraitées nécessite la proximité d'un fossé intégré à un réseau en mesure de diriger les eaux collectées vers un exutoire adapté. Ce réseau n'existe pas partout.

– le souci paysager. La position sommitale du village sur la butte de confluence lui confère une certaine sensibilité paysagère qu'il convient de prendre en compte. C'est plus

particulièrement le cas pour le versant est de la butte de confluence, aux lieux-dits Casteret et Soulan du village, à Entallau, Encamos (en rive ouest de la VC 1) et dans le triangle composé de la VC 1, du chemin du pont et du chemin de la Garenne.

– l'objectif de développement de la commune. L'enveloppe constructible doit demeurer compatible avec cet objectif.

– la capacité des réseaux

– la proximité de la RD 9. La partie de zone urbaine qui est limitée à la RD 9 est le constat de constructions existantes et la prise en compte de certificats d'urbanisme en cours de validité.

La délimitation des secteurs Ua, Ub et Uc résulte :

- de la prise en compte de sensibilités paysagères particulières des paysages. La délimitation du secteur Ub est le résultat de cette prise en compte. Il s'est agi d'une part de ne pas trop s'éloigner de la voie, d'autre part d'accompagner ce recul par une limitation de la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée.

- de la prise en compte du caractère particulier de la VC 3 (chemin d'Encastille). La délimitation du secteur Uc est le résultat de cette prise en compte. Cette voie présente en effet la double particularité d'avoir en rive sud un talus très marqué et d'être planté d'un alignement de chênes quasiment continu sur cette même rive. Ces deux éléments donnent à ce chemin un caractère paysager fort. Par ailleurs, c'est également le site où la pente des terrains est la plus forte.

Le secteur Ua compose l'essentiel de l'enveloppe agglomérée qui n'est pas soumise aux sensibilités des secteurs Ub et Uc.

2.2 – La zone agricole

La zone agricole comprend l'ensemble des terres de labours et de prairies à l'exclusion de celles qui serviront au développement aggloméré ou qui font l'objet d'une protection au titre des zones naturelles. Sont exclues de la zone agricole les sièges d'exploitation et les constructions citadines (sans lien avec l'exploitation agricole) qui bénéficient d'un statut spécifique qui sera abordé plus loin. Dans cette enveloppe large peuvent s'intercaler des terrains de petite superficie, non cultivés aujourd'hui pour diverses raisons, mais dont le potentiel est identique à celui des terrains en culture voisins.

Le statut de la zone agricole répond à l'objectif de préservation de cette activité économique.

2.3 – Les zones naturelles

Localisée au sud du territoire communal (A Embageaut et A Ensansuc), la zone naturelle (N) est constituée d'espaces divers dont la composition, assemblée au relief présente "une qualité de sites, de milieux naturels et de paysages" particulièrement intéressante. Les boisements, qui se poursuivent sur la commune de Boissède, y sont importants. Cet ensemble si particulier et ses composantes méritent attention et protection. Ce qui autorise le choix de la zone naturelle et le classement à conserver des bois, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions existantes hors des zones du développement aggloméré, qu'il s'agisse des sièges d'exploitation ou de constructions sans lien avec l'agriculture, sont classées dans des secteurs particuliers des zones naturelles. Ce statut permet d'une part la diversification et le prolongement des activités des exploitations, d'autre part l'évolution normale des constructions non agricoles.

3 – LES MOTIFS DES REGLES

3.1 – la structure du règlement écrit

Le règlement de chaque zone est composé de 14 articles.

Les articles 1 et 2 disent quelles sont les occupations et utilisations du sol qui sont interdites (article 1) et quelles sont celles qui peuvent être soumises à des conditions particulières. La logique est la suivante : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées. Parmi ces occupations et utilisations du sol admises, certaines sont soumises à des conditions particulières énoncées par l'article 2. Tous les autres occupations et utilisations du sol sont admises sans conditions.

