

# JUSTIAN

## 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 Justian, d'une superficie de 630 hectares, se situe dans le secteur nord-ouest du département du Gers entre Vic Fezensac et Valence sur Baïse.

Située dans le canton de Valence sur Baïse, elle est implantée à une dizaine de kilomètres au nord de Vic Fezensac dans le pays de la Ténarèze. Secteur de transition entre le Bas Armagnac et la Lomagne, il s'articule autour d'une vallée principale la Baïse et de vallées secondaires affluantes et parallèles: l'Osse et l'Auzoue.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°35 qui rejoint Mouchan à Bassoues et qui empreinte la vallée parallèlement à l'Osse.

Située à proximité de l'agglomération de Vic Fezensac, elle est soumise à des nouvelles demandes de terrains à bâtir.

Intégrée dans la communauté des communes "Artagnan en Fezensac", elle est limitrophe des communes de Mourède, Courrensan, Roques, Bezolles et Vic-Fezensac.

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 et éparse, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

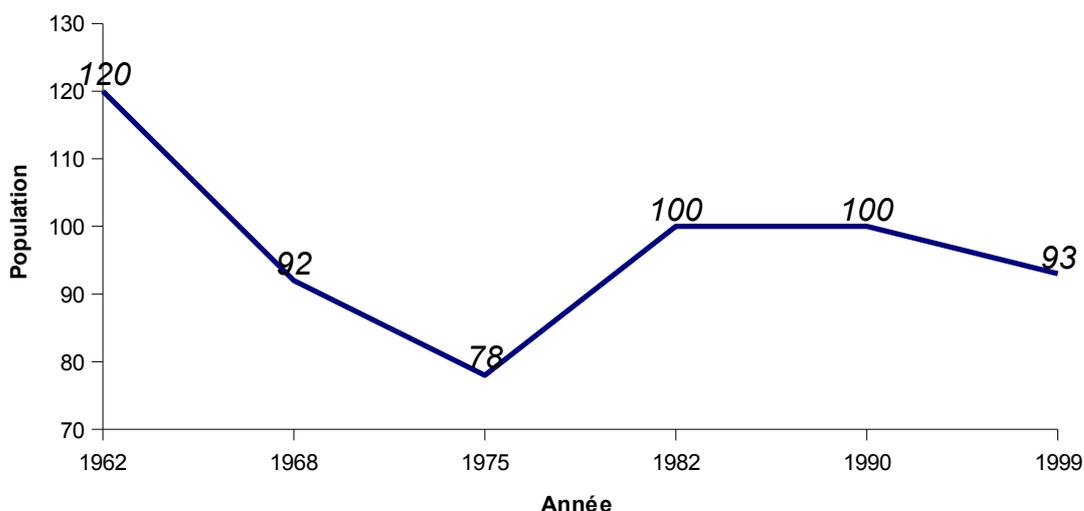
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg et proche du centre
- maintenir la construction de façon modérée autour des hameaux
- rentabiliser les réseaux existants
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages
- préserver l'activité agricole

- DEMOGRAPHIE

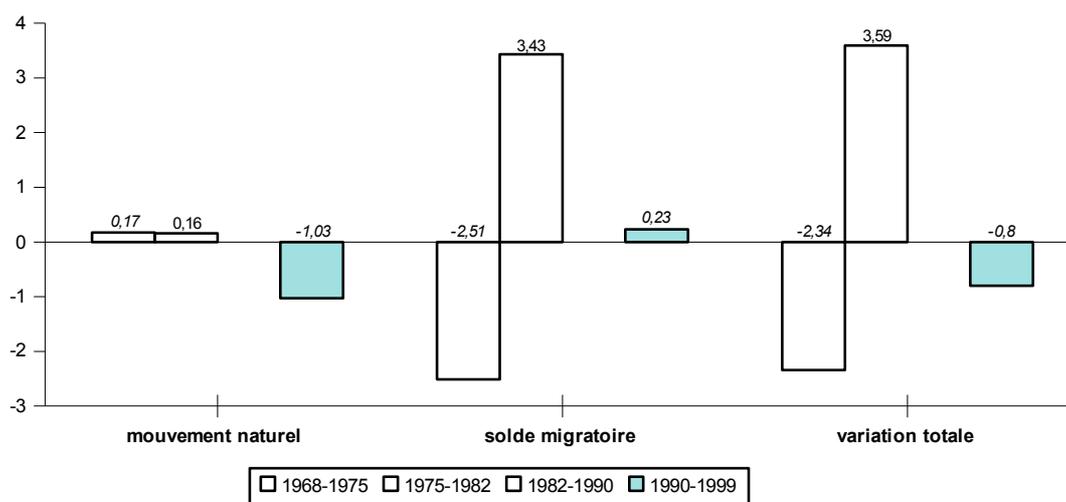
La commune de Justian a accusé une perte régulière de sa population jusqu'en 1975 où la population est passée de 157 habitants en 1936 à 78 en 1975. Une légère augmentation s'est produite au recensement de 1982. La population se stabilise depuis autour d'une centaine d'habitants.

Le mouvement naturel est resté relativement stable pendant de nombreuses années. La baisse entrevue entre les deux derniers recensements est la cause d'une légère baisse de la population. Le solde migratoire est très fluctuant selon les recensements.

