

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JUILLE (72170)

5, place Maréchal Leclerc
BP 10002
Tel / Fax : 02.43.97.15.99
E-mail : mairie.juille72@wanadoo.fr

DDT 72
SG-RH/AJ
Contrôle de légalité
de l'urbanisme

10 NOV. 2016

Rapport de présentation
Modification simplifiée n°1 du PLU

Lors de sa réunion en date du 17 mars 2016 le Conseil Municipal a confirmé son intention de réaliser son projet de restauration communale.

En 2010, en bordure de la zone urbaine, la commune a acheté un logis du XVème siècle avec une tour gallo romaine attenante et classée monument historique. Ces bâtiments sont mitoyens de la place centrale du village.

La commune envisage aujourd'hui de restaurer ce patrimoine et de le transformer en mairie. La parcelle de 3 000 m² sur laquelle sont situés ces bâtiments est classée en zone N du PLU et en zonage d'assainissement autonome au regard des difficultés et du coût d'un raccordement à l'assainissement collectif situé sur la zone urbaine.

La commune de Juillé a procédé à la révision de son POS en PLU en 2003 : il a été approuvé le 06 janvier 2004. Il avait été procédé à la même date à l'approbation du zonage d'assainissement.

Lors de l'élaboration du PLU, la parcelle où est située le logis n'a pas été intégrée dans la zone urbaine. Elle avait été laissée malencontreusement en zone N sans prise en compte de son devenir.

Au regard de ce projet, le Conseil Municipal en date du 17 mars 2016 a donc souhaité une procédure simplifiée de modification du règlement de la zone N du PLU de la commune de Juillé.

Il propose d'ajouter en son article 1 l'alinéa suivant :

Article 1 – Sont interdits

.....

Dans le reste de la zone N

Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception :

...

- Des bâtiments ou installations liés et nécessaires à un service public
- Des bâtiments remarquables signalés dans le PLU

Et en son article 2 l'alinéa suivant :

Article 2 – Sont autorisés sous conditions

...

- Les constructions ou installations de bâtiments liés et nécessaires à un service public ainsi que la transformation de bâtiments existants liés et nécessaires à un service public à condition que : ils soient situés à moins de 50 mètres d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le Conseil a fait le choix de limiter à 50 mètres la distance par rapport à une zone urbaine afin d'éviter une utilisation inappropriée de la zone N pour des constructions.

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE JUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

1

RAPPORT DE PRESENTATION

**DOSSIER
D'APPROBATION
Vu pour être annexé a la Délibération
du Conseil Municipal en date du**

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : REVISION APPROUVEE

DATE : JANVIER 2004

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.

136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS

TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE JUILLE

REVISION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 4
I) <u>LE DIAGNOSTIC</u>	p 5 à 33
A) <u>LE CADRE NATUREL</u>	p 5 à 13
1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE	p 5 à 9
a) Le climat	p 5
b) La géologie	p 7
c) L'hydrogéologie	p 9
2) LE PAYSAGE DE JUILLE	p 9 à 12
a) L'hydrographie	p 9
b) Le relief	p 11
c) La végétation et les milieux écologiques	p 11
B) <u>L'OCCUPATION HUMAINE</u>	p 13 à 17
1) L'HISTOIRE DE JUILLE	p 13
2) UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE	p 13 à 15
a) Le patrimoine bâti	p 13-14
b) Le patrimoine archéologique	p 15
3) LES MARQUES DE L'OCCUPATION HUMAINE	p 15 à 17
a) Histoire de l'urbanisation	p 15
b) La commune dans son environnement	p 16
c) un niveau d'équipement satisfaisant	p 16-17
C) <u>ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</u>	p 18 à 32
1) DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	p 18 à 26
a) Evolution démographique	p 18-19
b) Structure de la population	p 20 à 23
c) Les mouvements de population	p 23 à 26
2) LA SITUATION ECONOMIQUE	p 26 à 29
a) Le taux d'activité	p 26
b) Le chômage	p 26
c) La localisation des emplois	p 26-27
d) Salarié et actifs agricoles	p 27
e) les secteurs d'activité	p 27 à 29
f) les revenus	p 29
3) L'HABITAT	p 29 à 32
a) Le parc global	p 29
b) Le statut d'occupation	p 29
c) Le niveau de confort	p 30
d) Le rythme de construction	p 30
e) Analyse des besoins en logements de 1982 à 1990	p 31
f) Analyse des besoins en logements de 1990 à 1999	p 31-32
POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	p 32
II) <u>LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</u>	p 33 à
A) <u>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</u>	p 33
1) OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	p 33
2) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER	p 34
B) <u>LES CONTRAINTES A L'URBANISATION</u>	p 34 à 38
1) LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	p 34-35
a) Les risques naturels d'inondation	p 34
b) Le relief	p 34
c) La loi sur l'eau	p 34
d) Une gestion économe de l'espace	p 34-35
e) Les ZNIEFF	p 35

2) LES CONTRAINTES HUMAINES	p 35 à 38
a) Les risques technologiques	p 35
b) Les axes de communication	p 35- 36
c) Les vestiges archéologiques	p 36
d) Les contraintes liées aux activités agricoles	p 36-37
e) Les servitudes d'utilité publique	p 38
C) <u>LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI</u>	p 38 à 41
1) POUR L'HABITAT	p 38 à 41
a) Les zones potentielles	p 38 à 40
b) Les types d'urbanisation possibles	p 40-41
2) POUR LES ACTIVITES	p 41
3) POUR LES EQUIPEMENTS	p 41
III) <u>LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD</u>	p 42 à
A) <u>UN ZONAGE EQUILIBRE</u>	p 42 à 45
1) LES ZONES URBAINES	p 42
a) La zone urbaine centrale	p 42
b) La zone urbaine périphérique	p 42
2) LES ZONES D'URBANISATION	p 42 à 44
a) Pour l'habitat	p 42 à 44
b) Pour les l'habitat à long terme	p 44
3) LES ZONES NATURELLES	p 44-45
a) La zone agricole	p 44
b) Les espaces naturels	p 44-45
4) LES EMPLACEMENTS RESERVES	p 45
B) <u>LES PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT</u>	p 45 à 51
1) LES DISPOSITIONS GENERALES	p 45-46
2) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 46 à 48
a) La zone UC	p 46-47
b) La zone UP	p 47-48
3) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 48-49
a) La zone AU	p 48
b) La zone AUh	p 48-49
4) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 49 à 51
a) La zone A	p 49-50
b) La zone N	p 50-51
C) <u>LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX</u>	p 51
D) <u>EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES</u>	p 52
E) <u>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	p 53

INTRODUCTION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de JUILLE a été décidée par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 août 2001.

Le « Porter à la Connaissance » a été envoyé à la commune en mai 2002 par le Préfet.

Le nouvel article R 121-1 issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbains prévoit que l'Etat doit porter à la connaissance des communes et groupements de communes compétents l'ensemble des informations juridiques et techniques nécessaires à élaboration des documents d'urbanisme (toutes les servitudes et les informations les projets d'intérêt général de l'Etat ou des collectivités locales, les études dont il dispose, etc... ».

Le « porter à la connaissance » vise à permettre à la commune de JUILLE d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme en conciliant les intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire déclinées au niveau local.

Le PLU de JUILLE a pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités de développement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes, avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Haute Sarthe, notamment).

Le PLU permettra à la fois d'assurer et de maîtriser l'extension des constructions sur JUILLE pour que le développement soit équilibré et le plus harmonieux possible.

Le PLU est le résultat des réflexions de l'ensemble du Conseil Municipal, les élus faisant les choix importants, le bureau d'études ne donnant que les éléments nécessaires à la prise de décision en montrant les avantages et inconvénients de chaque solution.

La concertation avec la population a été faite par le biais d'une réunion publique qui s'est déroulée le 8 novembre 2002 à 20 heures 30 à la salle polyvalente et qui a rassemblé environ 40 personnes, ce qui représente près de 9% de la population totale de la commune et par l'ouverture en mairie d'un registre d'observations qui est resté vierge.

Le Conseil Municipal de JUILLE a débattu et a approuvé les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune par délibération en date du 18 février 2003.

La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt du PLU de JUILLE aux personnes publiques a eu lieu le 20 mars 2003 à 15 h en mairie de Juillé.

La révision n°2 du PLU de Juillé a été arrêtée par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2003.

La révision n°2 du PLU de Juillé a été approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 janvier 2004.

I - LE DIAGNOSTIC

A - LE CADRE NATUREL

Appartenant au Département de la Sarthe et au canton de Beaumont sur Sarthe, la commune de JUILLE s'étend sur environ 572 hectares, à environ 25 km du Mans. Elle est limitrophe de la commune de Beaumont sur Sarthe.

1 - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

a - LE CLIMAT

Il n'existe que des données très partielles concernant le climat de la commune de Juillé. Cette analyse s'appuie donc sur les différentes synthèses climatiques régionales et départementales existantes.

α - CARACTERES GENERAUX

Le climat départemental résulte de différentes influences :

- l' influence atlantique,
- l' influence aquitaine,
- l' influence continentale.

Le climat sarthois est ainsi de type **tempéré atlantique**, marqué par une légère continentalité. Il est assez uniformément réparti mais des nuances peuvent s'observer en fonction:

- de la latitude qui crée un gradient Nord-Sud. Les températures du Sud de la Sarthe sont plus chaudes et rapprochées du climat de l' Anjou. La végétation est en avance d'une semaine par rapport au Nord.
- de l'altitude, les plaines du Centre étant moins arrosées que les collines de l'Ouest ou les plateaux de l' Est.

β - LA PLUVIOMETRIE

La moyenne annuelle enregistrée à Juillé est de 720 mm.

En Sarthe :

MOIS	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Moyennes (en mm)	70	65	65	55	63	50	46	44	54	63	70	73

La répartition des pluies fait apparaître:

- un minimum commençant dès le printemps et se poursuivant pendant l' été,
- un maximum principalement en Décembre (Novembre et Janvier étant toutefois bien arrosés).

La répartition des pluies se fait sur 140 à 170 jours par an.

γ - LES TEMPERATURES

Pour le Maine Blanc:

- la température moyenne est de 11° C
- la moyenne des maxima est de 15.6° C
- la moyenne des minima est de 6.2° C.

Le Mans est caractérisé par une moyenne de 17 jours de gelée, 11 jours de neige, 59 jours de brouillard et 1886 heures d'insolation.

Les températures les plus basses sont fréquemment rencontrées en Janvier - Février (coulée d' air continentale ou polaire) alors que les températures les plus élevées sont atteintes à partir du mois de Juin.

Les gelées tardives sont peu nombreuses, à cause probablement de l'effet adoucissant de la vallée de la Sarthe.

δ - LE VENT

Les vents dominants sont par ordre de fréquence décroissante:

- les vents de Sud-Ouest, humides et doux,
- les vents de Nord-Est, froids et secs,
- les vents de Nord-Ouest, humides et froids,
- les vents de Sud-Est.

b - LA GEOLOGIE

Le périmètre général d'étude appartient au Bassin parisien et s'insère dans une région limitée par la marge orientale du Massif armoricain.

α - HISTOIRE GEOLOGIQUE DE LA SARTHE

* LE SOCLE (ERE PRIMAIRE)

L'histoire des terrains débute à l'ère primaire. Les sédiments de l'ère primaire inférieure sont plissés par l'orogénèse hercynienne au Dévonien et au Carbonifère. La chaîne présente des axes Est - Ouest occupant tout le territoire de la Bretagne aux Vosges, y compris le Bassin parisien. Le relief est totalement arasé durant la fin du Carbonifère, aboutissant à une pénéplaine assez uniforme.

* L'ERE SECONDAIRE

- Le Trias

Cette époque est marquée par l'affaissement du Bassin parisien. Le Bassin armoricain jouera un rôle de source de matériaux détritiques. Le Bassin parisien est occupé par la mer dont le Maine forme la bordure. Il est soumis aux alternances des transgressions (avancées) et régressions (retraits) marines.

- Le Jurassique

Cette période est marquée par le retour de la mer qui s'accompagne de sédimentation plus ou moins importante. C'est à la fin du Jurassique supérieur, correspondant à une période d'émersion, qu'une altération superficielle des calcaires entraîne la formation des argiles à silex.

- Le Crétacé

De cette époque datent les dépôts les plus importants de la région. C'est une importante phase de sédimentation marine.

• Le Cénomaniens:

Le Bassin du Mans est alors subsident et accumule les produits détritiques issus du Massif armoricain.

Au Cénomaniens moyen, la mer, revenue sur toute la Sarthe suite à un affaissement, dépose les sables du Maine qui sont à l'origine du paysage du Bassin du Mans.

• Le Turonien

Cette époque se caractérise par une mer profonde et calme qui induit une sédimentation formant les craies. Vers la fin de l'ère secondaire, la mer abandonne définitivement le département.

* L'ERE TERTIAIRE

Toute la région est émergée et subit une évolution continentale.

- Les formations argilo - siliceuses

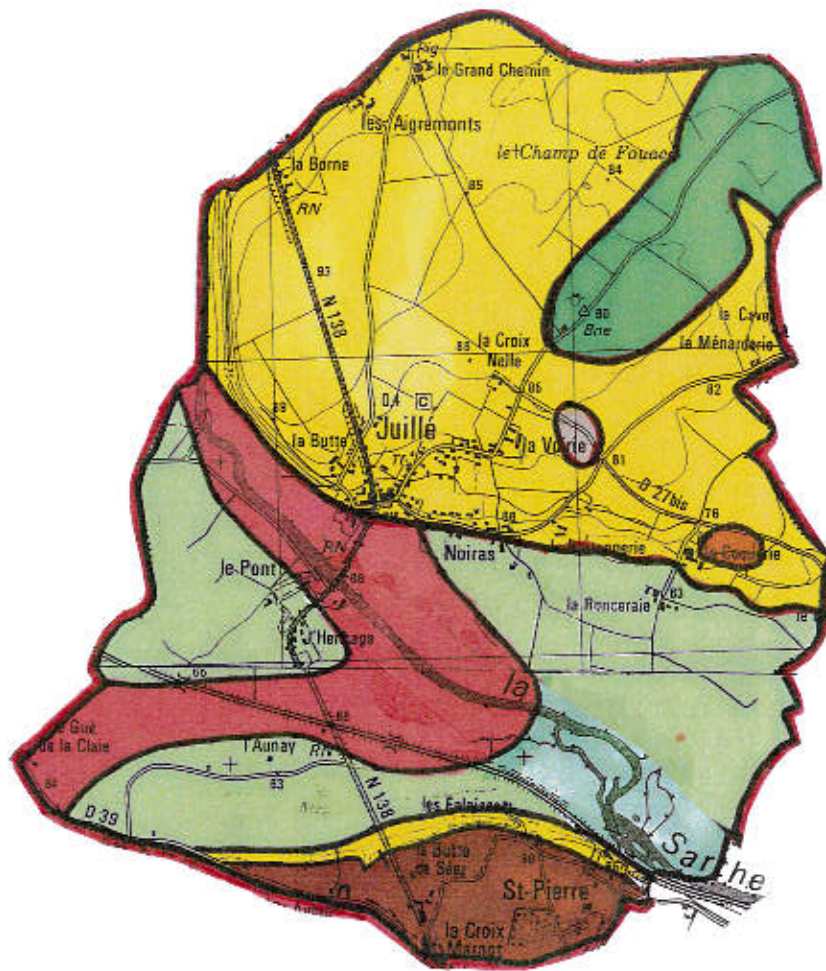
L'altération des craies à argiles à silex commencée dès la fin du Crétacé se poursuit de façon plus intense. Ce sont ensuite les remaniements à l'Eocène inférieur et sous climat tropical la formation des argiles à silex.

- L'Eocène et l'Oligocène








Le climat est devenu plus aride (climat tropical à saison sèche). Cette période est en partie marquée par des sédimentations de calcaires lacustres à meulière.

* L'ERE QUATERNAIRE

Cette ère est marquée par l'alternance de glaciations et de périodes plus clémentes.



ECHELLE : 1 / 25 000

Types de sols	
	Fz : Alluvions actuelles
	Fy : Alluvions anciennes de Basses Terrasses
	Fx : Alluvions anciennes de Moyennes Terrasses
	Fx-w : Alluvions anciennes de Terrasses Intermédiaires
	Fw : Alluvions anciennes de Hautes-Terrasses
	j3b1 : Oolithe ferrugineuse de Vivoin
	j3a-b : Marnes et calcaires sableux d'Assé-le-Riboul

Ces alternances et une pluviométrie plus forte ont entraîné un creusement des vallées, actif en période glaciaire, tandis que les périodes interglaciaires voyaient le dépôt des terrasses.

La dernière glaciation, entre 80.000 et 10.000 ans, a profondément marqué la surface de la région : phénomènes périglaciaires, loess, sables soufflés, colluvions.

β- LA GEOLOGIE DE JUILLE

Sur le territoire communal, deux zones distinctes apparaissent séparées par la Sarthe.

Les formations du secondaire (Jurassique) concernent le Nord de la commune et une fine bande au sud de la commune (bande d'environ 150 m de largeur entre le Gué de la claie et le pré de falaises)

Ces niveaux affleurent largement dans le Saosnois. Cette formation, épaisse de 10 à 15 m fait suite aux marnes du Chevain et s'enrichit progressivement en sable.

Sur cette formation de marnes et de calcaires sableux est venue se déposer une formation d'oolithe ferrugineuse datant du callovien moyen. La voie communale n°3 allant de Juillé à Congé les Guérets est située au centre de cette bande d'affleurement relativement étroite en raison de sa faible épaisseur (1 à 4m). Cette formation se présente comme un calcaire argileux, beige, finement détritique, parsemé d'oolithes ferrugineuses.

Les formations du Quaternaire se répartissent entre alluvions anciennes et actuelles et couvrent les fonds de vallées.

De part et d'autre de la rivière « Sarthe » se sont développés des alluvions. Le lit majeur de la vallée de la Sarthe est formé d'alluvions modernes masquant sur le bord du lit la partie basse des alluvions anciennes de la basse terrasse de la Sarthe.

Les alluvions anciennes sont importantes sur la commune. Cette terrasse correspond à la glaciation wurmienne. Le secteur des Hauts de Sarthe est placé sur une formation alluviale ancienne qui n'est observable que le long du cours de la Sarthe entre Fresnay et Juillé.

Les sols alluviaux sont des terres lourdes, très argileuses, à texture hétérogène. Leur évolution est dominée par l'effet d'un excès d'eau dû à la présence de la nappe phréatique, et à sa remontée en cas d'inondation.

c – L'HYDROGEOLOGIE

Les marnes du callovien recouvrent les calcaires ; les aquifères deviennent alors captifs et fournissent des eaux de meilleure qualité. Les aquifères sont de faibles étendues et ne constituent pas des réservoirs exploitables pour les adductions d'eau potable. Ce sont des terres légères battantes, quelque peu mouillantes qui, après assainissement, sont parmi les meilleures de la Sarthe.

Les alluvions peuvent constituer un aquifère intéressant, mais de faible épaisseur, dans le lit majeur de la Sarthe, avec une influence marquée du régime de cette rivière.

2 – LE PAYSAGE DE JUILLE

a – L'HYDROGRAPHIE

La Sarthe est née dans le Perche (à Somme-Sarthe à 252 m d'altitude), et elle passe par les villes importantes d'Alençon et Le Mans puis Sablé sur Sarthe. Elle parcourt ainsi 285 km à travers trois départements (185 km dans le département Sarthois) avant de se joindre à la Mayenne pour former la Maine qui se jette dans la Loire à Angers.

La Sarthe est aujourd'hui navigable à partir du Mans vers l'aval. Mais elle a un rôle important dans l'agriculture et les loisirs.

La Sarthe traverse la commune du Nord Ouest vers le Sud Est. Elle a un certain nombre de bras dans le secteur du Grand Pré du Moulin.

L'objectif qualité de la Sarthe a été fixé à la classe 1B, eau de bonne qualité, seconde catégorie piscicole.

2 ruisseaux se jettent dans la Sarthe sur Juillé, le Lombron et le Coulabon.

