

# **SAINT LARY**

## **Rapport de Présentation**

### **- SOMMAIRE -**

#### **1ère Partie :      **DIAGNOSTIC COMMUNAL****

- I -      ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
  - DEMOGRAPHIE
  - LOGEMENTS
  - ACTIVITES - EMPLOIS
  
- II -     ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
  - MORPHOLOGIE DU SITE
  - OCCUPATION DU SOL
  
- III -   ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
  - LES SYSTEMES PAYSAGERS
  - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
  - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
  - LE SYSTEME URBAIN
  - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
  - PATRIMOINE
  - SERVITUDES

#### **2ème Partie :     **PROJET DE CARTE COMMUNALE****

- I -      CONTRAINTES**
  
- II -     ZONAGES**
  
- III -   TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

#### **3ème Partie :     **LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT****

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

## **PLAN DE SITUATION**



# 1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

## I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Saint-Lary, d'une superficie de 967 hectares, se situe dans le secteur centre du département du Gers au nord d'Auch.

Située dans le canton de Jégun, elle est implantée à une dizaine de kilomètres du chef lieu du département.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°930 qui traverse du nord au sud le territoire communal.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Saint-Lary enregistre ces dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de la couronne auscitaine amplifie ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Coeur de Gascogne", elle est limitrophe des communes de Jégun, Lavardens, Castillon-Massas, Castin, Ordan-Larroque et Antras.

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

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

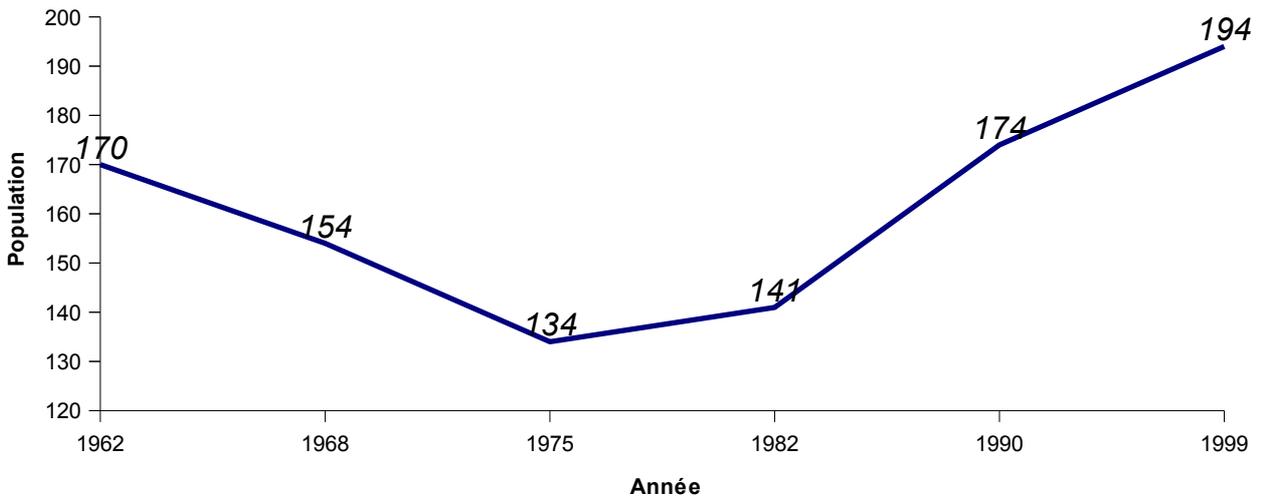
- ouvrir des terrains autour de village et des hameaux existants
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- rentabiliser les réseaux existants, en particulier la station de traitement des eaux usées
- éviter le mitage
- respecter la qualité des paysages et du site
- maintenir le caractère des hameaux en évitant toute densification importante
- assurer un développement en dehors des axes importants
- maîtriser l'urbanisation en fonction des réseaux

- DEMOGRAPHIE

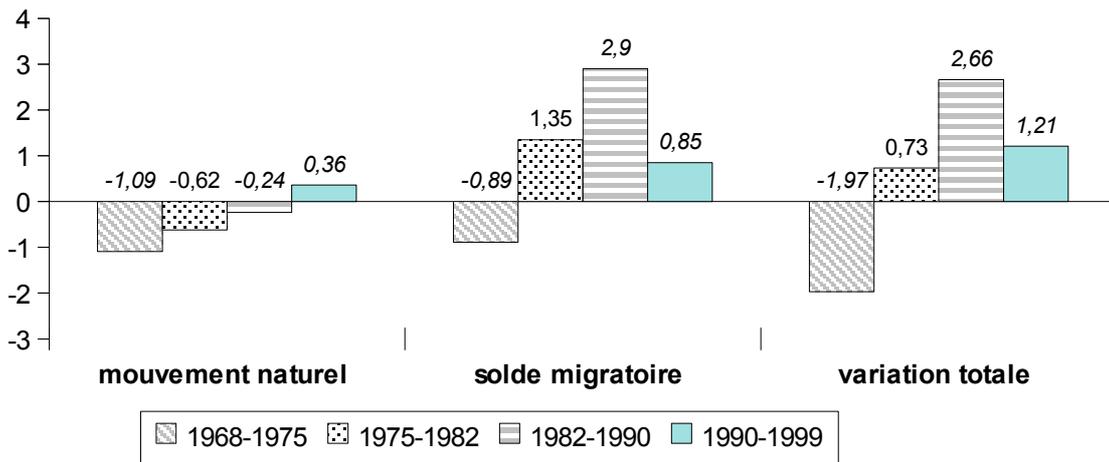
La commune de Saint-Lary a accusé une baisse régulière de sa population jusqu'en 1975 où la population est passée de 198 habitants en 1936 à 134. Cette tendance s'est inversée depuis puisque la population augmente régulièrement depuis les trois derniers recensements pour atteindre 194 habitants en 1999.

