

COMMUNE DE SAINT-GEORGES

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

- II – ANALYSE TERRITORIALE**
 - II -1- ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - II - 2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - LES CONTRAINTES**

- II - LES ENJEUX**

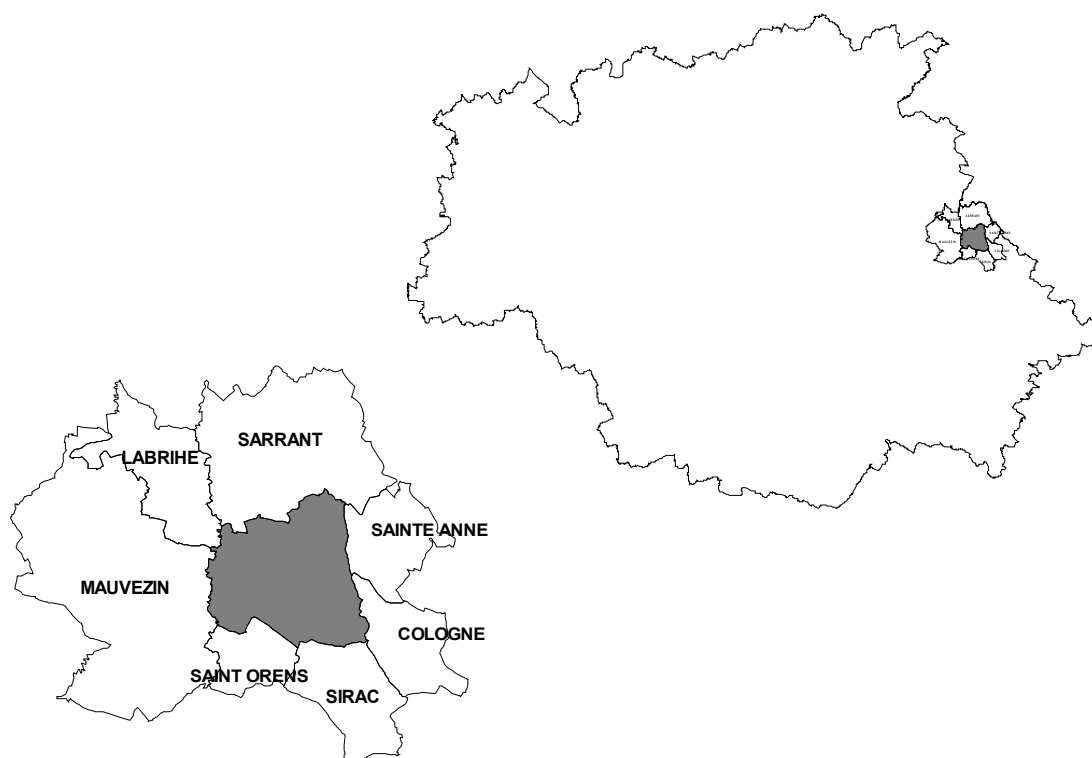
- III - CHOIX DU ZONAGE**

- IV - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**
 - IV-1 PRECONISATIONS PARTICULIERES**
 - IV-2 DISPOSITIONS GENERALES**

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

La Commune de SAINT-GEORGES, située entre Mauvezin et Cologne est desservie par les RD n° 654 , 165 et 205 , fait partie du canton de COLOGNE et est limitrophe avec les communes de , Mauvezin , Labrihe , Sarrant , Sainte-Anne , Cologne , Sirac et Saint-Orens.

SITUATION

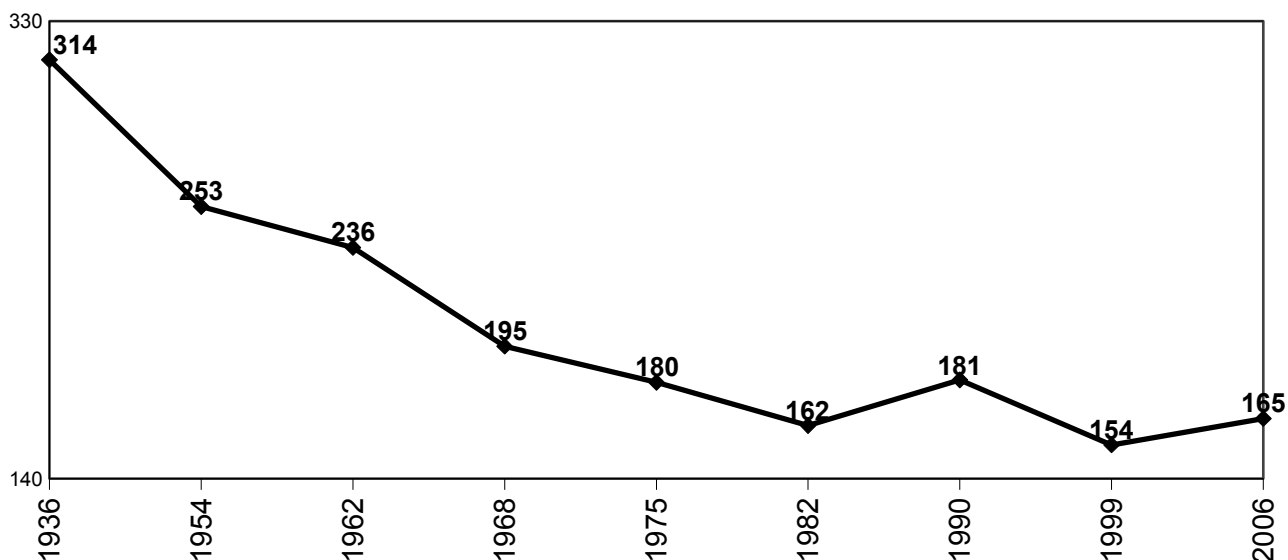


PLAN DE SITUATION



I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Démographie



	2006	1999	1990	1982	1975
Population sans doubles comptes	165	154	181	162	180

	2006/1999	1999/1990	1990/1982	1982/1975
Evolution en %	7,00%	-14,9%	11,7%	-10,0%
Solde migratoire		-19	25	-5
Solde naturel		-8	-6	-13

