

JUILLES

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
- 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 Juilles, d'une superficie de 1386 hectares, se situe à l'Est du département du Gers entre Auch et l'Isle Jourdain.

Située dans le canton de Gimont dont elle est limitrophe, elle se situe à quelques kilomètres de la route nationale n°124 et située en limite de la plage d'étude de la mise à 2x2 voies de la RN et de la déviation de Gimont.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°12 qui passe à l'est du territoire et relie Gimont vers le Nord et Saramon coté Sud.

Située autour un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Juilles a enregistré ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est Gersois vers la capitale régionale et la mise à deux fois deux voies de la RN 124 peuvent amplifier ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Arrats - Gimone", elle est limitrophe des communes d'Aubiet, Gimont, Montiron, Saint Caprais et l'Isle Arné.

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.

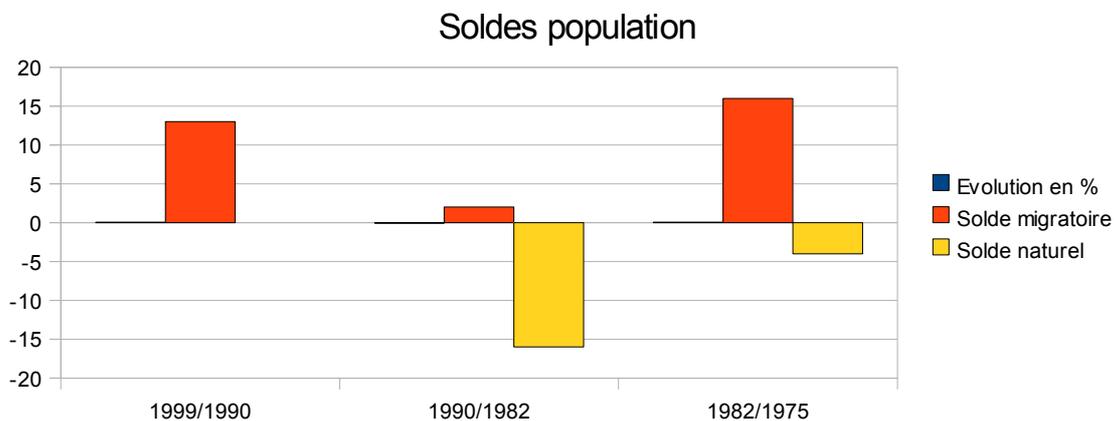
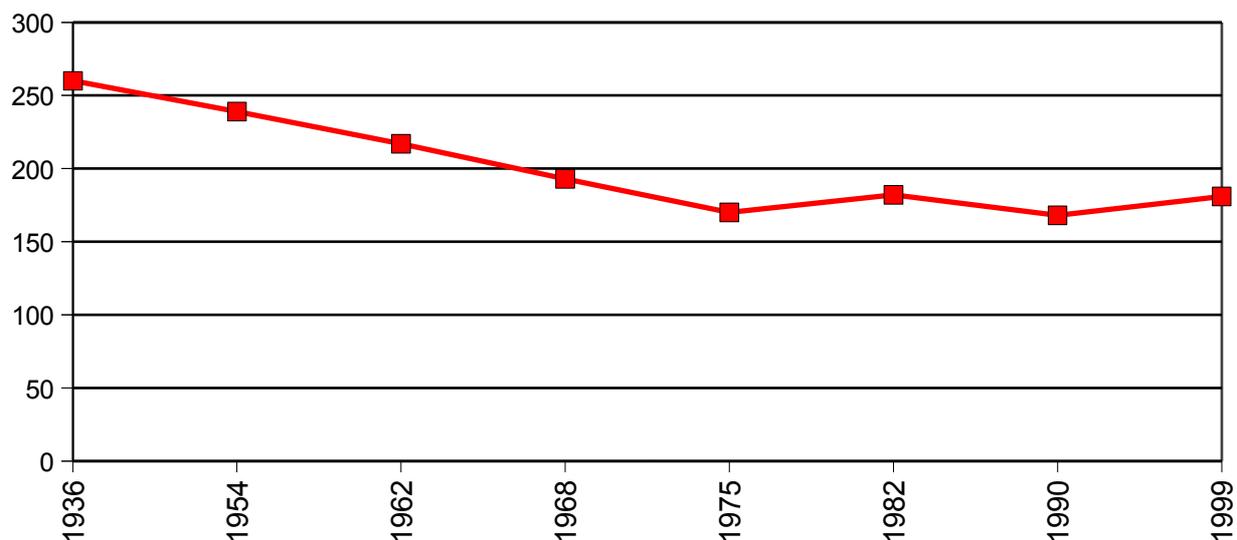
Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- ouvrir des terrains autour de l'existant de façon modérée
- développer la construction en priorité au village
- maintenir le caractère rural de la commune
- préserver les secteurs proches de la future 2x2 voies
- attendre le projet de remembrement
- rentabiliser les réseaux existants et les investissements
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

La commune de Juilles a diminué régulièrement jusqu'en 1975 passant de 260 à 170 habitants. La population s'est ensuite stabilisée avec une légère augmentation en 1999. La reprise de la construction de ces dernières années confirme ce redressement, au recensement de 2006 la population s'établissait à 228 habitants.