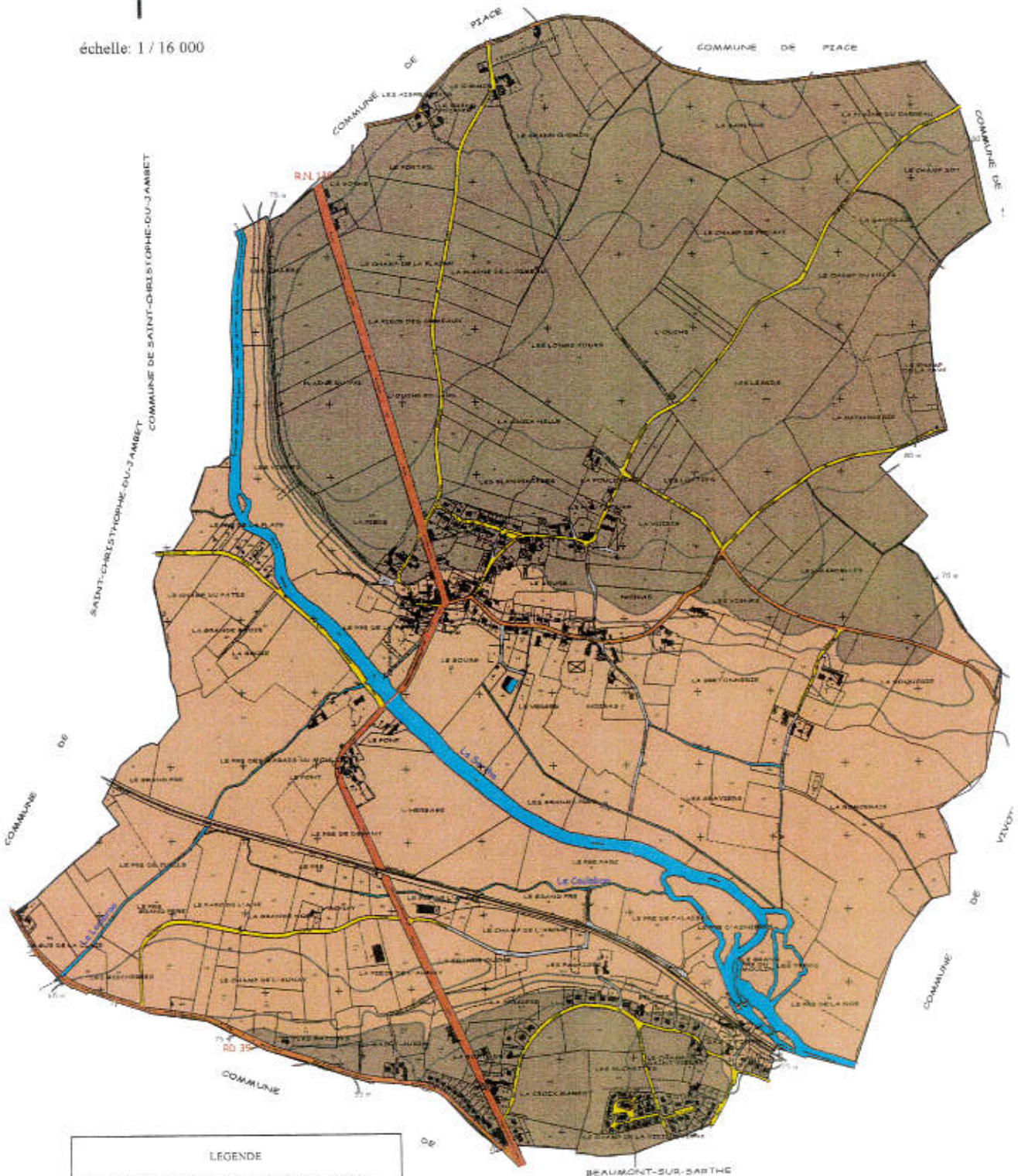
Il y a aussi un certain nombre de fossés de drainage au milieu des champs.

L'hydrographie est un élément important du paysage : les rivières et ruisseaux sont bordés de zones humides restées bocagères et souvent utilisées en prairies mais il y a aussi le côté négatif des rivières en raison de leur attractivité qui engendre l'apparition d'habitations légères de loisirs et en raison du développement quasi systématique des peupleraies.

LE RELIEF DE JUILLE



échelle: 1 / 16 000



LEGENDE	
	ALTITUDE COMPRISE ENTRE 75 ET 90 METRES
	ALTITUDE COMPRISE ENTRE 65 ET 75 METRES

b – LE RELIEF

La commune dispose d'un relief assez vallonné. Le territoire comporte un plateau sur sa moitié nord et à son extrémité sud, il est entaillé par la vallée de la Sarthe selon une direction sud-est/nord-ouest.

Les points bas sont situés au niveau de la vallée de la Sarthe avec des altitudes de 65m puis l'altitude augmente de part et d'autre du coté, montant assez rapidement jusqu'à 85 m sur la RD 39 au Sud de la commune en limite de Beaumont et jusqu'à 90 m au Nord dans le secteur de La Pièce des Ormeaux.

Le bourg de Juillé est installé sur la pente du coteau de la vallée, exposé au sud.

La topographie est importante car elle conditionne la possibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement; elle a aussi des répercussions sur les paysages.

c – LA VEGETATION ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES

α - LES BOIS

Il n'y a qu'une zone boisée sur la commune au lieu-dit du « Pré de Devant ». Les espaces boisés sont importants pour la qualité paysagère de la commune et ce bois sera protégé par un espace boisé classé dans le PLU interdisant tout défrichement et soumettant à autorisation les coupes et abattages.

β - LES HAIES

Les haies constituent une trame paysagère qu'il sera également important de préserver au maximum, sans compromettre par des mesures de sauvegarde trop sévère des regroupements agricoles par exemple.

Comme dans de nombreuses autres communes, beaucoup de haies ont disparu depuis une quinzaine d'années. Cela pose parfois notamment des problèmes en matière d'écoulement des eaux pluviales.

L'intérêt de maintenir des haies dans nos paysages ruraux est aujourd'hui reconnu par le plus grand nombre et il pourrait être possible de soumettre les arrachages à une autorisation au titre des travaux et installations divers, les élus décidant alors de leur intérêt paysager, écologique ou patrimonial au coup par coup.

γ - LES ZNIEFF

Il n'y a pas de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique):

δ - LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

L'association du relief et de la végétation est ici déterminant dans la perception du paysage et elle permet de définir quelques grands ensembles paysagers caractéristiques de la commune.

- La zone agricole située au Nord de la commune

Ce plateau s'étend de la Plaine du Val (au Nord Ouest de la commune) à la Plaine du Carreau (au Nord Est) et s'étale depuis la limite de la zone inondable (aux environs de la Bretonnerie) jusqu'à la frontière communale de Piacé. Ce large plateau agricole culmine à l'altitude de 93 m.

Le plateau agricole est propice aux cultures sarclées (blé, avoine, maïs) et aux oléo-protéagineux (pois, colza, tournesol, lin). Cet "openfield" est découpé en vastes parcelles que seules les routes semblent pouvoir arrêter. Les sièges d'exploitations agricoles sont rares. La "Voirie" est le plus remarquable avec sa stabulation pour bovins vaste et bien construite. L'habitat rural est particulièrement rare. Quelques hameaux occupent les marges Nord de la commune.

- La vallée de la Sarthe

La vallée de la Sarthe est bordée rive gauche par les coteaux de « la Butte » et rive droite par « les Falaises » de Saint Pierre. Elle partage le territoire communal entre un large plateau agricole au nord et les marges du plateau de Beaumont au Sud. Des vues parfois lointaines tissent un lien entre les deux rives.

Des éléments de bocage persistent dans les rares talwegs qui drainent le plateau et dans les pâturages des élevages traditionnels de la vallée. Ripisylves bordant les fossés et les ruisseaux, haies bocagères et arbres de haut-jet ou taillés en têtards animent le paysage.

La berge droite de la rivière en amont du pont est plantée d'un double alignement de peupliers de rapport. Le chemin bien connu des pêcheurs mène à un groupement de cabanons (habitations légères de loisirs) bien dissimulés.

B – L'OCCUPATION HUMAINE

1 – L' HISTOIRE DE JUILLE

Les vestiges archéologiques d'un établissement romain heptagonal, ainsi que le nom d'origine du site, attestent une fondation remontant au moins à l'époque gallo-romaine ; probablement une villa.

Au 7^{ème} siècle, les quelques exploitations agricoles de Juillé sont léguées par Alain de Douillet, leur propriétaire, à l'évêque Hardouin, évêque du Mans de 624 à 654.

La terre passe ensuite aux mains de l'abbaye de la Couture, dont un abbé du 14^{ème} siècle se nomme Jean de Juillé.

Sur les terres de la paroisse se trouve le prieuré Saint-Etienne-de-Falaise, dépendance de l'abbaye de Saint-Jean-de-Falaise, dont le temporel est saisi en 1526 par le bailliage de la seigneurie de Beaumont.

Après les Juillé, la seigneurie voit se succéder les Pézas, les d'Orvaulx, les Thibault, les Faudoas et les d'Angely.

La famille de Faudoas fait incorporer au 17^{ème} siècle cette baronnie dans le comté de Sérillac.

Juillé a un passé historique lié à un guerrier célèbre : Duguesclin y a séjourné avant la bataille de Pontvallain.

De plus, en 1944, la 2^{ème} division blindée a libéré ce village. Une statue du maréchal Leclerc a été édifée sur la place afin de lui rendre hommage.

De son passé, Juillé a conservé quelques vestiges. Parmi les plus importants, la tour gallo-romaine (3^{ème} siècle) et l'église Saint-Julien (12-15^{ème} ou 16 et 19^{ème} siècle).

2 – UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE

a – LE PATRIMOINE BATI

Différents monuments sont les témoins de l'occupation historique de la commune.

- **La Tour Gallo-Romaine :**

Au 15^{ème} siècle, l'effondrement des placages superficiels de la tour du château permet de découvrir des assises de pierres cubiques et des arases de briques caractéristiques des constructions romaines.

A l'origine, sur chacun des 4 pans visibles du noyau s'ouvre, à 2 mètres de hauteur, une large baie, couverte à l'origine par un arc à plein cintre avec claveaux alternés de brique et de calcaire.

Des fouilles ont révélé l'existence d'un bassin bétonné occupant l'espace intérieur, et de la céramique du 3^{ème} siècle.

Cet édifice était peut-être, à l'origine, un bâtiment thermal ou un petit sanctuaire privé.

- **L'Eglise Saint-Julien :**

Elle conserve des traces de sa construction romane, au 12^{ème} siècle : murs de la nef en appareillage irrégulier, contreforts en pierre de roussard, traces d'un clocher en peigne.

Sur le pignon ouest, sur le côté gauche, le mur se termine par une baie géminée en plein cintre.

Le couvrement a une forme particulière en raison de l'adjonction d'un nouveau clocher au 16^e s et de la transformation de la toiture.

Au 19^e s, pour donner l'aspect d'une église entièrement romane, on reconstruit le transept, déjà remanié au 15^e s, dans le style néo-roman.

En 1891, le mur nord de la nef est intégralement reconstruit. A la même époque, des fenêtres néo-romanes sont percées dans la nef et au transept.

Cette édifice religieux abrite de nombreux vestiges :

- une représentation de l'éducation de la Vierge, en bois datant du 17^e s
- un lutrin en bois de chêne et fer forgé du 17-18^e s
- une statuette de Saint-Jean-Baptiste en terre cuite, du 17^e s
- un tableau représentant Jésus et Madeleine, du 17^e s
- une statuette représentant le martyr de Saint-Sébastien, en terre cuite, du 17^e s
- le retable du maître autel de 1664, 1890 et seconde moitié du 20^e s
- une croix de procession en cuivre argenté et argent, datant du 18^e s

D'autres batiments ont été répertoriés sur la commune :

- Le manoir de Saint Pierre
- Le château du Pont
- Le château du Pré des marais des Moulins
- Le colombier de la Coquerie
- Les fours à chanvre



L'église Saint Julien



La tour Gallo-Romaine



Le manoir de Saint Pierre



Le château de l'Herbage



Le château du Pont

β – LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les Services de l'Etat ont indiqué dans le cadre du porter à la connaissance qu'il existe sur le territoire de la commune de JUILLE de nombreux secteurs susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques :

- site du vieux château sur les parcelles A 818 et A 822
- site de l'église sur les parcelles A 312 et A 313
- site de la Borne sur la parcelle ZB 15
- site du Champ Fouacé sur les parcelles ZC 20, ZC 21, ZC 22, ZC 27, ZC 28, ZC29
- site de la Ronceraie sur les parcelles ZE 27 et ZE 28
- site de la Coquerie sur les parcelles ZE 68a, ZE 68b, ZE 18 et ZE 70
- site des Gatines sur les parcelles ZH 81 et ZH 82

3 – LES MARQUES DE L'OCCUPATION HUMAINE

a – HISTOIRE DE L'URBANISATION

L'étude des formes urbaines actuelles permet de comprendre l'évolution urbaine passée de Juillé.

Le noyau ancien d'habitat est concentré près de l'église. L'urbanisation linéaire s'est développée progressivement le long de la voie communale n°3 (route menant au hameau de Congé des Guérets de la commune de Vivoin) jusqu'au lieu-dit de « la Voirie ». L'urbanisation s'est ensuite développée le long de la Route Départementale 27 bis (route de Vivoin).

L'urbanisation ne s'est pas développée le long de la RN 138 pour des contraintes naturelles. En effet, la zone inondable au sud et les caractéristiques du relief au nord (terrains en surplomb par rapport à la route nationale) n'ont pas permis l'extension de l'urbanisation du bourg dans ces directions.

L'autre pôle du développement urbain est localisé en limite de Beaumont sur Sarthe : ce secteur s'appelle les « Hauts de Sarthe ». L'urbanisation s'est d'abord développée le long de la RN 138, puis en 1978, le long de la route des Alpes Mancelles (lotissement desservi par une contre allée le long de la RD 39, route de Fresnay sur Sarthe). A l'Est de la RN 138, le lotissement du Village du Champ des Rues en 1980 et le lotissement desservi par l'allée de Tedford et la rue Saint Pierre forment des faubourgs de Beaumont sur Sarthe. Parallèlement des maisons se sont implantées au coup par coup au nord de la rue des Hauts de Sarthe et ont occupé progressivement les prairies qui dominent la rivière au voisinage du manoir.

Quelques activités se sont implantées sur le territoire communal. Deux établissements de matériels agricoles sont situés à proximité de la RN 138, au sud de la voie ferrée. Au nord du bourg, un bâtiment est installé à proximité du lotissement de la rue de Fodoas.

Sur le reste du territoire communal, il y a très peu d'habitat dispersé. La zone inondable d'une part, et la qualité des terres agricoles sur le plateau ont empêché le mitage des terrains par des constructions dispersées.



b – LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT

La commune de Juillé se situe à une trentaine de kilomètres au nord de l'agglomération mancelle

*** Les communes limitrophes de Juillé sont :**

- Piacé : Cette commune borde Juillé au Nord. La RN 138 relie directement le bourg de Juillé à celui de Piacé.
- Vivoin : Le territoire de Vivoin borde Juillé à l'Est
- Beaumont sur Sarthe : La commune de Beaumont sur Sarthe borde la commune de Juillé au Sud. La RD 39 reliant Beaumont sur Sarthe à Fresnay sur Sarthe constitue une partie de la limite commune avec le chef lieu de canton
- Saint Christophe du Jambet : Le territoire de Saint Christophe du Jambet borde Juillé à l'Est. Géographiquement, le bourg de Saint Christophe du Jambet se trouve à environ 8 km du bourg de Juillé.

*** Les axes de communications**

- La R.N.138 traverse la commune du Sud vers le Nord Ouest. Cette route nationale relie le Mans à Alençon. La commune de Juillé est alors en contact direct avec Beaumont sur Sarthe.

Cette voie est classée à grande circulation et est donc soumise aux exigences de la loi Barnier. En raison de son trafic (plus de 13 000 véhicules par jour), cette route génère des nuisances sonores. Enfin, l'Etat impose qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions prenant directement accès sur cette R.N.138.

- La R.D. 39 sert de limite communale Sud avec la commune de Beaumont sur Sarthe. Elle relie Beaumont à Fresnay sur Sarthe et aux Alpes Mancelles.

- La R.D. 115 sert de limite communale Nord avec la commune de Piacé et relie Piacé à Doucelles.

- La R.D. 27 bis relie le bourg de Juillé au bourg de Vivoin

c – UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT

α - LES EQUIPEMENTS ACTUELS

La capacité résiduelle des équipements (équipements scolaires, sportifs, réseau d'assainissement...) est un des éléments essentiels à prendre en compte dans l'étude du PLU. En effet, ils doivent pouvoir satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Si un décalage existe entre les objectifs démographiques de la commune et la capacité des équipements, la commune devra envisager la création de nouvelles infrastructures.

La commune de Juillé dispose de divers équipements publics :

- mairie
- église
- salle polyvalente de 120 m²
- une aire de loisirs le long de la Sarthe avec 2 terrains de boules, des tables de pique nique....

La gamme est restreinte mais la commune de Juillé utilise, moyennant participation, les équipements de Beaumont sur Sarthe (école, équipements sportifs...)

Le nombre d'élèves scolarisés se maintient au même niveau sur la commune depuis une vingtaine d'années. Dans la mesure où la commune n'a pas d'école, elle doit participer au coût de fonctionnement des écoles qui accueillent les jeunes de Juillé :

- 32 à Beaumont en primaire (22 dans le public et 10 à Sainte Thérèse) et 16 en maternelle (15 dans le public et 1 dans le privé)
- 10 dans le primaire à Vivoin (7 dans le public et 3 au Sacré Cœur)
- 1 dans le primaire à Alençon
- 28 à 30 au collège de Beaumont

De nombreuses associations dynamisent la vie locale et peuvent constituer un élément attractif de plus pour une population nouvelle. On trouve notamment :

- le comité des Fêtes de Juillé	- le club d'activités féminines
- le club des Aînés Ruraux	- les Anciens Combattants d'Afrique du Nord
- le Comité de jumelage	- la chorale
- le Théâtre du Haut Maine (THM)	

β – L'EAU POTABLE

La situation géographique de Juillé traversée par la Sarthe et la voie ferrée explique que la commune soit rattachée à deux syndicats d'eau : le SIVOM du district de Beaumont sur Sarthe pour la partie sud de la ligne SNCF et le SIAEP de Rouessé Fontaine pour la partie nord (le bourg et ses environs)

Toute la commune de Juillé est desservie.

Il n'existe pas de réservoir sur le territoire communal.

γ – L'ASSAINISSEMENT

En matière de traitement des eaux usées, la commune de Juillé possède deux réseaux distincts, l'un pour le bourg de Juillé et l'autre pour le secteur du Champ de Saint Pierre et de la route de Fresnay dans la banlieue de Beaumont sur Sarthe.

Le réseau du bourg a été confié en affermage à la Compagnie Fermière de Services Publics par un contrat débutant le 1^{er} janvier 1998.

Le réseau comprend 1 poste de relèvement dans le bourg de Juillé au Sud de l'église

Il y a au 31/12/2001:

- 77 usagers dont 76 clients particuliers (6 552 m3) et 1 bâtiment communal (67 m3)
- 6 619 m3 facturés
- 2 074 m de réseau de collecte d'eaux usées dont 1 932 m de canalisations gravitaires et 142 m de canalisations de refoulement. Il y a 48 regards
- 1 usine de dépollution : lagune au Sud du bourg de Juillé qui a une capacité de 300 équivalent habitants.

Le réseau du secteur des Hauts de Sarthe, proche de Beaumont sur Sarthe, a été confié en affermage à la Compagnie Fermière de Services Publics par un contrat débutant en juillet 2000

Le réseau comprend 7 postes de relèvement dont 2 sur le territoire de la commune de Juillé

- La Croix Margot. Il a fonctionné 300 heures en 2001 pour un volume pompé de 330 m3.
- Route de Bel Air. Il a fonctionné 216 heures en 2001 pour un volume pompé de 2 592 m3.

Il y a au 31/12/2001 sur l'ensemble du syndicat:

- 895 abonnés contre 1 140 en 1999
- 76 990 m3 facturés
- 2 074 m de réseau de collecte d'eaux usées dont 1 932 m de canalisations gravitaires et 142 m de canalisations de refoulement. Il y a 48 regards
- 1 usine de dépollution : La station d'épuration de La Croix Verte à Maresché a une capacité de 4 000 équivalents habitants (2 150 raccordés, soit 54 % de la capacité), 770 m3/j de débit moyen journalier (494 m3/j, soit 64 % de la capacité) et 299 Kg/j de DB05 (129 Kg/j, soit 43 % de la capacité)

δ – LES ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères sur Juillé est assuré par la Communauté de communes du pays Belmontais. La collecte est effectuée en régie et le traitement est assuré par la société d'exploitation SNN ?.

La commune a un point d'apport volontaire (container pour papier-carton, container pour plastique-métal et container pour verre) à ...