Population par classe d'âge	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus
	1999	25	36	47	35
En %	16,3%	23,5%	30,7%	22,9%	6,5%
1990	40	45	44	33	19
En %	22,1%	24,9%	24,3%	18,2%	10,5%

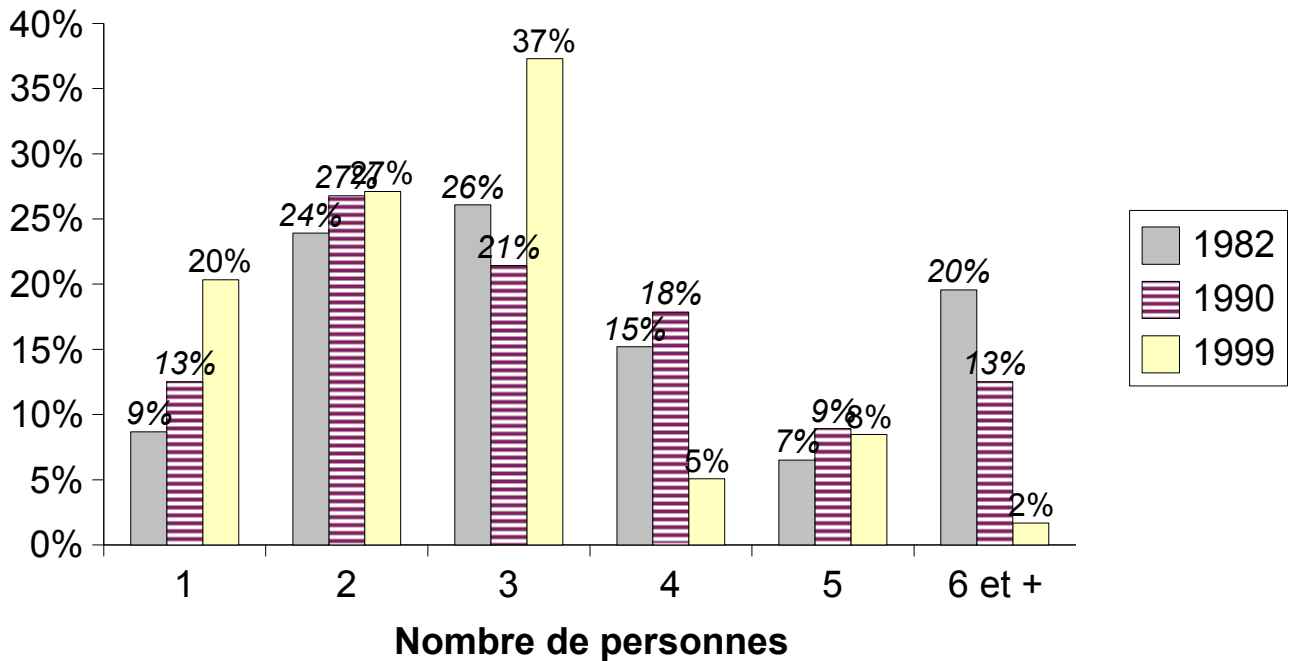
Commune de

Saint-Georges

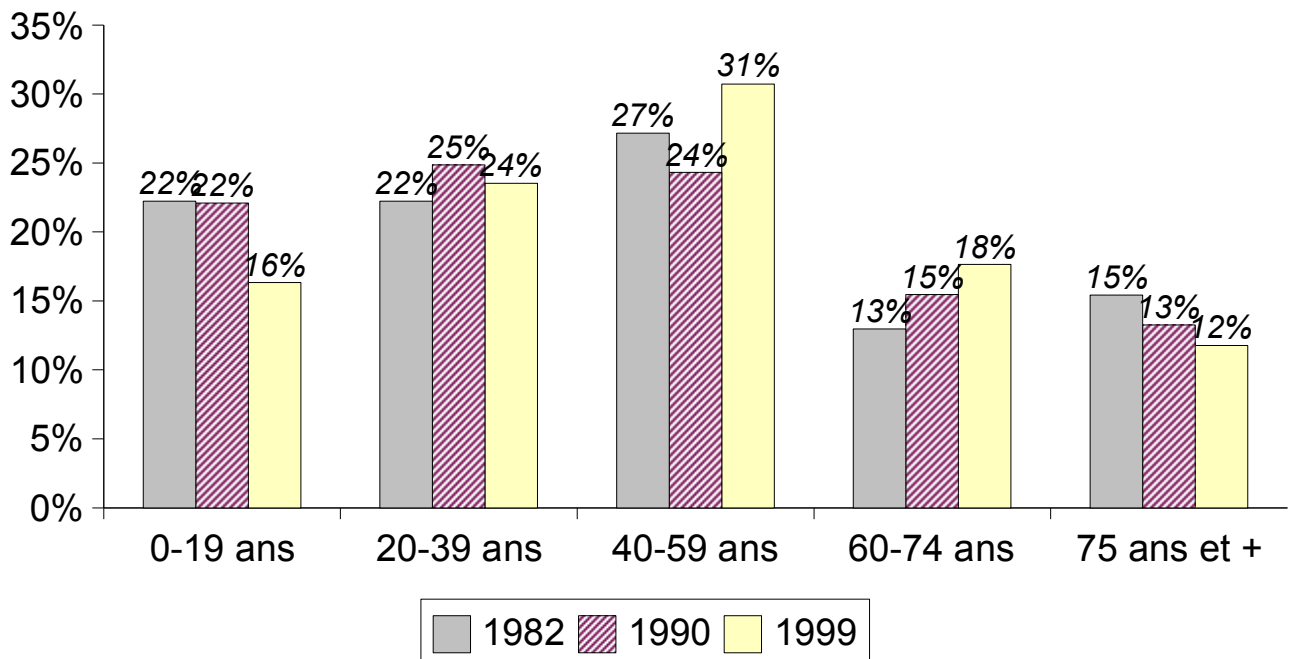
Sources : INSEE / RGP

Composition de la population :