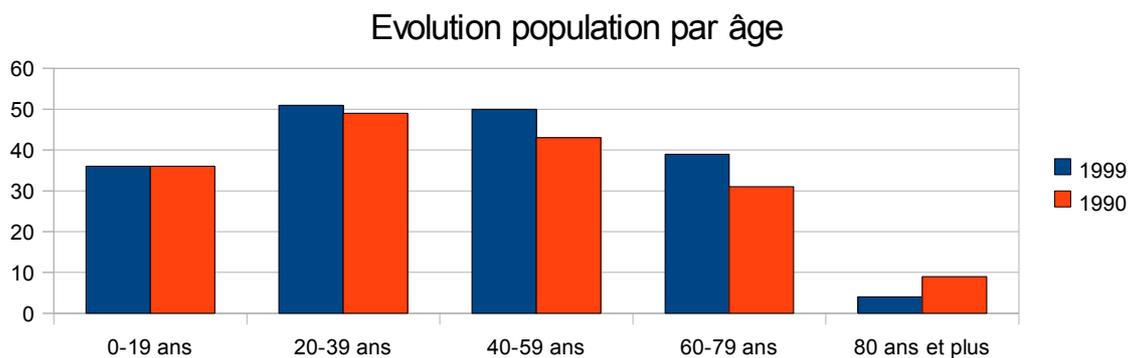
C'est le solde migratoire qui est le principal facteur de cette fluctuation. La proximité de Gimont ne peut que poursuivre ce phénomène.



– Composition de la population:

L'évolution des ages montre un certain rajeunissement de la population avec une augmentation des tranches d'ages situées en dessous des 40 ans. L'apport migratoire d'une population plus jeune peut augmenter ce phénomène.

L'évolution des tranches des plus âgés se traduit par le glissement d'une partie des 40/60 vers la tranche supérieure. On note également une baisse sensible des plus de 80 entre 1990 et 1999.

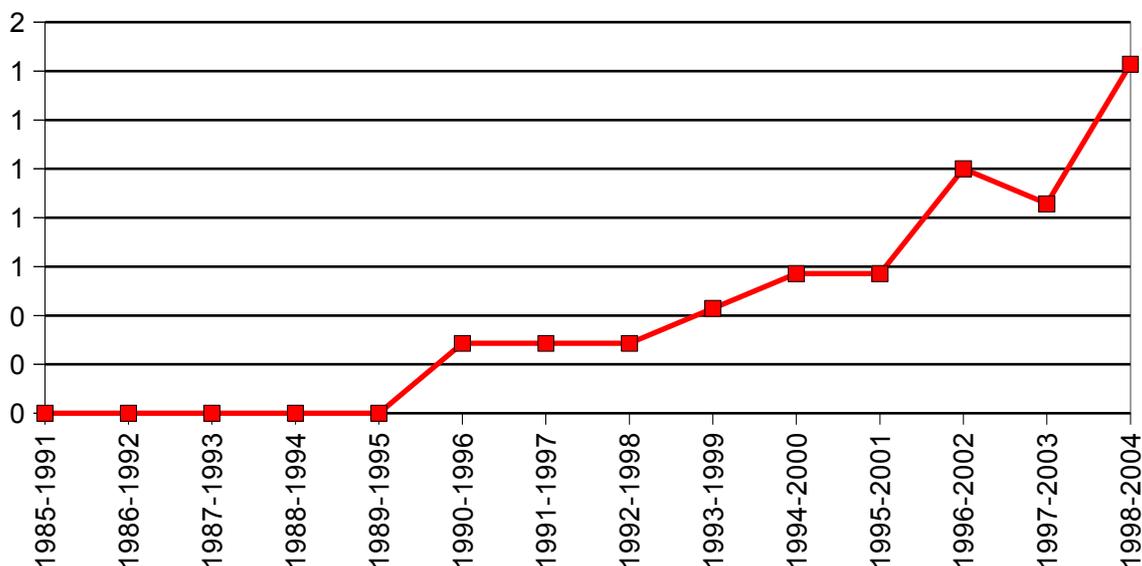


- LOGEMENTS

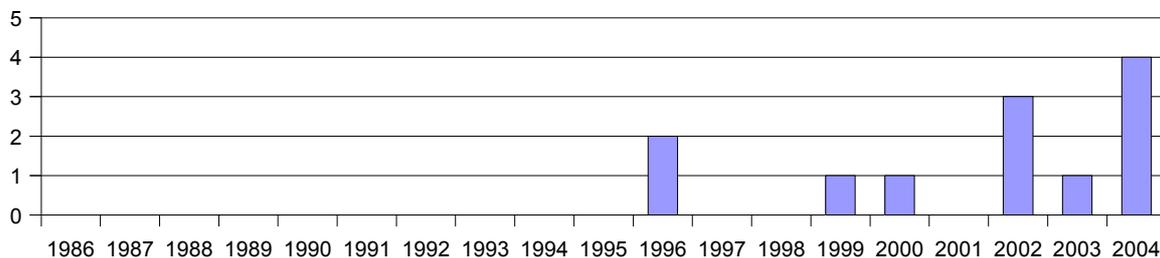
- Dynamique de la construction :

La moyenne glissante de la construction fait apparaître nettement la reprise qui s'est produite à partir des années 90. Même si le rythme est faible dans les années 90, il augmente sensiblement dans les années 2000. Ces dernières années, on observe un rythme un peu plus soutenu.