Si le mouvement migratoire est le facteur premier de cette augmentation de population notamment entre 1982 et 1990, le solde naturel est devenu positif ces dernières années. L'arrivée de jeunes couples sur la commune a favorisé de nouvelles naissances.

**Évolution de la population**



**Taux de variation annuels de la population**

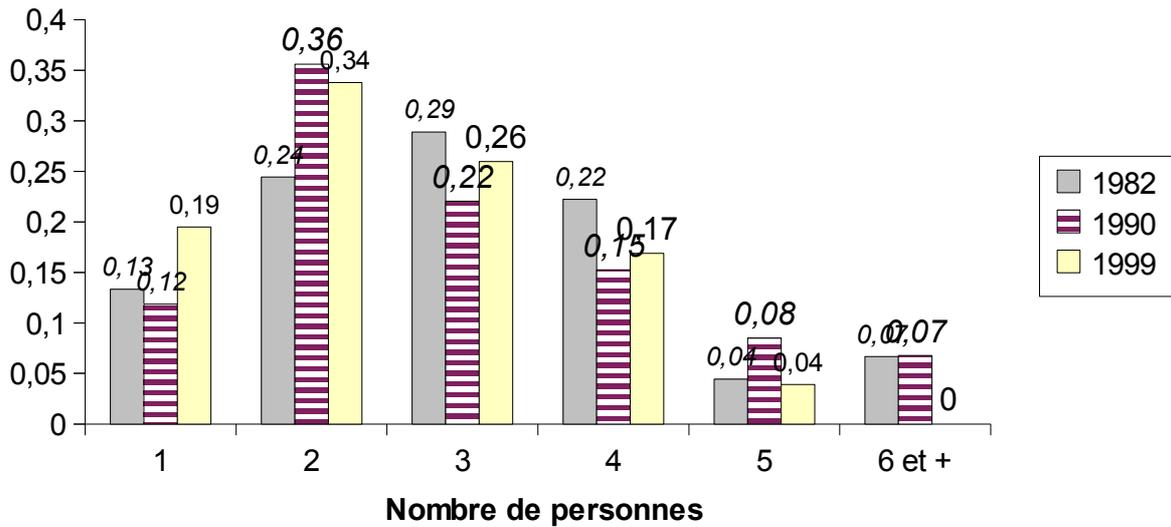


- Composition de la population :

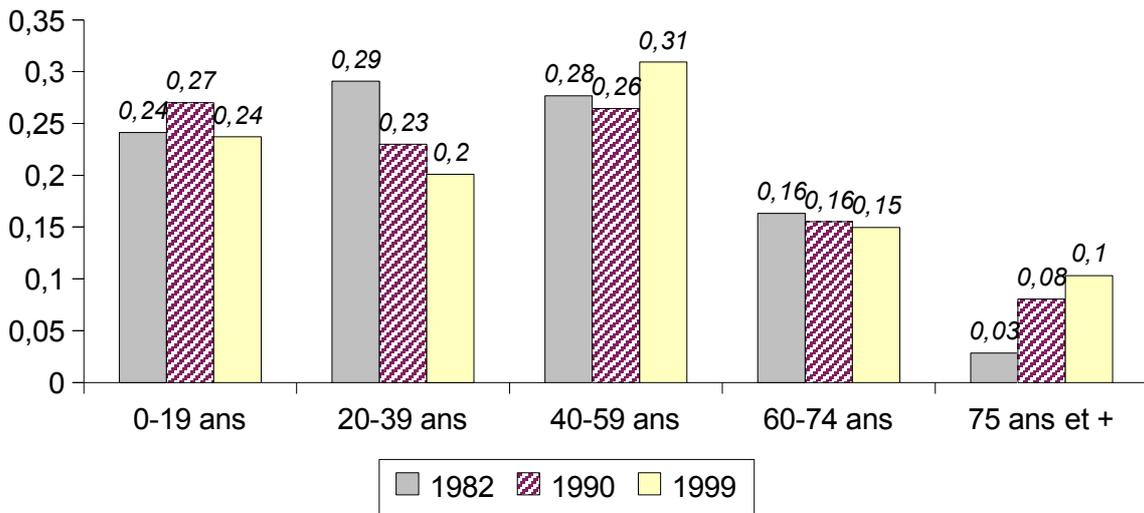
Toutes les tranches d'âge semblent relativement stables depuis les trois derniers recensements. La répartition des âges se répartie ainsi: 44% de la population est âgée de moins de quarante ans pour 56% de plus de 40 ans.

La composition des ménages est relativement stable sur les trois derniers recensements. On note cependant une augmentation sensible des personnes seules qui représentent 19% des ménages.

