

**DÉPARTEMENT DU GERS**

**Conclusions du commissaire enquêteur.**

**PREMIÈRE MODIFICATION DU PLU**

**De la COMMUNE DE JÉGUN**



**Enquête publique du 26 août au 25 septembre 2024**



GÉNÉRALITÉS .....	3
<b>Géographie générale :</b> .....	3
<b>Objet de la modification :</b> .....	4
<b>Contexte à l'origine du projet :</b> .....	4
<b>Le cheminement du projet</b> .....	5
<b>Description sommaire du projet :</b> .....	6
<b>Au plan environnemental :</b> .....	6
<b>CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE</b> .....	7
<b>REMARQUES :</b> .....	8
<b>OBSERVATIONS :</b> .....	9



## CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### GÉNÉRALITÉS

#### Géographie générale :

L'atlas des paysages du Gers décrit ainsi le Pays d'Auch dont relève la commune de Jégun:

« Un paysage au relief tourmenté : Une houle de collines élevées

Le pays d'Auch se présente comme un vaste archipel de collines élevées et désordonnées, partagé par le large sillon de la vallée du Gers. Tout le relief est vigoureusement charpenté d'assises calcaires qui affleurent en différents étages du modelé.

Les nombreux cours d'eau secondaires, naissants (Auloue, Loustère, Guzerde, Aulouste) ou confluants (Cédon, Sousson, Talouch), ont chacun creusé leur vallée, modelant coteaux et collines et conférant ainsi au Pays d'Auch son relief "en creux".

(Sont soulignés les cours d'eau du secteur de Jégun.)

L'habitat traditionnel en pierre calcaire y est massivement diffus et en bon état général (quasiment aucune ruine), faisant le lien entre de nombreux villages perchés au patrimoine d'intérêt. Cette zone dispose d'un potentiel touristique important, notamment autour du village de Lavardens et de la bastide de Jégun. »

#### UN PASSE HISTORIQUE

Fondée au XI<sup>ème</sup>, Jégun est fortifiée aux environs de 1180 par Bernard IV, comte d'Armagnac. Son aménagement s'est fait en Bastide, comme dans beaucoup de villages du Sud-Ouest de la France à la même époque. Ainsi apparaissent autour de la ville en protection, une tour et des murailles (quelques vestiges sont encore visibles de ces murs et de ces quatre portes qui donnaient accès à l'intérieur de la ville).

La halle centrale, commune aux bastides, concentre aujourd'hui le marché hebdomadaire.

Ici la bastide se compose de quatre rues Est-Ouest parallèles dans la longueur; La rue principale, «grande rue» est la seule qui traverse la bastide du Nord au Sud.

La ville est ainsi structurée en 10 îlots

Des «traverses» secondaires permettent de circuler transversalement.

La halle, marque le centre de la bastide.

Le bâti est si dense, qu'on ne retrouve aucune place intra-muros.

Les murs de fortifications sont encore visibles, on peut positionner les portes d'entrées aux extrémités de la Grande rue et de la traverse centrale.

Un puits de 27 mètres de profondeur, permettait la distribution d'eau aux puits de ville.

L'organisation d'une bastide permettait de surveiller la population et de gérer les échanges dans les foires sous la halle.

## Objet de l'enquête :

Actuellement le territoire communal de Jégun est géré par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2013.

S'y sont ajoutées les procédures suivantes :

- La mise à jour du 21 mai 2014,
- La mise en compatibilité du 21 mai 2015,
- La modification simplifiée du 25 juin 2015
- La mise à jour du 06 mars 2017
- La modification simplifiée du 16 mars 2017
- La modification simplifiée du 17 septembre 2020

## Objet de la modification :

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les trois points suivants qui sont liés:

- 1- **Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Plaet** (lieu-dit l'Orient) et **la zone 2AU du chemin des Roses** qui constituent des secteurs privilégiés du projet de développement de la commune,
- 2 - **Mettre à jour le règlement du PLU** suite aux différentes modifications apportées à ce dernier,
- 3 - **modifier la liste** et le tableau (rapport de présentation) **des emplacements réservés** suite aux différentes modifications apportées à ce dernier,

Ainsi que sur

**Le classement d'une maison d'habitation** située en zone A (sur les parcelles cadastrées BT 58, 59 et 63) pour la classer **en zone Ah**.

## Contexte à l'origine du projet :

La localité de Jégun, datant du XI, fortifiée au XII siècle, s'est aménagée selon le modèle des bastides. Modèle qu'elle a conservé dans son cœur ancien (soit 4 rues parallèles et des traverses à angle droit).

Actuellement la commune compte 1 147 habitants en 2019, elle en comptait 1 136 en 2008

À Jégun il y a 245 emplois en 2018, pour 466 actifs ayant un emploi qui résident dans la commune, soit un indicateur de concentration d'emploi de 52,6. Inférieur à 100, le territoire est plutôt dans une fonction résidentielle.