Les articles 3 à 14 n'expriment pas des conditions d'admission mais des prescriptions auxquelles doivent répondre les occupations et utilisations du sol admises.

3.2 – La zone urbaine

La zone urbaine comprend 3 secteurs.

- le secteur UA constitue l'essentiel de la zone urbaine
- le secteur Ub est soumis à des prescriptions particulières en raison de sa sensibilité paysagère
- le secteur Uc correspond à un site spécifique marqué par le caractère de la voie qui le traverse (VC 3 – chemin d'Encastille), la pente du terrain et la proximité de la RD 9.

Article U 1

L'article énonce les occupations et utilisations du sol interdites. Il s'agit de celles dont le voisinage est incompatible avec l'habitation (industries, camping...) ou que la commune ne souhaite pas voir implantées dans le village (entrepôts...).

Sont en conséquence admis les constructions à usage d'habitation (dont les gîtes), les hôtels et restaurants, les commerces, bureaux services, les équipements collectifs, et les utilisations du sol énoncées à l'article U 2.

Article U 2

L'admission des constructions à usage artisanal exige une compatibilité de voisinage eu égard au caractère résidentiel dominant de la zone urbaine. Avec l'admission des commerces, services, bureaux, cette disposition complète la réponse à l'exigence de mixité des fonctions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments agricoles sont une exception dans le village. L'évolution des techniques, l'importance des engins utilisés rendent désormais ce voisinage difficilement compatible avec l'habitation. En conséquence, les constructions agricoles nouvelles sont interdites, les aménagement et agrandissements des bâtiments existants sont admis pourvu que l'activité ne crée pas de nuisances. Cette disposition est de nature à permettre à l'exploitation existante de s'adapter.

Article U 3

Les paragraphes 1 et 2 sont de caractère général.

Les accès individuels directs sur la RD 9 sont interdits.

Il convient de signaler, pour information que le Département, dans sa politique de gestion de son domaine routier, demande à être saisi de toute demande d'autorisation d'accès sur les

voies qui accèdent à la RD 9 et notamment les VC 2 et VC 3. Il s'agit là d'une procédure qui ne peut trouver sa place dans le règlement du P.L.U.

Article U 5

Il est fixé une taille minimale de terrain : 2000 m². La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif de 2001 préconise 2500 m². Il est apparu au cours des réunions avec les personnes publiques associées et gestionnaires de l'assainissement, que dans un souci de ménager la capacité d'accueil du village, il est souhaitable de fixer une taille minimale inférieure qui ne remet pas en cause le principe de l'assainissement non collectif. En effet, le schéma communal d'assainissement effectue une approche par grandes zones alors que la parcelle est l'échelon de la demande particulière et constitue un cas particulier. Il convient en sus de prendre en compte l'évolution des techniques (systèmes compact...). Toutefois, par delà la consommation plus réduite d'espace nécessaire à l'implantation du système d'assainissement autonome, demeure le principe de la limitation des rejets vers le milieu hydraulique superficiel explicité par l'arrêté du 6 mai 1996 (fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif), limitation à laquelle la commune demeure attachée et c'est cet équilibre qu'elle entend maintenir en fixant une taille minimale de parcelle.

En sus, compte tenu du projet de PPR retrait gonflement des argiles, l'exigence en matière de marge de recul entre constructions et arbres de haute tige va conduire à un nécessaire besoin d'espace plus grand. Or, comme l'a montré l'approche paysagère réalisée par le CAUE32, la configuration sommitale et linéaire du village de Cadeillan, la présence d'importants et beaux alignements de chênes qu'il convient de préserver, la nécessité de faciliter, notamment par des plantations, l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage justifient une telle superficie minimale.