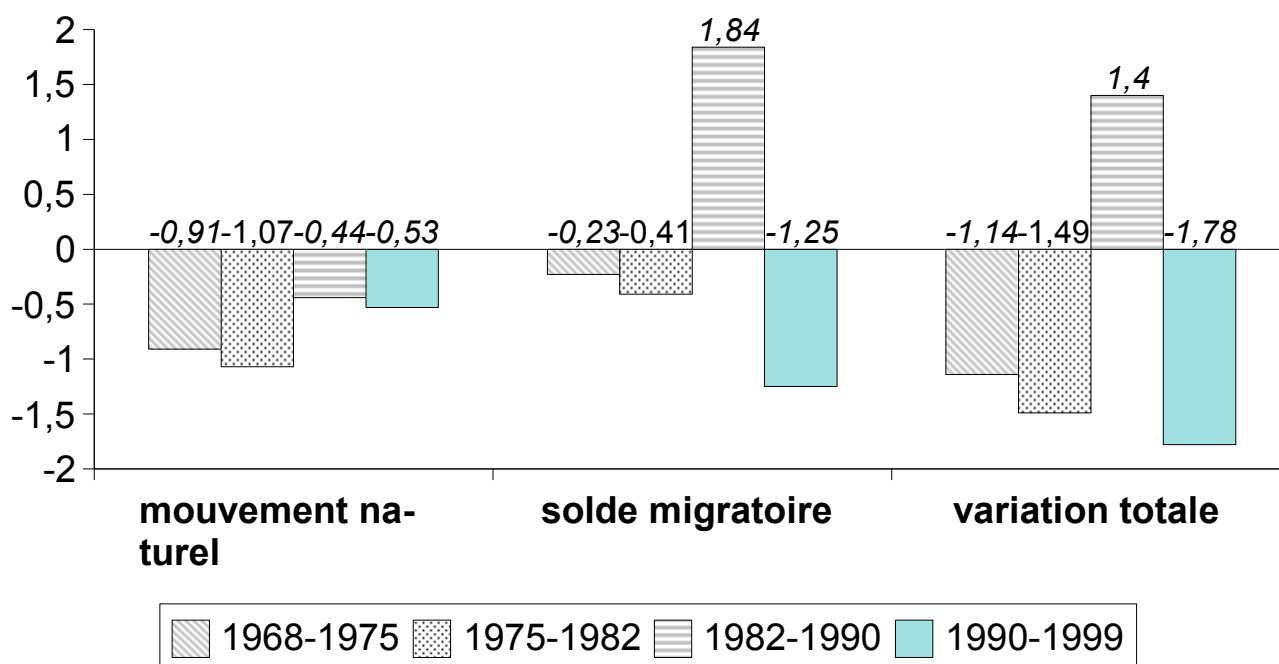
Composition des ménages



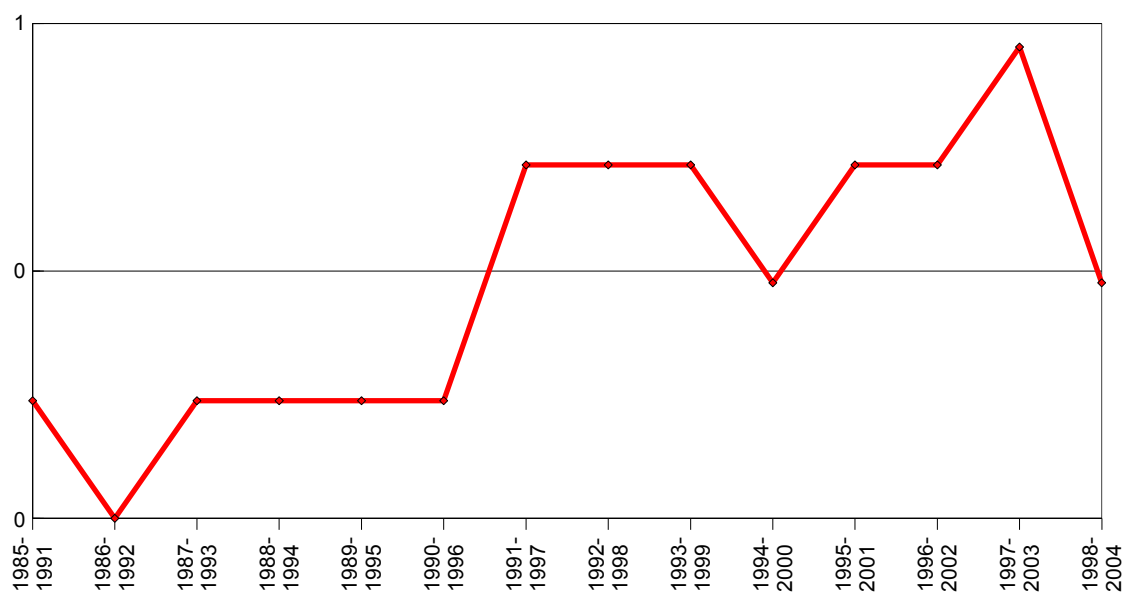
Évolution des âges



Taux de variation annuels de la population



LOGEMENTS



Construction neuve de 1984 à 2004 (moyennes glissantes sur 7 ans)

Construction neuve

	2004	2003	2002	2001	2000
Individuel	0	1	0	1	0
	2000-2004				
Collectif	0				

Parc existant (RGP 99)

Ensemble du parc	1999	1990	Résidences secondaires	1999	1990
	74	71		10	5
			En % du parc	13,5%	7,0%
Résidences principales	1999	1990	Logements vacants	1999	1990
	59	58		5	8
En % du parc	79,7%	81,7%	En % du parc	6,8%	11,3%

Résidences principales

Statut d'occupation	Propriétaires occupants	Locataires non HLM	Locataires HLM	Occupants à titre gratuit	Meublés et hôtels
1999	49	4	0	5	1
En %	83,1%	6,8%	0,0%	8,5%	1,7%

Commune de

Saint-Georges

Sources : INSEE / RGP
DDE/SITADEL DDE/SITADEL

La Commune comprend environ 10 résidences secondaires

ECONOMIE

Agriculture

L'activité agricole reste prédominante , orientée principalement vers l'agriculture céréalière , avec des producteurs d'ail , et un élevage de poules pondeuses.