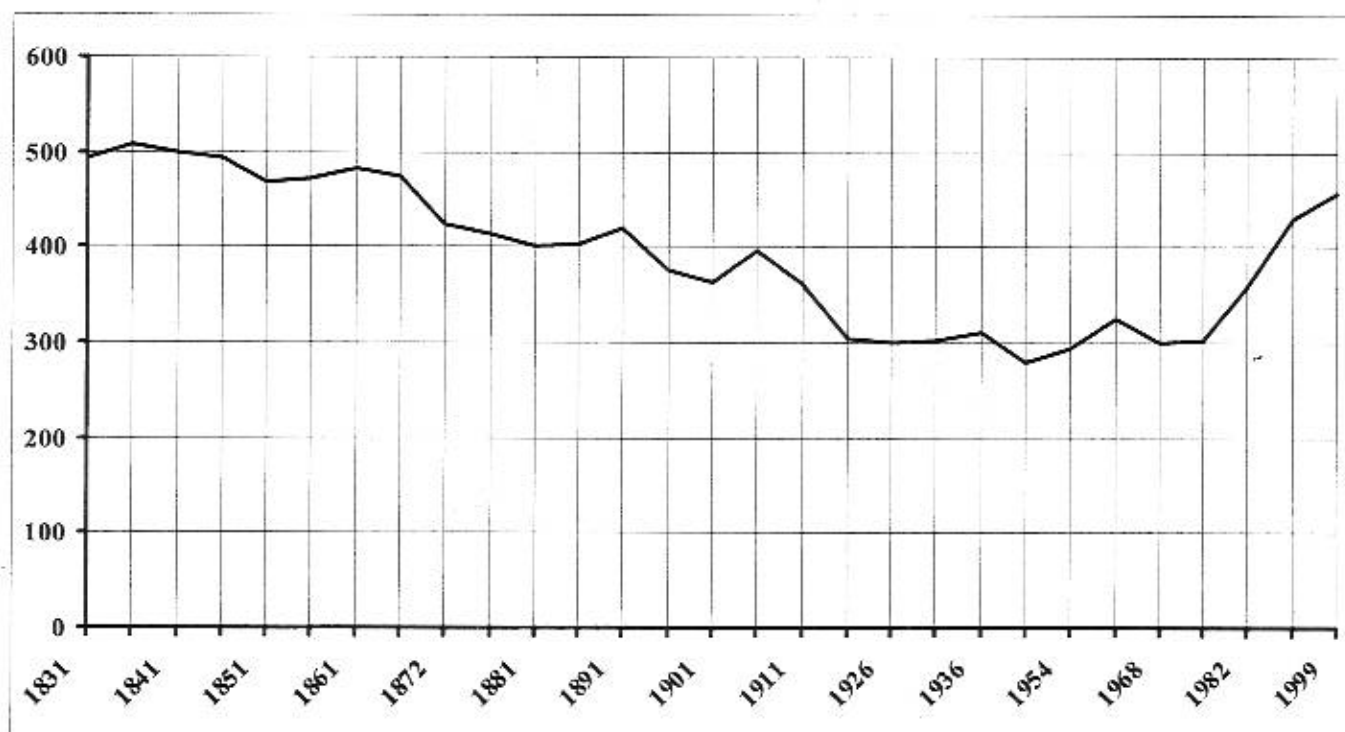
La déchetterie communautaire est sur le territoire de Beaumont sur Sarthe, à côté des locaux de l'EDF (rue Saint Pierre). Celle-ci a pour but le tri des déchets des particuliers à l'exclusion des déchets industriels.

C – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

a - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de JUILLE atteignait son nombre record de 508 habitants en 1836. De 1831 à 1846, elle a évolué entre 490 et 510 habitants ; elle a baissé assez sensiblement de 1846 à 1851 (de 492 à 467 habitants) puis a évolué entre 467 et 482 habitants de 1851 à 1866. De nouveau une baisse sensible entre 1866 et 1871 (de 474 à 424 habitants), puis une évolution entre 401 et 424 habitants de 1871 à 1891. De nouveau une baisse sensible entre 1891 et 1896 (de 420 à 376 habitants), puis une évolution entre 363 et 396 habitants de 1896 à 1906. De nouveau une baisse sensible entre 1906 et 1921 (de 396 à 304 habitants), puis une évolution entre 300 et 310 habitants de 1921 à 1936. De nouveau une baisse sensible entre 1936 et 1946 (de 310 à 280 habitants), puis une évolution entre 280 (point le plus bas, atteint en 1946) et 325. Ce n'est que depuis 1982 que la population augmente fortement pour atteindre 458 habitants en 1999, soit 10 % de moins que le record enregistré en 1836.



	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE JUILLE	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE BEAUMONT	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1936	310			8 947	
1954	294	-16	-0,28%	8 976	0,02%
1962	325	31	1,26%	8 775	-0,28%
1968	301	-24	-1,19%	8 471	-0,57%
1975	302	1	0,05%	7 954	-0,85%
1982	359	57	2,50%	7 408	-0,95%
1990	431	72	2,31%	7 226	-0,30%
1999	458	27	0,68%	7 654	0,64%

	POP 1982	POP 1990	POP 1999	VARIATION DE 1990 A 1999	NAISSANCES DE 90 A 99	DECES DE 90 A 99	EXCEDENT NATUREL DE 90 A 99	SOLDE MIGRATOIR DE 90 A 99
JUILLE	359	431	458	27	47	29	18	
COMMUNES RURALES DU CANTON DE BEAUMONT	7 408	7 226	7 643	417	818	852	-34	45

JUILLE	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSITAIRE									
	1er	2ème	Variation de la population	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE		
				Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	
Période 1954-1962	294	325	31	59	7,4	27	3,4	32	4,0	-1	-0,1	
Période 1962-1968	325	301	-24	32	5,3	16	2,7	16	2,7	-40	-6,7	
Période 1968-1975	301	302	1	31	4,4	24	3,4	7	1,0	-6	-0,9	
Période 1975-1982	302	359	57	28	4,0	15	2,1	13	1,9	44	6,3	
Période 1982-1990	359	431	72	44	5,5	22	2,8	22	2,8	50	6,3	
Période 1990-1999	431	458	27	47	5,2	29	3,2	18	2,0	9	1,0	
TOTAL 1954-1999			164	241	5,4	133	3,0	108	2,4	56	1,2	

α - De 1954 A 1962

L'augmentation de 31 personnes entre 1954 et 1962 (294 habitants en 1954 et 325 en 1962, soit +1,26 % par an) est due entièrement au solde naturel nettement positif (+ 32 personnes avec 59 naissances et 27 décès) qui a largement compensé un solde migratoire très légèrement négatif (-1 personne).

β - De 1962 A 1968

La diminution de 24 personnes entre 1962 et 1968 (325 habitants en 1962 et 301 en 1968, soit - 1,19 % par an) est due entièrement au solde migratoire devenu largement négatif (- 40 personnes) que le solde naturel devenu moins nettement positif (+ 16 personnes avec 32 naissances et 16 décès) n'a pu compenser.

γ - De 1968 A 1975

La stagnation entre 1968 et 1975 (301 habitants en 1968 et 302 en 1975, soit + 0,05 % par an) est due au solde naturel de plus en plus faiblement positif. (+ 7 personnes avec 31 naissances et 24 décès) qui n'a compensé que de justesse le solde migratoire pourtant devenu moins nettement négatif (- 6 personnes).

δ - De 1975 A 1999

Sur l'ensemble de la période 1975-1999, la commune a gagné 156 habitants, soit 51,7 % de sa population en 24 ans. Cela représente un taux moyen de croissance de 1,75 % par an. Cette augmentation de la population est due pour 66 % au solde migratoire qui a toujours été fortement positif (+ 103 personnes) et pour 34 % au solde naturel (+ 53 personnes avec 119 naissances et 66 décès).

L'augmentation de 57 personnes entre 1975 et 1982 (302 habitants en 1975 et 359 en 1982, soit + 2,5 % par an) est due pour 77 % au solde migratoire devenu très fortement positif (+ 44 personnes) et pour 23 % au solde naturel devenu plus nettement positif (+ 13 personnes avec 28 naissances et 15 décès).

L'augmentation de 72 personnes entre 1982 et 1990 (359 habitants en 1982 et 431 en 1990, soit + 2,31 % par an) est due pour 69 % au solde migratoire devenu encore un peu plus nettement positif (+ 50 personnes) et pour 31 % au solde naturel devenu encore plus nettement positif (+ 22 personnes avec 44 naissances et 22 décès).

L'augmentation de 27 personnes entre 1990 et 1999 (431 habitants en 1990 et 458 en 1999, soit + 0,68% par an) est due pour 66,6 % au solde naturel pourtant devenu un peu moins nettement positif (+ 18 personnes avec 47 naissances et 29 décès) et pour 33,4 % au solde migratoire devenu beaucoup moins nettement positif (+ 9 personnes).

b) STRUCTURE DE LA POPULATION

α - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de JUILLE a nettement vieilli entre 1982 et 1999.

	Moins de 19 ans		De 19 à 60 ans		Plus de 60 ans		Indice de jeunesse	Indice de jeunesse des communes rurales de 200 à 500 habitants
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%		
JUILLE EN 1982	109	30,4%	178	49,6%	72	20,1%	1,51	1,05
JUILLE EN 1990	127	29,5%	203	47,1%	101	23,4%	1,26	1,22
JUILLE EN 1999	120	26,2%	224	48,9%	114	24,9%	1,05	1,07
CANTON DE BEAUMONT EN 1999	1 831	23,9%	3 636	47,5%	2 193	28,6%	0,83	
COMMUNES RURALES DE 200 A 500 HABITANTS EN 1999	9 984	25,4%	20 034	50,9%	9 317	23,7%	1,07	

En 1999, l'indice de jeunesse de JUILLE est inférieur de 1,9 % à celui des communes rurales de 200 à 500 habitants (1,07) mais il est supérieur de 26,5 % à celui l'ensemble du Canton de Beaumont sur Sarthe (0,83).

En valeur relative, les moins de 20 ans ont toujours diminué entre 1982 et 1999

En valeur absolue, les moins de 20 ans ont augmenté entre 1982 et 1990 mais ont diminué entre 1990 et 1999, sans pour autant retomber au niveau de 1982. De 1982 à 1999, le nombre des jeunes de moins de 20 ans a donc augmenté de 10 %. L'augmentation est presque identique dans toutes les classes de jeunes : + 10,5 % pour les enfants de 0 à 4 ans ; + 11,1 % pour les enfants de 5 à 9 ans ; + 10 % pour les enfants de 10 à 14 ans ; + 9,1 % pour les enfants de 15 à 19 ans.

Le nombre des jeunes adultes (20-39 ans) a augmenté de 17 % en valeur absolue entre 1982 (94) et 1999 (110).

Les Elus soulignent que dans les jeunes de moins de 25 ans, il y a beaucoup plus de garçons que de filles. La composition des familles des Conseillers municipaux présents confirme cette réalité.

B - TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages a sensiblement diminué depuis 1962. Elle a diminué de 24,6 % entre 1962 et 1999 malgré une petite augmentation de 3,6 % entre 1982 et 1990.

En 1999, il est supérieur de 4,3 % à celui des Communes rurales de même taille (2,55) et de 9 % à celui de l'ensemble du Canton de Beaumont sur Sarthe (2,44)

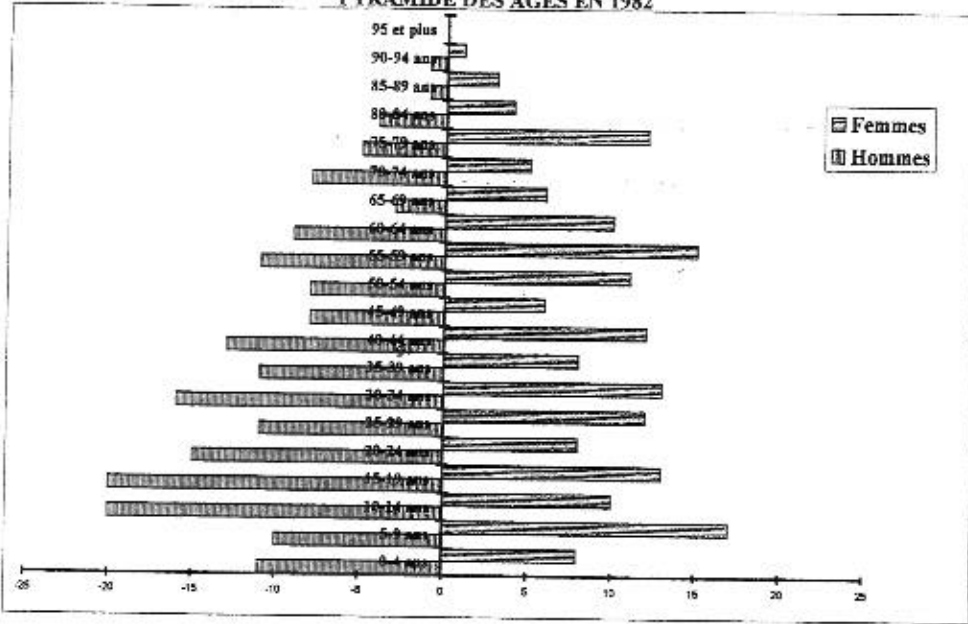
	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale
1962	325	92	3,53
1968	301	91	3,31
1975	302	96	3,15
1982	358	129	2,78
1990	429	149	2,88
1999	458	172	2,66

Le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes a augmenté régulièrement en valeur absolue entre 1982 et 1999, passant de 69 en 1982 à 74 en 1990 et à 101 en 1999 ; Il a diminué en valeur relative entre 1982 et 1990, passant de 53,5 % en 1982 à 49,7 % en 1990 mais il a sensiblement augmenté entre 1990 et 1999, passant de 49,7 % en 1990 à 58,7 % en 1999.

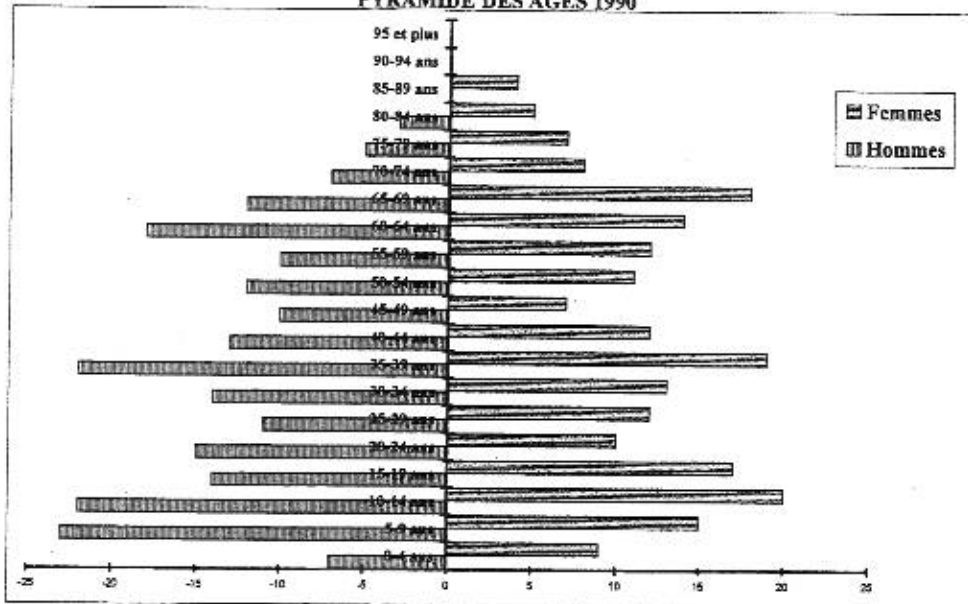
Il y a en 1999 autant de petits ménages à JUILLE (58,7 %) que dans les communes rurales de même taille (59,0 %) mais nettement moins que dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe (63,7 %).

Il y a en 1999 plus de grands ménages (11 % de ménages de 5 personnes ou plus) que dans l'ensemble du Canton de Beaumont sur Sarthe (9,5 %) ainsi que dans l'ensemble des communes rurales de même taille (9,4 %).