### Évolution de la population



### Taux de variation annuels de la population

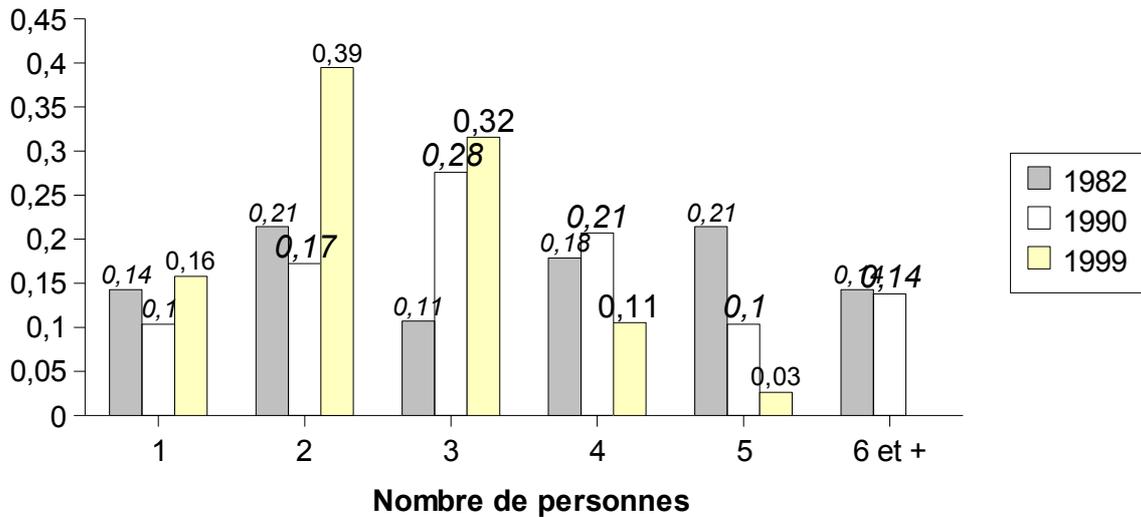


- Composition de la population :

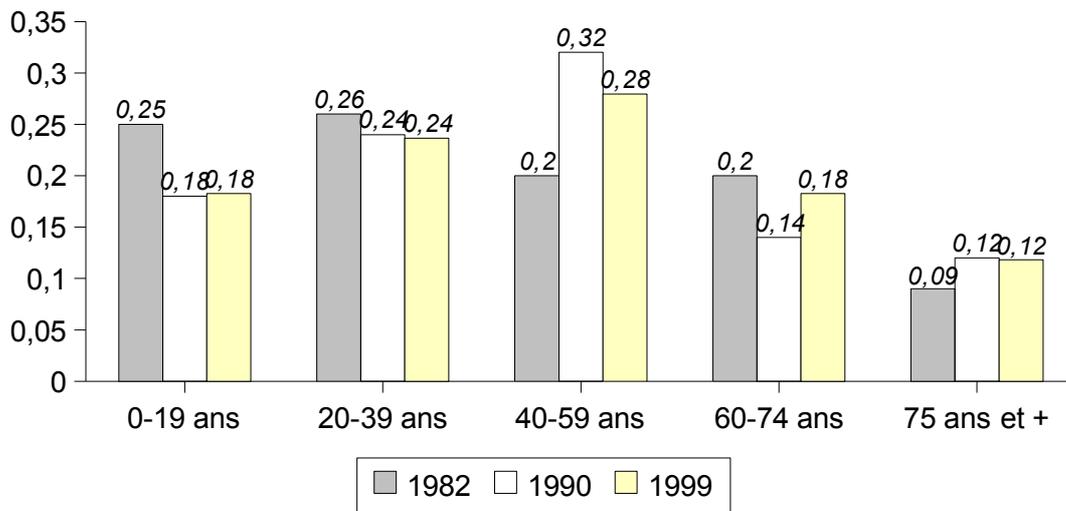
Toutes les tranches d'âge sont assez stables sur les trois derniers recensements, on ne trouve seulement 42% de la population en dessous de quarante ans.

La composition des ménages a nettement évolué ces dernières années. Justian voit une nette diminution des familles de plus de trois personnes. L'évolution se retrouve essentiellement dans les couples qui sont doublés et représentent maintenant près de 40% des ménages.