### Composition des ménages



### Évolution des âges



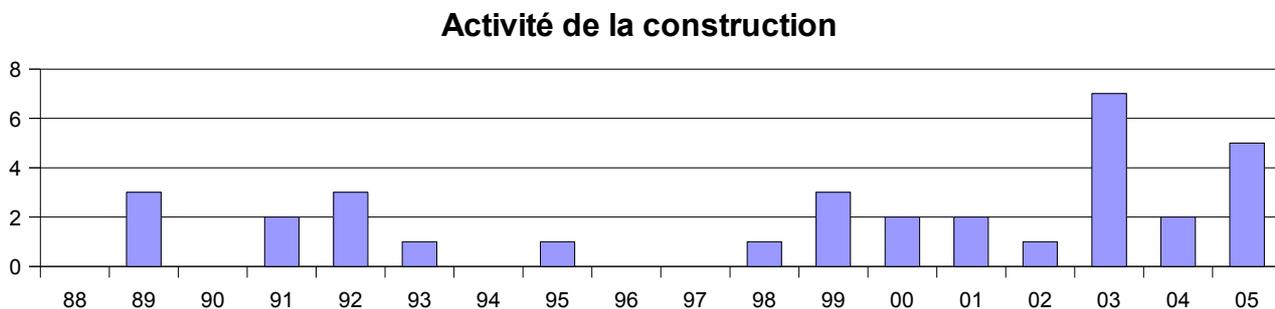
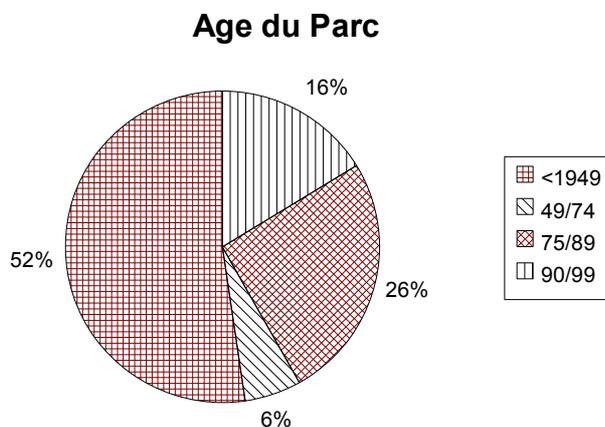
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve relevée sur la commune fait apparaître une période plus ou moins régulière jusqu'en 2002 ou on relevait de un à trois logements par an. A partir de 2003, le rythme s'est accéléré avec une pointe de sept autorisations sur un an. Cette dynamique semble continuer et correspond avec l'ouverture de petits lotissements.

On ne trouve plus de logements vacants sur la commune.

On relève cependant 8 résidences secondaires sur le territoire.



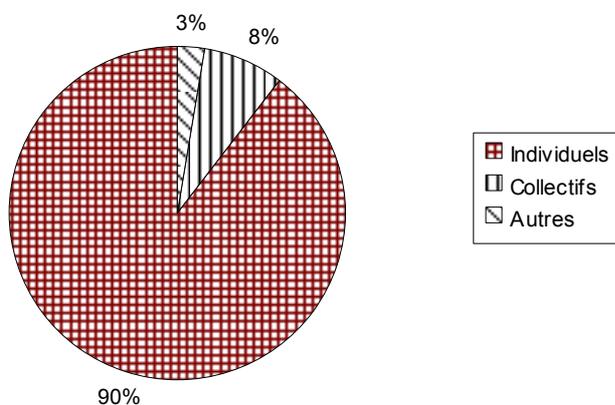
- Structure et état du parc

La relance de la construction ces dernières années a permis de rajeunir le parc, plus de 30% des logements ont été édifiés après 1975. Les nombreuses constructions édifiées depuis 1999 vont augmenter ce phénomène.

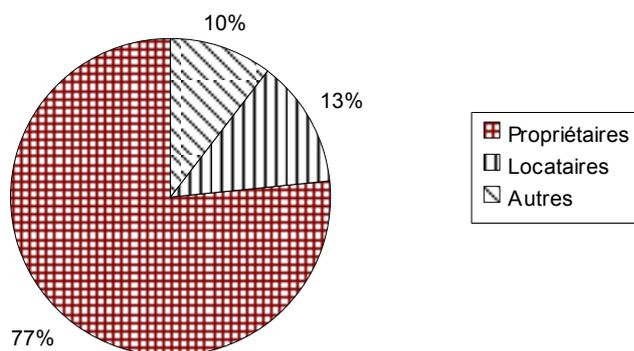
La maison individuelle est le principal mode de logements sur la commune, on trouve peu de logements collectifs.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant le parc locatif est en augmentation avec 13% des logements. A noter, le nombre important d'occupants à titre gracieux.

### Résidences Principales - Type de Logements



### Résidences Principales - Statut d'Occupation



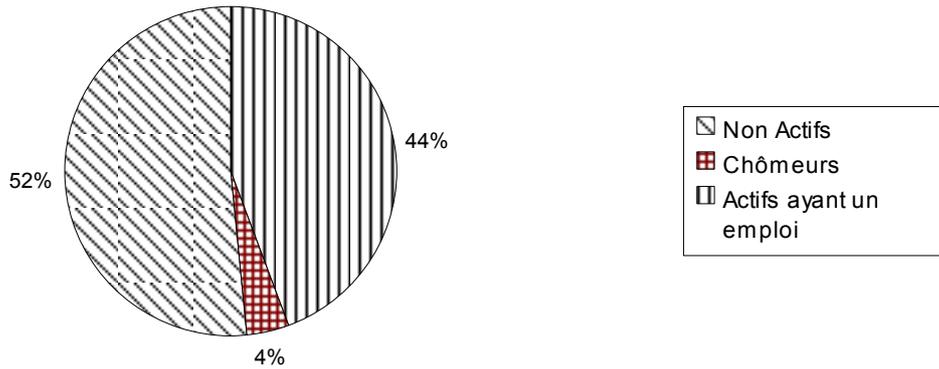
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active a nettement augmenté entre 1990 et 1999 Le taux d'activité est sensiblement stablet alors que le taux de chômage progresse nettement pour dépasser les 8%.

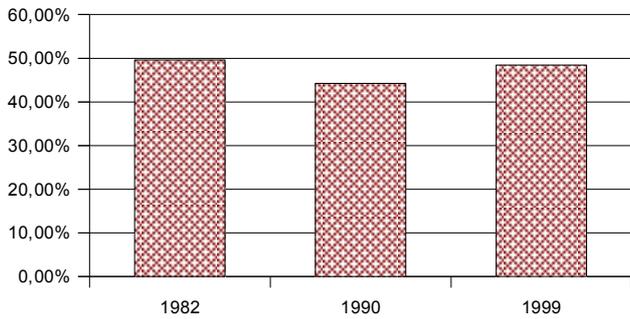
La population active bénéficie de 24 emplois offerts sur Saint-Lary dont 21 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont légèrement diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 35.