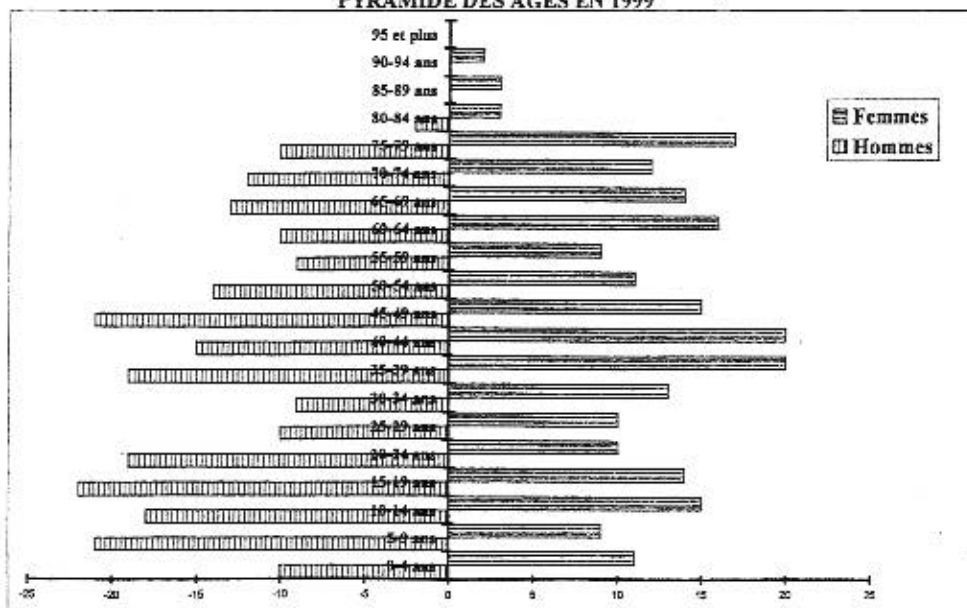
JUILLE
PYRAMIDE DES AGES EN 1982



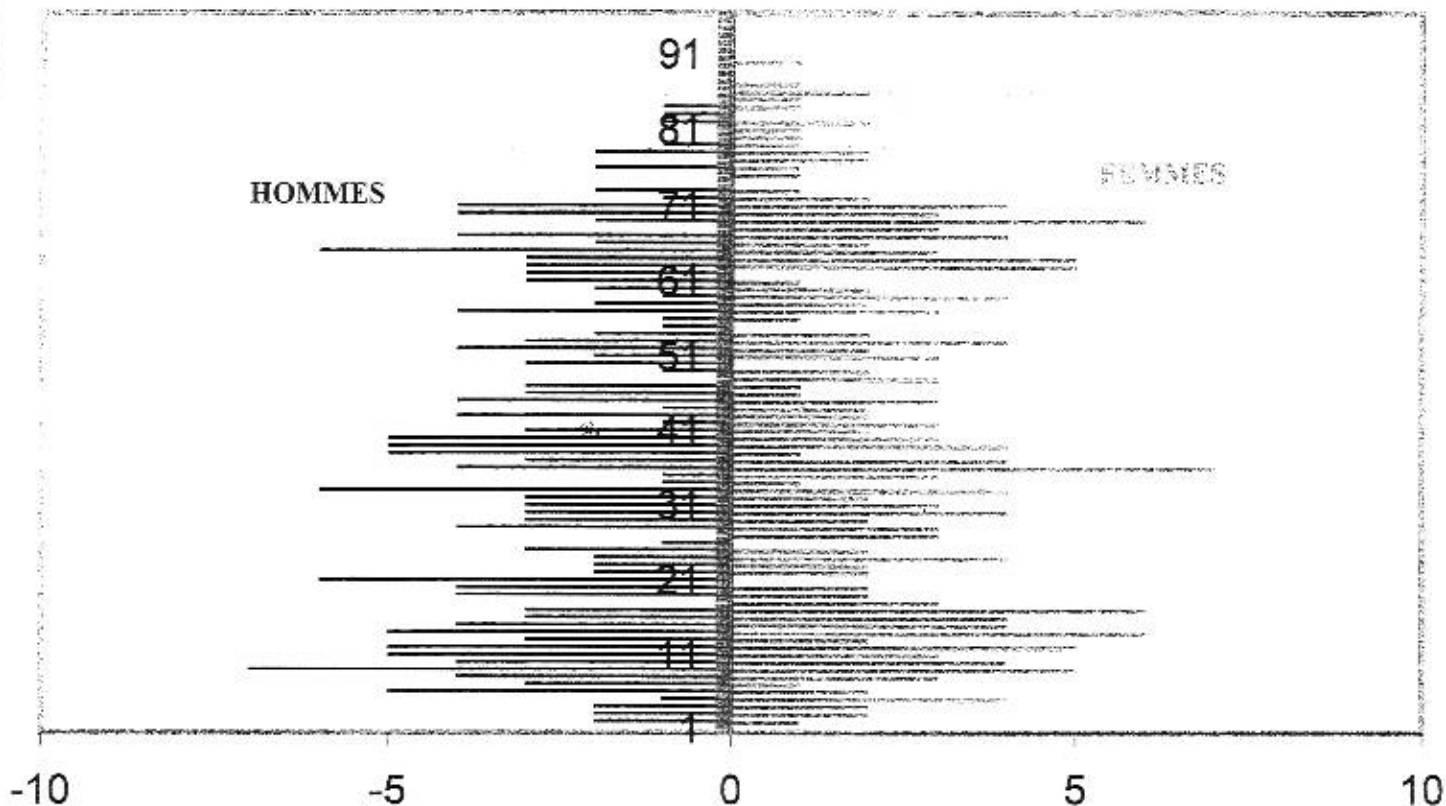
JUILLE
PYRAMIDE DES AGES 1990



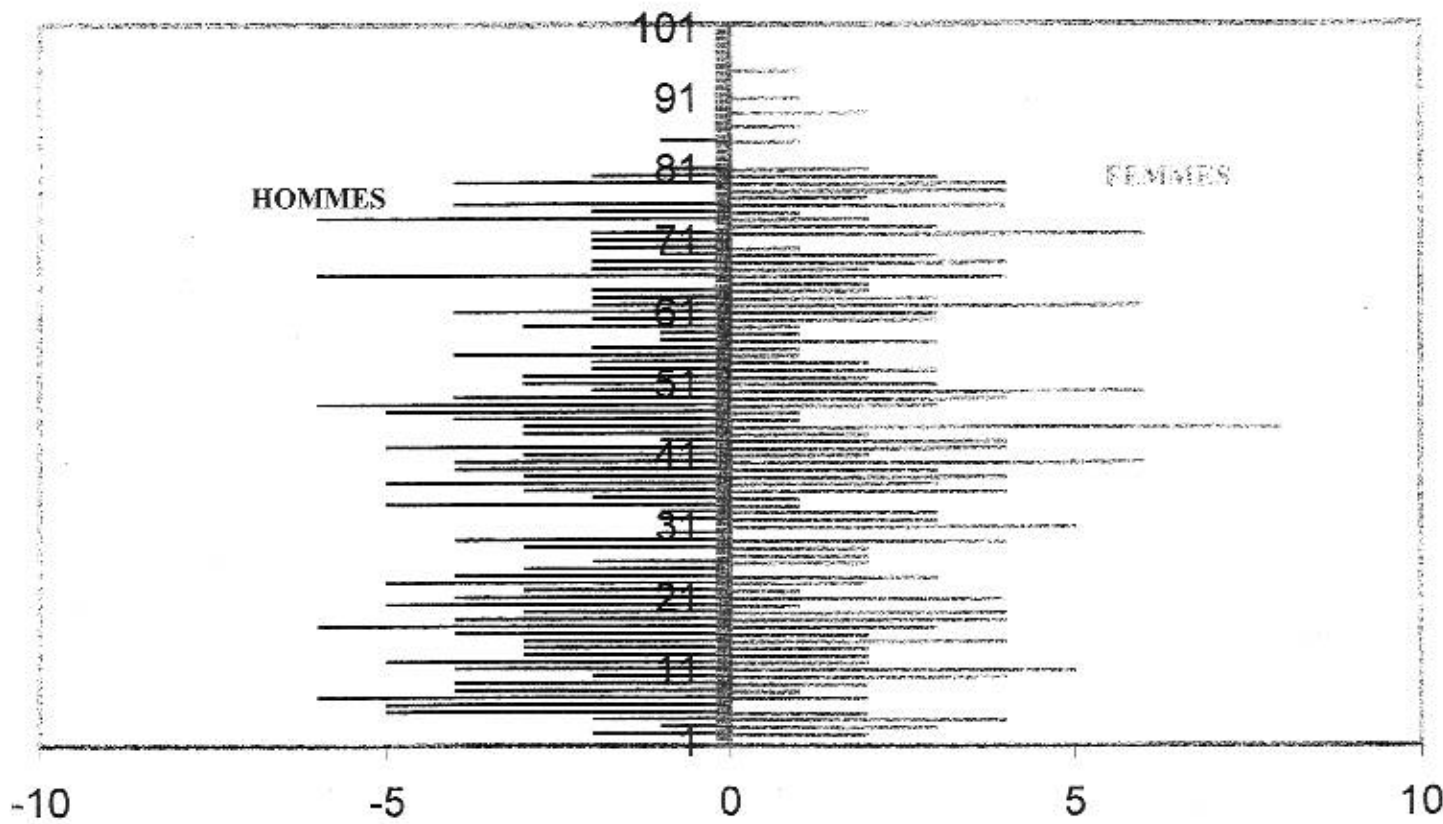
JUILLE
PYRAMIDE DES AGES EN 1999



PYRAMIDE DES AGES 1990 DE JUILLE



PYRAMIDE DES AGES 1999 DE JUILLE



JUILLE

COMMUNES RURALES
DE 200 A 500 HABITANTS

	1982		1990		1999		1999	
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%
Ménages de 1 ou 2 personnes	69	53,5%	74	49,7%	101	58,7%	9 024	59,0%
Ménages de 3 ou 4 personnes	43	33,3%	58	38,9%	52	30,2%	4 816	31,5%
Ménages de 5 personnes ou plus	17	13,2%	17	11,4%	19	11,0%	1 442	9,4%
TOTAL	129	100 %	149	100 %	172	100 %	15 282	100,0%

c) LES MOUVEMENTS DE POPULATION

TRANCHES D'AGE	Population 82	dont habitant le même logement en 1975	dont habitant la même commune en 1975	dont arrivés dans la commune depuis 1975	% de population étant arrivée entre 75 et 82
0-29 ans	155	40	70	85	54,8%
30-39 ans	48	10	14	34	70,8%
40-59 ans	83	52	60	23	27,7%
Plus de 60 ans	72	59	61	11	15,3%
TOTAL	358	161	205	153	42,7%

Il faut souligner le chiffre très important du renouvellement de la population : plus de 42 % des habitants présents en 1982 n'habitaient pas la commune 7 ans auparavant. Ce renouvellement est beaucoup plus important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans. De plus 21 % des personnes qui habitaient déjà à Juillé en 1975 (44 sur 205) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982.

TRANCHES D'AGE	Population 90	dont habitant le même logement en 1982	dont habitant la même commune en 1982	dont arrivés dans la commune depuis 1982	% de population étant arrivée entre 82 et 90
0-14 ans	96	39	49	47	49,0%
15-24 ans	56	44	48	8	14,3%
25-29 ans	23	7	11	12	52,2%
30-39 ans	68	25	35	33	48,5%
40-59 ans	87	71	73	14	16,1%
60-74 ans	77	52	55	22	28,6%
Plus de 75 ans	24	22	22	2	8,3%
TOTAL	431	260	293	138	32,0%

Il faut souligner le chiffre encore important du renouvellement de la population : 32 % des habitants présents en 1990 n'habitaient pas la commune 8 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative pour les personnes de 25 à 29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990 mais aussi le chiffre important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans.

De plus 11,3 % des personnes qui habitaient déjà à Juillé en 1982 (33 sur 293) ont changé de logement sur la commune au cours des 8 années 1982-1990.

Le renouvellement de la population reste aussi important de 1990 à 1999: près de 33 % des habitants présents en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative pour les personnes de 25 à 29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990 mais aussi le chiffre important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans.

Les mouvements internes ont nettement diminué: 5,2 % des personnes qui habitaient déjà à Juillé en 1990 (16 sur 308) ont changé de logement sur la commune au cours des 9 années 1990-1999.

COMMUNE DE JUILLE

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1982 ET 1990

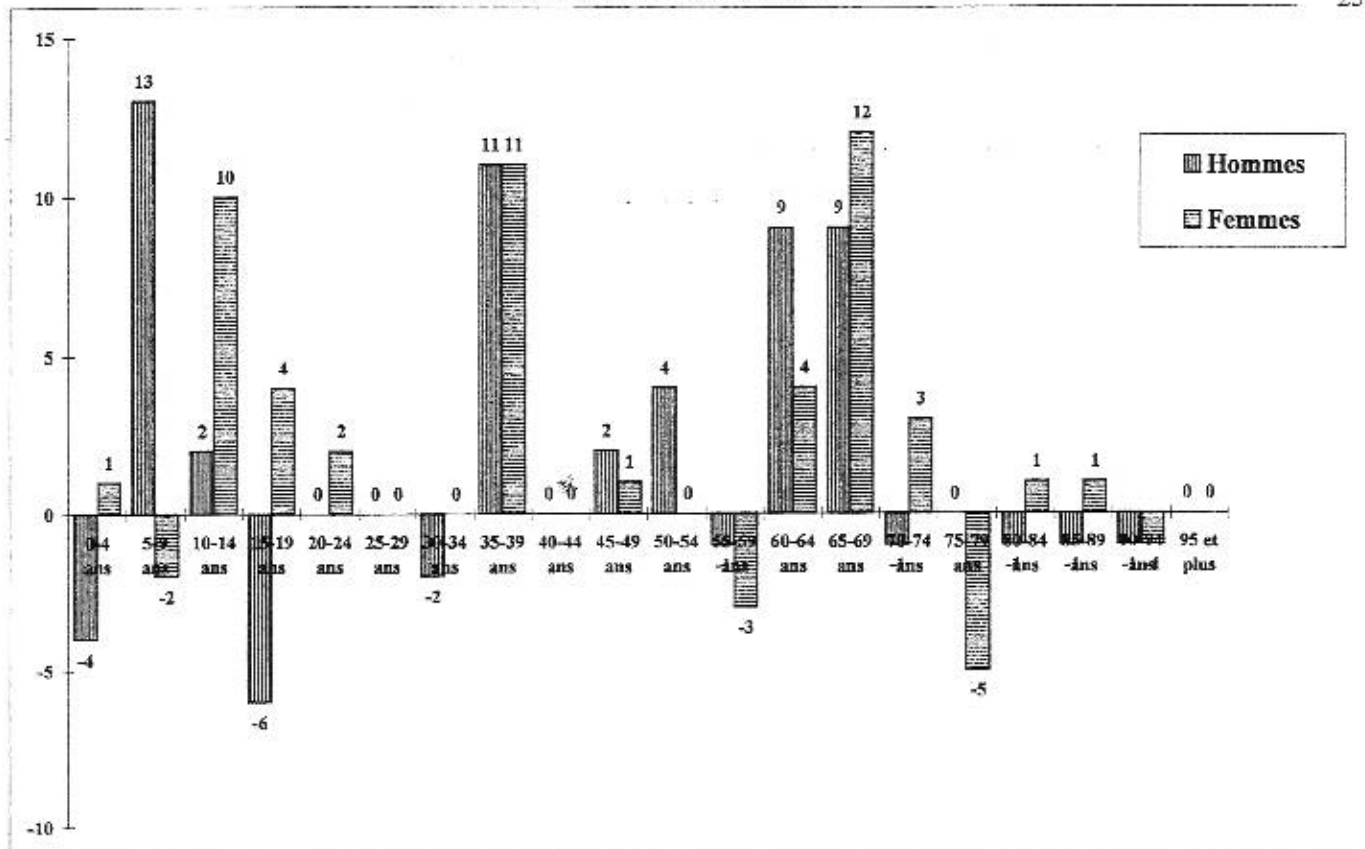
	1982			1990			EVOLUTION 1982-1990		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	11	8	19	7	9	16	-4	1	-3
5-9 ans	10	17	27	23	15	38	13	-2	11
10-14 ans	20	10	30	22	20	42	2	10	12
15-19 ans	20	13	33	14	17	31	-6	4	-2
20-24 ans	15	8	23	15	10	25	0	2	2
25-29 ans	11	12	23	11	12	23	0	0	0
30-34 ans	16	13	29	14	13	27	-2	0	-2
35-39 ans	11	8	19	22	19	41	11	11	22
40-44 ans	13	12	25	13	12	25	0	0	0
45-49 ans	8	6	14	10	7	17	2	1	3
50-54 ans	8	11	19	12	11	23	4	0	4
55-59 ans	11	15	26	10	12	22	-1	-3	-4
60-64 ans	9	10	19	18	14	32	9	4	13
65-69 ans	3	6	9	12	18	30	9	12	21
70-74 ans	8	5	13	7	8	15	-1	3	2
75-79 ans	5	12	17	5	7	12	0	-5	-5
80-84 ans	4	4	8	3	5	8	-1	1	0
85-89 ans	1	3	4	0	4	4	-1	1	0
90-94 ans	1	1	2	0	0	0	-1	-1	-2
95 et plus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	185	174	359	218	213	431	33	39	72

COMMUNE DE JUILLE

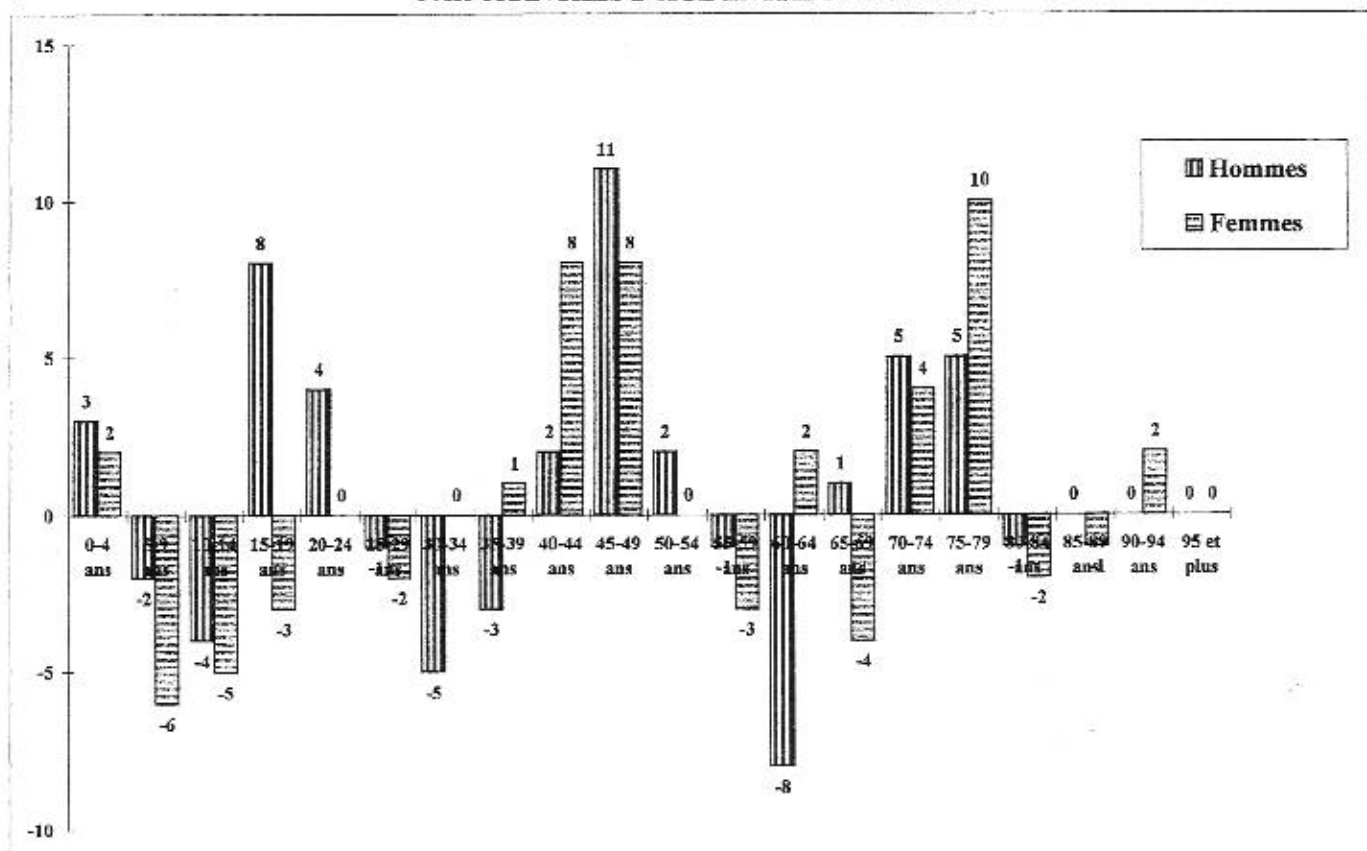
EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1990 ET 1999

	1990			1999			EVOLUTION 1990-1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	7	9	16	10	11	21	3	2	5
5-9 ans	23	15	38	21	9	30	-2	-6	-8
10-14 ans	22	20	42	18	15	33	-4	-5	-9
15-19 ans	14	17	31	22	14	36	8	-3	5
20-24 ans	15	10	25	19	10	29	4	0	4
25-29 ans	11	12	23	10	10	20	-1	-2	-3
30-34 ans	14	13	27	9	13	22	-5	0	-5
35-39 ans	22	19	41	19	20	39	-3	1	-2
40-44 ans	13	12	25	15	20	35	2	8	10
45-49 ans	10	7	17	21	15	36	11	8	19
50-54 ans	12	11	23	14	11	25	2	0	2
55-59 ans	10	12	22	9	9	18	-1	-3	-4
60-64 ans	18	14	32	10	16	26	-8	2	-6
65-69 ans	12	18	30	13	14	27	1	-4	-3
70-74 ans	7	8	15	12	12	24	5	4	9
75-79 ans	5	7	12	10	17	27	5	10	15
80-84 ans	3	5	8	2	3	5	-1	-2	-3
85-89 ans	0	4	4	0	3	3	0	-1	-1
90-94 ans	0	0	0	0	2	2	0	2	2
95 et plus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	218	213	431	234	224	458	16	11	27

EVOLUTION DE LA POPULATION DE JUILLE
PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1982 ET 1990



EVOLUTION DE LA POPULATION DE JUILLE
PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1990 ET 1999



TRANCHES D'AGE	Population 99	dont habitant le même logement en 1990	dont habitant la même commune en 1990	dont arrivés dans la commune depuis 1990	% de population étant arrivée entre 90 et 99
0-14 ans	84	38	43	41	48,8%
15-24 ans	65	50	51	14	21,5%
25-29 ans	20	8	9	11	55,0%
30-39 ans	61	24	26	35	57,4%
40-59 ans	114	84	86	28	24,6%
60-74 ans	77	53	58	19	24,7%
Plus de 75 ans	37	35	35	2	5,4%
TOTAL	458	292	308	150	32,8%

2 - LA SITUATION ECONOMIQUE

a) LE TAUX D'ACTIVITE

En 1999, il y avait 188 actifs dont 102 hommes et 86 femmes: **le taux d'activité global est de 41 %**, il est de 43,6 % pour les hommes et de 38,4 % pour les femmes. 168 avaient un emploi dont 95 hommes et 73 femmes.

Ce taux d'activité global est très légèrement supérieur à celui de 1990 (40,4 %) et il est comparable à la moyenne du canton de Beaumont sur Sarthe (41 %).

Le taux d'activité des femmes de 20 à 59 ans est de 76,9 % contre 75,7 % dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe mais contre 78,9 % dans les Communes rurales de même taille.

b) LE CHOMAGE

D'après le R.G.P. de 1999, il y avait 20 chômeurs à JUILLE en 1999 (7 hommes et 13 femmes) contre 11 en 1990 (5 hommes et 6 femmes) et 9 en 1982 (6 hommes et 3 femmes). En 2002, il y a 14 demandeurs d'emploi.

En 1999, le taux de chômage (10,6 %) est légèrement supérieur à celui des Communes rurales de même taille (10,3%) mais il est inférieur à celui du Canton de Beaumont sur Sarthe (11,4 %).

En 1999, 65 % des chômeurs étaient des femmes contre 59,9 % dans le canton de Beaumont sur Sarthe et 55,9 % dans les communes rurales de même taille.

En 1990, 54,5 % des chômeurs étaient des femmes. La situation de l'emploi s'est donc plus dégradée pour les femmes que pour les hommes.

c) LA LOCALISATION DES EMPLOIS

En 1990 sur les 134 actifs ayant un emploi :

- 38 travaillaient sur la commune (28,4 % des actifs)
- 96 travaillaient dans une autre commune (32 à Beaumont sur Sarthe, 18 au Mans, 12 à Maresché, 8 à Fresnay sur Sarthe)

En 1990, sur les 47 emplois existant sur la commune :

- 38 étaient tenus par des personnes habitant la commune (80,9 % des emplois)
- 9 venaient d'autres communes (dont 4 de Beaumont sur Sarthe et 5 de Fyé)

En 1999 pour 168 actifs ayant un emploi, 19 d'entre eux (11,3 %) travaillaient sur la commune et 149 travaillaient dans une autre commune dont 43 à Beaumont sur Sarthe, 18 au Mans, 18 à Vivoin, 12 à Fresnay sur Sarthe, 7 à Alençon, 5 à Sougé le Ganelon.....

Les 41 emplois existants sur la commune sont occupés pour 19 d'entre eux par des personnes habitant la commune (46,3 % du total) et pour 22 d'entre eux par des personnes venant d'autres communes.

Il y a donc beaucoup moins d'emplois que d'actifs (rapport de 0,24). La commune est donc très dépendante des communes voisines et notamment de Beaumont sur Sarthe et Vivoin pour l'emploi de ses actifs.

Le nombre d'emplois présents sur la commune a donc diminué de 13 % en 9 ans mais le nombre d'habitants de Juillé travaillant sur la commune a diminué de moitié. Le pourcentage d'actifs de Juillé travaillant dans la commune a donc diminué, passant de 28,4 % des actifs en 1990 à 11,3 % des actifs en 1999.

Sortants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	0	10	9	27	32	17	95
Femmes	2	6	4	23	25	13	73
TOTAL	2	16	13	50	57	30	168

Entrants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	0	5	3	7	9	4	28
Femmes	0	2	0	2	6	3	13
TOTAL	0	7	3	9	15	7	41

Solde	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	0	-5	-6	-20	-23	-13	-67
Femmes	-2	-4	-4	-21	-19	-10	-60
TOTAL	-2	-9	-10	-41	-42	-23	-127

Sur ces 168 emplois, 9 n'utilisent pas de moyen de transport, 4 se rendent au travail à pied, 149 en utilisent un seul (15 utilisent le 2 roues dont 12 de Beaumont sur Sarthe; 130 utilisent la voiture ; 4 utilisent des transports en commun) et 6 en utilisent plusieurs.