### Composition des ménages



### Évolution des âges



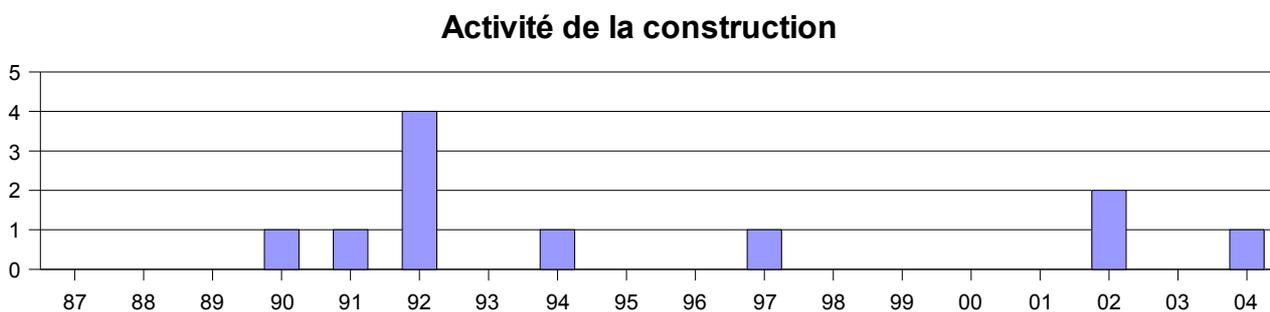
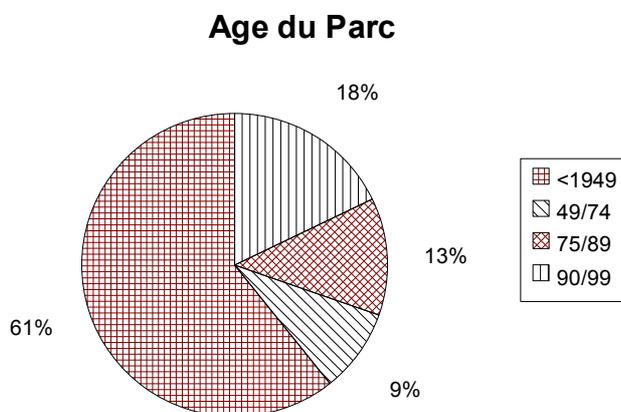
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve est relativement faible sur la commune, seule l'année 1992 avec quatre logements marque une évolution. Depuis 2002, la construction semble repartir légèrement, les demandes enregistrées en mairie peuvent confirmer une légère relance.

Les logements vacants en 1999 étaient peu nombreux ( 6 ).

On trouve également sur la commune 12 résidences secondaires, ce qui représente près d'un quart des logements.



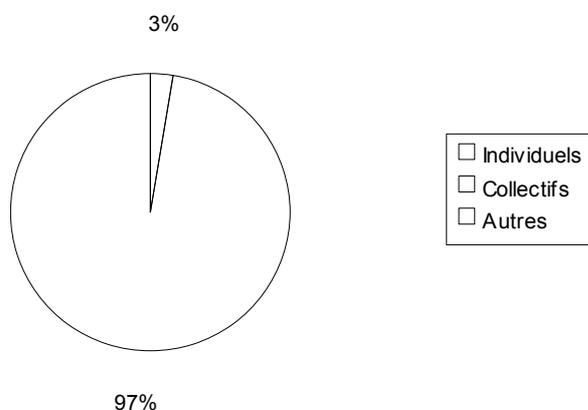
- Structure et état du parc

La reprise de la construction dans les années 90 a permis de rajeunir le parc, cependant, on trouve plus de 60% des logements édifiés avant 1949.

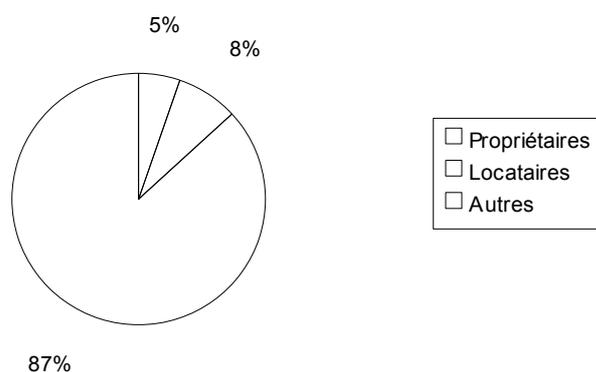
La maison individuelle est le type principal de logement, on ne recense aucun logement collectif sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire, moins de 8% des logements sont réservés à la location.

### Résidences Principales - Type de Logements



### Résidences Principales - Statut d'Occupation



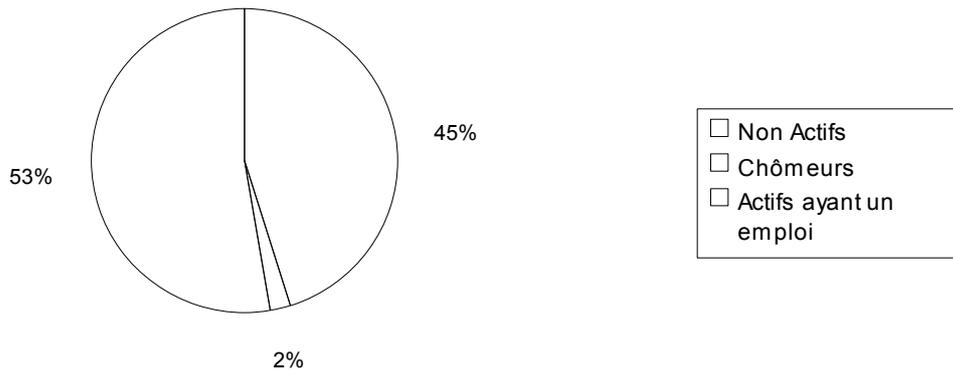
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active reste relativement stable depuis les trois derniers recensements. Le taux de chômage n'a pas non plus évolué, il reste assez faible sur la commune.