Services

-La Mairie

-L'école en regroupement pédagogique avec Cologne reçoit 20 élèves environ

Les autres services se situent à l'extérieur , tels que:

-Gendarmerie à Cologne et l'Isle Jourdain

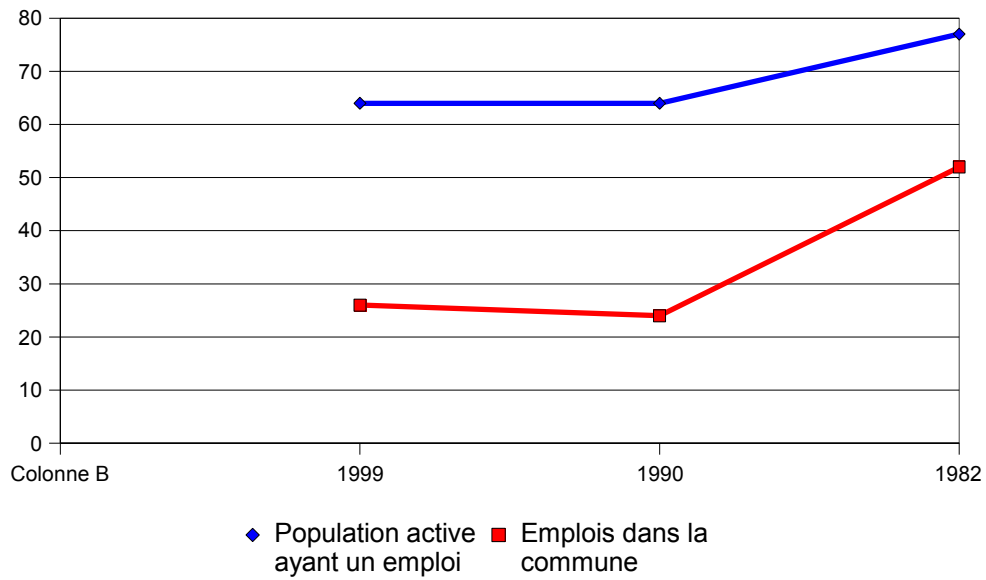
-Trésorerie à Mauvezin

-La Poste à Cologne

-Les Secours à Cologne

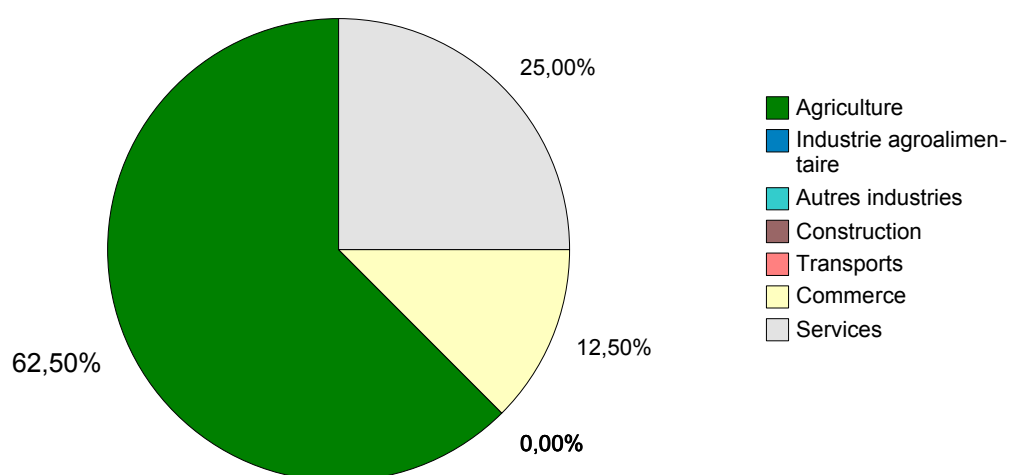
-Equipement à Mauvezin

EMPLOI



	1999	1990	1982
Population active ayant un emploi	64	64	77
Emplois dans la commune	26	24	52
<i>Dont emplois salariés</i>	7		

Emplois par secteurs d'activités en 1999



II – ANALYSE TERRITORIALE

II-1 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

LA MORPHOLOGIE DU SITE



Le territoire de la commune couvre 1582 HA et s'organise entre les deux vallées de la Gimone et du Sarrampion , souligné par deux lignes de crêtes, dans le sens Nord/Sud , entre lesquelles se situe un vaste plateau depuis le Hameau de Saint-Pierre jusqu'au-delà de la RD n° 654.

Le territoire s'étage entre 123 et 200 mètres d'altitude et est encadré par deux vallées :

- vallée du Sarrampion à l'Est
- vallée de la Gimone à l'Ouest

Quelques boisements ont été conservés avec des bosquets à proximité de certains lieux-dits et des alignements de chênes le long de la voirie Communale.

La commune est desservie par les Routes Départementales n°654 , 165 et 205 ; la RD n°654 assurant la liaison Mauvezin – Cologne via l'Isle Jourdain.

Le reste du territoire est desservi par des voies Communales.

L' OCCUPATION DU SOL

Entre 1980 et 1999, il y a eu 6 constructions neuves sur la commune (soit environ une tous les 3 ans) et en 1999 la commune comportait 153 habitants contre 162 en 1982. La commune comprend aujourd'hui 155 habitants.

Entre 1999 et 2002, il n'y a eu qu'une seule construction neuve. Le rythme des constructions est donc resté relativement stable.

Néanmoins, une dizaine de Certificats d'Urbanisme ou Permis de Construire sont aujourd'hui en cours d'instruction. Ces demandes se situent principalement vers le village.

