

B

Commune de Juillac



Carte communale

Carte communale de Juillac Stratégie d'aménagement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du _____

Dates de l'enquête publique : _____

Arrêté n° _____, en date du _____



La stratégie d'aménagement de Juillac qui régit la logique de la présente carte communale s'organise autour de 4 axes :

AXE 1 : Développement d'une urbanisation raisonnée s'organisant autour de quartiers existants : le village rue et le quartier d'Andenac

AXE 2 : Un urbanisme groupé en faveur de l'intégrité du tissu agricole et de la qualité de l'environnement

AXE 3 : « Architecture-Patrimoine-Paysage », une dynamique fondamentale du capital de Juillac en matière de construction

AXE 4 : Accueil des entreprises sur la commune

Potentiel du projet d'urbanisme : accueillir environ 30 familles
--

AXE 1 : Développement d'une urbanisation raisonnée s'organisant autour de quartiers existants : le village rue et le quartier d'Andenac

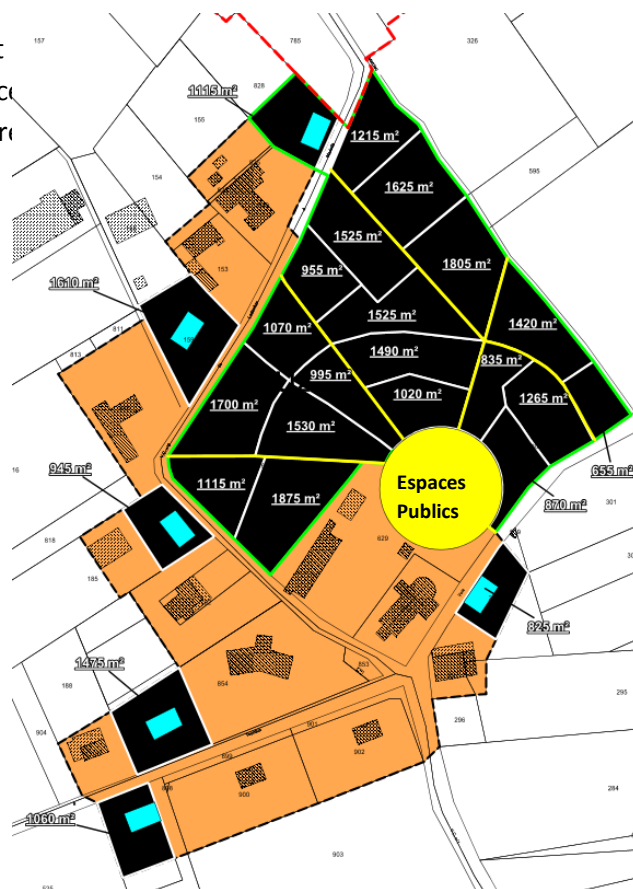
La présente carte communale poursuit une priorité de développement du village comme une centralité dans lequel un travail d'anticipation est amorcé afin de servir une stratégie d'extension du village à long terme. Andenac demeure un second secteur dont l'évolution dépendra d'une amélioration du réseau et d'un mode d'occupation qui s'inscrit dans les limites du quartier actuel. L'intérêt de ces deux secteurs réside dans la présence des réseaux et la vision à long terme de la commune.

1.1 TRAVAIL AUTOUR DU COEUR DU VILLAGE A PARTIR DE LA RESERVE FONCIERE

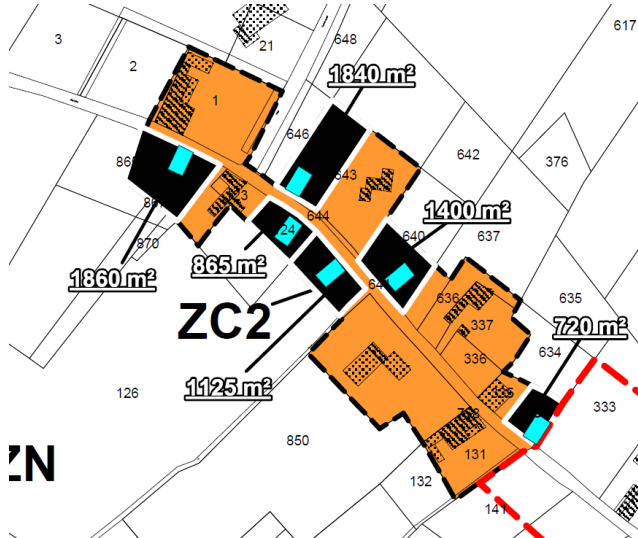
- La constitution d'une réserve foncière au service de l'évolution du village-rue structuré autour de la RD255 ;
- Potentiel foncier urbanisable à long terme maîtrisé à travers la constitution d'une réserve foncière afin de donner perspectives d'évolution à long terme pour les générations futures ;
- Travail sur l'épaisseur pour conforter un cœur de village ;
- Création d'une trame d'espaces publics alternative à la traversée centrale que constitue RD 255 ;
- Mise en place d'une stratégie de mutualisation des sorties par binôme ;
- Mise en scène par l'espace public :
 - o Création d'une perspective vers la mairie et
 - o Création d'une plaquette centrale, ambiance forte présence du végétal et un espace sobre