On constate cependant sur la dernière décennie, un certain vieillissement de la population (+3,6 % pour la part de la population âgée de 60 ans et plus), mais également un accroissement de la part des 15 ans - 29 ans (+2,6%).

Il y a donc une tendance, sur la dernière période, à accueillir de jeunes retraités (60 à 74 ans) mais également des familles avec des personnes âgées de 15 ans à 29 ans.

Sur la dernière décennie on compte 63 logements supplémentaires. L'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2018 est donc de + 10,2%.

Malgré l'augmentation globale du parc, on peut constater que le taux de vacance est en hausse, il représente 12,2 % des logements contre 8,3% en 2008. Ce taux de vacance peut s'expliquer par le délaissement de logements anciens, identifiés principalement sur le centre-ancien.

La commune connaît donc une dynamique de construction significative et régulière depuis près de 50 ans, qui s'est accrue depuis 1990 : 52 logements neufs construits entre 2008 et 2018. Soit une moyenne de près de 5 nouveaux logements neufs par an sur les 11 dernières années étudiées.

La collectivité constatant donc qu'elle est éloignée des objectifs de population et de logements fixés dans son projet initial, et qu'elle ne dispose pas de secteurs constructibles immédiatement disponibles permettant de le mettre en œuvre décide d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Plaet (lieu-dit l'Orient) et la zone 2AU du chemin de Pelat. C'est l'essentiel de la modification.

D'autant que le potentiel effectif de remobilisation (densification, division parcellaire, ...) de 10 logements sur les zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UB), demeure limité

Par ailleurs les 3 secteurs en zone zone 1AU organisés autour du bourg, sont aujourd'hui aménagés en partie, ou en cours d'aménagement. Ils peuvent également faire l'objet de rétention foncière.

## **Le cheminement du projet**

Par la délibération en date du 14 avril 2022 la Commune de Jégun prescrit la modification du plan local d'urbanisme et motivant la procédure d'ouverture à l'urbanisation ;

Depuis le 29 septembre 2023, la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne ; est compétente en matière d'urbanisme. En application des articles L153-9 et L163-3 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération peut décider, après l'accord de chaque commune concernée, de poursuivre et d'achever les procédures d'élaboration et d'évolution des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, qui ont été engagées avant le transfert de cette compétence

Par la délibération en date du 14 décembre 2023 2022 la Commune de Jégun autorise la poursuite de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

En conclusion le projet initié de façon relativement isolée par la Commune de Jégun se trouve désormais encadré par la Communauté d'agglomération qui s'engage dans une démarche PLUI mais aussi par le SCoT dont l'approbation date du 20 février 2023.

### **Description sommaire du projet :**

Il s'inscrit dans la logique du PADD, lequel demeure inchangé.

Le projet est pour l'essentiel centré sur deux zones qui font l'objet d'OAP

Il est à noter que l'ouverture du secteur de Plaet ne se fait que de manière partielle si on prend en référence l'état du PLU préalablement à l'enquête publique. Ceci afin de prendre en compte les deux seuls accès au site, et la préservation des éléments boisés d'importance (haies agricoles constituées et maintenues comme limite du tissu urbain).  
Le secteur est au contact de la voie circulaire qui contourne la bastide ancienne.

Soit la possibilité de 8 logements sur l'actuelle zone 2AU Est de Plaet (sur 0,8 ha retenus comme constructibles dans l'emprise de 1,6 ha définie au sein de la zone urbaine).

Le secteur du chemin de Pelat correspond à un espace urbanisé, structuré suivant la voie existante et qui comprend sur sa partie sud une quinzaine de constructions.  
Cet espace demeurera proche du centre de Jégun ; 500 mètres séparent le secteur du chemin de Pelat à la bastide. Il occupera en partie une zone située entre l'espace urbanisé sus-cité et le village dont il sera cependant séparé par des espaces naturels ou boisés

Car il a été retenu de s'assurer que le développement ne puisse se faire qu'en bordure de voie afin de préserver les parties arrières. En effet le relief, ainsi que la présence d'une haie d'importance protégée doit être bien prise en compte.

Soit la possibilité de 7 logements sur l'actuelle zone 2AU du chemin de Pelat (sur les 0,8 ha retenu comme constructible de l'emprise de 1,6 ha définie au sein de la zone urbaine

### Au plan environnemental :

La protection des haies d'importance est renforcée considérablement par rapport aux projet initiaux, avec classement en zone naturelle et classement en espaces boisés classés.

Au Pelat la mise en place d'une zone tampon non constructible vient renforcer cette protection.