Même s'il faut noter l'importance des 15 utilisateurs de deux roues (8,9 % des moyens de transport contre 5,8 % en moyenne en Sarthe), le moyen de transport reste toujours essentiellement la voiture (77,4 % des moyens de transport)

D'ailleurs 85 ménages ont 1 voiture et 65 en ont au moins 2, 22 ménages seulement n'ayant pas de voiture en 1999.

d) SALARIES ET ACTIFS AGRICOLES

86,9 % des actifs ayant un emploi en 1999 sont des salariés contre 81,7 % dans le canton de Beaumont sur Sarthe et 78,9 % dans les Communes rurales de même taille (de 200 à 500 habitants)

On voit donc que le poids des actifs agricoles et des entreprises individuelles est nettement moins important à JUILLE que dans l'ensemble du Canton et que dans l'ensemble des communes rurales de même taille.

e) LES SECTEURS D'ACTIVITE

a - L'AGRICULTURE

Il y avait 7 exploitations agricoles à JUILLE en 2000 contre 22 en 1988, 21 en 1979 et 26 en 1970. Il y avait 9 chefs d'exploitation en 2000.

En 1988, il n'y avait que 6 chefs d'exploitation à temps complet (contre 9 en 1979 et 19 en 1970).

Il y avait vieillissement des exploitants agricoles : les exploitants de moins de 50 ans représentaient 53,8 % des exploitants en 1970 et seulement 40,9 % en 1988.

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 5 hectares	6	6	6	0	0,0%
De 5 à 10 hectares	4	1	6	2	50,0%
De 10 à 20 hectares	6	3	3	-3	-50,0%
De 20 à 35 hectares	?	?	?		
De 35 à 50 hectares	?	?	?		
Plus de 50 hectares	0	0	3	3	
TOTAL	26	21	22	-4	-15,4%

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 35 ans	3	1	4	1	33,3%
De 35 à 49 ans	11	6	5	-6	-54,5%
De 50 à 54 ans	0	4	3	3	
De 55 à 59 ans	6	5	3	-3	-50,0%
De 60 à 64 ans	3	0	4	1	33,3%
65 ans et plus	3	5	3	0	0,0%
TOTAL	26	21	22	-4	-15,4%
Temps complet	19	9	6	-13	-68,4%
Doubles actifs	1	6	11	10	1000,0%
Population active agricole	52	39	40	-12	-23,1%

La Surface Agricole Utile étant de 365 hectares en 2000, la surface moyenne des 7 exploitations est de 52,1 hectares. Il y a 9 chefs d'exploitation et 11 actifs familiaux, équivalent à 8 actifs plein temps. 252 hectares sont labourables (69 % du total) et 113 hectares sont toujours en herbe (31 % du total). Le RGA de 2000 dénombrait 165 vaches.

En juillet 2002, les sièges d'exploitations encore en activité sont recensés sur le territoire communal :

	SIEGE	Surface	EXPLOITANT	Age	ACTIVITES
1	La Voirie	180 ha	GAEC MOHAIN	37 - 35 - 26 ans	Vaches laitières
2	Les Noiras	90 ha	Jean et Sylvie SEBILLE	46 - 41 ans	Vaches laitières
3	La Bretonnerie	44 ha	Liliane CHATEAU	44 ans	Polyculture
4	14 rue des Jardins	12 ha	Bruno ERIAT		Polyculture
5	La Croix Blanche	11 ha	Gérard CORDIER		Polyculture
6	Le Champ de devant	6 ha	Jeanine PROU		Polyculture
7	17 rue de la Croix de pie	5 ha	Jean Claude HAMELIN		Polyculture
8	Le Bourg	5 ha	Léone CHAMPIN		Polyculture

Seules les 3 premières sont de véritables exploitations agricoles. Il y a également un siège d'exploitation à prendre en compte sur Beaumont sur Sarthe en limite de commune au sud de la RD 39.

Il n'y a pas d'élevage hors sol sur la commune.

L'activité agricole devrait être pérenne à long terme sur la commune de Juillé, du fait de la jeunesse des exploitants et de la taille des exploitations.

Le PLU devra permettre de protéger cette activité agricole notamment en évitant tout conflit avec le voisinage.

β - L'ARTISANAT, LES COMMERCES ET LES SERVICES

La commune de Juillé dispose d'un certain nombre de petites entreprises, dont voici une liste la plus exhaustive possible :

- CORDIER Gérard, Travaux publics, 20 rue Huguenots, La Croix Blanche : il travaille seul
- Garage THUREAU, 1 Croix Margot : environ 11 emplois
- LECLERE Bruno, Sculpture Statuaire, 8 rue Saint Julien : il travaille seul

- MAINE AGRI, Le Pré de l'Arche : 8 emplois
- ROMET, L'Aunay : 16 emplois environ
- VERNIER Daniel, Serrurier, 19 rue Huguenots : il travaille seul.
- MATRECO, entreprise de boulonnerie installée 12 village du champ des rues. Il travaille seul.
- les chambres d'hôte au Manoir Saint Pierre.

f - LES REVENUS

En 1993, il y avait 201 foyers fiscaux avec un revenu moyen de 76 219 F par foyer fiscal. 89, soit 44,3 % du total étaient imposés avec un revenu moyen de 119 281 F et un impôt moyen de 9 921 F par foyer fiscal imposé. Les 55,7 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 42 000 F.

Dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe, en 1993, le revenu moyen était de 70 178 F par foyer fiscal. 38 % des foyers fiscaux étaient imposés avec un revenu moyen de 124 842 F et un impôt moyen de 13 981 F par foyer fiscal imposé. Les 62 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 36 612 F.

Dans l'ensemble de la Sarthe, le revenu moyen en 1993 est de 78.043 F. 46,7 % seulement des foyers fiscaux sont imposables avec un revenu moyen de 124.158 F et un impôt moyen de 13.656 F par foyer fiscal imposé. Les 53,3 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 37.677 F.

La population de JUILLE est donc plus aisée que celle du canton mais elle est moins aisée que celle de la Sarthe : le revenu moyen y est supérieur de 8,6 %, le pourcentage de foyers imposés y est supérieur de 16,6 % mais par contre le revenu moyen des foyers imposables y est inférieur de 4,5 % alors que le revenu moyen des foyers non imposables y est supérieur de 14,7 %. Il y a donc moins d'écarts de revenus à Juillé que dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe.

3 – L'HABITAT

a - LE PARC GLOBAL

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences Principales	91	96	129	149	172
Logements vacants	9	0	10	16	8
Résidences secondaires	13	6	21	23	26
Parc total de logements	113	102	160	188	206

Il y avait 206 logements en 1999 contre 188 en 1990, 160 en 1982, 102 en 1975 et 113 en 1968.

Le parc est beaucoup plus récent que dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe (13,6 % des logements ont été construits après 1990 contre 5,8 %) et que dans les Communes rurales de même taille (5,7%)

Il y a beaucoup moins de logements vacants que dans l'ensemble du Canton de Beaumont sur Sarthe (8, soit 4,4 % des 180 résidences principales occupées ou non contre 8,3 %) et que dans les Communes rurales de même taille (9%).

Il y a autant de Résidences secondaires que dans l'ensemble du Canton (26, soit 12,6 % du parc total de logements contre 12,3 % dans l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE) mais beaucoup moins que dans les Communes rurales de même taille (18,5 %)

b - LE STATUT D'OCCUPATION

83,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 14 % par des locataires et 2,3 % à titre gratuit.

Le pourcentage de propriétaires est très nettement supérieur à celui de l'ensemble du Canton de Beaumont sur Sarthe (68,8 %) ainsi qu'à celui des communes rurales de même taille (75,4 %).

c) LE NIVEAU DE CONFORT

Le parc est un peu plus confortable que dans l'ensemble du canton et des communes rurales de même taille (95,9 % des résidences principales ont des WC intérieurs contre 94,9 % dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe et contre 94,5 % dans l'ensemble des communes rurales de même taille; 94,8 % ont une salle d'eau contre 94,7 % dans l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe et contre 94,4 % dans les communes similaires)

Depuis le recensement de 1990, 14 logements ont été améliorés avec des aides publiques en 7 ans (de 1990 à 1995) :

- 12 avec des Primes à l'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires occupants de condition modeste (2 en 1990, 2 en 1991, 1 en 1993, 4 en 1994, 2 en 1995 et 1 en 1996) pour plus de 13 000 € de subventions

- 2 avec les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires bailleurs (1 qui était vacant en 1992 et 1 en 1993) pour plus de 7 600 € de subventions et près de 30 000 € de travaux. Un logement a donc été remis sur le marché locatif.

d - LE RYTHME DE CONSTRUCTION

ANNEE	LOGEMENTS		
	AUTORISES	COMMENCE S	ACHEVES
1975	4	7	3
1976	8	7	4
1977	3	5	2
1978	11	8	9
1979	7	11	9
1980	27	1	7
1981	0	0	0
1982	2	3	2
1983	2	2	3
1984	0	1	3
1985	0	0	1
1986	0	0	0
1987	3	2	0
1988	1	2	2
1989	0	0	2
1990	1	1	1
1991	1	1	0
1992	1	0	0
1993	2	28	2
1994	1	1	3
1995	1	0	1
1996	0	1	1
TOTAL	75	81	55

Selon les statistiques SICLONE, de 1975 à 1996 inclus, il y a eu 75 logements autorisés au total, soit 3,4 en moyenne par an.

De 1975 à 1984, il y a eu 64 logements neufs autorisés, soit en moyenne 6,4 par an.

De 1985 à 1994, il y a eu 10 logements autorisés, soit en moyenne 1 par an.

De 1992 à 1996, il y a eu 5 logements autorisés, soit en moyenne 1 par an.

Selon les Elus, 12 permis de construire ont été accordés en 5 ans de 1997 à 2001, soit en moyenne 2,4 par an.

e - ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 1990

	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	129	149	20
Logements vacants	10	16	6
Résidences secondaires	21	23	2
Parc total de logements	160	188	28

Les besoins liés à l'évolution de la population des ménages ordinaires

429 habitants en 1990 - 358 habitants en 1982 = 71 habitants

A raison de 2,88 habitants par Résidence principale, il a fallu :

$$71 \text{ habitants} / 2,88 = \underline{\underline{25 \text{ résidences en plus}}}$$

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

358 habitants / 2,88 = 124 résidences principales

358 habitants / 2,78 = 129 résidences principales

Il a donc fallu 124- 129 = 5 résidences en moins

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1982, il y avait 10 logements vacants et 21 résidences secondaires, soit au total 31 logements

En 1990, il y a 16 logements vacants et 23 résidences secondaires, soit au total 39 logements

Ces besoins ont donc été positifs, ce qui signifie que des résidences principales sont devenues vacantes ou ont été transformées en résidences secondaires : 39 - 31 = 8 logements en plus

f - ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1990 A 1999

	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	149	172	23
Logements vacants	16	8	-8
Résidences secondaires	23	26	3
Parc total de logements	188	206	18

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

458 habitants en 1999 - 429 habitants en 1990 = + 29 habitants

A raison de 2,66 habitants par Résidence principale, il a fallu :

$$+ 29 \text{ habitants} / 2,66 = \underline{\underline{11 \text{ résidences en plus}}}$$

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

429 habitants / 2,66 = 161 résidences principales

429 habitants / 2,88 = 149 résidences principales

Il a donc fallu 161 - 149 = 12 résidences en plus

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1990, il y avait 16 logements vacants et 23 résidences secondaires, soit au total 39 logements

En 1999, il y a 8 logements vacants et 26 résidences secondaires, soit au total 34 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des logements vacants ou des résidences secondaires ont été transformées en résidences principales: $34 - 39 = \mathbf{5 \text{ logements en moins}}$

Entre 1990 et 1999, la commune a gagné 29 habitants et 23 résidences principales. Le nombre moyen de personnes par logement s'est donc réduit à cause du desserrement de la population généré par la multiplication des décohabitations.

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
DESERTE ET SECURITE	Proximité de Beaumont sur Sarthe	Bourg traversé par la RN 138 Grand virage sur la RN 138 entre Beaumont et le bourg de Juillé
ENVIRONNEMENT	Un paysage encore très bocager par endroits Cône de vue sur l'église depuis la RN 138 Tour gallo romaine classée monument historique en 1988 ; Eglise Saint Julien avec de nombreux éléments inscrits à l'inventaire Habitat bien regroupé dans le bourg	Zone inondable le long de la Sarthe : voir PPRI Quartiers en limite de Beaumont sur Sarthe reliés à Beaumont mais pas au bourg de Juillé Peu d'accès à la Sarthe Peu de massifs boisés Quelques points noirs paysagers
ECONOMIE	Un secteur agricole dynamique avec encore quelques agriculteurs Quelques entreprises le long de la RN 138 entre Beaumont et Juillé	Dépendance des communes voisines pour l'emploi de ses actifs
EQUIPEMENTS	Proximité de Beaumont et de ses équipements	
HABITAT	Lotissement récent près du bourg Projet de logements locatifs dans l'ancienne maison LALANDE	Pas d'offre locative sociale

II – LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Les Elus pensent que la commune a sans doute enregistré un gain de population depuis le dernier recensement (mars 1999) et qu'elle doit abriter environ 475 personnes en 2002.

1) OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1990 et 1999 (+ 0,68 % par an), elle augmenterait de 9,2 % en 13 ans. Elle atteindrait donc 500 habitants en 2012 contre 458 en 1999.

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1975 et 1999 (+ 1,75 % par an), elle augmenterait de 25,3 % en 13 ans. Elle atteindrait donc 574 habitants en 2012 contre 458 en 1999.

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1975 et 1982 (+ 2,5 % par an), elle augmenterait de 37,9 % en 13 ans. Elle atteindrait donc 631 habitants en 2012 contre 458 en 1999.

Un objectif moyen aurait pu être pour la commune d'atteindre de 550 à 600 habitants en l'an 2012. Les Elus ont pensé que la bonne fourchette serait plutôt entre 500 et 550 habitants avec une moyenne de 520 habitants.

Il conviendrait alors d'attirer 62 nouveaux habitants en 13 ans . Cette augmentation représente un taux de variation global de 11,4 % en 13 ans, soit un taux de variation annuel de 1 % .

Cela suppose une accélération de la croissance récente.

L'implantation de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes dans les zones d'activités de la Communauté de Communes du Pays Belmontois et notamment dans la zone d'activités de Maresché prévue près de l'échangeur de l'autoroute A 28 pourraient peut-être permettre à la commune de JUILIE d'atteindre cet objectif.

2) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER

Le desserrement de la population pourrait être encore assez important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est actuellement moyen (2,66). Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,45 en 2012.

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait :

$$(458 / 2,45) - (458 / 2,66) = 187 - 172 = \underline{15 \text{ logements}}$$

Pour avoir 62 habitants de plus entre 1999 et 2012, il faudra au moins :

$$62 / 2,45 = \underline{25 \text{ logements en 13 ans}}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 80 ans (97 résidences principales construites avant 1915) avec un taux de 0,5 % par an, il faudrait construire : $97 * 0,5 \% = 0,49$ logement par an, soit 6 logements en 13 ans

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire : $15 + 25 + 6 = \underline{46 \text{ logements en 13 ans}}$, soit en moyenne 3,5 par an.

Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on retient habituellement un coefficient multiplicateur de 2 , c'est à dire qu'on retient une offre 2 fois plus importante que la demande, la demande liée au renouvellement du parc étant bien entendu exclue.

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 1.000 m² par logement, voirie et espaces verts inclus, la superficie des zones constructibles nécessaires s'établit comme suit

$$40 * 1.000 \text{ m}^2 * 2 = 8 \text{ hectares environ.}$$

B – LES CONTRAINTES A L'URBANISATION

1 – LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

a – LES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Il existe un risque inondation sur la commune de JUILLE le long de la Sarthe. Un Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation (PPRNI) a été prescrit le 7 novembre 2000 et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'application par anticipation en date du 1er juillet 2001, basé sur les plus hautes eaux connues (crue de 1995).

La zone inondable est délimitée selon différents aléas, aléa faible (moins de 50 cm d'eau sur le terrain en cas d'inondation), moyen (entre 50 cm et 1 m) et fort (plus d'1 m).

Le PPRNI a pour but d'éviter toute augmentation des risques pour les biens et les personnes et toute réduction du champ d'expansion des crues.

Une zone de risques plus vaste, basée sur le calcul théorique d'une crue centennale, est en cours d'établissement dans le cadre de la mise en place définitive du PPRNI qui sera soumis à enquête publique et qui constituera une servitude d'utilité publique qui s'imposera au PLU.

Les terrains inondables s'étendent entre le coteau nord de la vallée de la Sarthe et le Nord de la voie communale n°8 et du chemin rural n°2.

Le remblai de la ligne de chemin de fer ne constitue pas un rempart suffisant pour éviter la propagation des eaux.

Alors que le report des zones inondables pose un problème de précision dû à l'échelle des plans fournis par l'Etat, il faut noter que cette limite peut avoir des conséquences importantes sur la valeur des biens touchés.

La commune a signalé quelques inexactitudes aux services de l'Etat.

Le point positif pour Juillé est que la zone inondable touche peu d'habitations et que la crue centennale ne touchera pas davantage de maisons que la crue de 1995.

Les Elus, après s'être rendus sur place, ont décidé de rectifier les limites de la zone inondable pour tenir compte des réalités du terrain. Ainsi le hangar agricole situé sur la parcelle 6 a été sorti de la zone inondable de même que la partie Sud du bâtiment situé au Nord de la parcelle 56.

b – LE RELIEF

La topographie est importante car elle conditionne la possibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement et car elle a aussi des répercussions sur les paysages. De plus, l'étude de l'écoulement des eaux pluviales est un préalable indispensable à tout aménagement d'une zone.

Le bourg étant situé sur le flanc du bassin versant, et la lagune se situant au sud du bourg à 200 m au Nord de la Sarthe, les secteurs d'extension potentiels situés au Nord et à l'Est du bourg semblent assez facilement raccordables gravitairement à la station.

c- LA LOI SUR L'EAU

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Bassin Loire Bretagne a été approuvé le 26 juillet 1996. Les grands objectifs de ce SDAGE sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- réunir la concertation notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

Les objectifs de protection des ruisseaux et des zones humides seront retenus par le PLU de Juillé.

d - UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La loi SRU a mis l'accent sur la gestion économe de l'espace et notamment sur la protection de l'espace agricole.

Les services de l'Etat ont rappelé qu'en occupant l'espace de façon désordonnée, de nouvelles constructions pourraient nuire à la vocation des espaces agricoles. Celles-ci induisent des coûts supplémentaires à la collectivité en nécessitant des équipements publics, une alimentation en eau potable, un ramassage scolaire. L'urbanisation diffuse accroît les problèmes de sécurité avec l'augmentation du trafic sur des voiries pas toujours adaptées.

De plus, la loi sur l'eau donne aux communes la responsabilité de l'assainissement sur toute la commune, y compris l'assainissement autonome.

Il est donc nécessaire de limiter au maximum l'essaimage des zones constructibles le long des voies (urbanisation linéaire) et de protéger les zones agricoles de la multiplication de constructions non agricoles au coup par coup.

e – LES ZNIEFF

Bien que la Z.N.I.E.F.F. n'ait pas de valeur réglementaire, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, le parti d'urbanisme doit en tenir compte et assurer sa protection

La commune de JUILLE ne recense pas aujourd'hui de ZNIEFF.

2 – LES CONTRAINTES HUMAINES

a – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il existe, sur le territoire de la commune, un risque technologique en raison du transport de matières dangereuses et de la présence de lignes électriques.

Le risque technologique correspond à l'évaluation des conséquences et de la probabilité de survenue d'un accident technologique sur les biens ou les personnes ou sur l'environnement.

On peut noter également que les services de l'Etat préconisent de ne pas créer de zone constructible à moins de 100 mètres des stations d'épuration.

b – LES AXES DE COMMUNICATION

*** Le bruit**

La loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n° 95.21 du 9 janvier 1995 prévoient le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories dans un délai de 2 ans à compter du 28 juin 1996.

L'arrêté préfectoral du 23 novembre 1998 a classé les infrastructures de transports terrestres vis-à-vis du bruit dans le département de la Sarthe.

Ce texte s'applique sur le territoire de la commune de Juillé en raison de la présence de la route nationale 138. La bande de nuisances sonores s'étend sur 100 m de part et d'autre de la voie tout au long de sa traversée de la commune, y compris dans le bourg de Juillé. Dans cette bande soumise aux nuisances sonores, des mesures adaptées d'isolation acoustique sont demandées pour toute construction neuve.

*** Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 138 et sur la RD 39 qui appartient au réseau IB**

Les services de l'Etat et ceux du Département demandent que les constructions nouvelles prenant accès directement sur la RN 138 et sur la RD 301, en dehors de l'agglomération, soient interdites.

*La R.N.138 traverse la commune du Sud vers le Nord Ouest. Cette route nationale relie la commune à Beaumont sur Sarthe et au Mans au Sud et à Alençon au Nord.

*La R.D. 39 sert de limite communale Sud avec la commune de Beaumont sur Sarthe. Elle relie Beaumont à Fresnay sur Sarthe et aux Alpes Mancelles.