En 1999 on recensait une vingtaine de logements vacants. La reprise de la construction a permis de diminuer cette vacance ces dernières années.



Activité de la construction par année



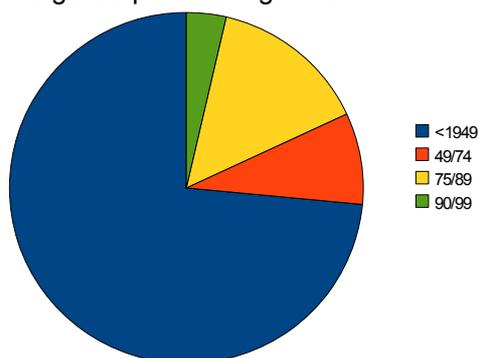
- Structure et état du parc

La faiblesse de la construction depuis de nombreuses années fait apparaître un parc immobilier très ancien où plus de 73% des constructions ont été édifiées avant 1949.

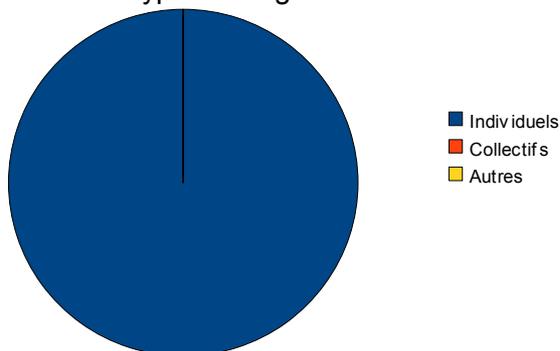
La maison individuelle est le seul type de logements, on ne trouve pas de logement collectif sur la commune.

Près de 80% des résidences sont occupées par leur propriétaire, la location ne représente qu'un peu moins de 13% de l'ensemble du parc.