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

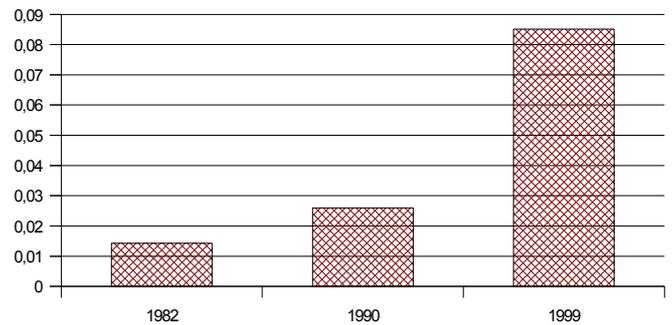
**Activité 1999**



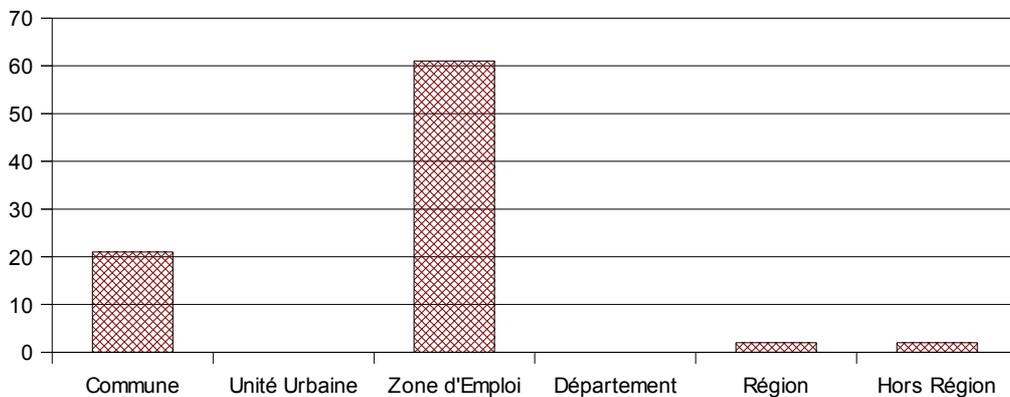
**Taux d'Activité**



**Taux de Chômage**



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



## II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

### - MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Saint-Lary est située au nord-ouest d'Auch, elle est intégrée dans la grande couronne auscitaine. Située dans l'entité paysagère du pays d'Auch, c'est une commune où l'activité agricole domine. Elle est implantée au sud du chef lieu de canton Jégun.

Elle est desservie par un axe de communication important, la route départementale n°930 qui coupe le territoire en deux. Cet axe longe la vallée de la Loustère qui est en partie inondable.

Le bourg est implanté au centre du territoire à l'est de la route départementale 930. Le bourg originel est implanté sur un point haut qui domine la vallée de la Loustère.

Le territoire communal de Saint-Lary est composé d'une succession de coteaux qui descendent principalement vers le centre et la vallée de la Loustère.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture malgré les pentes accentuées versant Est. Si la partie Ouest reste bien dégagée, on trouve à l'Est quelques massifs boisés dont le plus important est la forêt domaniale d'Armagnac en partie sur le territoire de la commune voisine de Castillon-Massas.

Les altitudes varient de 150 au Nord dans la vallée de la Loustère à 252 sur les coteaux à l'Est  
Le village ancien est implanté à une altitude de 225 mètres environ.

## - OCCUPATION DU SOL

### a) Habitat

Le village de Saint Lary est implanté au centre du territoire sur un piton rocheux qui domine la vallée de la Loustère. Il s'agit d'un ensemble bien regroupé autour du château. Les extensions anciennes se retrouvent en contrebas du château avec l'église et la mairie et se poursuivent jusqu'à la route départementale. Ces deux entités ne sont pas reliées par une voie directe. Le développement plus récent s'est organisé en linéaire au delà du village en ligne de crête.

Plusieurs hameaux se sont organisés sur le territoire, ceux-ci ont été renforcés récemment par de nouvelles constructions. Le développement de ces secteurs se heurte maintenant au renforcement des réseaux.

### b) Les grandes végétations

Le territoire communal reste assez marqué par la présence végétale avec notamment une végétation sur les coteaux à forte pente non utilisable pour l'agriculture. On trouve également un massif forestier important au sud de la commune avec la forêt d'Armagnac.

### c) Les ripisylves

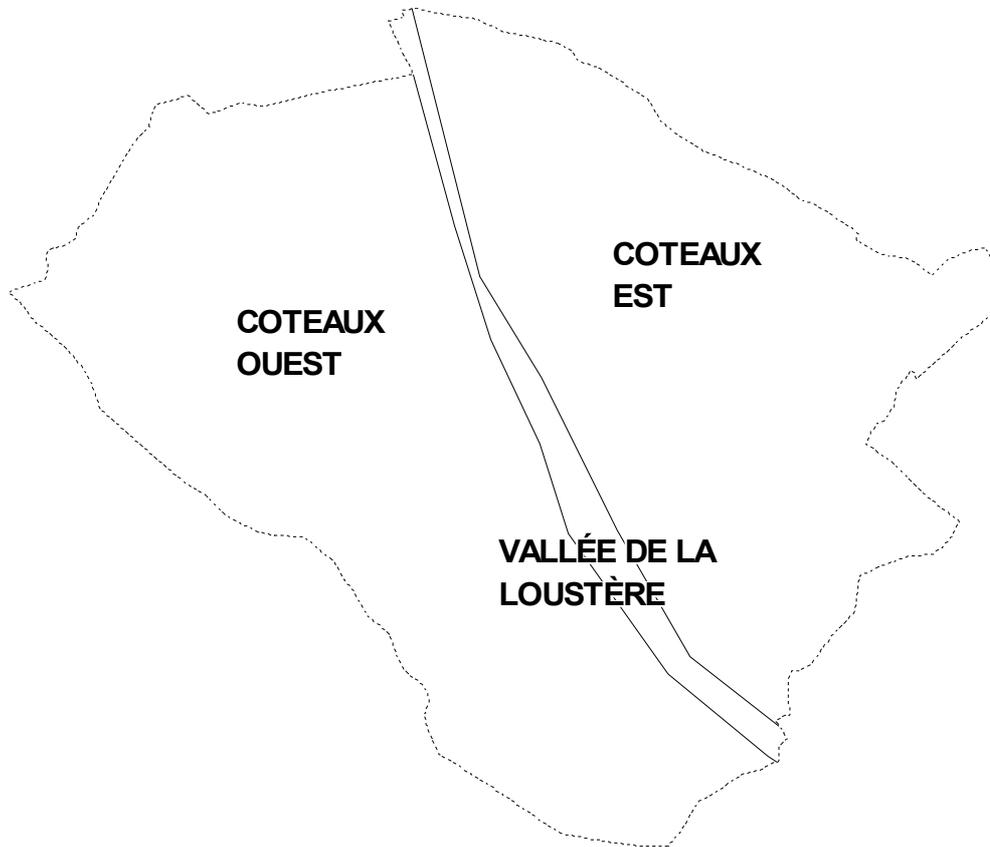
On les trouve principalement en accompagnement des rivières et en particulier le long des rives de la Loustère qui forme une coulée verte au centre du territoire.