Article U 6

L'implantation des constructions par rapport à la voie est un élément essentiel du paysage aggloméré. En bordure de la VC 1, les situations sont très diverses. Le P.L.U. entend maintenir cette diversité avec toutefois une double préoccupation :

- faire participer valablement le bâti à la création de ce paysage de la rue en n'exigeant pas un recul important (le minimum de 3 mètres est de nature à y répondre
- implanter les entrées de garages à au moins 6 mètres de la limite d'emprise des voies. Cette disposition vise essentiellement à maintenir sur le domaine privatif le stationnement des voitures. Et comme l'usage en garage n'est pas garanti, le maintien d'un emplacement entre garage et clôture le sera plus sûrement.

Le cas de la VC 3 est différent. Le marquage du paysage par les constructions est très discret, voire inexistant. Ce sont les plantations de bord de voie qui font les paysages. Sauf exception, les constructions sont en recul de l'alignement. La présence d'un talus marqué, planté, nécessite que des précautions soient prises afin qu'une trop grande proximité entre plantations et constructions n'entraîne la disparition progressive des premières. La marge de recul de 6 mètres apparaît de nature à éviter ce risque.

La RD 9 est dans une situation différente. Il s'agit d'un axe d'intérêt interdépartemental. Il ne présente aucun caractère urbain. Les certificats d'urbanisme délivrés maintiennent ce caractère. Une marge de recul plus importante s'impose.

Le paragraphe 2 prend en compte les constructions existantes édifiées à une distance de la limite d'emprise inférieure à celles prescrites et autorise leur évolution à une distance équivalente à celle existante.

Article U 7

Le paragraphe 1 donne une définition du calcul de la hauteur. Cette définition est reprise chaque fois que nécessaire et plus particulièrement à l'article U 10. La hauteur est mesurée sous la sablière et en l'absence de sablière au sommet du mur de façade.

Les constructions existantes implantées sur une limite séparative latérale sont des constructions anciennes. La construction contemporaine, qui dispose d'une superficie importante (2000 m² au présent P.L.U.), les modalités d'utilisation du terrain ne vont plus dans cette direction. Toutefois, il peut être intéressant tant pour le paysage de la rue que pour l'utilisateur du terrain que cette faculté soit utilisée. C'est une option retenue par le P.L.U., avec une précaution : il ne serait pas raisonnable que les aises prises par l'un créent au voisin une gêne excessive.

- Il est en conséquence admis que seules les annexes à la construction et les garages pourront être implantés en limite séparative latérale ou postérieure.

- la longueur cumulée de ces bâtiments ne pourra excéder 15 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives.

- il ne peut y avoir en limite séparative de mur sous faitage. N'y sont en effet admis que le mur pignon et la façade sous sablière avec une limitation de la hauteur. Cette hauteur est mesurée sur la limite séparative.

Ce dispositif vise à protéger le fonds voisin soit d'une longueur de mur plus haut excessive, soit d'une hauteur qui pourrait nuire à l'ensoleillement de pièces d'habitation.

Le paragraphe 2 répond au même souci que celui énoncé à l'article U 6 pour les constructions existantes à une distance inférieure à 3 mètres.

Article U 9

Il est donné une définition de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol, dans un souci de clarification.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 12%. Il apparaît de nature à maintenir l'objectif communal de préservation des genres de vie du village.

Des dispositions différentes sont admises dans un certain nombre de cas :

- lorsque le terrain dispose, à la date d'approbation du présent P.L.U., d'une superficie inférieure à celle exigée à l'article 5 (2000 m²). Il s'agit de ne pas pénaliser ces terrains et bloquer toute possibilité d'évolution des constructions.

Il s'agit bien de la superficie existante à la date d'approbation du présent P.L.U. En fixant de point de départ, il s'agit d'éviter les divisions intempestives postérieures à cette date et qui viendraient rendre caducs les objectifs de la commune.

L'agrandissement doit rester mesuré. Ce caractère mesuré est fixé à + 20% de l'emprise existante. La fixation de ce seuil vise à éviter les agrandissements pour création de plusieurs logements dans un même immeuble. La commune entend ainsi répondre à ses objectifs du P.A.D.D. et aux préoccupations attachées à l'assainissement non collectif.