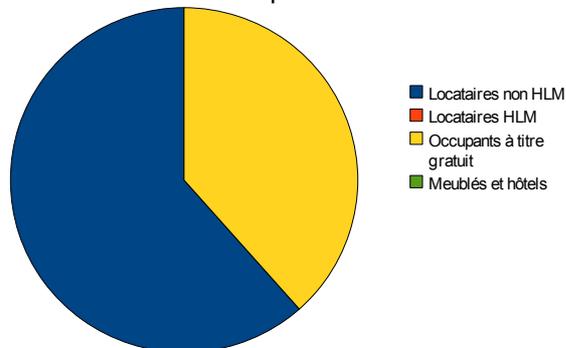
Âge du parc de logement



Résidences principales
types de logement



Statut occupation

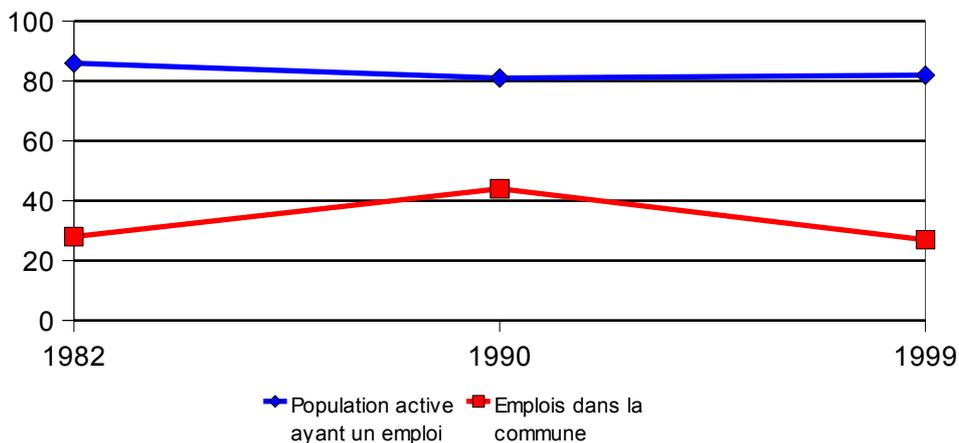


- ACTIVITES - EMPLOIS

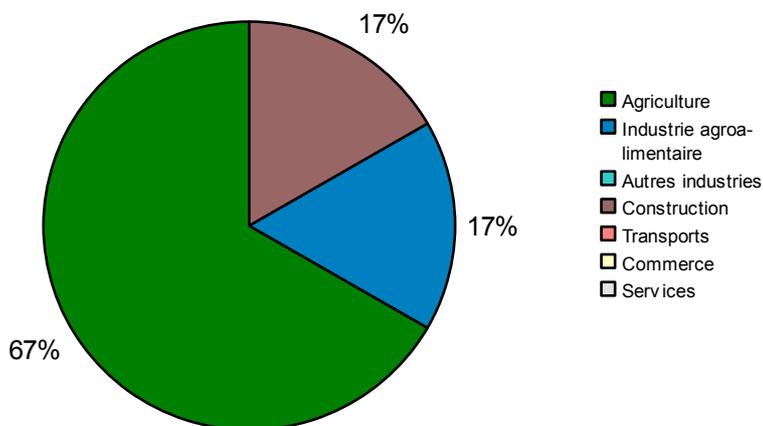
La population active est relativement stable depuis les trois derniers recensements. Le taux d'activité représente 45% de la population.

La population active bénéficie de 27 emplois offerts sur Juilles qui sont occupés majoritairement par les habitants de la commune. C'est l'activité agricole qui offre la majorité de ces emplois.

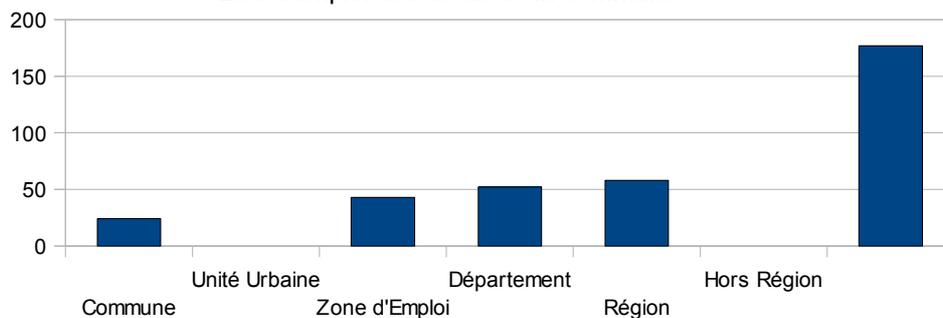
Les autres actifs travaillent à égalité sur la zone d'emploi, le département ou la région..



Emplois par secteurs d'activités en 1999



Relation Domicile Travail
Lieu d'emploi des actifs de la commune



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

– MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Juilles est implantée en limite de Gimont et se situe dans l'entité paysagère du Savès Toulousain et dans la sous-entité du Gimois. Elle est desservie principalement par la route départementale n° 12 de Boulogne à Mauvezin.

Le paysage du Savès-toulousain repose sur un relief ample, mollement cabossé, nu et “gondolé”; monotone et dépouillée, la campagne paraît “vide”, alors que localement elle devient très habitée et qu'elle est presque partout cultivée.

Dépourvu de vraie capitale emblématique, l'Isle-Joudain tient lieu de pôle économique et démographique principal, et capte en premier rideau une influence toulousaine sensible jusqu'à Gimont et diffusée de part et d'autre du Val de Save.

Au Sud, Samatan et Lombez, autrefois rivales, forment un troisième pôle dynamique, au développement économique moins affirmé.

Autour de son centre actif, l'ancienne bastide de Gimont, le Gimois constitue un véritable nœud d'influences à l'image de son voisin et “équivalent” Lomagnol : le Fezensaguet autour de Mauvezin.

Il évite soigneusement les hauteurs du Pays d'Auch et annonce la paysage aérien du Val de Save. L'Astarac s'y achève par l'ouverture des vallées, principalement la Gimone et la Marcaoué qui confluent à Touget où les plateaux de Lomagne rencontrent les vastes collines «écrasées» du Pays de Cologne.

Le Gimois appartient néanmoins au Savès-toulousain, un Savès-toulousain hybride où la brique cuite côtoie la terre crue, le grès et le calcaire et où les grandes étendues cultivées conservent un caractère bocager.

Sa position centrale entre les bassins d'activité auscitain et toulousain, conforte une économie florissante et partagée entre ces deux pôles.

Très influencé par Toulouse, le Gimois revendique son identité gasconne par la notoriété de ses produits gastronomiques : marché au gras, conserveries de renommée internationale, festival gastronomique.

Le territoire est marqué par les champs ou les parcelles qui apparaissent comme éléments de base des paysages. Les collines étirées, les vallons interminables qui bordent de part et d'autre les larges plaines. Le bourg est situé à l'écart des voies principales en bordure d'une voie transversale qui passe sur les crêtes.

Les altitudes varient de 230 m sur les coteaux de la commune à 149 m au nord de la vallée de la Gimone. Le village est implanté sur les coteaux au centre du territoire à une altitude de 215 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

L'Isle Jourdain concentre, avec les communes environnantes, un fort développement pavillonnaire. Lotissements planifiés et constructions spontanées envahissent les hauteurs et les champs à proximité des villages. L'axe de la vallée de la Save, et la Nationale 124 jusqu'à Gimont, répandent de manière plus diffuse ce phénomène de périurbanisation.