### d) Les cultures

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

### III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

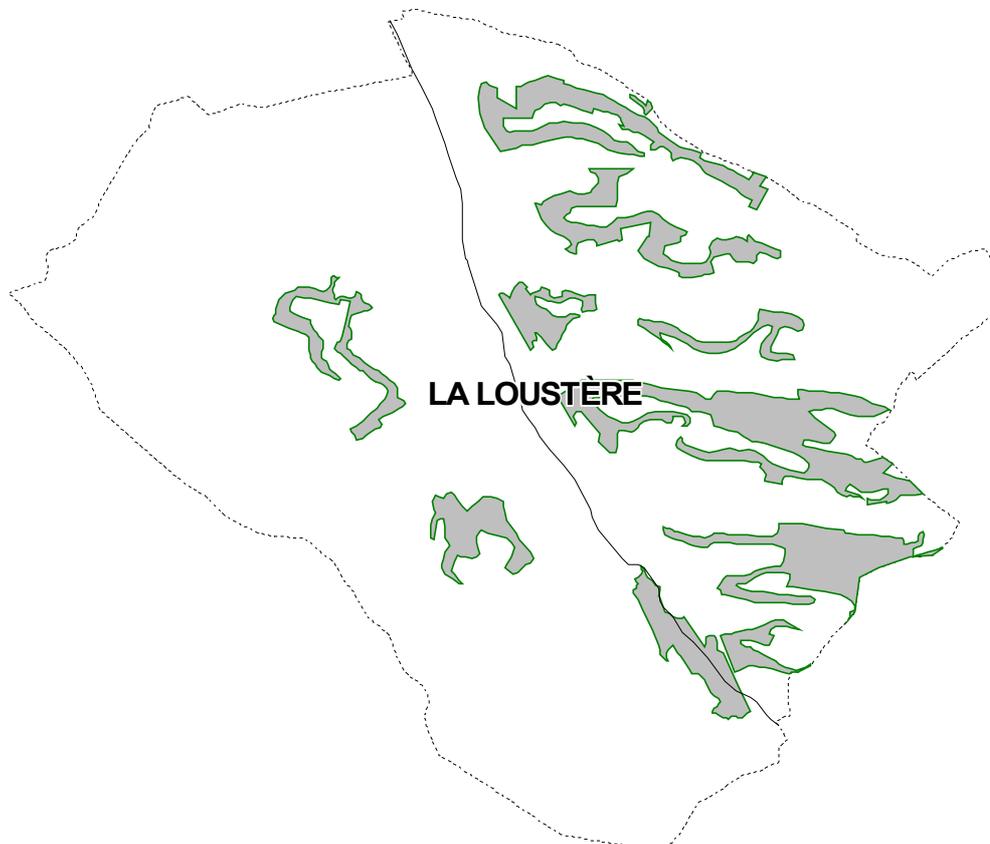
#### - LES SYSTEMES PAYSAGERS



- La vallée de la Loustère: elle coupe le territoire en deux et accueille l'axe routier principal: la RD n°930. Vallée en partie inondable, elle marque le paysage par sa coulée verte.

- Les coteaux Est: ce sont des coteaux à forte pente où les terrains les moins accessibles sont restés boisés. Les parties les plus faciles sont utilisées par l'agriculture. Ces boisements ferment le paysage, l'urbanisation est peu développée, seul le promontoire au dessus de la vallée abrite le bourg ancien.