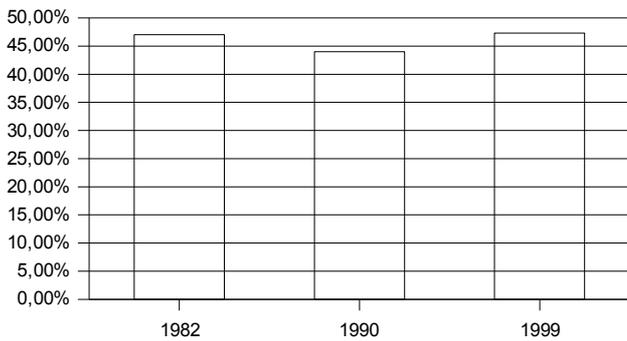
La population active bénéficie de 19 emplois offerts sur Justian dont 16 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont fortement diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 33.

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

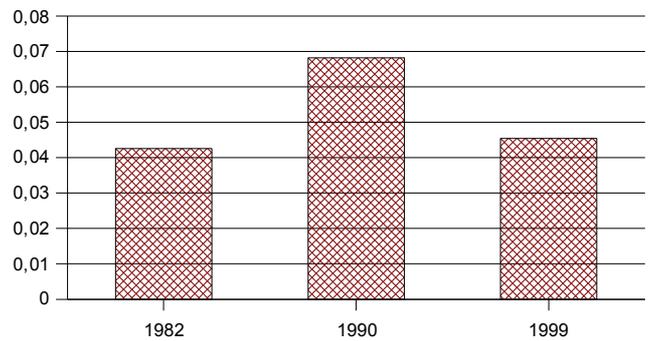
**Activité 1999**



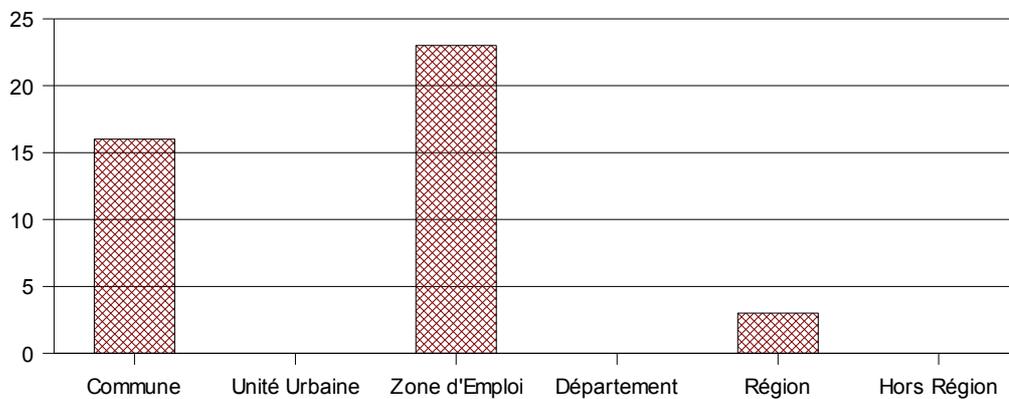
**Taux d'Activité**



**Taux de Chômage**



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



## II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

### - MORPHOLOGIE DU SITE

Installée dans l'entité paysagère de la Ténarèze, le territoire offre des plaines alluviales amples et des interfluves au relief complexifié, plus affirmé que les molles ondulations armagnacaises, mais surtout moins dégagé et élevé qu'en Lomagne. Il est surtout le siège d'une occupation humaine très ancienne.

La commune est desservie par deux routes départementales:

- la RD 35 de Mouchan à Bassoues
- la RD 112 de Vic Fezensac à Valence sur Baïse

Village ancien où les comtes d'Armagnac-Fezensac avait un château fort cité au 12<sup>e</sup> siècle. Le bourg est implanté au dessus du donjon carré, reste du château fort, abritant un moulin au pied de l'Osse.

Le territoire communal de Justian, très tourmenté notamment versant est de l'Osse offre une succession de collines réservées essentiellement à l'agriculture. Le versant ouest, à faible pente, présente de grandes parcelles plus dégagées.

L'ensemble du territoire est parsemé de petits massifs boisés, reste de plus grandes entités. Cette présence végétale bien que relativement faible contribue à l'image naturelle du site.

Les altitudes varient de 98mètres au nord dans la vallée de l'Osse à 221 m à l'est sur les coteaux. Le village est installé au pied de la rivière à 103 mètres d'altitude.

## - OCCUPATION DU SOL

### a) Habitat

Le village de Justian est implanté au coeur du territoire en limite de la zone inondable de l'Osse. Les constructions sont édifiées de part et d'autre de la voie communale n°1, perchées au dessus de la rivière. Les fortes pentes, notamment au sud vers l'Osse ne permettent pas une urbanisation en épaisseur. Particularité de la commune, l'ensemble église et ancien presbytère se trouve plus au Sud-est à un kilomètre du village.

Il s'est formé sur le territoire deux petits hameaux à partir d'exploitations agricoles:

- à Courrouscou: dans la vallée de l'Osse en bordure de la route départementale n°35
- à Gillet: sur les coteaux au nord du village

### b) Les grandes végétations

Pas de grands bois repérés sur la commune mais de petites masses qui maintiennent une image naturelle au paysage. On peut cependant observer une frange boisée importante qui s'étale en bordure de la route départementale n°112 sur la commune voisine à l'ouest du territoire.