Petites industries, services divers, et commerces des bourgs, profitent de cette expansion. L'immobilier et le bâtiment connaissent leur heure de gloire et les chantiers de construction sont devenus innombrables.

Toute la campagne savésienne est ainsi touchée, à différents degrés de concentration, par le développement des constructions neuves, ce qui soulève le problème aigu de leur insertion ou de leur intégration paysagère.

La population autrefois agricole est en pleine recomposition. Ni urbaine ni rurale, l'installation de nouveaux résidents est à lier directement ou indirectement au pôle aéronautique de Toulouse qui, par son continu développement, transforme les paysages d'une vaste couronne de 50 kilomètres de rayon autour d'une ville recherchée pour son dynamisme et son soleil.

Le bourg de Juilles à l'image de ces voisins est un village rue juché sur une colline étirée et perchée. Repérable de loin avec son église, il s'étire le long de la rue principale augmenté aujourd'hui de nouvelles habitations.

Cependant les nouvelles habitations ont été maintenues aux abords immédiats et le développement éparé a été contenu.

C'est ainsi que l'on ne trouve pas de hameau en dehors du village. Seules quelques constructions se sont implantées au Nord -Est du territoire mais ce secteur sera en pleine mutation avec la projet de mise à 2x2 voie de la RN n°124 qui passe en limite de commune et le projet d'échangeur à cheval sur Juilles et Gimont.

b) Les grandes végétations

A ce paysage dénudé et dégagé de grandes cultures au Nord et de prairies plus fréquentes au Sud, l'arbre oppose une présence d'autant plus marquée que rare :

- Les "solitudes forestières" des buttes et des terrains maigres, des bosquets éparés aux bois d'étendue moyenne, aux vastes massifs de Bouconne et de Goujon. Quelques formations remarquables à Juilles (Chêne liège) sont à signaler.

- Les ripisylves et les nombreuses îles des moulins de la Save, mais aussi de la Marcaoué (Polastron) et de la Boulouze.

- Les parcs des châteaux et des grandes demeures, et leur sombre frondaison, les cyprès des cimetières offrent un contraste des plus "réussis" avec les pastels des champs et des constructions.

c) Les ripisylves

On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de la Gimone.

d) Les cultures

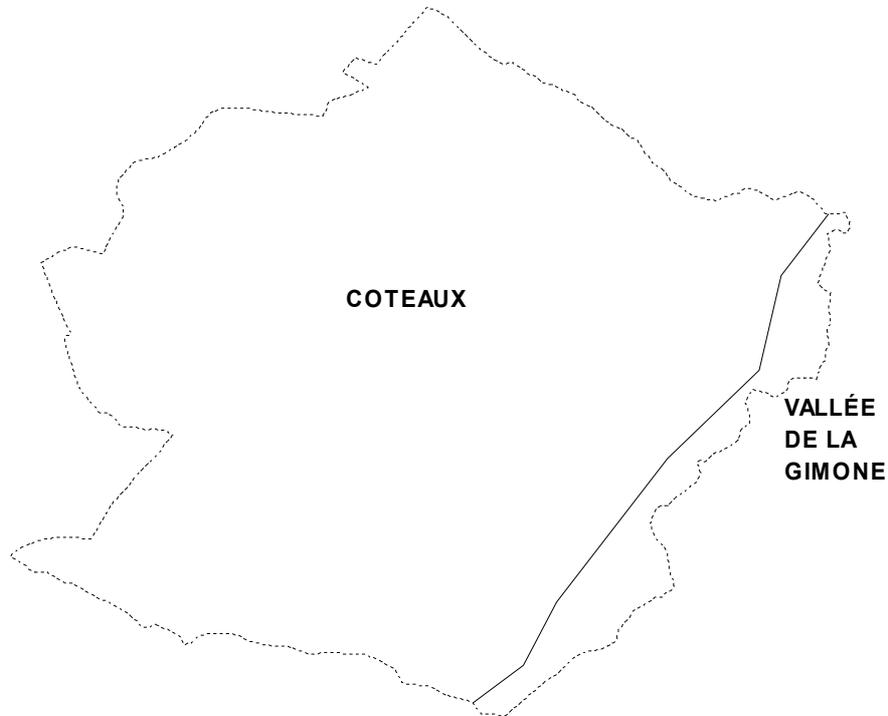
Le champs, ou plutôt la parcelle, apparaît comme l'élément de base des paysages du Savès-toulousain.

Le Nord (Val de Save et Pays de Cologne) est sensiblement plus déboisé que le Sud; si le coteau de L'Isle Jourdain est presque aussi boisé que celui de Lombez (11% de la SAU et 13% de la SAU), il le doit aux lambeaux de la forêt de Bouconne qui occupe les sommets du coteau de Pujaudran-Lias.