Compte tenu de l'évolution rapide des demandes d'urbanisme et afin de préserver l'identité du village et des hameaux, la commune de Saint-Georges a donc décidé de se doter d'un document d'urbanisme type carte communale.

CONTEXTE COMMUNAL

La commune de **Saint-Georges** est composée de la réunion de deux anciennes communes, **Saint-Georges**, devenue l'actuel village, et **Saint-Pierre**. Le village, situé sur la ligne de crête en rive droite du Sarrampion ne présente pas de réelle agglomération et est constitué d'un ensemble mairie et église, le cimetière se trouvant isolé un peu plus au nord sur la ligne de crête. Le hameau de Saint-Pierre, situé plus au Nord sur la même ligne de crête, présente une chapelle et un château isolés ainsi que quelques constructions.

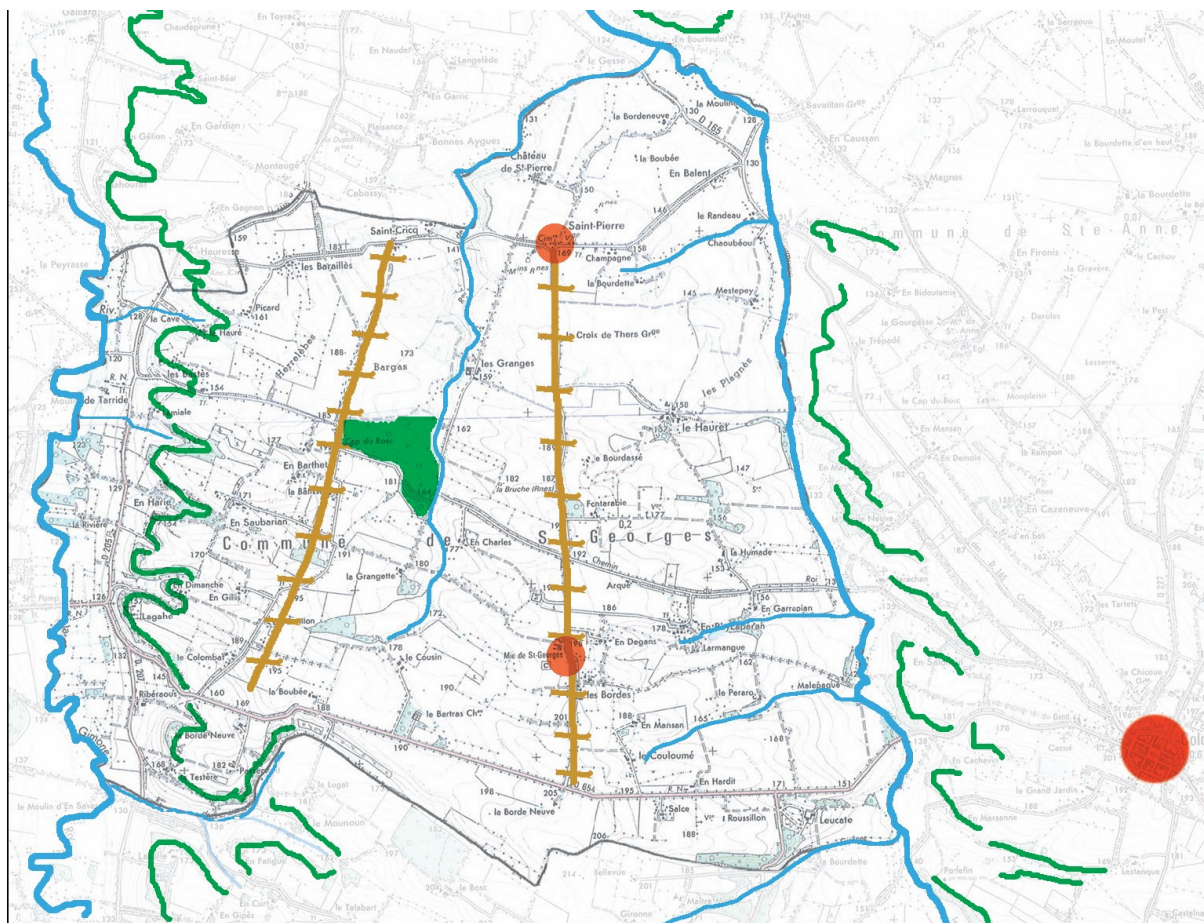
Le reste de l'**urbanisation** est totalement **dispersé** : des hameaux (Hauret, En Degans...) majoritairement installés dans la boubée du Sarrampion et de nombreuses fermes isolées maillent l'ensemble du territoire.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET RELIEF

La commune de Saint-Georges se situe entre la **Gimone** qui marque la limite Ouest de la commune et le **Sarrampion** qui constitue sa limite Est. Le relief communal s'organise autour de ces deux cours d'eau principaux ainsi que d'un affluent du Sarrampion, le **ruisseau de la Mort**.

D'Ouest en Est, le territoire communal se compose :

- de la **vallée de la Gimone**, longée par la Départementale 205,
- d'un **coteau abrupt** et boisé, incisé de quelques petits vallons (la serre),
- d'une zone de **plateau**,
- de la petite **vallée du ruisseau de la Mort**,
- du **coteau** de ce ruisseau au sommet duquel se positionne le **village**,
- de la **ligne de crête** entre le Sarrampion et son affluent qui suit la voie communale n°1,
- du **versant en pente douce** du Sarrampion (la boubée),
- de la **vallée du Sarrampion**.



ANALYSE PAR SITE

Les principaux sites marquant l'identité de la commune se trouvent le long d'un axe reliant le village à Saint-Pierre à l'exception du château du Bartas, classé monument historique, qui s'en écarte vers l'Ouest. Cette disposition particulière rappelle la préexistence des deux communes. Les orientations de développement actuelles doivent envisager la préservation de cet axe fort.

1- AU VILLAGE

Le village de Saint-Georges, constitué de la mairie, de l'église et d'une construction, ne présente pas de réelle forme agglomérée. Actuellement, aucune construction neuve ne s'est implantée.