Hors projet mais avec de fortes incidences : du fait des dispositions de la loi ALUR, et du choix fait de ne pas ouvrir d'autres zones 2AU dans le cadre de la présente modification, il est acté que les autres zones 2AU ne seront plus mobilisables à partir de février 2023 (PLU exécutoire depuis le 22-02-14).

L'ensemble de ces zones représente 12 hectares.

## **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a été réalisée en prenant en compte

Les dispositions du Code de l'environnement relatives à l'organisation des enquêtes publiques (articles R 123-1 à R 123-33)

Les dispositions du Code de l'urbanisme :

Les articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 décrivent les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme (PLU).

La modification du PLU est plus spécifiquement abordée aux articles L 153-36 à L 153-48.

Par ailleurs un certain nombre de prescriptions générales sont prises en compte pour l'élaboration du PLU, notamment les principes généraux précisés par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme visant au respect des objectifs du développement durable.

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Considérant la procédure :**

- l'arrêté n° 2024-28 du 02 août 2024 de M le Président de la communauté d'agglomération.
- la régularité de l'enquête à la vue des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme,
- la publication dans la presse de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique tant à la communauté d'agglomération qu'à la mairie de Jégun.
- Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu des permanences, aux jours et heures prévus.
- La mise à disposition du dossier au public et du registres d'enquête en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat et sur toute la durée de l'enquête. Le dossier et un registre associé a été constamment disponible en version numérique sur les deux sites de la Mairie ainsi que à la communauté d'agglomération pendant toute la durée de l'enquête.
- Les observations portées sur les registres d'enquête, Les contacts avec les représentants de la communauté d'agglomération, préalablement à l'enquête, au cours de l'enquête et à l'issue de l'enquête. Les rencontres avec le Monsieur Maire de Jégun puis avec le Président de la communauté d'agglomération.

Considérant le dossier :

- que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucune anomalie par rapport aux codes régissant la réalisation d'un tel document,
- que le maître d'ouvrage a tenu compte dans son mémoire en réponse, des questionnements avancés y apportant des réponses qui demeurent cohérentes par rapport aux principes qui prévalent dans le dossier présenté à l'enquête publique.

**Le commissaire enquêteur :**

- Vu l'arrêté du Président de la Communauté de communes en date du 02 août 2024 prescrivant l'enquête publique,
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu le registre d'enquête publique clos et signés par le commissaire enquêteur le 25 septembre 2024 à 12 heures, ainsi que le registre numérique mis en place,
- Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées, et notamment les remarques de la DDT, ainsi que les observations de la MRAE,
- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- Après s'être basé sur le respect de la réglementation en vigueur, la recherche de l'intérêt général et visité les différents sites concernés,
- Après avoir analysé les demandes formulées par le public au cours de l'enquête publique ainsi que les réponses qui y ont été apportées
- Après avoir
  - analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante,
  - regardé l'impact du projet sur l'activité de la communauté d'agglomération, en tenant compte de la consommation d'espace,
  - étudié, tout particulièrement, les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune,

## **REMARQUES :**

Dans la pluralité des objets de la modification les seules objections du public concernent : **l'ouverture à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Plaet** (lieu-dit l'Orient) et **la zone 2AU du Pelat**.

D'autre part l'un des reproches fait à la modification proposée est celui d'une analyse démographique insuffisante. Ces remarques sont à la fois celle du SCoT et de la MRAE.

Certes le projet n'a pas été formellement ré-interrogé mais par défaut le retrait de 12ha interdit bien sûr l'atteinte de l'objectif de 253 habitants supplémentaires pour 2028.

**Le projet, absolument mesuré, demeure de fait très en dessous des objectifs que le SCoT s'est lui-même donnés pour les communes de niveau 4 ; pôle de proximité.**

**Cette commune demeurera dans une situation intermédiaire** partant d'un projet initial, celui de son PLU de 2013 et dans l'attente de nouveaux objectifs, ceux du PLUi à venir.

## **OBSERVATIONS :**

### **Le paysage :**

Le chemin du Pelat offre un beau panorama, vers le sud et peut être même surtout sur le village, au nord.

Il y a tout lieu de se satisfaire de la réponse du GACG : « Nous proposons de mettre à jour les OAP afin d'ajouter des éléments garantissant l'insertion paysagère des projets (hauteurs des constructions, habillage...).

### **L'assainissement :**

Ces deux opérations d'urbanisme au Plaet et au Pelat mériteraient de s'inscrire dans un réseau d'assainissement collectif.

### **La prise en compte des réponses apportées par la Communauté d'agglomération:**

Les réponses apportées aux PPA, aux questions de la Commission d'enquête publique, aux demandes formulées dans les différents registres **valent engagement** de la Communauté d'agglomération.

**Des points plus sensibles ou formellement importants feront l'objet de réserves**

## **RÉSERVES :**

### **Réserve relative au cheminement doux vers le Pelat :**

La réponse du GACG acte « La création de la voie (ER n°8) avec cette précision supplémentaire : Il n'y aura pas de continuité vers le Plaet ou le chemin des Roses ni de nouvelles routes ».