**Secteur Sud du Village
Rue en projet**

**Projet de réserve foncière
qui dessert les futures
générations**

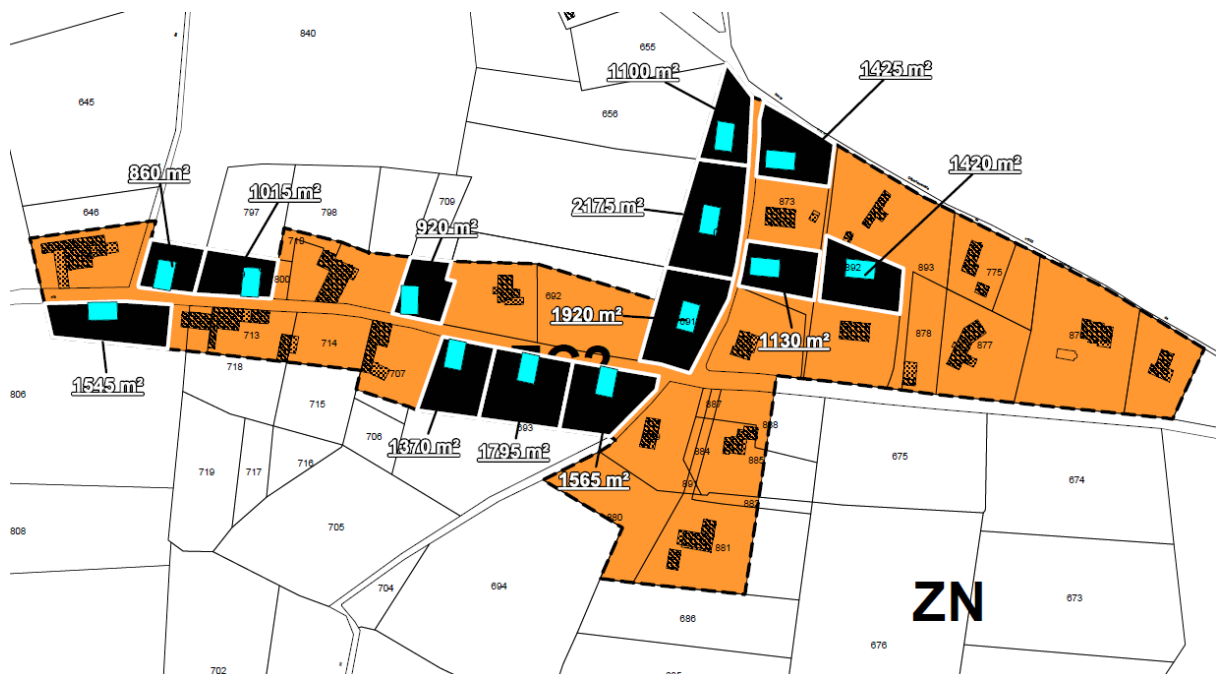


Secteur Nord du village Rue



1.2 ANDENAC, QUARTIER SECONDAIRE OPTIMISE

- Reconversion d'un espace résiduel en faveur d'un aménagement d'un espace fédérateur pour les habitants du quartier, leurs relations de voisinage, la vie sociale du quartier (simple mobilier, quelques plantations) ;
- Développement de l'urbanisation principalement basée sur les capacités de division foncière d'ores et déjà bâti ;



1.3 UNITE DE L'URBANISATION EN FAVEUR DE LA QUALITE DES RESEAUX

- le choix d'un développement avec une faisabilité économique et technique maîtrisable à court, moyen et long termes ;
- l'amélioration des réseaux électriques ;
- La programmation et l'anticipation de travaux nécessaires à l'évolution du village sur le long terme ;

	habitat actuel	objectif en matière de logements supplémentaires potentiels portés par la carte communale	total optimal par secteur
le village rue secteur Nord	6	6	12
le village rue secteur Sud*	9	6	15
Andenac	16	13	29
TOTAL	31	25	56

** Hors projet d'aménagement du cœur du village maîtrisé par la commune à long terme possibilité de créer un lotissement de 12 lots selon la zone ZC2 portée par la présente carte communale. D'autres lots seront conditionnés par l'évolution de la carte communale*

AXE 2 : Un urbanisme groupé en faveur de l'intégrité du tissu agricole et de la qualité de l'environnement