Les collines étirées, les vallons "interminables" qui bordent de part et d'autre la large plaine de la Save mais aussi de la Marcaoué, de l'Esquinson et de la Boulouze, sont pour la majeure partie, des terres peu pentues et profondes, propices à leur mise en culture.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



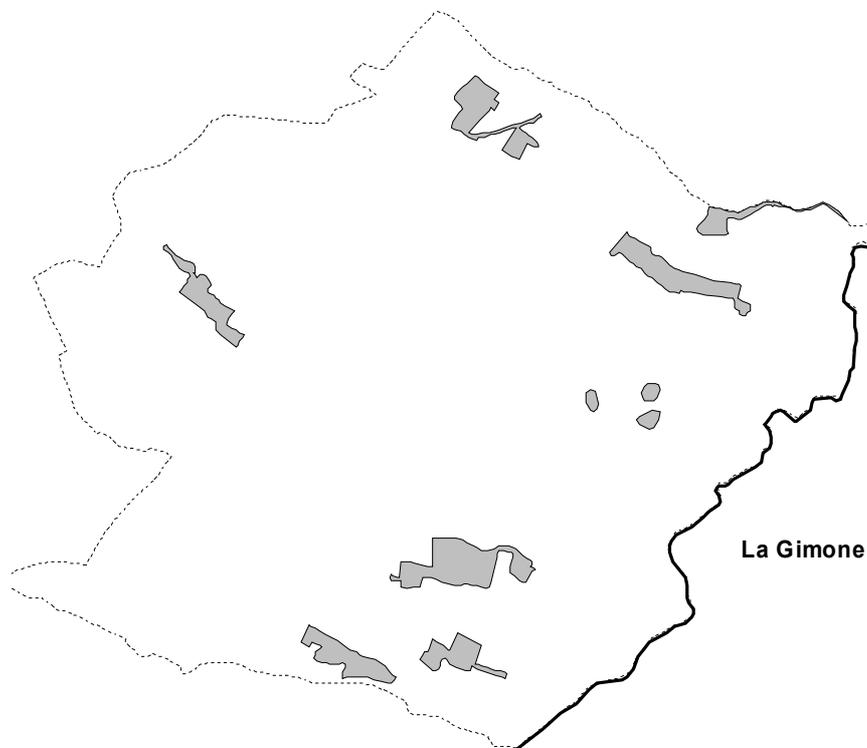
- La vallée de la Gimone:

La Gimone assure la limite communale Est, sa vallée en majorité inondable s'étale jusqu'à la route départementale n°12 parallèle à cette rivière. La vallée est entièrement réservée à l'agriculture et en particulier aux pâturages. Aucune construction ne s'est implantée dans cette zone.

- Les coteaux:

Les collines et vallons que l'on rencontre dans cette entité paysagère supportent d'épais terreforts fertiles, des terres peu pentues et profondes, propices à la mise en culture. C'est un territoire de grandes cultures où la nature a été maintenue sur les plus fortes pentes. L'urbanisation y est faible, on retrouve essentiellement un habitat diffus composé de fermes situées au centre de chaque exploitation agricole.

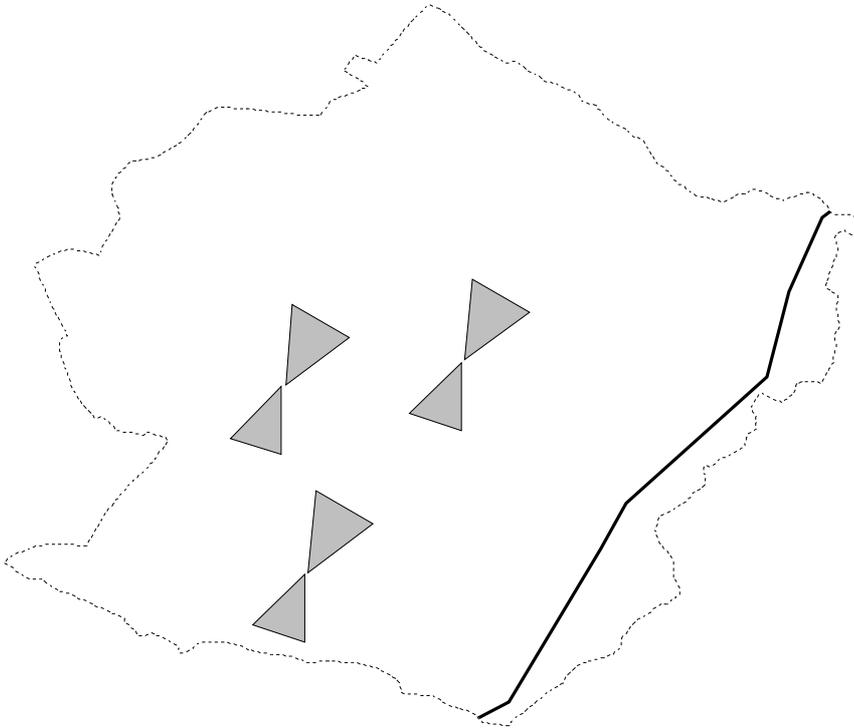
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientation Ouest/Est qui viennent se jeter vers la Gimone.
Cette rivière présente une zone inondable en limite de commune.

Le commune de Juilles a su maintenir quelques massifs boisés qui ont été conservés un peu partout sur ce territoire. Ils maintiennent une présence végétale au milieu des grands ensembles agricoles.