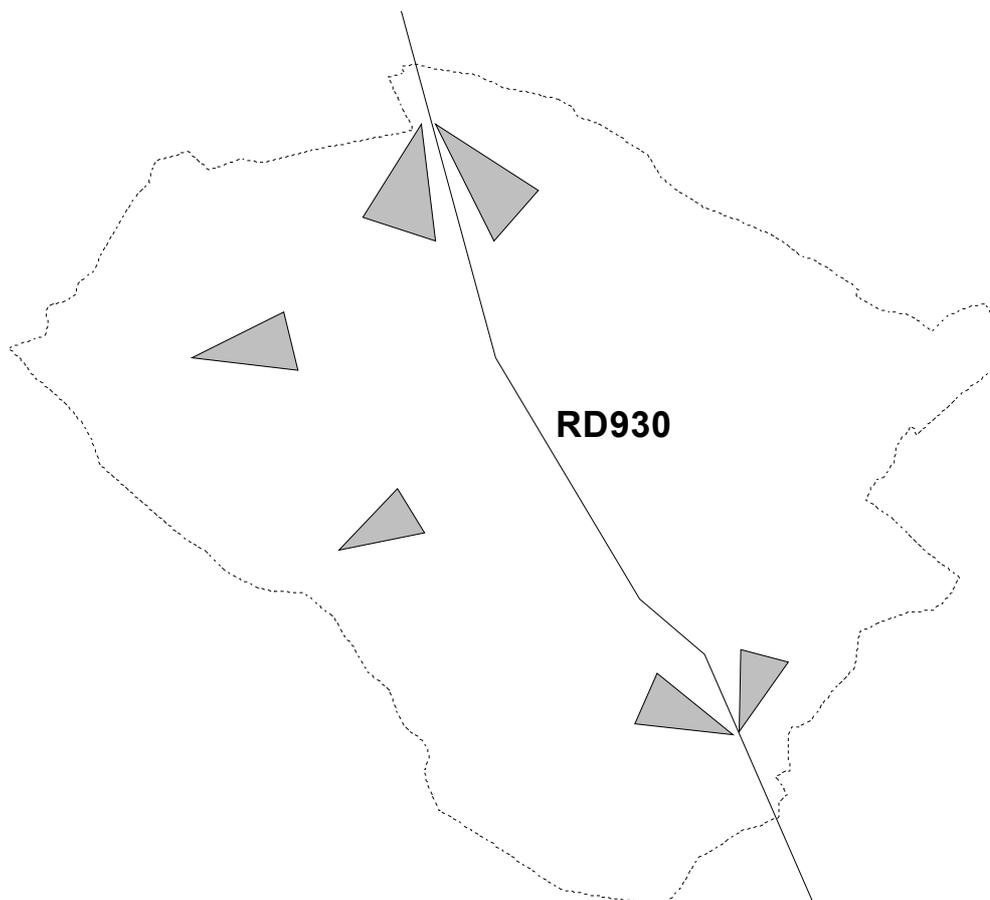
- Les coteaux ouest: globalement moins marqués que le versant Est, on retrouve de plus grandes parcelles destinées essentiellement à l'agriculture. Les boisements sont moins fréquents, plusieurs hameaux se sont développés .



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientations est-ouest qui viennent se jeter vers la Loustère . Cette rivière coule du sud vers le Nord.

La forêt domaniale d'Armagnac est un bois très important au sud de la commune, seule une petite partie est implantée sur Saint-Lary. On retrouve ensuite une succession de petits bosquets répartis sur les terrains à forte déclivité.

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE

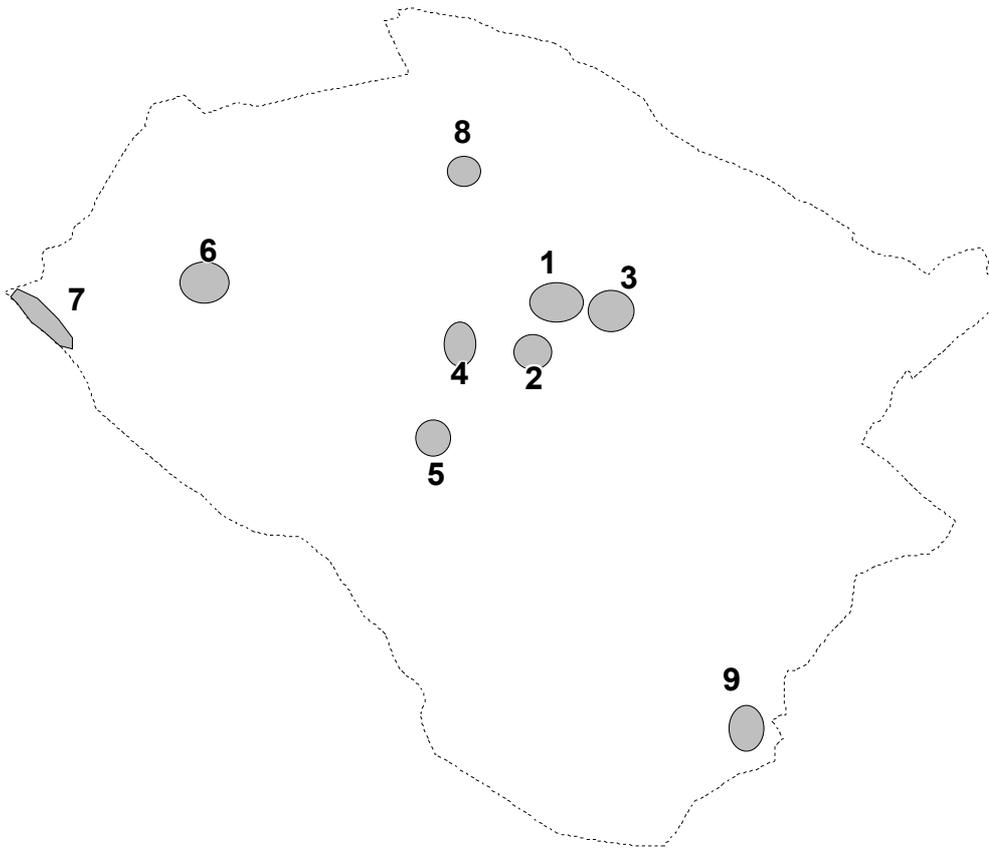


Une route départementale traverse la commune du sud vers le nord, la RD n°930. Située au centre du territoire elle dessert le village et les différents hameaux.

Cet axe offre des points de vue sur l'ensemble du secteur et en particulier vers le bourg et son château.

Les routes communales perpendiculaires à la RD 930 qui empreintent souvent les lignes de crêtes offrent également des points de vue sur la vallée et ses environs.

## - LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien: le bourg ancien est situé sur un point haut, il présente un habitat contigu implanté autour du château

2 – Le village bas: une partie du centre ancien est implantée en bordure de la RD 930, on y retrouve l'église et la mairie, la salle des fêtes et quelques constructions

3 – Les extensions: elles se sont développées en continuité du bourg ancien de part et d'autre de la route de crête sur les terrains les plus accessibles. Cette urbanisation étire considérablement le village mais le développement en épaisseur est impossible à cause des fortes pentes.