Des accès groupés seront éventuellement possibles avec l'accord des services gestionnaires des voies en question.

*** Le long de la RN 138 s'applique également la loi Barnier**

La RN 138 étant classée route à grande circulation, les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) sont applicables. La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a en effet introduit un article L. 111.1.4 dans le Code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies.

La loi interdit les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Ces dispositions opposables depuis le 1er janvier 1997, ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'interdiction ne s'applique pas pour:

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

c – LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service régional de l'archéologie, 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES Cédex - tél. 02.40.14.23.30).

Le décret n° 86.192 du 5 février 1980 et l'article R. 111.3.2. du Code de l'urbanisme précisent que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En vertu de l'article 37 -alinéa I - du décret n°2002-89, les éléments de la carte archéologique nationale peuvent être consultés à la direction des affaires culturelles territorialement compétente par toute personne qui en fait la demande.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des travaux envisagés, Monsieur le préfet de Région peut être susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés, dans le but d'étudier les sites répertoriés et de détecter les sites encore inconnus, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, il pourra être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés.

Lors de la saisine de Monsieur le préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 et en application de la loi n°2001-44, le dossier précisera l'emprise des travaux soumis à l'aménagement (plan parcellaire, références cadastrales, emplacement du projet sur le terrain d'assiette, notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux), ainsi que tous les éléments susceptibles de préciser l'impact des travaux envisagés sur le sous-sol.

Les Services de l'Etat ont indiqué dans le cadre du porter à la connaissance qu'il existe sur le territoire de la commune de JUILLE des secteurs de vestiges archéologiques. Les 7 sites signalés par la DRAC seront repérés par des secteurs spécifiques » » dans le PLU.

- site du vieux château sur les parcelles A 818 et A 822
- site de l'église sur les parcelles A 312 et A 313
- site de la Borne sur la parcelle ZB 15
- site du Champ Fouacé sur la parcelle ZC 20, ZC 21, ZC 22, ZC 27, ZC 28, ZC29
- site de la Ronceraie sur les parcelles ZE 27 et ZE 28
- site de la Coquerie sur les parcelles ZE 68a, ZE 68b, ZE 18 et ZE 70
- site des Gatines sur les parcelles ZH 81 et ZH 82

d – LES CONTRAINTES LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

Il semble nécessaire de protéger l'activité agricole par la préservation des sièges encore en activité, tout en ne nuisant pas au développement futur de l'agglomération.

En effet, les sièges agricoles notamment lorsqu'ils comprennent des bâtiments classés peuvent être sources de nuisances pour le voisinage et il convient à la fois de limiter l'implantation de constructions à usage d'habitation à proximité des exploitations et de limiter l'implantation de bâtiments à usage agricole à proximité des zones d'habitat actuelles et futures. La règle de réciprocité de 100 m contenue dans la Loi d'Orientation agricole de juillet 1999 doit être prise en compte dans le règlement du PLU.

Le bourg de Juillé risque d'être gêné dans son développement par les 2 sièges d'exploitation agricole (La Voirie et Noiras) très proches des zones actuellement urbanisées et des zones potentielles d'extension.

La Chambre d'agriculture demande que la révision du PLU soit l'occasion de conforter l'activité agricole comme activité économique. L'inventaire exhaustif des sièges d'exploitation agricole est nécessaire.

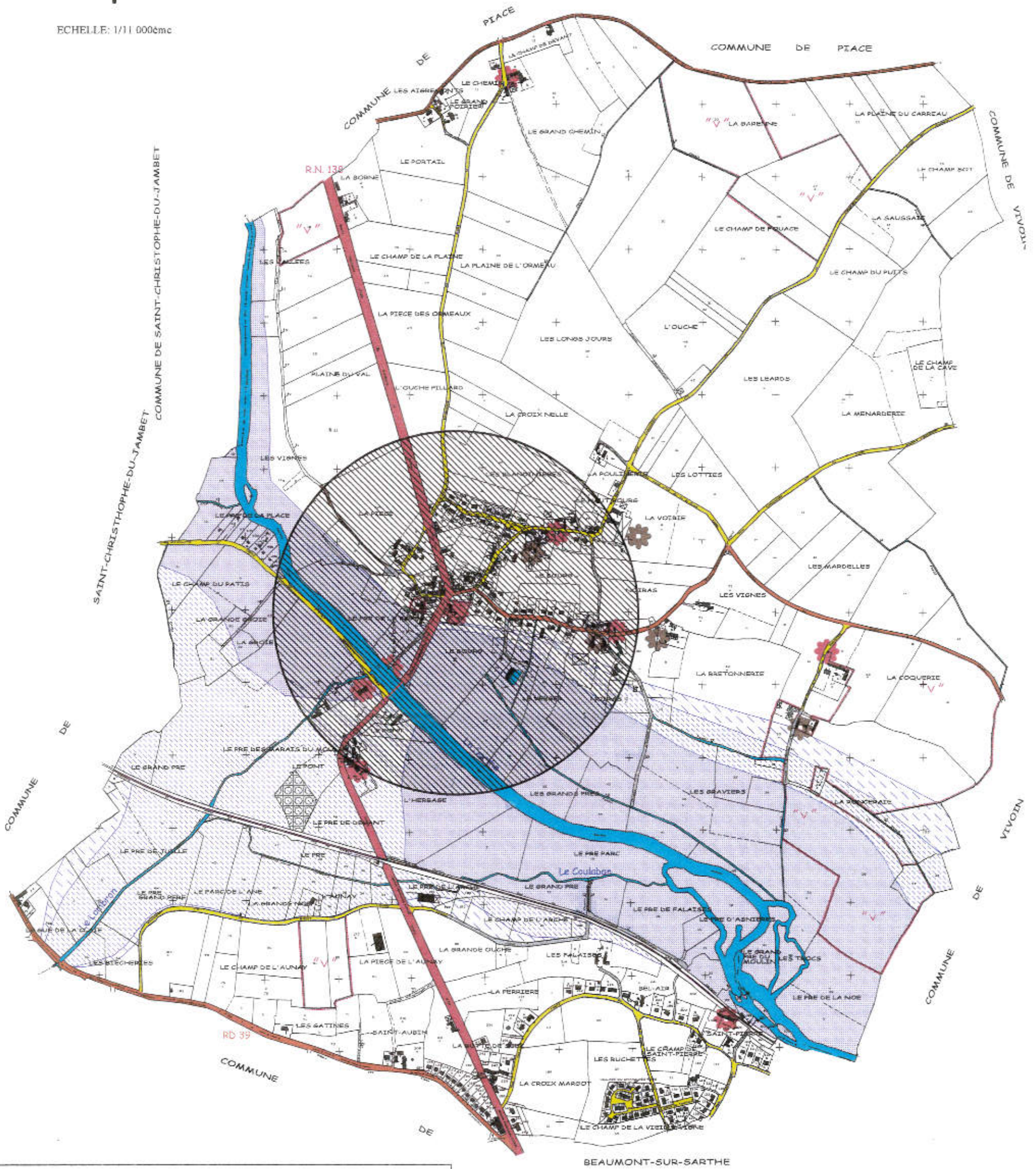
En effet, il faut éviter au maximum une trop grande proximité entre habitat et sièges agricoles en raison des risques de nuisances mutuelles et de conflits de voisinage. Une attention particulière devra être portée aux bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées.

Tous les sièges devront être situés en zone A afin que leur développement potentiel ne soit pas gêné.

ELEMENTS PAYSAGERS ET CONTRAINTES



ECHELLE: 1/11 000ème



LEGENDE

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Hydrographie |  | Voies revêtues |
|  | Zone inondable PPRI aléa faible |  | Voies empierrées |
|  | Zone inondable PPRI aléa moyen |  | Voie ferrée |
|  | Zone inondable PPRI aléa fort |  | Siège d'exploitation agricole |
|  | Espace boisé classé |  | Patrimoine architectural intéressant |
|  | Route Nationale |  | Périmètre Monument Historique |
|  | Route Départementale |  | Vestiges archéologiques |

e – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune est grevé par les servitudes suivantes :

- **AC 1** : Servitudes de protection des monuments historiques classés : Vestiges archéologiques de l'édifice Gallo-romain heptagonal (arrêté ministériel de la culture, de la communication , des grands travaux et du bicentenaire du 8 décembre 1988)
- **T1** : Servitudes relatives aux chemins de fer : Ligne Le Mans - Mézidon.
- **PT3** : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : Ligne grande densité.
- **EL7**: Servitudes relatives à l'alignement

Les plans d'alignement qui avaient pour but l'élargissement des voies ne se justifient souvent plus. On recherche plutôt aujourd'hui à réduire la vitesse de circulation et à protéger le patrimoine bâti.

La commune pourrait demander la suppression des servitudes d'alignement (EL7) sur les routes départementales auprès du Conseil Général qui pourrait décider d'engager la procédure de suppression officielle (qui comprend d'ailleurs une enquête publique).

Mais il semble que les plans d'alignement n'ont pas eu d'incidence importante et qu'ils n'engendrent pas actuellement de gêne pour les propriétaires des maisons bordant les voies concernées.

Tant que les plans d'alignement ne sont pas officiellement supprimés, ils doivent apparaître dans le PLU.

Sur les voies communales, les élus peuvent décider de ne pas reporter les plans d'alignement pour qu'ils cessent de produire leurs effets.

Une servitude A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau et d'assainissement figure dans l'actuel POS. L'Etat ne dispose pas d'arrêté instituant cette servitude ; la commune devra donc vérifier s'il y a lieu de la maintenir. Le cas échéant, l'ensemble des canalisations publiques d'eau et d'assainissement devront figurer dans les annexes sanitaires.

C – LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI POSSIBLES

1 – POUR L'HABITAT

a – LES ZONES POTENTIELLES

Le Conseil Municipal a montré sa volonté de répartir la croissance de la commune entre le bourg et la zone située au sud de la commune.

a- La zone du bourg

Le développement du bourg est limité car il ne peut pas se faire à l'Ouest de la RN 138 si on veut limiter le nombre de traversées de cette voie très dangereuse ni au Sud du bourg actuel en raison de la présence de la lagune (nécessité de ne pas implanter d'habitations à moins de 100 m du système d'épuration) puis de la zone inondable, ni à l'Est en raison de la présence des 2 principaux sièges d'exploitation en limite de bourg : La Voirie et Noiras.

*** Secteur au nord du bourg(« les Blandinières ») : secteur 1**

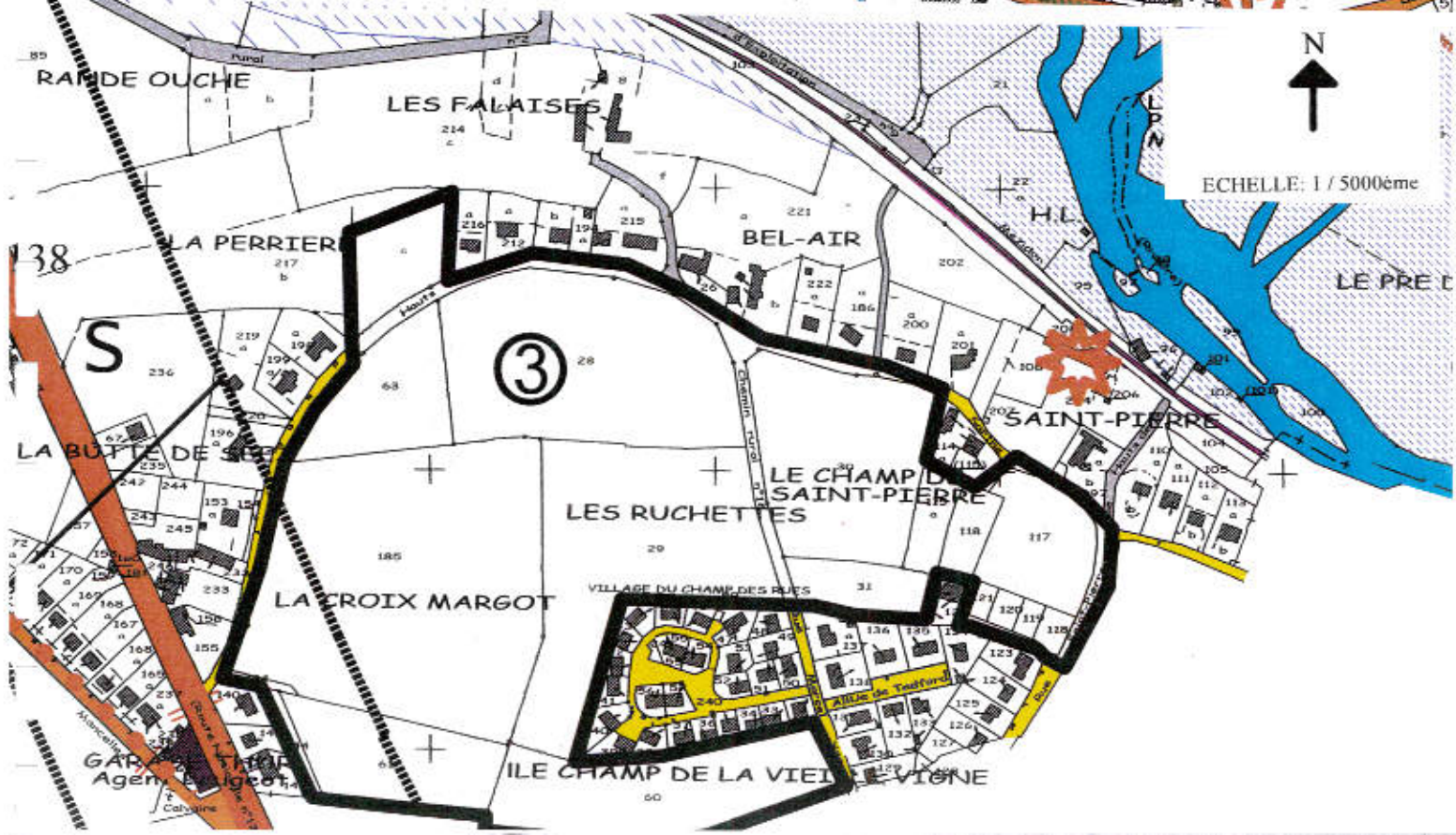
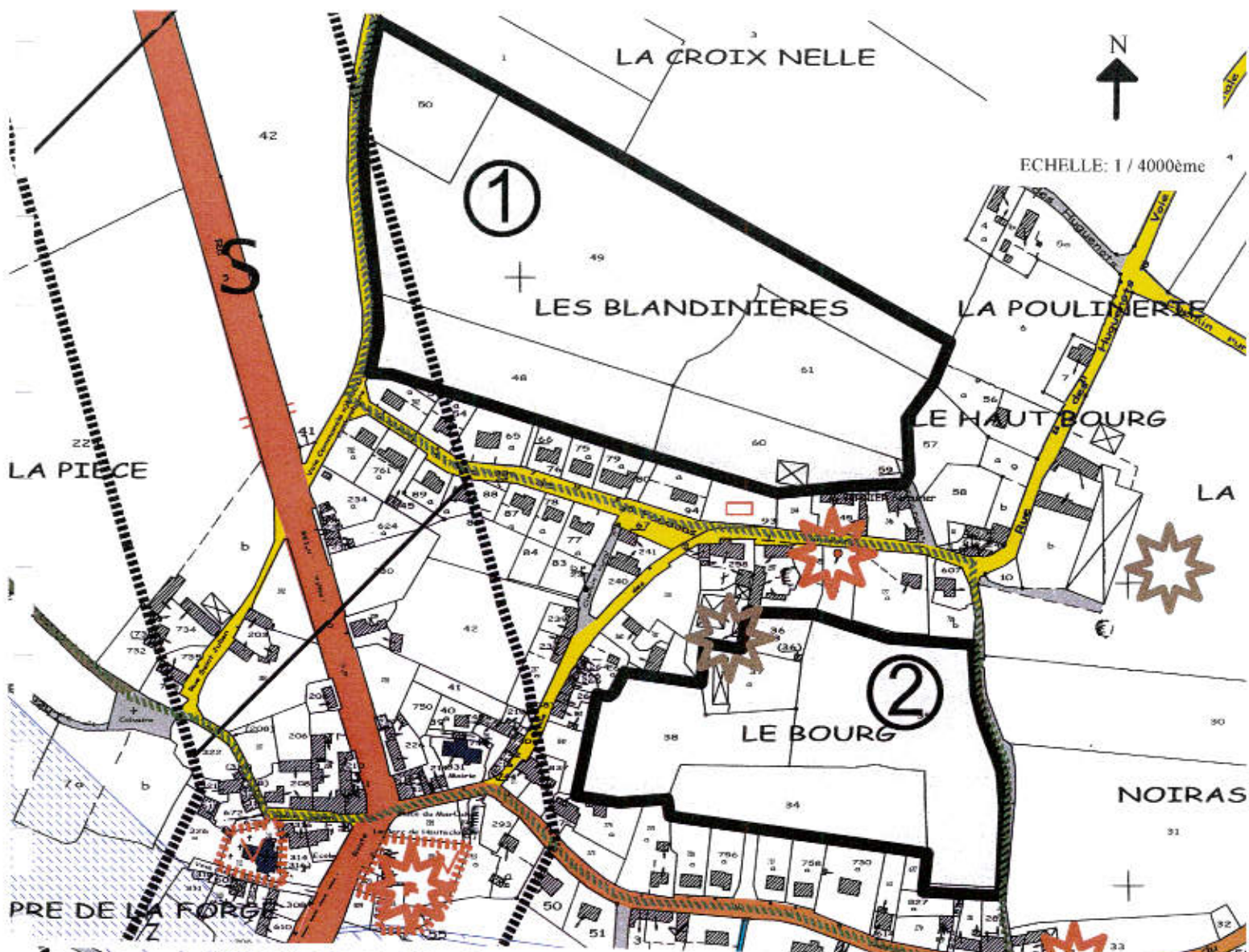
Cette une zone libre d'environ 5 hectares au nord du bourg qui était déjà classé en zone NAa destinée aux lotissements. Le propriétaire de la parcelle 48 d'environ 1 hectare semblerait vendeur mais la largeur de la parcelle (environ 50 m) rend impossible un aménagement rationnel et économique de cette parcelle seule. Or l'exploitant de La Voirie exploite les parcelles de cette zone et l'urbanisation de cette zone entraînerait des modifications dans son plan d'épandage.

La commune a vendu récemment les terrains à bâtir du lotissement de part et d'autre de la rue de Faudoas. Certains Elus se sont demandés comment réagiraient les propriétaires des parcelles situées au nord de cette rue si on substituait à leur environnement naturel actuel un lotissement.

Il faut cependant rappeler que ces terrains situés au Nord du lotissement étaient déjà classés en zone à urbaniser dans le POS actuel et que les acquéreurs de ces parcelles pouvaient donc de ce fait déjà savoir que leur environnement naturel au Nord n'était pas garanti.

*** Secteur à l'est du bourg(« Le Bourg ») : secteur 2**

Il y a une zone libre d'environ 4 hectares au lieu dit Le Bourg qui était déjà classé en zone NAa destinée aux lotissements. Mais l'exploitant de La Voirie signale que la majeure partie de ces terrains appartiennent à sa famille et que ces parcelles sont les seules parcelles en herbe près de son siège d'exploitation axé sur les vaches laitières.



β- La zone des Hauts de Sarthe

*** Secteur des Hauts de Sarthe : secteur 3**

La zone située au Nord de Beaumont était classée en zone Naturelle constructible (zone NB) au Nord de la rue des hauts de Sarthe et en zone d'urbanisation sous forme de lotissements ou d'opérations groupées (zone NAa) pour tous les terrains situés au Sud de la rue des hauts de Sarthe. Or si la zone NB n'est pas complètement remplie, elle a accueilli de très nombreuses constructions. Au contraire, il n'y a eu aucune opération de lotissement dans la zone NAa.

Ces terrains sont bien placés à proximité de Beaumont sur Sarthe. La partie Ouest de ces terrains pourront être raccordés au réseau d'assainissement séparatif existant sur une partie de la rue des Hauts de Sarthe. Par contre, la partie Est de ces terrains ne pourront pas se raccorder aux réseaux d'assainissement unitaires existants en raison de la saturation de ces réseaux.

b – LES TYPES D'URBANISATION POSSIBLES

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (article L. 110 du Code de l'urbanisme)

α- Une urbanisation au coup par coup

Une urbanisation au coup par coup permet en zone urbaine et en zone constructible en campagne (Nc), sans faire de lotissement, de détacher deux terrains à bâtir par unité foncière tous les dix ans.

Des détachements de 4 terrains à bâtir sans formalités de lotissement sont également possibles dans le cadre de donations-partage. Quatre permis de construire peuvent alors être délivrés à quatre propriétaires différents. La commune, comme il ne s'agit pas d'un lotissement, ne peut exiger aucun équipement (busage, trottoirs, éclairage...).

*** En zone urbaine**

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti, à remplir les dents creuses et à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural.

Quelques constructions au coup par coup pourraient ainsi prendre place dans le tissu urbain actuel. Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité.

L'urbanisation au coup par coup en zone urbaine permet de combler « les dents creuses » du tissu bâti. Elle ne présente pas de risque pour la commune, la zone étant déjà équipée ou sur le point d'être équipé.