2.1 PRESERVATION DU TISSU AGRICOLE COMME UN VERITABLE OUTILS ECONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- LA DIVISION FONCIERE ET LA COMPACITE DE L'URBANISATION EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'AGRICULTURE

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole, un travail sur la compacité de deux secteurs dédiés à l'urbanisation future structure le présent zonage de la carte communale :

- Le village rue accompagné d'un aménagement à long terme d'un cœur de bourg
- Le quartier d'Andenac conforté en respectant son inscription spatiale actuelle ; le début et la fin du quartier actuel sont similaires au zonage constructible de la carte communale ;

Au regard de l'ensemble de la stratégie d'urbanisation portée par le présent projet de la carte communale, 2,54 hectares agricoles (déclaration PAC) seront consommés au nom de la future urbanisation.

- UN POTENTIEL AGRICOLE MAXIMISE

La présente carte communale poursuit l'objectif de préserver l'intégrité du foncier agricole pour les générations futures comme un capital à transmettre aux générations futures, fonctionnel et qualitatif avec la possibilité de diversifier et développer les sièges agricoles actuels et la création de nouveaux sièges .

Chiffres clés du contexte :

SAU actuelle : 614 hectares

7 sièges d'exploitations implantées sur la commune

Chiffres clés du projet de carte communale :

Surface agricole (ZN) : 437 hectares

Surface agricole comprise au sein de la zone inondable de 277,50 hectares

2.2 PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La mosaïque paysagère du territoire communal constitue le socle du projet de développement de l'urbanisation.

Ce premier projet de carte communale approche le potentiel de la trame verte et bleue comme un dénominateur commun entre trois types d'espaces capables d'apporter une valeur ajoutée :

- le réseau d'espaces naturels sous le principe de continuité des espaces ;
- la volonté de l'agriculture d'intégrer l'arbre dans son capital foncier, économique et environnemental : restauration de haie en réseau, agroforesterie...;

- l'approche paysagère de l'urbanisation : entrée du village, les interfaces entre tissu agricole et terres urbanisables, les techniques de pré verdissement ou encore de reconquête naturelle ;

Chiffres clés du contexte :

Surfaces boisés actuelles : 37 hectares

Chiffres clés du projet de carte communale :

Zonage des secteurs boisés : 24 hectares seront protégées en « ZNp »

2.3 EVITEMENT DE LA ZONE INONDABLE

Aucune zone de développement de l'urbanisation n'a été envisagée au sein de la zone inondable dans le cadre de la présente carte communale. L'objectif est d'écarter la population de tout risque de submersion de quelque construction.

Chiffres clés du contexte :

Zone inondable : 277,50 ha

Chiffres clés du projet de carte communale :

Zone inondable : 277,50 ha

AXE 3 : « Architecture-Patrimoine-Paysage », une dynamique fondamentale du capital de Juillac en matière de construction

La protection du paysage dans une approche de rapport au site et la promotion d'une architecture intégrée au paysage sont deux enjeux spatiaux fondamentaux au regard de la qualité du cadre de vie de Juillac.

3.1 La protection du site de Bayle

Parmi les choix d'une urbanisation préservant le paysage, le quartier de Bayle a volontairement été protégé en gardant son aspect actuel.

La motte féodale est protégée de toute possibilité de construction. Au-delà, de la question de la constructibilité, le paysage fait l'objet d'un schéma d'aménagement spatial sur lequel habitant et municipalité peuvent s'appuyer pour conforter sa mise en scène.

La forme circulaire de l'aménagement paysager suggéré souligne le modelé du site, en rapport au grand paysage avec une vue panoramique. Il s'inscrit dans un itinéraire pédestre et touristique de la randonnée de la crête de Juillac, offrant plusieurs belvédères sur le grand paysage.

3.2 Un guide pédagogique sur l'architecture, l'urbanisme et le paysage en faveur de la construction contemporaine

Un guide pédagogique sur l'architecture et le paysage accompagne la présente carte communale dépourvue de règlement. Son objectif est de conseiller au mieux les porteurs de projets dans le cadre de leur projet de construction ou de plantation.

Il donne un cadre qui permet à chaque administré d'avoir une référence en matière d'architecture locale, le nuancier local, principes d'implantation du bâti en fonction de chaque quartier afin d'intégrer chaque projet de construction selon le secteur occupé.