### c) Les ripisylves

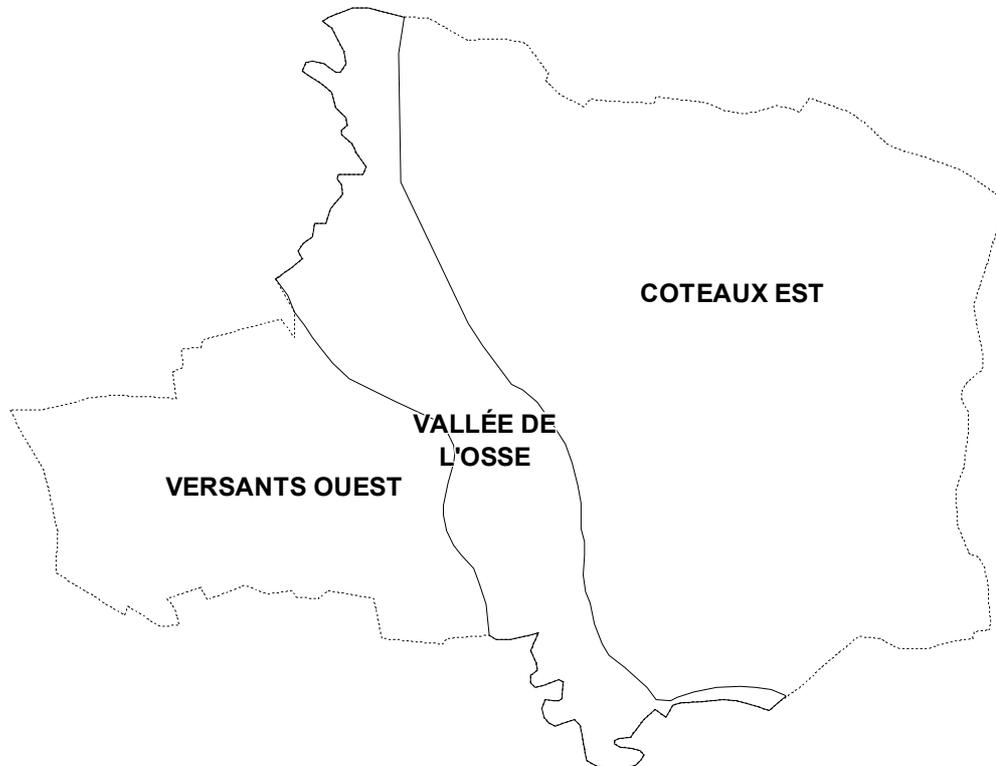
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Osse.

### d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer quelques grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux.

### III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

#### - LES SYSTEMES PAYSAGERS



#### - La vallée de l'Osse:

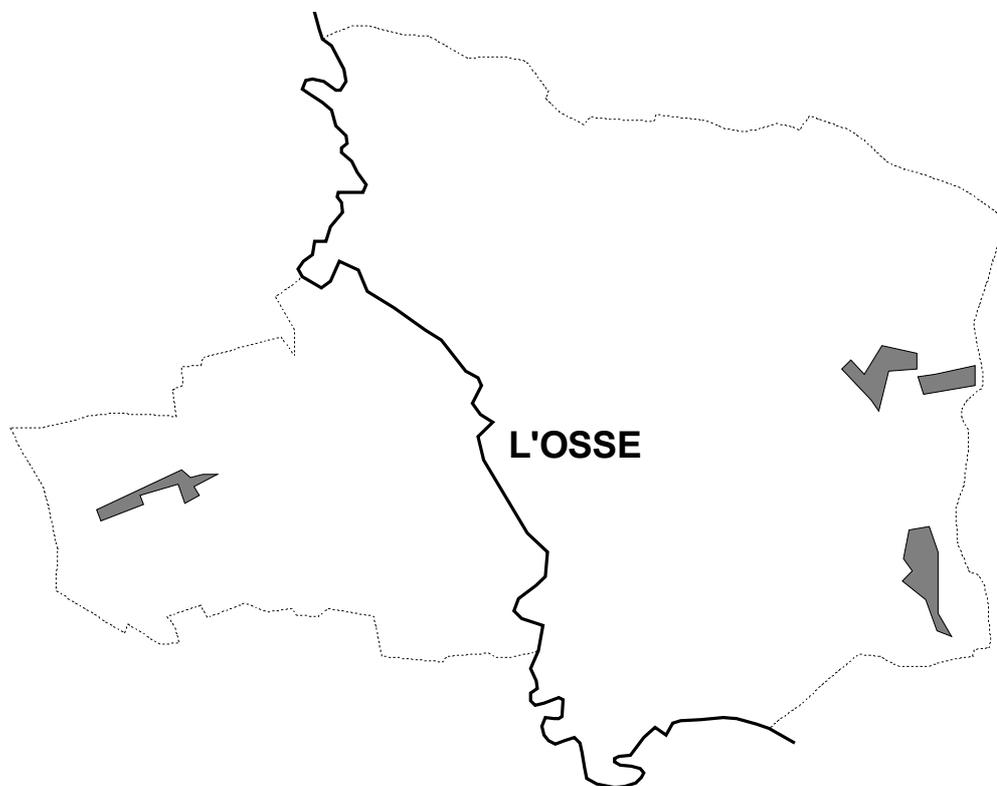
Vallée secondaire de la Baise qui reste l'épine dorsale de tout le territoire, la vallée de l'Osse traverse la commune du Sud vers le Nord. Espace assez large situé entre la route départementale n°35 et le pied des coteaux Est, elle est en grande partie submersible. Elle offre des espaces naturels remarquables et est réservée essentiellement à l'agriculture. On peut noter la présence d'anciens moulins à eau à l'architecture remarquable.