Les bâtiments agricoles, dont l'aménagement et l'agrandissement sont admis, ne sont pas soumis à cette limitation. Il n'est pas apparu judicieux de limiter ces bâtiments d'activités (dont les créations sont interdites).

Les équipements collectifs ne sont pas soumis à cette limitation. Ces équipements répondent à des besoins très diversifiés qu'il n'est pas souhaitable d'encadrer dans un dispositif quantitatif, s'agissant de l'intérêt général et d'une maîtrise d'ouvrage publique.

Article U 10

Il est donné une définition du calcul de la hauteur.

Le cas général est une limitation de la hauteur des constructions à 6,5 mètres soit un étage sur rez-de-chaussée. C'est la hauteur des constructions récentes et souvent anciennes.

Le secteur Ub présente une sensibilité particulière. Il présente notamment la particularité d'être plus visible de l'ouest. Les constructions apparaissent plus isolées dans le paysage, offrant ainsi un effet plus dommageable d'une construction diffuse. C'est cet effet que la limitation de la hauteur à un rez-de-chaussée vise à diminuer.

Article U 11

Le village mêle des constructions d'architecture traditionnelle et des constructions contemporaines. L'article distingue entre ces deux types avec un souci de la préservation et de la mise en valeur des témoins de l'architecture traditionnelle et d'ouverture de la créativité vers des architectures contemporaines.

Le § 2.1 régit divers points des architectures traditionnelles.

Le paragraphe 2.2 ne se contente pas du pastiche des architectures traditionnelles et laisse la porte ouverte à la création architecturale, pourvu qu'elle demeure compatible avec le caractère des lieux.

Dans le secteur Uc, les constructions devront avoir le plus long faitage sensiblement parallèle aux courbes de niveau. Cette disposition s'appuie sur le fait que sur ces sites du versant ouest de la butte de confluence, la pente des terrains est plus forte et que de ce fait il convient de minimiser à la fois les terrassements et l'impact de la construction. L'une des pentes de la couverture au moins dans le même sens que celui du terrain naturel est l'un des moyens de cette limitation de l'impact.

Les clôtures qui font l'objet du paragraphe 3 constitue l'un des éléments essentiels du paysage des rues. Dès le diagnostic, cette importance a été soulignée. Le dispositif réglementaire qui apparaît détaillé et peut être ressenti comme limitatif vise à maîtriser au mieux ces paysages et éviter les dérives dommageables. En effet, dans un habitat de type pavillonnaire, en l'absence de bâti à l'alignement, ce sont les clôtures qui viennent créer le paysage de la rue avant tout autre élément. Et ici, avec l'héritage d'un passé agricole qui a laissé une marque forte dans ses haies et ses alignements de chênes, l'enjeu est de taille. C'est un point affirmé par le P.A.D.D.

Article U 12

Le stationnement est réglementé de manière à éviter le stationnement sur la voie publique.

Article U 13

La prescription s'inscrit dans ce dispositif visant à un objectif qualitatif maintes fois cité et énoncé au P.A.D.D. : la protection des plantations d'alignement, principalement de chênes. Le dispositif est composé de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme qui mentionne que les P.L.U. peuvent "identifier et localiser les éléments de paysage ... à protéger, à mettre en valeur...et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Sans interdire totalement une action sur ces éléments repérés, le P.L.U. soumet celle-ci à une autorisation préalable conformément aux articles énoncés. L'interdiction de l'intervention envisagée peut être prise.

Article U 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. Il apparaît que les autres règles du P.L.U. , et notamment l'article U 9, autorisent une gestion de la densité de manière satisfaisante.

3.3 – La zone agricole

Article A 1 et A 2

Leur rédaction est limitative des occupations et utilisations du sol admises conformément au code de l'urbanisme. Par ailleurs, le choix de donner aux sièges d'exploitation un statut mixte (Nh2) fait que la zone agricole ne comporte pas à ce jour de bâtiments d'exploitation. Mais le règlement laisse la possibilité d'en créer

- soit à proximité immédiate du siège classé en secteur Nh2. Une distance maximale de 100 mètres est fixée de manière à conserver un bâti regroupé. Une exception est admise lorsqu'une réglementation spécifique (règlement sanitaire départemental, installations classées pour la protection de l'environnement ...) l'exige.