Au Nord

La silhouette du cimetière, marquée par les cyprès, se détache dans le paysage représentant ainsi un point de repère identitaire de la commune. Par ailleurs l'arrivée sur le village par le Nord se fait directement sur l'église et son clocher.

Au Sud

Forme de hameau au lieu dit "las Bordes" qui constitue une continuité du village.

A l'Ouest

Ce versant, notamment en dessous de l'église, est relativement sensible du fait des vues sur la silhouette du village depuis la crête plus à l'Ouest.

A l'Est

Secteur sensible, car à la vue depuis les autres chemins de crête, lequel constitue par la présence de constructions existantes au lieu dit "las Bordes" et une bonne desserte en voirie, un développement possible du village.

2- HAMEAU DE SAINT-PIERRE

Le hameau de Saint-Pierre correspond à l'ancien village de Saint-Pierre de Vinsac, rattaché à Saint-Georges après la révolution, vers 1791. Il s'étire du carrefour des voies communales n°1 et 7 vers l'Est, le long de la voie communale n°7. Il se compose d'une église, d'un château (en retrait), de l'ancienne école devenue un gîte et de quelques habitations. Une construction récente s'est ajoutée au hameau. Ce site présente un potentiel certain et un développement s'y est légèrement amorcé, il est opportun de le poursuivre, confortant ainsi l'existence de l'ancien village.

A l'Ouest

Par son caractère isolé, l'église marque d'une façon assez symbolique l'existence du hameau situé à sa droite au carrefour. L'église apparaît comme un point d'appel, signalant la présence de Saint-Pierre lorsque l'on arrive depuis la voie communale n°1.

A l'Est

Zone agricole avec un point d'inflexion au niveau de la dernière habitation.

Au Sud

C'est de ce côté que sont implantées les constructions existantes (le gîte mis à part). Il n'y a pas d'enjeu à interdire les constructions dans les parcelles libres entre les maisons existantes.

Au Nord

Le plateau situé au nord de la voie communale présente un fort potentiel de développement pour le hameau du fait de sa topographie peu contraignante. Cependant, il se révèle être assez sensible d'un point de vue paysager, car il se trouve en hauteur et porte très peu de végétation.

3-CAP DU BOSQ

Ce site, présentant quelques constructions dispersées plus ou moins récentes, ne constitue pas actuellement une réelle zone agglomérée. Toutefois, l'impact paysager de la zone vers l'Est est limité du fait de la présence du bois qui constitue un écran visuel naturel depuis la ligne de crête du village.

4-EMPEYCAPERAN ET HAURET

Ce sont deux hameaux de caractère, avec des constructions traditionnelles en calcaire. Caractéristiques des hameaux de Lomagne, ils ont à l'heure actuelle peu évolué. Ils sont situés au Nord-est du village dans le versant doux du Sarrampion.

II- 2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

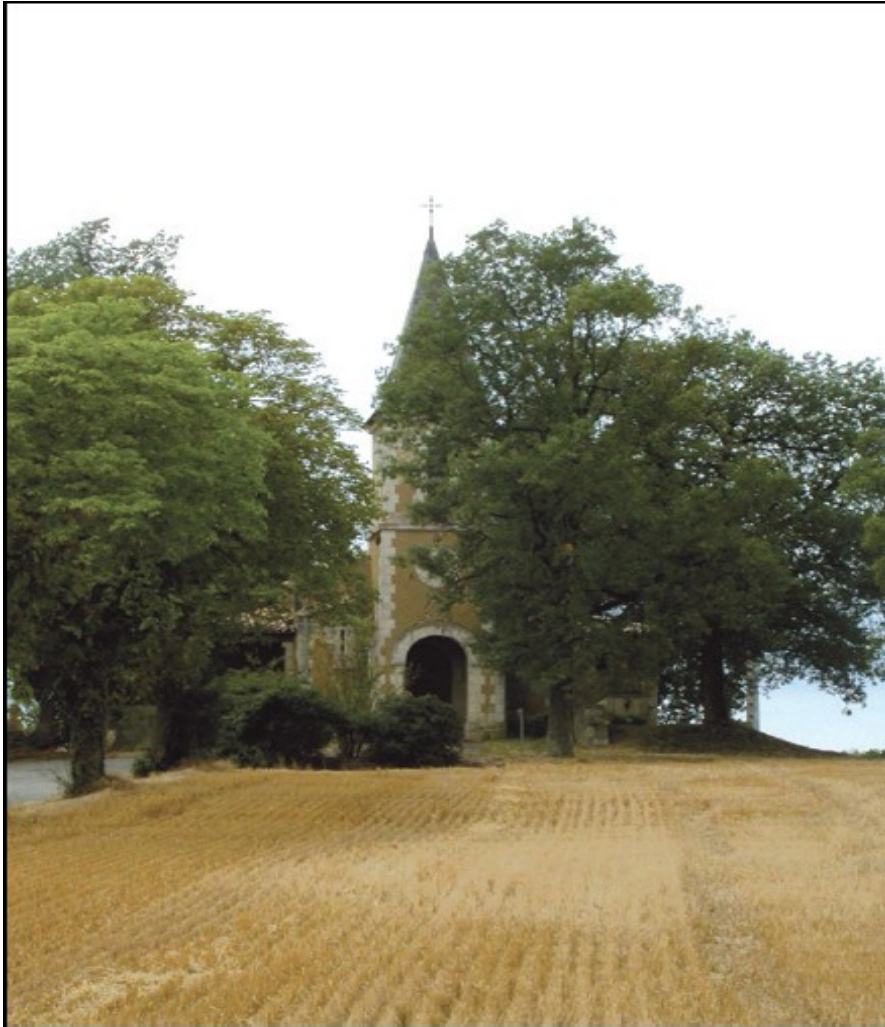




PANORAMA ILLUSTRATIF



AU VILLAGE



EGLISE DE SAINT-PIERRE



MOULINS JUMEAUX à SAINT-PIERRE



CHATEAU DE SAINT-PIERRE



ALIGNEMENT REMARQUABLE LE LONG DE LA VC N°1



CHATEAU DU BARTAS

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LE PATRIMOINE

Constitué par le château du BARTAS , classé M H , du 16^esiècle , Château des Granges , ancien monastère.
Tour d'Engarrapian du 13^e siècle dite des Templiers.
Château de Saint-Pierre de Vinsac
Château de Leucate
Anciens moulins à Vent
Belles fermes Gasconnes
Eglise du 19^e siècle . Chapelle de St-Pierre.