#### - Les coteaux Est:

Le calcaire domine dans les sols et les reliefs. Ces coteaux présentent donc un visage tourmenté avec une succession de collines entrecoupées de ruisseaux qui s'orientent vers l'ouest et l'Osse. La diversité des sols est ici représentée où toutes les cultures se mélangent. Les paysages offrent aussi tous les types de formations boisées: haies, bosquets, alignements, petits bois...

#### - Les versants Ouest:

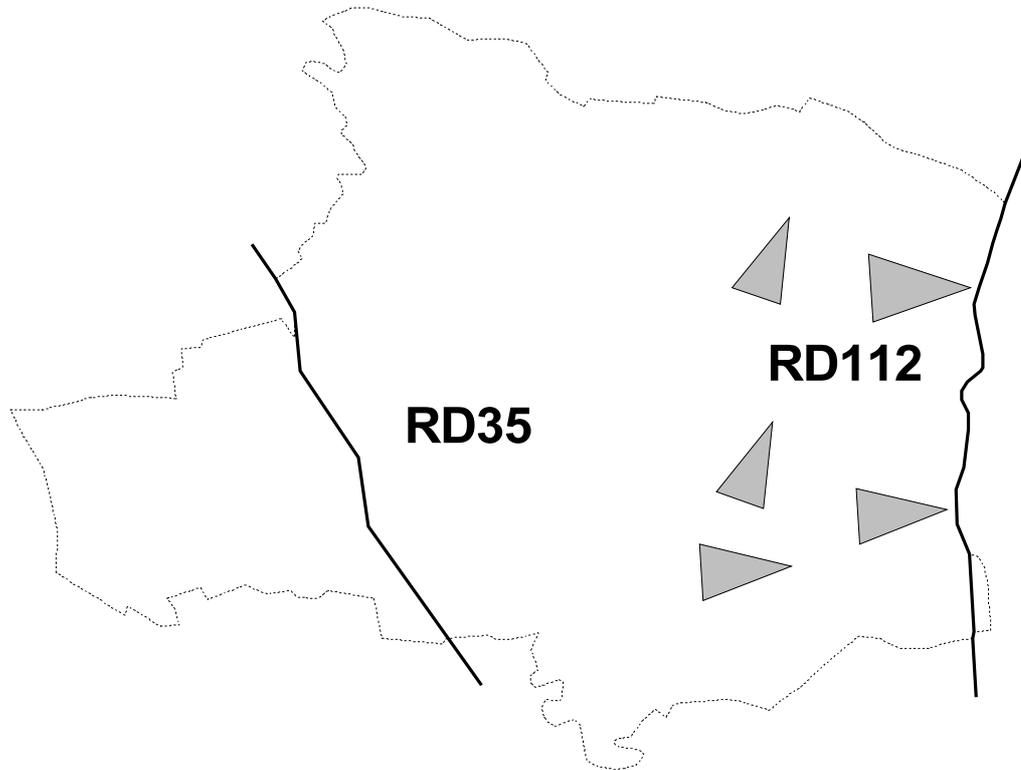
Moins marqués qu'à l'est, ces versants viennent rejoindre la vallée en pente douce. Malgré une topographie favorable, ils ont conservé une certaine présence végétale notamment des haies qui coupent les grandes entités et ferment les paysages.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientation Est-Ouest qui viennent se déverser dans l'Osse qui coule du Sud vers le Nord.  
Cette rivière présente une zone submersible tout le long de son parcours.

La commune est marquée par de petits boisements qui ont été maintenus sur toute le territoire. En Contrepartie, on ne trouve pas de grand espace boisé.