*** En zone non équipée**

Ces zones constructibles au coup par coup, en dehors des zones déjà actuellement urbanisées, sont en général plus attractives pour de futurs habitants mais elles constituent un risque à terme pour la commune.

En effet, permettre des constructions de manière linéaire le long des axes peut aboutir à un blocage complet des cœurs d'îlots si aucun passage n'a été préservé. Lorsqu'un passage a été préservé, son aménagement sur une trentaine de mètres, pour desservir une zone aménagée sur l'arrière, ne sera pas rentabilisable par des constructions de chaque côté.

De plus, lorsque les zones constructibles au coup par coup sont proches du bourg, les habitants ne manquent pas, au bout de quelques années, de demander à la commune les équipements propres aux zones urbaines (raccordement à l'assainissement collectif, trottoirs, éclairage public...).

L'extension d'une urbanisation diffuse ne répond pas à la préoccupation de gestion économe du sol, ni à la protection des milieux naturels et des paysages, voire ne participe pas à la rationalisation de la demande de déplacement. En effet, cette urbanisation présente de nombreux inconvénients

- en mitant le paysage qu'elle dénature
- en influant sur le prix du marché foncier de la zone naturelle
- en aggravant les difficultés de coexistence entre l'utilisation agricole des terres et l'habitat
- en induisant des coûts supplémentaires à la collectivité (nécessité d'équipements publics, alimentation en eau potable, réseau électrique, assainissement, ramassage scolaire, collecte des déchets...)
- en augmentant les parcours et les déplacements et en aggravant les problèmes de circulation routière

Ce type d'urbanisation doit s'appliquer à des zones de taille et de capacité d'accueil très limitées. Elles devront être justifiées selon plusieurs critères:

- grossir un hameau existant
- ne pas porter atteinte à l'activité agricole
- se renseigner au préalable par une étude de capacité des sols qu'il n'y ait pas de problèmes d'assainissement autonome
- veiller à la sécurité routière (ne pas laisser construire le long d'une voie dangereuse)
- veiller aux problèmes paysagers

β- Une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble

Les opérations groupées permettent de prendre en compte la notion de diversité qui repose sur la prise en compte des situations de l'ensemble des habitants dans toutes leurs spécificités pour permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

De plus, il faut penser à un développement harmonieux et progressif, en continuité des zones déjà urbanisées.

Dans les zones d'urbanisation d'ensemble, sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles comportent un nombre minimal de lots, qu'elles respectent un plan d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le raccordement aux réseaux. Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis).

Dans ce cas, il y a trois solutions :

- soit la commune propose elle-même des terrains à bâtir,
- soit un lotisseur professionnel achète, viabilise et vend des terrains.
- soit encore, les travaux sont réalisés par le propriétaire des terrains. Mais, les travaux de viabilisation coûtent cher et le propriétaire ne pouvant souvent faire de bénéfice qu'avec la vente du dernier terrain, c'est une opération risquée.

Il peut être intéressant pour la commune de s'investir dans une politique communale de lotissement afin d'avoir toujours des terrains à proposer au fur et à mesure des besoins. Un lotissement communal permet également d'être sûr de la qualité des équipements.

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible pour l'habitat mais ce type d'urbanisation a tendance aujourd'hui à faire peur à une certaine clientèle.

Pourtant, il est possible de créer des zones constructibles sous forme d'opération d'ensemble sur grands terrains afin de satisfaire une clientèle différente de celle des lotissements classiques.

2 – POUR LES ACTIVITES

Une zone artisanale(UZ) a été créée lors de la révision du POS. Elle était située dans l'angle sud-est formé par la voie ferrée et la RN 138. Sa surface était d'un hectare environ.

Une zone à vocation exclusive d'activités(NA), délimitée dans le prolongement de la zone artisanale UZ, était destinée à l'extension de cette dernière. Sa surface était d'environ trois hectares.

Ces secteurs seront supprimés dans le PLU car ils sont situés en zone inondable et ne pourront pas accueillir de nouvelles entreprises.

Le développement économique est maintenant de compétence communautaire. Or la Communauté de communes du Pays Belmontais a lancé l'aménagement d'une zone d'activités sur Maresché en bordure de la RN 138 et est partie prenante dans l'aménagement de la zone d'activités d'intérêt départemental prévue auprès de l'échangeur de Maresché sur l'autoroute A 28. Elle n'a pas de projet de zone d'activités sur Juillé.

3 – POUR LES EQUIPEMENTS

Les équipements existants semblent pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population de Juillé car la commune est tournée vers la commune de Beaumont qui dispose des équipements nécessaires.

De ce fait la commune n'a inscrit aucun emplacement réservé dans son PLU en dehors de celui destiné à améliorer l'accès au secteur des Hauts de Sarthe.

III - LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD

Le projet de PLU doit permettre

- => une répartition spatiale pertinente des territoires naturels à préserver pour leur qualité ou leur productivité économique, des espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et des sites urbains.
- => une traduction dans chacun des articles du règlement des volontés de protection, mise en valeur, reconquête ou aménagement de ces espaces.

A – UN ZONAGE EQUILIBRE

1 – LES ZONES URBAINES

Il s'agit des espaces où les capacités des équipements publics existants ou en projet permettent d'admettre immédiatement des constructions. La commune s'est engagée à équiper ces zones.

Les zones urbaines sont différenciées en fonction de leur éloignement par rapport au centre historique du bourg, par le type et l'implantation des constructions qu'elles accueillent.

a – LA ZONE URBAINE CENTRALE (UC)

C'est la zone urbaine centrale et ancienne du bourg de Juillé où les constructions sont pour la plupart implantées de manière relativement dense, en ordre continu et à l'alignement de la voie. Elle reprend globalement les limites de l'ancienne zone UA du POS.

L'architecture de ce centre-bourg, même si elle n'est pas exceptionnelle, constitue un patrimoine intéressant à prendre en compte dans le règlement.

Les principaux équipements de Juillé sont regroupés dans cette zone.

Cette zone a une superficie de 5,5 ha.

b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UP)

La zone UP comprend les extensions plus récentes du bourg de Juillé et les terrains équipés en limite de Beaumont sur Sarthe ainsi que les terrains qui pourraient être équipés dans les années à venir et qui pourraient donc encore accueillir quelques constructions au coup par coup.

La zone du bourg comprend deux zones urbaines périphériques d'une superficie de 6,7 ha.

Le secteur des Hauts de Sarthe comprend deux zones UP : le lotissement des Champs des Rues et la zone urbanisée le long de la RD 39. Ces zones ont une superficie respective de 2,9 et 2,1 ha.

2 – LES ZONES A URBANISER

a – POUR L'HABITAT A COURT OU MOYEN TERME (AUh)

Les zones AUh sont des zones d'extension de l'habitat sous forme d'opération d'ensemble : opération d'une certaine taille (au moins 5 lots pour imposer un lotissement) et respectant un schéma d'ensemble.

Il y a une zone AUh au Nord du bourg, aux Blandinières. Les Elus ont décidé de limiter cette zone AUh à la parcelle 48 dont le propriétaire semble vendeur, à une partie de la parcelle 49 d'une même largeur que la parcelle 48 afin de rentabiliser la réalisation d'une voirie et des réseaux entre les parcelles 48 et 49, à la parcelle 50 qui appartient à la commune et qui est desservie par la voie communale n° et la parcelle 61 qui est desservie par un petit chemin rural n° et par un passage aboutissant sur la rue de Faudoas. Cette limitation de la zone AUh a été décidée afin de ne pas déstabiliser l'exploitation agricole de la Voirie.

Cette zone AUh a désormais une superficie de 3,4 ha.

Après de très nombreuses discussions, les Elus ont décidé de classer en zone AUh tous les terrains situés au Sud de la rue des Hauts de Sarthe et à l'Ouest du chemin rural n° en imposant les principes d'aménagement de cette zone, à savoir des terrains d'environ 2 000 m², une voie de desserte interne à créer et débouchant à l'Ouest sur la rue des Hauts de Sarthe et à l'Est sur le chemin rural n°. Le PADD précise ces principes d'aménagement et donne une esquisse d'aménagement possible en exemple.

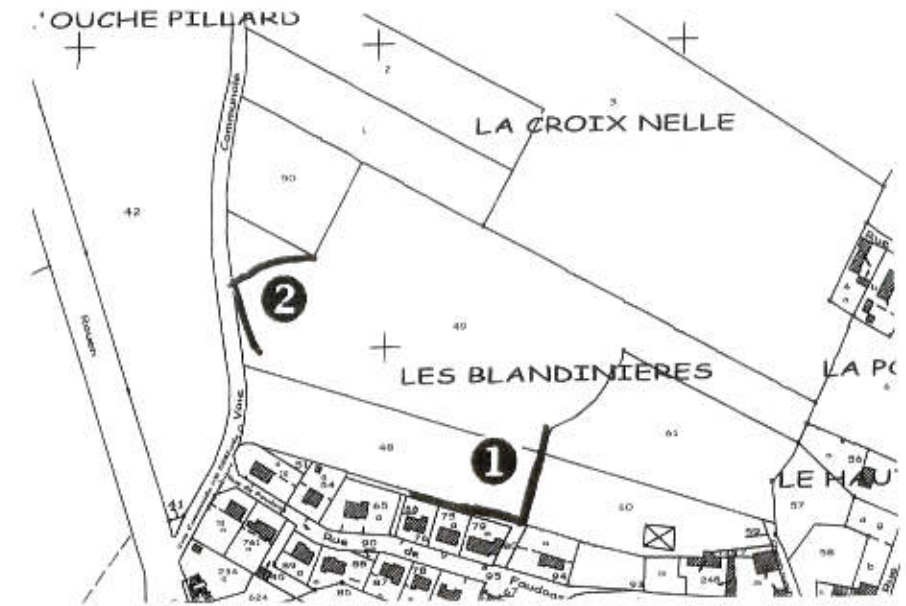


Zone des Blandinières

1



2

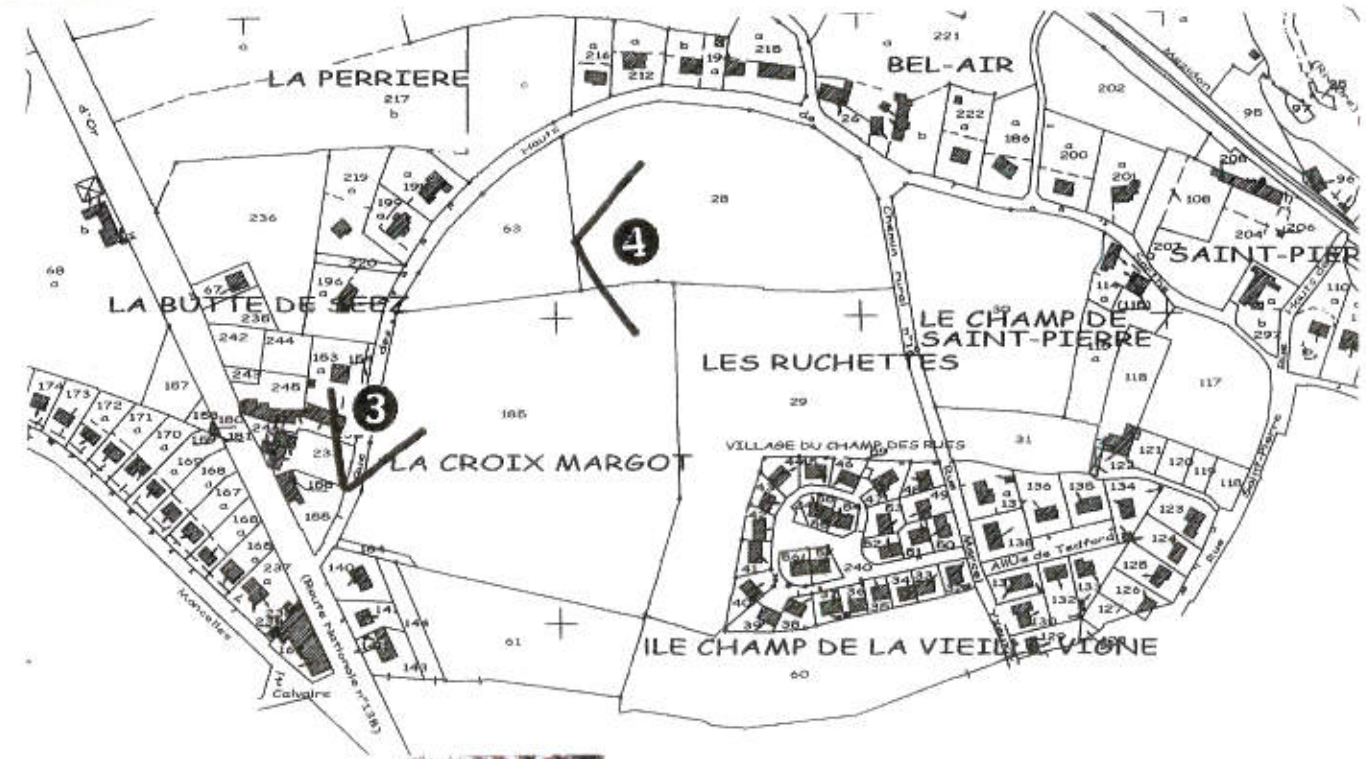


Zone des Hauts de Sarthe

3



Vue sur les Hauts de Sarthe depuis la RN 138



Zone des Hauts de Sarthe

4



Cette zone AUh située dans le secteur des Hauts de Sarthe a une superficie de 11,5 ha et pourrait selon l'esquisse citée ci dessus, accueillir une trentaine de logements sur des terrains de 2 000 m² environ.

Des schémas d'organisation d'ensemble devront être définis afin que les opérations de lotissement successives soient bien articulées entre elles et bien reliées au centre bourg. Ce type de zone s'inscrit bien dans la logique d'aménagement durable de la loi SRU.

Les opérations d'ensemble peuvent être conçues de manière à s'écarter de l'image traditionnelle du lotissement, en prévoyant notamment une plus grande variété de tailles de parcelles.

Les élus ont souhaité prévoir plus de terrains que strictement nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques fixés afin de ne pas être bloqués par d'éventuels problèmes d'acquisition (morcellement parcellaire, propriétaires non vendeurs) ou d'aménagement (problèmes d'accès, d'étroitesse de certaines parties de zones...).

b – POUR L'HABITAT A LONG TERME (AU)

La zone AU est une zone à urbaniser réservée à l'urbanisation future pour l'habitat. Cette zone, d'une superficie de 3,5 ha, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque le conseil décidera de modifier son PLU.

Cette zone, pourtant très bien placée par rapport au bourg, a été réservée pour l'urbanisation future à long terme afin de ne pas déstabiliser l'exploitation agricole de la Voirie.

La parcelle 34 de la section ZD étant reliée à la RD 27bis, elle pourra faire l'objet, si nécessaire et si demandé, d'une urbanisation anticipée par rapport au reste de la zone AU avec préservation d'une voie d'accès vers les terrains situés à l'arrière.

Les Elus ont ainsi décidé de laisser de nouveaux bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles existantes dans la zone s'installer dans la zone AU à condition qu'ils n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement.

3 – LA ZONE AGRICOLE ET LES ZONES NATURELLES

a – La zone agricole

Dans un souci de préservation du potentiel agricole de la commune, les élus ont souhaité définir dans ce PLU des zones A suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Tous les sièges d'exploitation agricole de la commune sont classés en zone A.

Ont été également repérés sur les plans, les bâtiments, indiqués par les élus, qui seront désormais soumis à l'obligation d'un permis de Démolir.

La loi SRU n'autorise désormais en zone A que les constructions liées à l'activité agricole et aux équipements publics.

L'interprétation de cette loi a confirmé que les extensions des constructions existantes non liées à un siège agricole sont désormais interdites en zone A.

La zone A a en effet pour but de préserver les possibilités d'implantations futures de jeunes agriculteurs et de limiter tout risque de conflits entre agriculteurs et non agriculteurs.

Le but de la zone A n'est donc pas de satisfaire les intérêts particuliers des agriculteurs ou anciens agriculteurs mais de préserver à long terme l'agriculture comme activité économique viable.

En cas de double activité sur un même lieu, c'est l'activité la plus économiquement viable à long terme qui doit être privilégiée et qui doit donc orienter le zonage.

En ce qui concerne la protection des haies, il n'est pas apparu souhaitable de les mettre en espace boisé classé. En effet, cette protection peut s'avérer trop stricte et rigide (une procédure de révision du PLU serait nécessaire pour supprimer un espace boisé classé gênant). La préservation des haies ne doit pas nuire à d'éventuels regroupements agricoles. La volonté politique de protéger les haies doit s'accompagner d'un effort d'information de la population.

Toutefois, les haies bordant les chemins de randonnée signalés comme chemins à protéger sur le plan de zonage devront être maintenues.

b – Les espaces naturels

α- La zone N

La zone N comprend essentiellement et principalement une zone où l'activité agricole est dominante et contribue à son entretien en particulier à sa mise en valeur sur le plan environnemental.

Dans le but d'améliorer la qualité des eaux, de protéger les écosystèmes de zones humides, et de limiter les risques liés à la zone inondable, toutes les zones inondables le long des rives de la Sarthe ont été classées en zone N. Les zones d'aléas du PPRI en cours d'études ont été reportées sur le règlement graphique.

Cette zone N a été étendue vers le Sud jusqu'à la limite communale avec Beaumont sur Sarthe dans la mesure où il n'y avait pas de siège d'exploitation et où il y avait déjà un certain nombre de constructions non liées à des exploitations agricoles (à l'Ouesr de la RN 138, les Etablissements Romet à La Pièce de l'Aunay, les bâtiments le long de la RN 138 et la maison aux Gastines le long de la RD 39 ; à l'Est de la RN 138, les constructions situées aux Falaises)

La zone N comprend des zones cultivées mais au contraire de la zone A, les bâtiments agricoles classés soumis à autorisation y sont interdits.

La petite zone boisée mise en espaces boisés classés doit désormais faire partie de la zone N (loi SRU).

Il faut noter que toutes les constructions existantes en campagne non liées à une exploitation agricole ont été mises en zone N afin de permettre leur extension et la création d'annexes dissociées. Il en résulte un « pastillage » de petites zones N au sein d'une vaste zone A : La Borne, Le Grand Poirier, Le Chemin, La Poulinerie, Les Vignes et La Coquerie.

Ainsi, toutes les activités existantes en campagne, non liées à un siège agricole, sont classées en zone N afin de préserver leurs possibilités de développement.

β- Le secteur Nc

Tous les terrains situés au Nord de la rue des Hauts de Sarthe, qui étaient classés en zone NB dans le POS et qui ont presque tous été construits depuis ont été classés en zone Nc afin de permettre le remplissage des dents creuses.

Il en est de même pour les terrains situés au Sud de la rue des Hauts de Sarthe et à l'Est du chemin rural n°. En effet la présence de deux constructions existantes au milieu de ce secteur rend difficile, voire quasi impossible un aménagement cohérent d'au moins 5 lots.

Ce secteur Nc constitue bien un grossissement d'un hameau existant. Il est situé loin des sièges d'exploitation agricole et ne peut donc leur occasionner des gênes. Les terrains situés le plus à l'Ouest sont raccordables aux réseaux séparatifs existants et les terrains situés plus à l'Est sont aptes à un assainissement autonome. La Partie de la zone Nc située à proximité de la RN 138 étant déjà très bâtie, le remplissage des dents creuses de la zone Nc n'aura aucun impact paysager. Enfin cette zone est desservie par la rue des hauts de Sarthe qui n'est fréquentée que par les habitants du secteur et qui a un accès correct sur la RN 138.

Suite à l'enquête publique, les Elus ont décidé de créer une petite zone Nc sur une bande de 50 m de profondeur dans la parcelle 60 section ZE.

4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé du POS actuel de 200 m² au profit de la commune pour aménager le débouché du CR 15 b (la rue des Hauts de Sarthe) sur la RN 138 a été maintenu pour améliorer l'accès au secteur des Hauts de Sarthe.

B – LES GRANDS PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT

Le règlement du PLU est composé de quatre parties principales.

Titre 1- Les dispositions générales qui sont les mêmes pour toutes les communes.

Titre 2- Les dispositions applicables aux zones urbaines.

Titre 3- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Titre 4- Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

1 – LES DISPOSITIONS GENERALES

Cette partie du règlement écrit n'a pas subi d'évolution majeure par rapport au POS sauf en ce qui concerne la division du territoire en zones.

Dans un premier temps, le règlement rappelle toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, puis toutes les législations et réglementations (sécurité publique, hygiène, salubrité...) continuant à s'appliquer dans toutes les communes malgré le PLU et même dans les zones constructibles.

Certaines règles du code de l'Urbanisme sont très puissantes en théorie (R 111-21 par exemple) mais elles sont très rarement appliquées, car demandant une justification rigoureuse.

La simple prise en considération ou la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet permettent d'opposer un sursis à statuer à toute demande de construction dans le périmètre concerné.

Dans le dossier de PLU seront inclus un plan et une liste des Servitudes d'Utilité Publique qui continuent à s'appliquer.