4 – En Martet: hameau installé de l'autre côté de la RD en face du village en limite de la Loustère. Un petit lotissement est venu densifier récemment ce secteur.

5 – Au Cousteau: hameau situé également face au village, il s'est organisé à partir de quelques fermes.

6 – Lavarjadère: hameau situé au nord-ouest, plusieurs constructions récentes sont venues s'implanter entre d'anciennes fermes pour former un ensemble.

7 – Le Pouchon: il s'agit d'un habitat linéaire qui s'est installé en bordure d'une route de crête en limite de commune.

8 – A Malard: petit ensemble situé au nord du territoire proche de la RD où l'on retrouve le cimetière communal.

9 – La Gare: quelques constructions sont implantées autour de l'ancienne gare.

## - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

### Réseau électrique:

- Le Village: le réseau électrique est en place au coeur du village, réseau enterré
- En Martet: réseau refait en enterré
- Le Cousteau: réseau en place, voir découpage des terrains
- Lavarjadère: secteur desservi
- Le Pouchon: transformateur en place au carrefour, pas de desserte vers l'est
- Malard: transformateur au carrefour, réseau à étendre
- En Carrère: transformateur au carrefour, réseau à reprendre
- La Gare: réseau limité

### Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le Village: le réseau est en place, renforcement pour les dernières extensions
- En Martet: réseau en 42/50, capacité réduite
- Le Cousteau: réseau en place, réseau privé en bout de zone
- Lavarjadère: secteur desservi
- Le Pouchon: réseau en 42/50 en point haut, peu de possibilité sans surpresseur
- Malard: réseau en place jusqu'aux constructions, extension au delà
- En Carrère: canalisation 63
- La Gare: réseau limité en 30/40

### Réseau d'assainissement:

Le village est assaini par une station de traitement des eaux usées implantée dans la vallée de la Loustère en contrebas. Quelques extensions pourront se raccorder à la station.

Les autres secteurs sont soumis à l'assainissement individuel, un schéma communal d'assainissement définit les filières à adopter.

### Voirie:

Les extensions du bourg et des hameaux se sont orientées essentiellement vers la voirie communale. L'accès de ces voies vers la RD sont correctes. Les zones d'en Martet et du Cousteau ont été limitées pour ne pas augmenter les échanges vers la RD.

- PATRIMOINE

Le village perché de Saint Lary composé d'habitations édifiées autour d'un ancien château reste un ensemble remarquable. On retrouve les restes de l'enceinte qui ferme la place centrale.

- SERVITUDES

**AC 1** Protection des monuments historiques

Immeubles classés: Tour gallo-romaine

Immeubles inscrits: Restes du château

**PM 1** Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles, ce plan défini des contraintes pour la construction.

**PT 2** Télécommunication, centres émission réception obstacles

Faisceau hertzien de Auch – Embats CCT 032.22.002 à Condom CCT 032.22.005

**T7** Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

CONTRAINTES:

Bois et forêts relevant du régime forestier

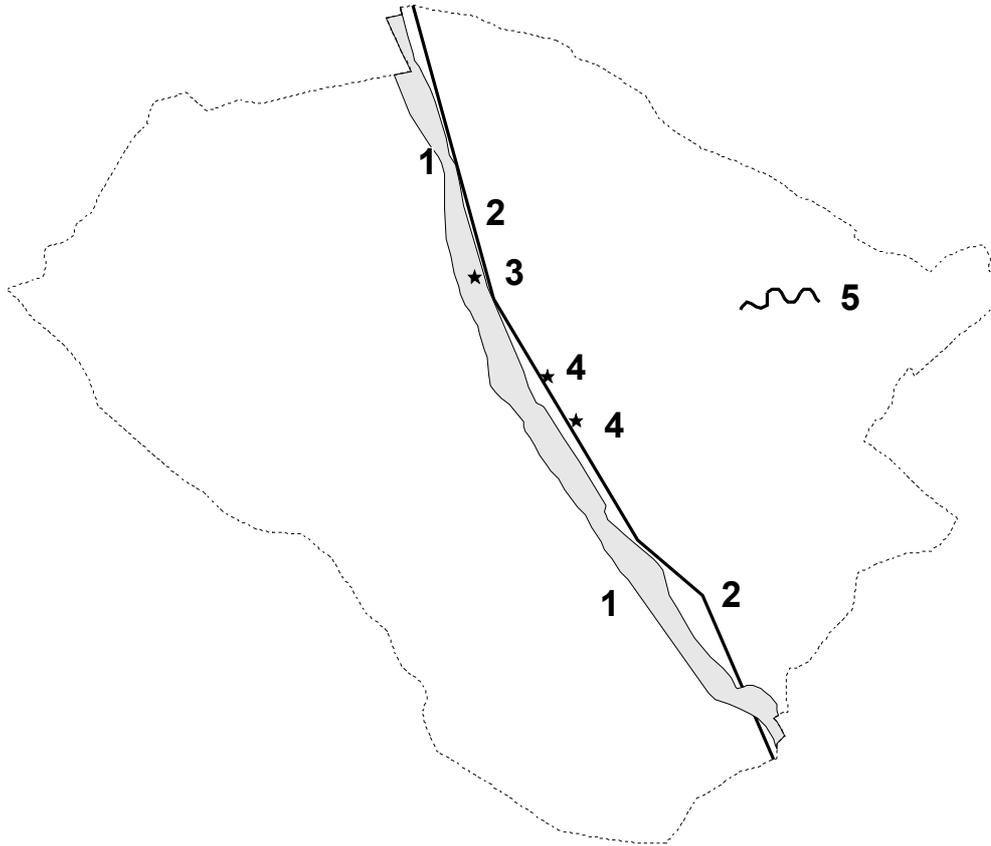
Forêt domaniale d'Armagnac

Risques naturels

Risques naturels inondations: la Loustère

## 2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

### I - CONTRAINTES



- 1 – Zone inondable de la Loustère
- 2 – Route départementale n°930
- 3 – Station de traitement des eaux usées
- 4 – Carrefours sensibles avec la RD n°930
- 5 – Etalement urbain