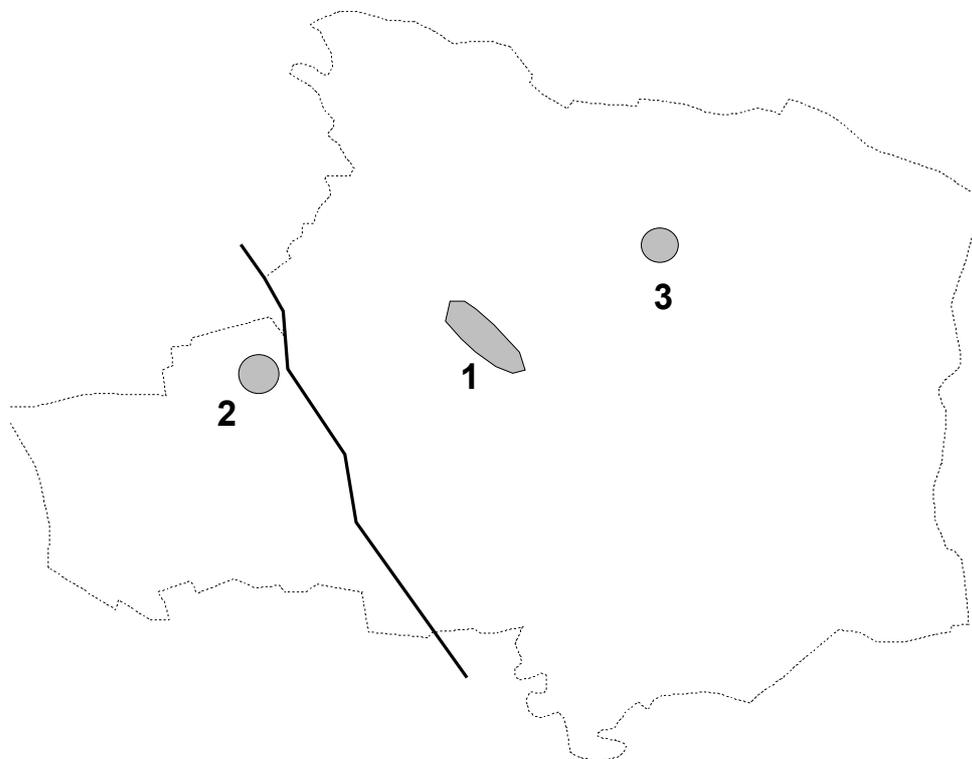
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Le réseau routier départemental présente deux voies principales, la route départementale n°35 qui longe la vallée de l'Osse et rejoint Mouchan au Nord et Vic fezensac au Sud et la RD 112 qui assure la limite communale Est vers Valence sur Baïse.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir de la RD 112 qui passe en crête et des voies communales transversales qui relient cette voie à la vallée.

## - LE SYSTEME URBAIN



### 1 – Le village :

Le bourg est implanté en rive droite de l'Osse en bordure d'une voie communale qui domine la vallée. Il s'agit d'une urbanisation linéaire (village rue), le versant sud à forte pente ne permet pas un développement en épaisseur. Une petite place autour de laquelle sont installées la mairie et la salle des fêtes assure le coeur du village. La configuration topographique ne favorise pas le développement proche du centre, on retrouve l'ensemble église-presbytère implanté plus au sud du territoire.

### 2 – A Courrouscou:

Petit hameau qui s'est développé autour de constructions agricoles au nord dans la vallée de l'Osse à proximité de la route départementale n°35. Plusieurs habitations récentes s'y sont implantées, l'accès vers la RD s'effectue à partir d'une voie communale.

### 3- A Gillet:

Hameau rural installé au nord du territoire, quelques habitations se sont implantées aux abords d'activités agricoles. Le développement de la zone reste lié à la présence de bâtiments d'élevage.

## - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

### Réseau électrique:

- le Village: le réseau est en place sur la voie principale
- à Courrouscau: réseau en place sur la voie communale
- à Lalanne: le réseau est en place sur le chemin transversal, mais ne continue pas sur la voie communale après le carrefour
- à l'Eglise: un renforcement et une extension est nécessaire, travaux programmés à court terme
- à Hortus: électricité en bout de réseau, loin du poste, capacité insuffisante
- à Gillet: renforcement à prévoir

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

- Le village: le réseau est en place sur la voie communale

### Réseau d'assainissement:

La commune est soumise à l'assainissement individuel, une étude définit les filières à installer.

### Voirie:

Le débouché de la voie communale n°2 vers la route départementale n°35 ne présente pas des conditions de sécurité suffisantes. Aussi, le développement de la construction dans ce secteur reste lié à un aménagement du carrefour avec réalisation de champs de vues.

- PATRIMOINE

On retrouve des vestiges préhistoriques et gallo-romains près de l'emplacement de l'ancien château fort que les comtes d'Armagnac-Fezensac y avaient édifié, restes du donjon carré du château de Justian. On peut remarquer également l'église Saint Maurice de Justian.