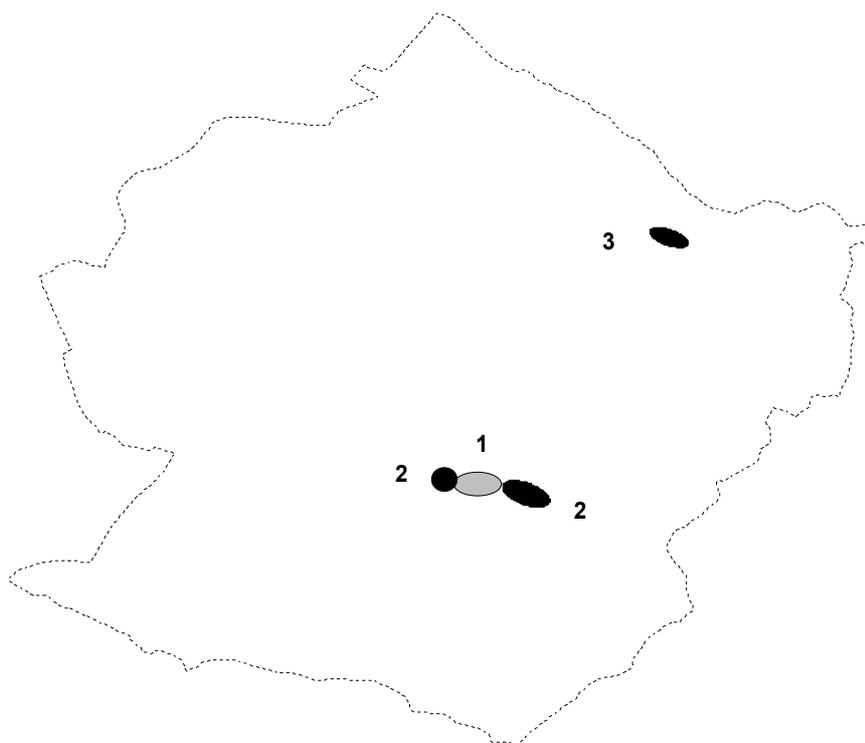
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
-



L'axe principal, la route départementales n°12 traversent le territoire du Sud vers le Nord et longe la vallée de la Gimone. Le village est desservi à partir de cet axe par une voie communale qui rejoint vers l'Ouest l'Isle Arné.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir des voies communales d'orientation Est/Ouest qui passent toutes en ligne de crête. Chacune de ces voies étant à vis à vis et offrant des points de vue lointains.

– LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Le bourg ancien s'est installé en bordure de la voie communale au dessus de la vallée de la Gimone. A l'origine le village s'était formé autour de l'église, son cimetière, la mairie et l'école. Deux petites places marquent ces deux espaces.

2 – Les extensions récentes

Elles se sont développées essentiellement aux deux entrées du village en continuité du centre. C'est un habitat pavillonnaire qui se démarque par son implantation en retrait de la voie. Cette urbanisation a tendance à étirer le bourg. Le développement en épaisseur est possible par endroit mais reste contraint par les pentes de certains terrains.

3 - A Moulis:

Il s'agit de quelques constructions récentes qui se sont implantées à proximité de fermes. Ce secteur proche de la future 2x2 voies de la RN n°124 et de l'échangeur est soumis à plusieurs contraintes:

- Nuisances liées à ce projet
- Achat des terres
- Remembrement projeté

Compte tenu des mutations envisagées dans ce secteur, il ne peut être envisagé en l'état actuel de poursuivre son développement.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le Bourg: zone globalement desservie. La partie Est du village à partir des parcelles 447 et 275 est desservie mais de capacité insuffisante, renforcement à prévoir.

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le réseau est géré par le syndicat d'adduction d'eau potable d'Aubiet

- le Bourg: le centre est desservi par une canalisation de 80 qui passe sur la voie principale. Ce réseau nécessitera à terme un renforcement, le syndicat prenant en compte le renforcement jusqu'à la mairie. Le renforcement coté Est devra être pris en charge par la commune.

Réseau d'assainissement:

Il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement. Le schéma communal d'assainissement préconise les filières à mettre en place. Le SPANC signale que les rejets s'effectuent généralement vers les fossés des voies.

Voirie:

Le village est desservi par la voirie communale, le développement de l'urbanisation envisagé a été limité en linéaire afin de ne pas multiplier les échanges. Ce développement a été contenu entre les panneaux d'agglomération. L'urbanisation de la ZC 2 du village ne pourra intervenir qu'après avoir réalisé un aménagement de sécurité entre la voie communale n°3 et la route départementale n°12.

– SERVITUDES

AC 1 Protection des Monuments Historiques
Immeubles : chartreuse de Fontenille

I 3 Canalisations de distribution et de transport de gaz
Canalisation DN 500 Lussan-Lias
Canalisation DN 400 Lussagnet-Lias-Léguevin
Canalisation DN 800 Lussan-Lias

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été approuvé. Il fixe les normes de construction à mettre en œuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire est concerné par ce plan.