Les différentes lois qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU sont également rappelées (loi sur l'eau, sur l'air, sur le bruit....).

La liste des différentes zones est ensuite indiquée avec une définition rapide.

Des adaptations mineures du règlement sont possibles, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions (en fonction de la forme du terrain...). Mais la jurisprudence dans ce domaine est de plus en plus stricte et les dérogations sont interdites.

☞ Le règlement, pour chacune des zones, est composé de 14 articles répartis en trois sections (Nature de l'utilisation du sol, Conditions de l'utilisation du sol, Possibilité maximale d'occupation du sol). Il n'y a plus en effet de possibilité de dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) autrefois réglementé dans l'article 15. Il n'y a plus de « caractère de la zone » afin d'éviter les sources de contentieux.

Il n'y a aucun renvoi d'une zone à l'autre.

Toutes les zones sont articulées selon le même principe. On définit d'abord ce que l'on ne veut absolument pas voir dans la zone puis ce que l'on autorise sous certaines conditions (le reste étant autorisé sans condition).

Les commentaires ci-dessous, sans reprendre l'ensemble des réflexions ayant abouti à l'élaboration de l'intégralité du règlement, ont pour but d'éclaircir certaines des règles majeures et d'expliquer certains choix des élus.

2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

a – LA ZONE UC

Article UC2

Un Permis de Démolir a été institué dans cette zone. Cette obligation de demander un Permis de Démolir permettra aux élus d'être au courant des intentions des propriétaires et de pouvoir éventuellement, si la construction en vaut la peine, discuter pour trouver des solutions moins radicales que la démolition (aides à la réhabilitation...).

Ce type de règle nécessite une information des habitants. De plus, cette procédure qui comprend l'avis technique de l'Architecte des Bâtiments de France, demande un délai supplémentaire d'un mois.

Il est souhaitable d'autoriser en centre bourg certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

Il a été également décidé de permettre l'extension des activités existantes, même classées, dans cette zone comme dans toutes les zones, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

Article UC3

Tous les terrains doivent être nécessairement desservis par une voie carrossable et assez large pour laisser passer les véhicules des services de lutte contre l'incendie ou leur permettre d'approcher suffisamment des constructions pour les atteindre avec les tuyaux.

La sécurité routière est également une condition importante à toute nouvelle construction. Des aménagements d'accès peuvent être demandés.

Fixer des normes précises de largeur de chaussée et d'emprise de la voie pourrait aboutir à des exagérations lorsqu'une ou deux maisons seulement sont desservies par exemple. Le règlement demande donc que les voies aient des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UC4

Même si les habitants disposent d'un puits, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour des questions d'hygiène.

Dans toute la zone UC, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Article UC6

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, il a été choisi de permettre soit l'alignement (à la limite entre le domaine privé et le domaine public) soit un recul de 5 m au moins pour la partie garage (pour permettre le stationnement facile de la voiture en dehors du domaine public) et de 3 m au moins pour le reste de la construction.

D'autres implantations seront possibles en cas de plan d'ensemble, ou en fonction du bâti ancien, ou pour l'extension des constructions existantes selon leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain.

Article UC7

En ce qui concerne la distance par rapport aux limites séparatives, une réglementation assez souple a été mise en place.

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, toute construction de plus de 20 m² peut être contiguë à une ou deux limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, une distance d'au moins 3 m est imposée afin d'éviter les boyaux inutilisables.

Au delà des 20 m, toute construction de plus de 20 m² doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative pour éviter les vues directes sur les constructions voisines (problèmes de voisinage).

Toutefois, dans ces trois mètres peuvent s'implanter des petites annexes dissociées. Il a en effet été décidé de ne pas réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m.

Article UC8

Les élus ont également décidé de simplifier au maximum les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation afin de permettre la création d'ouvertures dans les pignons, le Code civil imposant un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative, pas de règle dans les autres cas. Les règles antérieures posaient beaucoup de problèmes d'application.

Article UC9

Plus le terrain est grand, moins le taux d'emprise au sol est important. Il faut éviter les volumes trop massifs sur des terrains trop petits.

Article UC10

Il a été décidé que les constructions ne dépasseraient pas 1 étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit.

Article UC11

Cet article est le plus compliqué à mettre au point. Sa structure actuelle a été étudiée avec les services de la DDE.

Le but est de surtout bien définir ce qu'on ne veut pas voir dans la zone, tout en ne créant pas de règles trop strictes et trop précises afin de ne pas bloquer trop de projets.

Le problème des annexes accolées ou dissociées et notamment des vérandas a été pris en compte.

Article UC12

Il ne faudrait pas que des normes de stationnement viennent gêner l'implantation de commerces ou services. Les élus ont donc décidé de ne pas en instaurer.

Article UC14

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) n'est mis en place.

b – LA ZONE UP

Cette zone comporte un secteur « i », soumis au risque d'inondation. En effet le fond de certaines parcelles situées au Sud de la RD 27bis est situé en zone inondable aléa faible.

Article UP2

Il n'a pas été institué dans cette zone l'obligation de demander un Permis de Démolir car l'essentiel du parc est récent.

Par contre, comme en zone UC, il est souhaitable d'autoriser certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

De plus, l'extension des activités existantes, même classées, est permise dans cette zone comme dans toutes les zones, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

Article UP4

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Comme en UC, les branchements devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant.

Articles UP6 UP7 et UP8

Les mêmes règles qu'en zone UC s'appliquent.

Article UP9

Les règles d'emprise sont un peu plus dégressives qu'en zone UC.

Article UP10

Une hauteur maximale de 4 mètres permet à la fois de réaliser un sous-sol et un rehaussement pour aménagement de combles. Un comble aménageable est en effet toujours autorisé.

La hauteur des constructions pourra atteindre à un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit pour les opérations groupées. L'effet de volume atténué en effet l'impression de hauteur.

Article UP12

Les normes de stationnement habituelles s'appliquent.

Il est apparu souhaitable d'ajouter que, pour des raisons de sécurité routière, il puisse être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Article UP14

Un COS (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) est fixé. Il est relativement élevé afin de ne pas bloquer d'éventuelles extensions des constructions existantes : 0,60 pour les constructions isolées, 0,80 pour les constructions groupées et 1 pour les activités.

3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

a – LA ZONE AU

Cette zone ne sera urbanisable que lorsque le Conseil Municipal le décidera par une révision ou une modification du PLU.

Article AU 2

Les Elus ne voulant pas bloquer l'activité agricole dans cette zone décident d'y autoriser les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles existantes dans la zone à condition qu'ils n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement

b – LA ZONE AUh

Les règles de cette zone sont en grande partie les mêmes que celles de la zone UP. La zone AUh est en effet une future zone urbaine, qui devra être à terme aussi bien équipée qu'une zone UP.

Article AUh 2

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service, sous réserve que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins ou que les équipements présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale de 500 m² (200 m² pour les équipements publics), que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune et avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

Il est en effet préférable de prévoir la possibilité d'une implantation d'équipement public ou commercial dans les zones AUh qui sont souvent les seules à disposer de l'espace suffisant.

Le nombre de cinq logements impose la réalisation d'un lotissement et permet donc à la commune d'exiger certains équipements de la part du lotisseur.

De plus, le règlement précise que l'opération doit être compatible avec le niveau d'équipement de la commune (assainissement collectif, capacité scolaire...).

Cela permettra, si nécessaire, à la commune de freiner les lotisseurs pressés de vendre le maximum de lots en un minimum de temps. C'est un moyen de négociation mais pas une parade totale contre les « débordements ».

Une réflexion d'ensemble devrait permettre aux opérations successives de s'intégrer et s'articuler le mieux possible.

Article AUh 4

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'eaux usées pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles pourront être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Article AUh 5

Pour les terrains non raccordables au réseau collectif d'assainissement, la superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et avoir un minimum de 2 000 m².

Cet article est mis sans objet pour les terrains raccordables au réseau collectif d'assainissement. En effet, la loi SRU a interdit de fixer une surface minimale de terrain sauf si cela est nécessaire pour la réalisation des systèmes d'assainissement autonome.

Article AUh 6

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies sont imposés un recul de 5 m au moins pour la partie garage (pour permettre le stationnement facile de la voiture en dehors du domaine public) et un recul de 3 m au moins pour le reste de la construction.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions ou que les parcelles sont situées à l'angle de deux voies.

Article AUh 10

Il a été juger préférable de limiter la hauteur à 4 mètres afin de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la zone (éviter la juxtaposition peu esthétique de maisons très basses et de maisons très hautes).

Une hauteur de 6 m sera autorisée pour les logements groupés.

Article AUh 11

Le règlement reprend les règles de la zone UP.

Comme en zone UP, le bardage bois est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Article AUh 12

Le stationnement est réglementé. Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Il pourra être imposé une place non close afin de favoriser la libération de la chaussée, notamment autour des placettes, pour ne pas gêner la circulation.

Article AUh 13

En ce qui concerne la surface en espaces verts, le règlement est peu exigeant (30 m² par logement). Il sera possible de demander plus dans le règlement du lotissement. Les espaces verts pourront être regroupés en un ou plusieurs points de la zone AUh par exemple autour des bassins de rétention des eaux pluviales.

Article AUh 14

Le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe et à 0,40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires ou sanitaires et les équipements publics ne sont pas soumis au COS.

3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

a – LA ZONE A

Le règlement de cette zone est plus strict que celui de l'ancienne zone NC du POS.

Article A 2

Le permis de démolir est imposé sur certains éléments bâtis faisant partie du patrimoine communal et qui seront signalés sur les plans de zonage par une étoile rouge.

Le règlement de la zone A permet d'éviter l'implantation d'établissements classés trop près des zones destinées à l'urbanisation future afin qu'ils ne les rendent pas de fait inconstructibles.

Ainsi, les activités agricoles classées sont interdites à moins de 100 m des limites des zones urbaines et d'urbanisation future AU et AUh pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation.

La zone A est réellement réservée à l'activité agricole (pas de possibilité d'extension des habitations ou des activités existantes non liées à un siège, de transformation d'anciens bâtiments agricoles en bâtiment à usage de tourisme et de loisirs, pas d'abris pour animaux non liés à un siège...).

Article A 6

La loi Barnier s'applique le long de la RN 138. Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 75 m de l'axe de la RN 138 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RN 138.

Article A 10

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit, et celle des autres constructions à 7 m à l'égout du toit.

Pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Article A 11

Il faut rappeler que comme dans les autres zones, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. De plus, l'emploi de tôles galvanisées ou de plaque fibro non teintées dans la masse est interdit pour permettre une bonne tenue dans le temps.

Article A 13

Les sentiers de randonnée reportés sur le plan de zonage devront être préservés.

Les haies constituent une trame paysagère qu'il est important de préserver au maximum, sans cependant compromettre par des mesures de sauvegarde trop sévère des regroupements agricoles par exemple.

Pour cette raison, les Elus ont décidé de ne pas soumettre l'arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige à une autorisation au titre des installations et travaux divers et de se fier aux agriculteurs pour sauvegarder au mieux les haies existantes.

b – LA ZONE N

Cette zone comprend des secteurs « i » inondables, Nc constructibles au coup par coup sur terrain d'au moins 1 500 m², des espaces boisés classés et des sentiers de randonnée à préserver.

En zone inondable, les règles strictes du PPRI sont reprises. Elles sont différenciées en fonction des zones d'aléas et ont été instituées pour garantir la sécurité des personnes et des biens.

Article N 2

Comme en zone A, le permis de démolir sera imposé sur certains éléments bâtis faisant partie du patrimoine communal et qui seront signalés sur les plans de zonage par une étoile rouge.

Dans le secteur Nc, les constructions sont autorisées hors lotissement ou groupe d'habitation.

Dans le reste de la zone N, sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration (interdiction des installations classées soumises à autorisation), selon les mêmes conditions de distance qu'en zone A (100 m des zones urbaines, AU et AUh).

Les constructions à usage d'habitation liées à des exploitations agricoles pourront être implantées à moins de 150 m du siège.

Sont également autorisées, sous certaines conditions, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les affouillements et exhaussements du sol, et l'extension et la transformation des activités existantes.

Contrairement à la zone A, la zone N offre une plus grande souplesse en ce qui concerne l'existant. Ainsi, la transformation d'un bâtiment à usage agricole en construction à usage d'habitation, la transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public, ou encore l'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés, sont autorisées sous certaines conditions strictes. Les abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, sont autorisés sous certaines conditions (20 m² maximum, 2,80 m à l'égout du toit maximum...).

Article N 5

Dans le secteur Nc, la superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et avoir un minimum de 1 500 m².

Dans le reste de la zone N, cet article est mis sans objet. En effet, la loi SRU a interdit de fixer une surface minimale de terrain sauf si cela est nécessaire pour la réalisation des systèmes d'assainissement autonome.

Article N 6

La loi Barnier s'applique le long de la RN 138 comme en zone A. Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 75 m de l'axe de la RN 138 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RN 138.

Article N 10

La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m.

Article N 13

Les haies constituent une trame paysagère qu'il est important de préserver au maximum, sans cependant compromettre par des mesures de sauvegarde trop sévère des regroupements agricoles par exemple.

Pour cette raison, les Elus ont décidé de ne pas soumettre l'arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige à une autorisation au titre des installations et travaux divers et de se fier aux agriculteurs pour sauvegarder au mieux les haies existantes.

C – LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX

La commune de Juillé fait partie de plusieurs structures intercommunales dont elle respecte dans son PLU les principaux objectifs.

On peut notamment citer :

- La Communauté de Communes du Pays Belmontais

Créée en Janvier 1994, elle regroupe 13 communes (Assé le Riboul, Beaumont sur Sarthe, Coulombiers, Doucelles, Juillé, Maresché, Piacé, saint Christophe du Jambet, Saint Marceau, Ségrie, Le Tronchet, Vernie et Vivoin)).

Ses compétences :

- Aménagement de l'espace (ZAC d'intérêt communautaire, Pays Haute Sarthe, SCOT, Aménagement rural)
- Développement économique (Pépinières d'entreprises, Aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciales, tertiaire, artisanale ou touristique, développement du tourisme...)
- Protection et mise en œuvre de l'environnement (Plan local de l'environnement)
- Politique du logement et du cadre de vie d'intérêt communautaire (OPAH, ORAH....)
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire-
- Ordures ménagères (collecte, traitement et élimination des déchets) - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Acquisition et mise à disposition de matériel informatique au profit des écoles maternelles et primaires
- Aide à l'emploi et à l'insertion professionnelle
- Aide au secteur social
- Aide aux associations à vocation sportive
- La Communauté de communes se substitue aux communes adhérentes pour le versement des participations à divers organismes.

- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple du Haut Maine

Le SIVOM du Haut Maine rassemble les communes de Beaumont sur Sarthe, Juillé, Maresché et Vivoin pour traiter les problèmes d'assainissement.

D – EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES = TRADUCTION DES VOLONTES COMMUNALES

ZONES POS + ou – équivalent	PLU	SUPERFICIE EN HECTARES DANS LE POS DE 1986	SUPERFICIE EN HECTARES DANS LE PLU
ZONES URBAINES			
UA ≈	UC	3,8	5,5
UB ≈	UP	15,6	11,7
UZ (Activités)		1,0	0,0
TOTAL ZONES URBAINES		20,4	17,2
ZONES A URBANISER			
NAa ≈	AUh	26,1	14,9
NA ≈	AU	2,9	3,5
TOTAL ZONES A URBANISER		29,0	18,4
ZONES NATURELLES			
NC ≈	A	387,9	260,2
NB ≈	Nc	3,7	12,4
2ND ≈	N	131,0	263,8
TOTAL ZONES NATURELLES		522,6	536,4
DONT ESPACES BOISES CLASSES		(0,0)	(1,1)
TOTAL GENERAL		572,0	572,0

La comparaison des surfaces des zones entre le PLU et l'ancien POS permet de mettre en relief les modifications essentielles entre les deux documents et donc les grandes orientations de la politique communale.

Les zones urbaines représentent désormais 3 % du territoire contre 3,6 %. Cela est du en partie à la suppression des zones destinées à l'accueil d'activités.

En ce qui concerne les zones à urbaniser, on note une diminution importante (-36,5 %) due à une meilleure prise en compte des besoins de protection de l'activité agricole autour du bourg de Juillé, à un plus grand réalisme dans le secteur des Hauts de Sarthe et à la prise en compte du risque d'inondation qui a entraîné la suppression de la zone d'urbanisation future pour les activités au Champ de l'Arche.

La volonté communale de disposer d'un véritable potentiel de terrains à bâtir et donc de pouvoir offrir à de nouveaux habitants une gamme variée de terrains se traduit dans le maintien de zones constructibles au coup par coup dans le secteur des Hauts de Sarthe (12,4 hectares au total de terrains déjà en grande partie bâtis contre 3,7 dans le POS de 1986). Cela ne représente que 2,2 % du territoire mais un triplement par rapport au POS de 1986.

La protection de l'agriculture reste une priorité avec 45,5 % du territoire de Juillé classés en zone A.

La protection du cadre naturel et des ressources écologiques et la prise en compte des risques d'inondation se traduisent par l'étendue de la zone N qui représente 46,1 % du territoire avec près de 264 ha. 0,2 % de la commune sont couverts par des espaces boisés classés.

Le projet du PLU apparaît plus réaliste notamment en ce qui concerne les activités et plus apte à répondre à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants afin d'alimenter le dynamisme communal.

E – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

☉ Un des objectifs de la révision du PLU de Juillé était de concilier développement et respect de l'environnement. Ainsi, il a été décidé de **limiter les incidences négatives du développement en gérant de manière économe le territoire communal.**

L'essentiel des zones d'extension est en effet regroupé autour des zones bâties actuellement. De plus, il n'a pas été prévu de zones d'activités nouvelles. A l'inverse, la suppression de celles-ci a été décidée.

Les extensions se feront aux dépens de terres « agricoles ». Certaines des zones d'urbanisation étaient déjà en zone constructibles. Leur vocation à terme était déjà connue. Tant que les terrains ne sont pas vendus et les opérations d'aménagement lancées, les terres classées en zones constructibles peuvent continuer à être exploitées.

Ainsi, les paysages ruraux de la commune seront transformés seulement aux abords du bourg et du secteur des hauts de Sarthe, donc à proximité de secteurs déjà urbanisés.

Les élus ont souhaité privilégier la densification et le regroupement plutôt que l'étalement linéaire plus préjudiciable aux paysages.

Le classement des futures zones d'habitat en AUh, nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble, permettra de prévoir certains aménagements aptes à réduire les nuisances (réalisation d'écrans boisés si nécessaire..).

Dans le secteur Nc des Hauts de Sarthe, le nombre de constructions sera très limité et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces constructions.

☉ Le développement espéré de la population et l'augmentation du taux de motorisation des ménages auront pour effet d'entraîner une **augmentation de la circulation automobile sur la commune.**

Toutefois, la concentration d'une partie de l'urbanisation autour du bourg de Juillé et d'une plus grande partie de l'urbanisation en proximité de Beaumont sur Sarthe aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre habitat et commerces ou habitat et équipements.

☉ Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel entraînera une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales** à évacuer vers les fossés et ruisseaux.

Le classement des zones d'extension en zone AUh, imposant un plan d'aménagement d'ensemble, permettra d'imposer aux aménageurs, publics ou privés, la réalisation des bassins de rétention nécessaires pour limiter l'évacuation des eaux pluviales à la capacité résiduelle d'accueil des réseaux ou des ruisseaux.

☉ Le développement de l'habitat entraînera également une **augmentation de la quantité d'eaux usées** à traiter avant de les évacuer vers la rivière.

Les zones d'habitat sous forme d'opération d'ensemble seront obligatoirement raccordées au réseau collectif lorsque celui-ci existe et a une capacité résiduelle d'accueil.

La capacité résiduelle de la station d'épuration de Juillé (capacité totale de 250 équivalent habitants) permet de supporter le rythme d'urbanisation des nouvelles zones d'habitat proches du bourg.

Le réseau de la partie Ouest du secteur des Hauts de Sarthe est un réseau séparatif qui peut accueillir quelques constructions supplémentaires dans la partie Ouest de la zone AUh.

Par contre le réseau de la partie Est du secteur des Hauts de Sarthe est un réseau unitaire déjà saturé qu'il n'est pas prévu pour l'instant d'améliorer. La capacité résiduelle de la station d'épuration de la Croix Verte qui reçoit les eaux usées de Beaumont sur Sarthe, Juillé, Maresché et Vivoin serait par contre suffisante.

L'étude de zonage d'assainissement menée par le bureau d'études SOGREAH PRAUD a montré que la partie Ouest du bourg de Juillé, non encore raccordée au réseau d'assainissement collectif avait une aptitude moyenne à l'épandage à faible profondeur. Les sols sont sains, profonds et moyennement filtrants (< 60 cm). Il faudra y imposer des tranchées filtrantes surdimensionnées.

La même étude a montré que la partie Est du secteur des Hauts de Sarthe avait une aptitude moyenne à médiocre à l'assainissement autonome. Ce secteur hétérogène nécessitera des études de sols et de filière approfondies à chaque demande.