- SERVITUDES

**I 4** Electricité établissement des canalisations électriques  
Ligne 63 kv Condom – Montréal – Vic Fezensac

**PM 1** Plan de prévention des risques naturels prévisibles  
Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

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

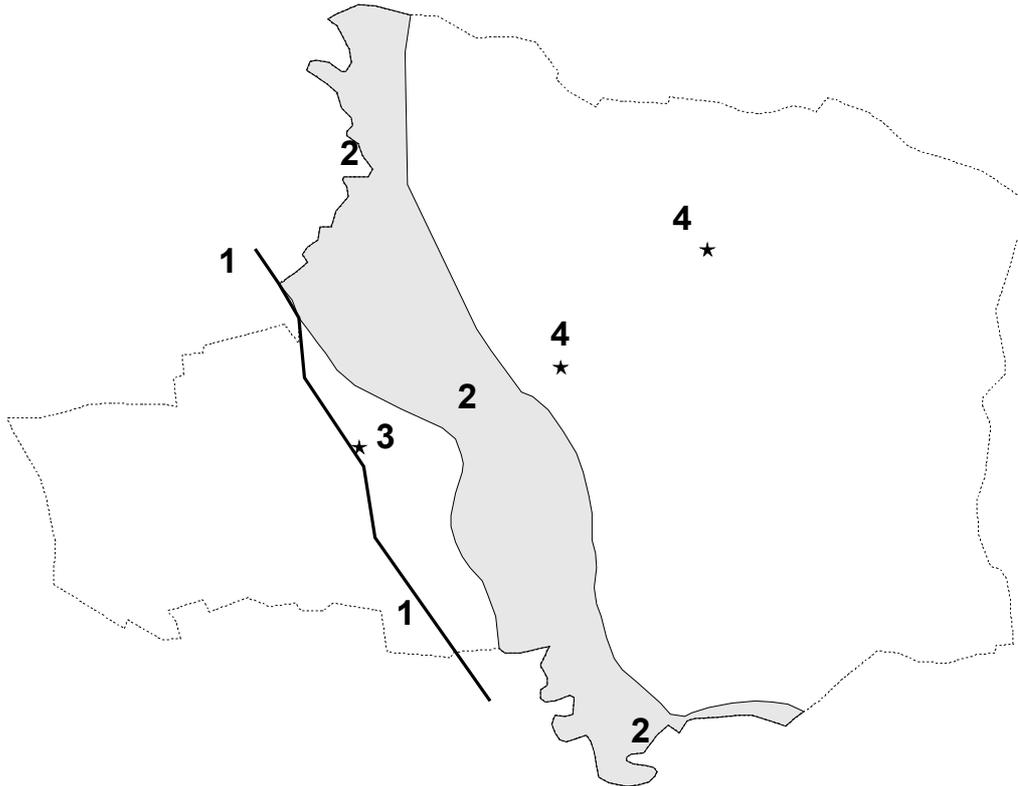
- Contraintes

Risques naturels:

Risques inondations: l'Osse

## 2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

### I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°35
- 2 – Zone inondable de l'Osse
- 3 – Carrefour: sorties dangereuses
- 4 – Activités agricoles

## II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les terrains proches du centre où se sont développés quelques constructions. Le développement vers le sud se heurte aux fortes pentes et à la zone inondable de l'Osse. Vers l'Est, la présence d'une activité agricole arrête la construction au delà de la salle des fêtes. Le développement peut donc s'orienter vers le Nord pour les terrains proche de la mairie. L'aménagement des constructions en épaisseur vers le ruisseaux permettra de densifier le centre. Les réseaux sont en place sur la voie principale.
ZC 2 A l'Eglise	Il s'agit d'un espace proche du centre où l'on trouve l'ensemble église-presbytère. La commune envisage sa densification, un projet de lotissement en cours. Le réseau électrique devra être renforcé, aussi, le secteur sera dimensionné pour rentabiliser les investissements.
ZC 2 A Courrouscau	Hameau existant où plusieurs constructions neuves viennent de s'établir. La zone consiste à fermer les dents creuses. Les accès devront s'établir à partir du chemin de Courrouscau. Les réseaux sont en place sur la voie, des extensions seront nécessaires pour desservir les terrains à l'arrière. La zone ne devra pas trop s'étendre pour limiter les échanges au carrefour avec la RD.
ZC 2 A Lalanne	Petit hameau où sont implantées quelques habitations. La zone sers légèrement étendue vers l'Ouest en bordure du chemin Jouanet. Le réseau électrique passe sur ce chemin, le réseau d'eau est en place sur la voie communale. Ce secteur restera cependant très limité car le carrefour avec la RD ne présente pas les conditions de sécurité nécessaire. La commune devra à terme programmer un aménagement de carrefour lié à l'augmentation du trafic sur la voie communale.
ZN i L'Osse	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 l'Osse
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>	Au Village	<b>3,54</b>	<b>8</b>
<b>ZC 2</b>	A l'Eglise	<b>3,89</b>	<b>9</b>
<b>ZC 2</b>	A Courrouscau	<b>5,68</b>	<b>6</b>
<b>ZC 2</b>	A Lalanne	<b>4,34</b>	<b>5</b>
<b>ZN i</b>	L'Osse	<b>115,94</b>	<b>/</b>
<b>ZN</b>	le reste du territoire	<b>496,61</b>	<b>/</b>

<b>ZC 1</b>	TOTAL	<b>3,54</b>	<b>8</b>
<b>ZC 2</b>	TOTAL	<b>13,91</b>	<b>20</b>
<b>ZN</b>	TOTAL	<b>612,55</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 proche du centre afin d'assurer un développement en épaisseur proche du coeur du village.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et consolider les abords de l'église pour faciliter les liaisons vers le centre et maintenir la vie autour des espaces et bâtiments publics

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter le mitage et maintenir les espaces naturels.

#### Voirie :

Le développement du village et des hameaux s'est maintenu en dehors des voies principales. Les conditions de d'accès vers la RD 35 ne permettent pas de développer la rive gauche, aussi, certaines zones n'ont pu être retenues.

#### Assainissement :

L'assainissement est assuré par des filières autonomes, les rejets après traitement seront orientés vers les ruisseaux et fossés situés à proximité.

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

### Patrimoine :

Le développement urbain du village a été limité en linéaire pour conforter le centre par un développement en épaisseur, le hameau de l'église viendra conforter la vie proche du bourg. De plus, deux hameaux permettront d'accueillir quelques constructions dans des espaces libres.

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.

Préservation des lignes de crête

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de l'Osse. 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.