- soit à l'occasion de la création d'un nouveau siège, défini comme la coexistence en un même site de l'habitation et des bâtiments techniques.

La zone inondable, délimitée selon la cartographie informative des zones inondables, n'admet que les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une disposition de précaution, qui pour l'instant est cohérente avec l'exploitation des terres agricoles.

Article A 5

Une taille minimale de parcelle de 2000 m² est exigée, dans le cas d'une habitation, en cohérence avec le dispositif d'assainissement non collectif.

Les **articles A 6 à A 9** n'appellent pas d'explications particulières.

Article A 10

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions agricoles. Il s'agit de prendre en compte le caractère spécifique des bâtiments variables selon leur affectation. La précaution de localisation rapprochée de ces bâtiments limite leur impact dommageable éventuel en matière de paysage.

Article A 11

La disposition est de caractère général et s'apparente à la rédaction de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme. Elle est de nature à permettre la gestion des diverses situations. Il convient de rappeler que quatre exploitations existent sur la commune et que leur siège est hors de la zone agricole.

Article A 12

Il n'appelle pas d'explications.

Article A 13

Cf U 13

Article A 14

Il n'y a pas de C.O.S. en zone agricole conformément au code de l'urbanisme.

3.4 – La zone naturelle

Il s'agit pour l'essentiel de la zone largement boisée, sise au sud de la commune, et pour laquelle la commune a décidé d'une préservation forte. Les sièges d'exploitation et habitations diffuses constituent un secteur (Nh1 et Nh 2) de la zone naturelle.

La zone naturelle est soumise, pour une faible part, aux crues de la Gesse.

Articles N 1 et N 2

Dans la zone N, seuls sont admis les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif. Cette limitation est conforme au souci de préservation de ces sites énoncé au P.A.D.D.

Le secteur Nh1 est constitué des habitations diffuses sans lien avec l'exploitation agricole. La création d'habitations nouvelles en neuf est interdite. Le principe est le suivant : les constructions existantes peuvent être agrandies à condition qu'il n'y ait ni changement de destination ni création de logement nouveau; un changement de destination est admis, aux seules fins d'habitation, pourvu qu'il n'y ait pas agrandissement. Ce principe repose sur la limitation des habitations nouvelles aux seuls bâtiments existants. Il s'agit bien de ne pas multiplier les constructions sans lien avec l'exploitation agricole dans la zone agricole. Par ailleurs, le choix d'un agrandissement mesuré, pour les constructions non agricoles, résulte de ce même souci.

C'est parce qu'ils doivent pouvoir évoluer comme les autres terrains accueillant une habitation que les terrains bâtis des secteurs Nh1 et Nh2 pourront aussi recevoir des garages, annexes et piscines.

Le secteur Nh2 regroupe les sièges d'exploitation hors village. Y sont autorisés les mêmes occupations et utilisations du sol que pour le secteur Nh1 ainsi que les bords agricoles. Il s'agit de permettre la diversification de l'activité agricole.

La zone inondable intéresse le seul site de Bellerose dans la vallée de la Gesse. Les dispositions particulières sont de précaution au regard du risque inondation.

Les **articles N 3 et N 4** n'appellent pas d'explication particulière.

Article N 5

Le dispositif de surface minimale est identique aux sites d'assainissement non collectif.

Les constructions existantes qui font l'objet d'un aménagement ou d'un agrandissement pourront le faire sur la superficie du terrain existant si elle est inférieure à 2000 m², à condition qu'il n'y ait pas augmentation du volume des eaux usées rejetées (création d'une seconde salle de bain, création d'un logement nouveau...).