## II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Le Village ancien	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les constructions qui se sont développées en continuité du village. Des extensions pourront se développer en continuité de l'existant coté Est. La topographie du secteur ne permet pas une urbanisation en épaisseur mais en linéaire de part et d'autre de la voie communale, ce linéaire sera contenu. Le réseau électrique est en place, le réseau d'eau vient d'être renforcé en partie haute. Le centre ancien et les premières extensions sont raccordées à la station de traitement des eaux usées. Quelques terrains restent disponibles. Les points de vue vers le centre historique seront préservés de toute construction par la création d'une zone de protection.
ZC 1 Le Village bas	C'est une entité du village desservie à partir de la RD 930 où l'on trouve la mairie, l'église et la salle des fêtes. Cette partie du village n'est pas reliée directement au centre ancien, seule une voie piétonne est en place. Le secteur est correctement desservi. La zone comprend quelques constructions de l'autre coté de la RD.
ZC 1 A En Martet	Hameau existant situé face au village en bordure de la Loustère, un lotissement est en voie d'achèvement. Le secteur est correctement desservi par les réseaux mais la capacité du réseau d'eau reste faible. La voirie communale est étroite et les conditions d'accès vers la RD devraient être améliorées. Dans ces conditions, la zone restera limitée.
ZC 2 Au Cousteau	Secteur bâti proche d'en Martet. La zone est desservie par les réseaux mais les possibilités restent faibles. La partie haute de la zone est alimentée par un réseau privé, des aménagements seront nécessaires pour des extensions futures. La zone sera limitée pour les mêmes raisons qu'en Martet.
ZC 1 A Lavarjadère	Hameau important de la commune qui s'est développé autour d'anciennes fermes. Les réseaux sont en place, la municipalité ne souhaite pas étendre trop ce secteur, seules les dents creuses offriront quelques possibilités.
ZC 2 Au Pouchon	Hameau situé en limite de trois communes. Coté Ordan Larroque, la zone est saturée, quelques possibilités restent vers Antras. Le réseau d'eau arrive à saturation et nécessitera à terme un surpresseur. Le réseau électrique devra être étendu vers les constructions existantes coté Antras.
ZC 2 A la Gare	Secteur défini autour du hameau de la gare. Les réseaux existent mais restent faibles, la zone sera donc limitée. Le carrefour avec la RD 930 devra être amélioré avant toute urbanisation. Le projet consiste à déplacer l'accès fosse au délaissé de la RD.

ZN p  
Au Village

Ce sont les terrains situés entre le bourg ancien et le village du bas. Ils représentent un site à préserver pour maintenir les points de vue et le charme du village. Cette zone préservera le secteur de toute urbanisation.

ZN i  
La Loustère

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise.  
Elle reprend le secteur submersible de la Loustère

ZN  
Le reste du territoire

C'est le reste du territoire.  
Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place.  
Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

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

<b>Zones</b>	<b>Lieux dits</b>	<b>Superficie en ha</b>	<b>Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations</b>
<b>ZC 1</b>	Le Village ancien	<b>9,85</b>	<b>11</b>
<b>ZC 1</b>	Le Village bas	<b>4,77</b>	<b>4</b>
<b>ZC 1</b>	A En Martet	<b>2,60</b>	<b>1</b>
<b>ZC 2</b>	Au Cousteau	<b>4,53</b>	<b>4</b>
<b>ZC 1</b>	A Lavarjadère	<b>6,96</b>	<b>4</b>
<b>ZC 2</b>	Au Pouchon	<b>5,87</b>	<b>4</b>
<b>ZC 2</b>	A la Gare	<b>3,16</b>	<b>5</b>
<b>ZN p</b>	Au Village	<b>1,09</b>	<b>/</b>
<b>ZN i</b>	La Loustère	<b>42,93</b>	<b>/</b>
<b>ZN</b>	le reste du territoire	<b>885,24</b>	<b>/</b>

<b>ZC 1</b>	TOTAL	<b>24,18</b>	<b>20</b>
<b>ZC 2</b>	TOTAL	<b>13,56</b>	<b>13</b>
<b>ZN</b>	TOTAL	<b>929,26</b>	<b>/</b>

## **3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :**

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

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains coté Est à proximité immédiate du bâti ancien sur les terrains les plus accessibles.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et maintenir un développement mesuré autour des différents hameaux répartis sur le territoire communal.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place et de préserver l'identité du centre ancien. Les extensions du bourg pourront être à terme raccordables aux réseaux eaux usées.

#### Voirie :

Le développement du village s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure des voies communales. Le projet insiste sur une urbanisation vers ces voies et limite l'urbanisation vers la RD. Le développement des hameaux a été défini en fonction des réseaux et en particulier des accès vers la route départementale n°930. Le débouché de la voie de la Gare devra être sécurisé avant toutes nouvelles constructions.

#### Assainissement :

La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées qui permet de raccorder le village. Des extensions pourront à terme se raccorder à cette station L'habitat diffus est soumis à l'assainissement individuel.

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

### Patrimoine :

Le développement urbain a été défini aux abords du centre et de ces espaces publics favorisant la vie au village. Le site du bourg ancien a été préservé par une zone naturelle de protection qui interdit la construction et ainsi préserve les points de vue. L'urbanisation des hameaux a été limitée. Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site.

Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

### Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Limitation de l'urbanisation le long des routes importantes.

Arrêt de la construction en bordure de la route départementale n°930.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone naturelle de protection a été délimitée à proximité du centre ancien.

Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Une zone naturelle inondable a été définie autour de la Loustère.