- LES SERVICES

- Mairie
- Ecole en regroupement pédagogique avec Cologne , comprend environ 20 élèves.

-LES AUTRES SERVICES

- *Médecins et médico-social à Cologne et Mauvezin
- *Pompiers à Cologne
- *Gendarmerie à Cologne et L'Isle Jourdain
- *La Poste à Cologne
- *Equipement à Mauvezin

- LES EQUIPEMENTS

Néant

-LES RESEAUX TECHNIQUES

➤ Elimination des déchets

La commune adhère au SICTOM EST de MAUVEZIN

➤ Eau potable-assainissement

La commune fait partie du SIAEP de la BAROUSSE

Electricité

S D E G (syndicat départemental d'électrification du gers)

Voirie

Communauté de Communes de Terride-Arcadèche qui a pris les compétences au niveau de la voirie.

La commune de Saint-Georges est adhérente à la Communauté de Communes TERRIDE-ARCADECHE qui a pris les compétences , en plus de la voirie ,de l'enseignement scolaire , des activités périscolaires , et du tourisme.

- LES TRANSPORTS

Il n'existe pas de liaison de transport public entre la Commune et le chef lieu de Canton.

Seul un ramassage scolaire assure la liaison vers les écoles primaires du Canton .

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I – LES SERVITUDES ET CONTRAINTE

I-1-Servitudes

-Protection des Monuments Historiques ; Immeuble inscrit, Château du Bartas

-Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux mouvements de terrains de type retrait-gonflement des argiles (règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions) .Une carte d'aléas retrait/gonflement des argiles a été établie pour le Département du Gers et consultable sur le site www.argiles.fr
Un plan de prévention des risques a été prescrit le 04/11/2005.

-Télécommunications , Centres Emission Réception Obstacles ; Faisceau Hertzien de BELLEGARDE SAINTE-MARIE (31.22.15) à LA SAUVETAT (32.22.01) et Faisceau Hertzien de LE GRES CCT 031.53.009 à MONT DE MARSAN CCT 040.53.014.

-Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (installations particulières).

I-2-Contraintes

-Risques Naturels : Risques d'inondations de la Gimone et du Sarrampion.

II - LES ENJEUX

-Permettre le développement de l'accueil de population,

-Offrir des possibilités d'extension des zones constructibles , au village et dans les hameaux retenus dans la carte communale,

-Lutter contre le "mitage",

-Prendre en compte les paysages de la Commune,

-Améliorer la planification sur le territoire Communal en donnant la possibilité à la Commune , à partir de cette Carte Communale -en tant que premier support de planification-de mieux définir et maîtriser à plus long terme les potentialités d'extension des sites ou/et la création de nouveaux secteurs à urbaniser.

III - CHOIX DU ZONAGE

L'occupation du sol

L'occupation du sol s'orientera vers cinq zones:

- au village
- hameau de Saint-Pierre
- hameau du Hauret
- hameau de Empeycapéran
- hameau de Au Cap du Bosc

Cette urbanisation sera donc regroupée au niveau du village et de quatre hameaux.

Tableau récapitulatif des possibilités d'urbanisation par site

Site	Potentiel à court terme	Potentiel à plus long terme	Opportunité d'opération groupée	Intérêt
Village	8-10	potentiel vers l'Est	lot de parcelles face à l'église	***
Saint-Pierre	7-8	éventuellement vers le Nord	/	**
Cap du Bosc	5-6	éventuellement vers l'Est	/	*
En Peycapéran, le Hauret	2-3	limité	/	*

Secteur	Lieux-dit	Superficie totale (hectares)
Zone ZC2	Au Village	5,17 ha
Zone ZC2	Saint-Pierre	4,26 ha
Zone ZC2	A Hauret	1,93 ha
Zone ZC2	Empeycapéran	1,43 ha
Zone ZC2	Au Cap du Bosc	2,63 ha
	<u>Total</u>	<u>15,42 ha</u>

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole ou devant rester naturelle ZN, et une zone naturelle protégée intitulée ZNp et ZNi pour le secteur inondable.

Conclusion

Sur l'ensemble des sites précédemment décrits, la commune a la possibilité d'accueillir entre 20 et 30 maisons supplémentaires, soit environ entre 50 et 75 habitants.

IV - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

IV-1 PRECONISATIONS PARTICULIERES PAR SITE

1- AU VILLAGE

La **topographie peu contraignante** de la zone offre un potentiel de développement très important. Cependant, situé en ligne de crête, le site du village est relativement **sensible dans le paysage**. Aussi, afin de ne pas dénaturer la silhouette du village, et son caractère rural, il convient de limiter son développement à certains seuils.

Au Nord

Compte tenu que l'église constitue un élément fort au niveau de l'entrée Nord du Village, il apparaît cohérent de fixer le seuil de développement au niveau de la maison existante à côté de l'église.

Au Sud

Afin de ne pas étendre de façon linéaire le village tout au long de la voie communale, il convient de ne pas aller au delà du hameau existant (« Las Bordes ») et de fixer le seuil à la haie bordant le fossé en face de ce hameau. Dans ces limites Nord-Sud, la topographie rend le développement possible des deux côtés de la route.

A l'Ouest

Ce versant, notamment en dessous de l'église, est relativement sensible du fait des vues sur la silhouette du village depuis la crête plus à l'Ouest. Il convient donc de **préserver le glacis en contrebas de l'église de l'urbanisation**.