PT 3 Télécommunication Téléphoniques Télégraphiques
Câble fibre optique F405-01 Toulouse-Bayonne

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

– Contraintes

Plage d'étude de travaux publics:

Avant projet sommaire pour la mise à 2x2 voies de la RN 124 entre Pujaudran et Auch

Risques naturels:

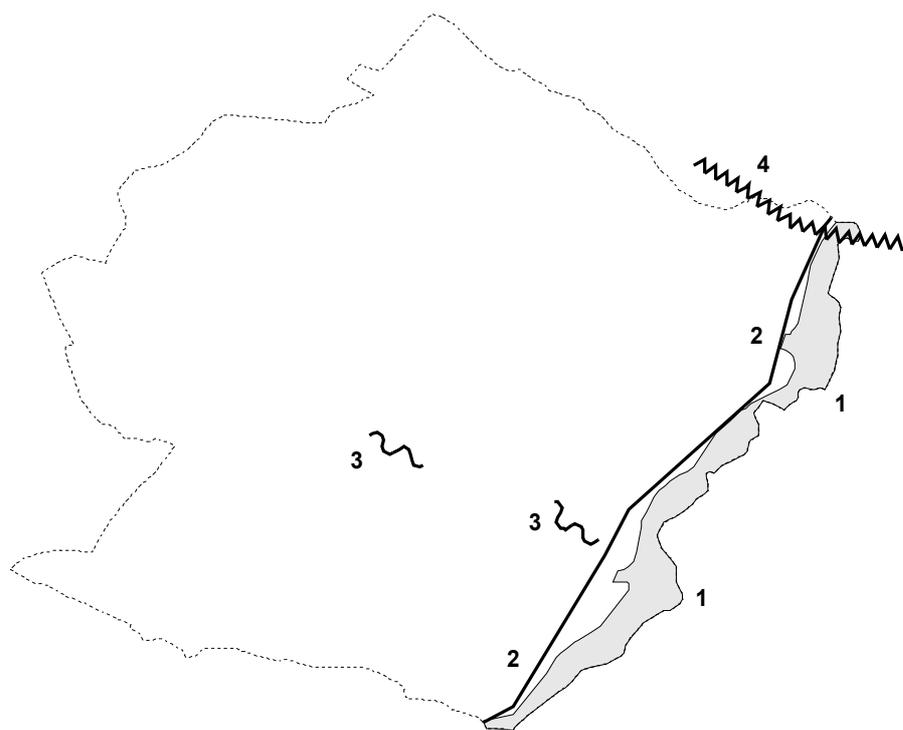
Risques inondations: la Gimone

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique:

Bois de Juilles

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Zone inondable de la Gimone
- 2 – Route départementale n°12
- 3 – Urbanisation linéaire
- 4 – Plage d'étude 2x2 voies de la RN 124

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien autour de l'église et de la mairie. Le développement pourra se poursuivre dans les dents creuses ou en épaisseur pour les terrains les moins en pente. L'urbanisation linéaire sera arrêtée au niveau des dernières constructions pour ne pas étirer le village. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en place, un renforcement en eau du village sera nécessaire à terme.
ZC 2 Au Village	C'est la continuité du bourg vers l'Est. Plusieurs constructions sont déjà implantées, la zone consiste à densifier entre ces habitations et le centre. Le développement ne sera pas poursuivi après la dernière habitation pour ne pas étirer le village. Les réseaux sont en place mais nécessitent des renforcements autant en eau qu'en électricité. La zone sera définie en épaisseur coté Sud afin de permettre une densification proche du centre et ne pas étaler la construction et les réseaux. L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après avoir réaliser un aménagement de sécurité entre la voie communale n°3 et la route départementale n°12.
ZN i La Gimone	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 Gimone.
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

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	7,13	9
ZC 2	Au Village	9,79	17
ZN i	La Gimone	75,81	/
ZN	le reste du territoire	1293,27	/

ZC	TOTAL	16,92	26
ZN	TOTAL	1369,08	/

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 situés dans l'agglomération afin de ne pas étirer le village. Aucun autre secteur n'a été retenu, les possibilités offertes au village permettent de satisfaire les besoins immédiats.

Le conseil municipal a voulu redonner vie au village et arrêter la construction éparse en retenant comme secteur le centre bourg.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place et en évitant de poursuivre une urbanisation linéaire.

Voirie :

Le développement de Juilles s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure d'une voie communale. Le projet maintient les limites de l'urbanisation dans la partie urbanisée du village. Le carrefour avec la RD 12 devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

Assainissement :

L'assainissement de la commune est assuré par des filières individuelles. Une attention particulière sera prise pour les rejets vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été défini autour du centre ancien. La construction linéaire a été arrêtée. Aucun secteur épars n'a été retenu de façon à préserver le patrimoine naturel agricole et forestier de la commune.

Le commune a souhaité arrêté le mitage et préserver le paysage.

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

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Arrêt du développement linéaire.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Protection de la ZNIEFF de la commune.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de la Gimone. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.

Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.