3 • MATIÈRES LOCALES



4 • FORMES ARCHITECTURALES LOCALES ET RYTHMES



1. CARACTERISTIQUES LOCALES

2. PAYSAGE LOCAL

3. MATIÈRES LOCALES

4. FORMES ARCHITECTURALES LOCALES ET RYTHMES

5. IMPLANTATION ET FORMES DU BÂTI

6. NUANCIER DE COULEURS

7. CLÔTURES PAYSAGÈRES

8. PLANTATIONS ET JARDIN

9. ENERGIES RENOUVELABLES

QU ATELIER URBANISME & CADRE DE VIE
CV
3 RUE ESPAGNE
3200 AUCH
tel 07 61 44 23 25

32230
JUILLAC

GUIDE
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE



l'Audour et son affluent l'Arros. Terre crue, galets, grès et calcaires sont présents dans l'architecture locale. La rive (large plans) et la présence de collines sont les paysages caractéristiques de cette partie du département. Un galetier de maisons domine sur la majorité des constructions, couleur typique de l'Astanois. Les galets et autres matériaux (bois, briques, plâtre) forment des rythmes graphiques et une esthétique que chacun peut s'approprier dans son projet de construction. La proximité des Pyrénées s'exprime à travers la nature qui vous entoure, l'acte de construire et l'agriculture.

Situé au Sud-Ouest du Gers, proche de Marsac, Juillac est influencé dans son architecture et ses paysages par l'Astanois et le Pardiac, une double entité qui compose un secteur appelé Rivière-Basse, une large plaine formée par

Nous vous invitons à travers ce guide pédagogique à vous approprier les conseils et principes de construction et d'aménagement lors de vos projets (construction neuve/ rénovation) afin de participer au maintien du paysage de la Rivière Basse et à l'expression de la culture locale.

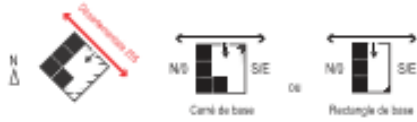


1 • CARACTÉRISTIQUES LOCALES

2 • PAYSAGE LOCAL

5 • IMPLANTATION ET FORMES DU BÂTI

Séquence: Nord/Ouest du village rue



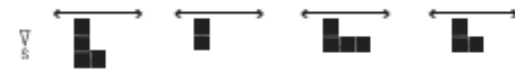
- Bâti en forme de "L" ou "I" + cour
- Orientation Ouest/Est
- Façade latérale mineure collée à l'espace public
- Cour bâtie ou végétale (allées/galets, autre matériaux graphiques)

Séquence: le quartier d'Andenac



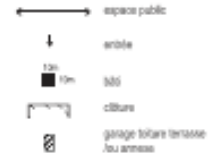
Séquence: le coeur du village - partie centrale du village rue

1 façade intérieure et rapport direct aux l'espace public



Toitures et hauteurs

- Toitures >2 pentes + toiles à privilégier pour la construction principale (soit le plus grand volume bâti)
- Toiture 4 pentes
- R+1 maximum



6 • NUANCIER DE COULEURS

Façades



Menuiseries



7 • CLÔTURES PAYSAGÈRES



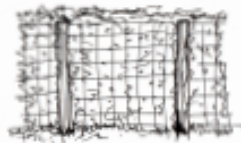
- galets sous formes de chériage



- pierres sèches



- maçonné composé de galets ou pierres ou briques ou bois...



- haie végétale + clôture provisoire bois grillagé à reculer



- grillées

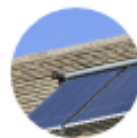
8 • PLANTATIONS ET JARDINS

- Garder les graines
- Privilégier les échanges de graines, plants et boutures dans le cadre de l'urbanisme du village
- Récupérer l'eau pluviale
- Réutiliser les bois broyés et herbes issus de l'entretien pour faire du paillage à déposer au pied des arbres, plantations pour moins arrosé

Liste des essences locales:

- Grands arbres : chênes, érables, bouleaux, pins parasols, saules, marronniers, ormes, tilleuls, grenadiers
- Haies bocagères : aubépines, églantiers, troènes, roselliers, rosiers, cerisiers, pommiers, prunelliers, cornouillers, nerfiers, cognassiers, viorne, buis, lilas

9 • ENERGIES RENOUVELABLES



- énergie solaire (chauffe eau solaire individuel)



- récupération de l'eau de pluie



AXE 4 : Accueil des entreprises sur la commune

Plusieurs entreprises évoluent sur la commune. La stratégie de la carte communale poursuit la volonté d'accueillir des entreprises permettant le développement économique et la vitalité de la commune au regard de l'emploi local.

Actuellement, elles occupent le territoire de manières différentes selon la nature de leurs activités :

- L'artisanat et les services qui s'intègrent facilement dans un tissu mixte à l'exemple d'Andenac et du secteur Nord-Ouest du village rue;
- Les activités industrielles ou bruyantes nécessitant d'écarter leur activités de zones résidentielles afin d'éviter les conflits de voisinage.

Ainsi deux zones « ZA1 » ont été créées au sein du zonage de la carte communale en raison de la présence de deux entreprises dans le secteur Sud de la commune:

- La coopérative agricole VIVADOUR ;
- L'entreprise FORGUES exerçant dans le domaine des travaux publics en cours d'implantation ;