Article N 6

La marge de recul par rapport à l'axe de la RD 9 est fixée à 25 mètres. Elle ne concerne qu'un terrain bâti.

Les autres dispositions sont les mêmes que pour les autres zones.

Les **articles N 7 à N 9** n'appellent pas d'explication particulière.

Article N 10

Le dispositif est à peu près identique à celui de la zone agricole. Les constructions non agricoles admises ne pourront excéder soit la hauteur du bâtiment existant si elle est supérieure à 6,5 mètres soit 6,5 mètres.

Pour l'absence de hauteur maximale des bâtiments agricoles, cf Article A 10 ci-dessus.

Article A 11

Des prescriptions sont données pour les clôtures. Il s'agit de minimiser leur impact dans le paysage en privilégiant la végétalisation.

Article N 13

Cf article A 13.

Le document graphique d'ensemble mentionne également des espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Cette protection forte s'inscrit dans la droite ligne de l'objectif de préservation de ces sites énoncée au P.A.D.D. Les espaces boisés classés recouvrent 22 hectares.

Article N 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. conformément au code de l'urbanisme.

4 – EXPLICATION CONCERNANT L'EMPLACEMENT RESERVE N° 1

Il est créé un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un ensemble d'équipements collectifs regroupant mairie, locaux associatifs, salle des fêtes ou polyvalente, ateliers municipaux, espaces collectifs accessibles...Il recouvre la totalité de la parcelle n° 188 pour une superficie d'environ 4500 m².

Il s'agit là d'une option forte de la commune dans le cadre de ses objectifs de création d'un noyau villageois, de développement de la vie villageoise et d'amélioration du cadre de vie.

5 – LA SUPERFICIE DES ZONES

	Superficie En has	Capacité théorique d'accueil (En logements)
Ua	12,5	30
Ub	5,0	
Uc	8,0	
A	331,5	-
N	71,0	-
Total	428	30

La superficie des espaces boisés classés est de 22 hectares.

6 – LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est affecté par

- une servitude I4 sur une partie marginale de son territoire.
- le plan des surfaces submersibles de la Save et de la Gesse (servitude EL2)

Sur ces sites sont seuls admis les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- le PPR "retrait-gonflement des argiles" (servitude PM1)
- les dispositifs d'irrigation (servitude A2)
- les relations aériennes zones hors dégagement (servitude T7) – Le P.L.U. est sans effet.

3^{ème} PARTIE

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 – LA BIODIVERSITE

Les options du développement aggloméré offre des possibilités d'extension et une consommation d'espace nouveau très modérée. Par ailleurs, ce développement demeure localisé dans une enveloppe n'étendant que très modestement celle existante. Elle n'est appelée à concerner que des sites non cultivés ou marginaux dans l'exploitation agricole.

L'option de préservation de la partie de territoire communal abritant les boisements les plus importants participe de cette protection de la biodiversité et des habitats. Les moyens de cette préservation sont largement évoqués ci-dessus.

2 – LA QUALITE DES EAUX

L'augmentation du nombre des constructions est limitée à une trentaine. Compte tenu de la configuration des lieux la diffusion des rejets des eaux usées traitées par les assainissements non collectifs sera nécessairement grande. Il n'y a pas de risque de concentration de ces rejets.

Les rejets au milieu superficiel des eaux traitées des assainissements non collectif sont la règle. Le contrôle de ces installations est de nature à déceler les imperfections. Le parcours des eaux traitées jusqu'aux rivières est long et de nature à favoriser une autoépuration complémentaire.

3 – LA ZONE AGRICOLE

Le traitement des pollutions issues de l'activité agricole (nitrates) échappe au P.L.U.

4 – LES PAYSAGES

La prise en compte des paysages tant dans la zone agglomérée que dans la zone agricole ou la zone naturelle constitue une pièce maîtresse du présent P.L.U. Nombreuses et variées sont les dispositions prises pour assurer cette préservation. La 2^{ème} partie de ce rapport les détaille.