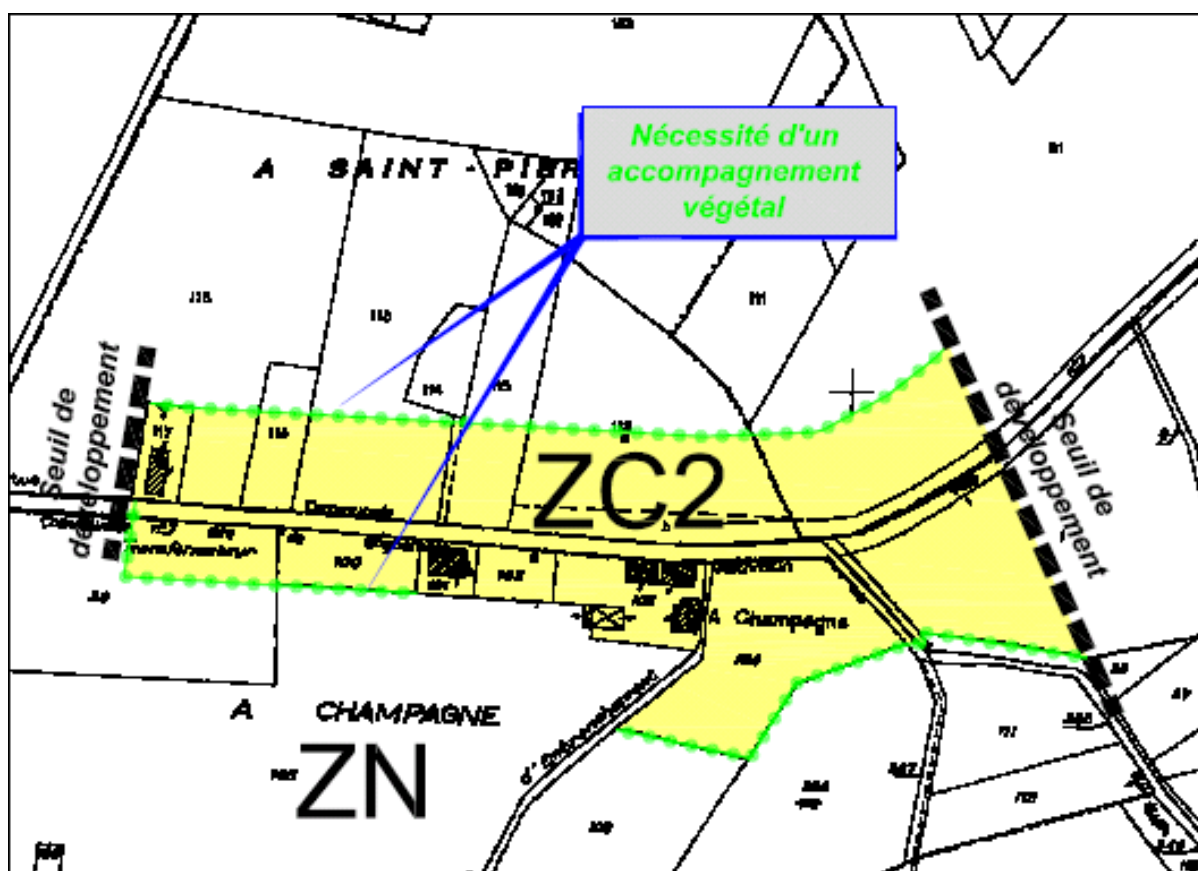
Au Sud

Il convient de sensibiliser les propriétaires à la **plantation de haies champêtres** en limite sud de leur parcelle, comme les maisons existantes, afin de limiter l'impact de leur construction depuis la voie communale n°1 et pour éviter de donner une vision d'alignement de constructions. Il convient également de rester vigilant quant à l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions.

Au Nord

Il faudra rester vigilant quant à la qualité des opérations menées sur cette zone. Une **vigilance particulière** sera souhaitable au niveau des **Permis de Construire**.

Il convient également de sensibiliser les propriétaires à la plantation de haies champêtres au Nord, contribuant à réduire l'impact paysager des constructions



3-CAP DU BOSQ

Il convient d'orienter ce développement vers le Sud, où l'impact paysager est réduit (en contrebas de la crête et protégé par le bois), et de se limiter à certains seuils afin de ne pas aboutir à un étirement linéaire de constructions et de favoriser un aspect aggloméré:

- au Nord, il est souhaitable de ne pas aller au-delà de la voie communale,

Sur cette zone, la commune peut envisager environ **4-5 constructions supplémentaires** à court terme.

4-EMPEYCAPERAN ET HAURET

Le développement à court terme de ces sites est limité . Il est préférable, pour le moment, de privilégier la restauration et de contenir la construction aux éventuelles "dents creuses."

Sur ces zones , la commune peut envisager environ **2-3 constructions supplémentaires** à court terme.

IV-2 DISPOSITIONS GENERALES

Les zones constructibles réparties sur les quatre hameaux précités et le village limiteront l'impact sur les paysages et les espaces ruraux.

Les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, de plus de 4 hectares ou faisant partie d'un bois de plus de 4 hectares, ainsi que les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher) sont soumis à autorisation de défrichement.

Deux zones inondables ont été prises en compte au niveau de la Gimone et du Sarrampion dans le cadre du recensement des risques naturels sur ce territoire , de la protection et de la qualité des eaux .

Elément paysager

Conjointement à la Carte Communale ; ont été délimités des espaces boisés et un alignement remarquable constitué de chênes de chaque côté de la VC n°1 , entre Saint-Georges et Saint-Pierre, en tant qu'éléments paysagers au sens de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme , faisant l'objet d'un dossier spécifique qui sera soumis à enquête publique.

Ces éléments paysagers figurent sur le plan de zonage ci-joint en tant que zone ZNp (Zone Naturelle protégée).

Cette étude résulte d'une analyse territoriale qui a intégré le volet paysager et environnemental , sur le territoire étudié en concertation avec le CAUE du Gers.

VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL
AVEC ZONAGE PROJETE

Zonage Carte Communale

-  ZC2
-  ZNi
-  ZNp