4^{ème} PARTIE

LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U.

SUITE A LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – LES CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

1^e partie

- paragraphe 4 – Les servitude d'utilité publique

La liste des servitudes est complétée.

2^e partie

- paragraphe 3.2 – La zone urbaine

- Article U 5 : l'explication concernant la fixation à 2000 m² de la taille minimale des terrains est complétée.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une demande formulée par le Préfet.

- paragraphe 6 – La prise en compte des servitudes d'utilité publique

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un complément apporté suite aux précisions du préfet.

2 – LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT

- Article 4 des zones – paragraphe 2 assainissement

- Le terme "*conforme*" est remplacé par "*mentionné*".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- paragraphe 2 : en fin de phrase les mots "*annexé au présent règlement*" sont remplacés par "*annexé au présent P.L.U.*" pour correction d'une erreur matérielle

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article 5 des zones.

Il n'est plus fait état d'une étude hydraulique.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet qui soulève une contradiction avec l'article 4 que la rédaction nouvelle ne lèverait pas ; par ailleurs, la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme rend cette manière de faire caduque.

- Article 6 des zones

L'intitulé de l'article est modifié.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article 7 des zones

- Le mode de calcul de la hauteur est précisé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Au deuxième alinéa du paragraphe 1, les mots ..."*des bâtiments mesurés*" sont remplacés par "*des bâtiments existants ou créés*".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article U 9

- Le 5 e alinéa est complété par une mention "*avec ou sans changement de destination*"

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Est introduite la mention des terrains bâtis repérés au document graphique d'ensemble.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet. Trois terrains existants ne répondent pas à l'exigence de taille minimale ; afin de ne pas interdire tout agrandissement de bâtiments existants, il est convenu de ne pas faire application d'un coefficient d'emprise.

- Article 10 des zones.

La notion de sol existant est remplacée par celle de terrain naturel.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une homogénéité du calcul de la hauteur.

- Article U 11

- paragraphe 2.1, B – La redondance concernant les imitations de matériaux est supprimée.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- paragraphe 2.1, C – le premier alinéa est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- 2^e alinéa – Est ajouté "*mètre*" après 0,40.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article U 13

La fin de l'alinéa est modifiée.

Le motif du changement apporté : il s'agit de corriger une erreur et de prendre en compte la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

- Article A 2,

- paragraphe 1.1

- Au b), il est ajouté "*en sus de la condition énoncée au a) ci-dessus*".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Au c) la distance maximale est portée de 50 à 100 m.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- paragraphe 2,

Au b) est ajouté en début de phrase "*et*"

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article A 6, a)

Avant moins est ajouté "au".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une omission signalée par une observation du préfet.

- Article A 13 – Cf U 13 ci-dessus

- Article N 2

- Le paragraphe 2 fait l'objet d'une rédaction nouvelle.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Le paragraphe 4 est complété.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

- Article N 10, paragraphe 2

Le mot "mesurés" est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit de la correction d'une erreur matérielle signalée par le préfet.

- Article N 13 – Cf. U 13 ci-dessus.

3 – LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE D'ENSEMBLE

- La délimitation de la zone inondable est modifiée.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte une observation du préfet pour mise en conformité avec le plan des surfaces submersibles d'une part, avec la carte informative des zones inondables d'autre part.

- La délimitation entre les zone Ua et Nh2 à Casteret est précisée.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une réponse à une observation du préfet.

4 – LES CHANGEMENTS APPORTES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La destination de l'emplacement réservé est modifiée.

Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte d'une observation du préfet.

5 – LES CHANGEMENTS APPORTES A L'ANNEXE "SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE"

- La liste des servitudes est modifiée.

Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte de la nouvelle liste communiquée par le préfet.

- Le plan des servitudes est complété.

Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte des servitudes nouvelles communiquées par le préfet. Est joint au dossier le PPR "retrait-gonflement des argiles – Gers-Est" objet de l'arrêté préfectoral du 13 juin 2007.