#### **Position du commissaire enquêteur :**

#### **Cheminement doux vers le Pelat**

**Ce cheminement envisagé et mis en avant dans l'OAP ne peut être réalisé car il emprunterait au moins deux parcelles privées et les propriétaires ont marqué leur opposition.**

**Il serait intéressant de voir si le même objectif ne peut être atteint en empruntant un autre tracé.**

**L'OAP doit être modifiée en ce sens.**

### **Réserve relative à l'accès au Plaet sud :**

Actuellement un certain nombre de maisons sont desservies par un passage cadastré AV 266 et AV 253 .

Envisager d'y ajouter d'autres maisons (a priori 3) nécessite de clarifier les conditions d'accès à cette zone.

La voie semble privée, combien y a-t-il de propriétaires ?

La voie constitue-t-elle une partie du lotissement des Lilas, quel en est le règlement ?

Une cession à la commune est-elle envisagée ? Ce serait assurément la solution qui permettrait de lever cette réserve.

<h3><b>Rappelons la problématique générale relative aux voies d'accès</b></h3>
--

#### **Les différents statuts possibles**

- **Voies privées:**
  - **Propriété collective:** La voie appartient à l'ensemble des propriétaires du lotissement. Ils en assument collectivement l'entretien et la gestion.
  - **Propriété d'un tiers:** Par exemple, une société d'aménagement ou un particulier peut être propriétaire de la voie et en autoriser l'usage aux habitants du lotissement.
- **Voies publiques:**
  - **Classement en voie communale:** La voie est ouverte à tous et son entretien est à la charge de la commune.

#### **Les critères déterminants :**

Plusieurs facteurs peuvent influencer le statut d'une voie d'accès :

- **Le règlement de copropriété:** Il définit les règles de gestion de la voie, les modalités d'entretien et les droits de chacun.
- **L'acte de vente:** L'acte de vente d'un lot précise généralement le statut de la voie et les droits et obligations associés.
- **Le permis d'aménager:** Le permis d'aménager du lotissement indique les caractéristiques de la voie et son devenir.

## Les conséquences du statut

Le statut de la voie a des conséquences directes sur :

- **L'entretien:** Les frais d'entretien sont répartis différemment selon le statut.
- **Les travaux:** Toute modification de la voie nécessite l'accord des propriétaires ou de l'autorité compétente.
- **L'accès:** Les règles d'accès peuvent varier selon le statut (accès libre, accès réservé aux propriétaires, etc.).
- **La responsabilité:** En cas de sinistre ou de problème, la responsabilité peut être engagée différemment selon le statut.

## Pourquoi cette question est importante ?

- **Coûts:** Les coûts d'entretien peuvent être importants, notamment pour les voies privées.
- **Restrictions d'usage:** Les voies privées peuvent être soumises à des restrictions d'usage.
- **Valeur des biens:** Le statut de la voie peut influencer la valeur des biens immobiliers.

## Pourquoi vouloir changer le statut d'une voie ?

Les raisons peuvent être multiples :

- **Transfert de charges d'entretien:** Souvent, les propriétaires de voies privées souhaitent transférer les coûts d'entretien à la collectivité publique.
- **Amélioration des accès:** Le changement de statut peut permettre d'obtenir des financements pour améliorer la voie.
- **Modification de l'urbanisme:** Un changement d'urbanisme peut nécessiter une modification du statut de certaines voies.

**Position du commissaire enquêteur :**

**Accès au Plaet sud**

**Les données relatives à cet accès , par ailleurs ouvert aux automobiles , doit être clarifié aussi bien au plan technique que juridique.  
Ceci préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.**

## AVIS ET CONCLUSIONS :

Considérant que **l'économie générale** du projet de modification du PLU de la commune de Jégun présenté à l'enquête publique a été **respectée** et que par ailleurs ont été incorporées des **propositions** émanant des Personnes Publiques Associées aussi bien que du public ou du commissaire enquêteur, il y a lieu d'en être satisfait.

Le Commissaire enquêteur donne un **avis favorable** à l'adoption de la première modification du PLU de la commune de Jégun.

Rappelons que la présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur quatre points :

**Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Plaet (lieu-dit l'Orient) et la zone 2AU du chemin des Roses**

**Mettre à jour le règlement du PLU** suite aux différentes modifications apportées à ce dernier,

**Modifier la liste** et le tableau **des emplacements réservés** suite aux différentes modifications apportées à ce dernier,

**Classer une maison d'habitation** située en zone A (sur les parcelles cadastrées BT 58, 59 et 63) **en zone Ah.**

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

**Réserve n°1 : relative au cheminement doux vers le Pelat.**

**Réserve n°2 : relative à l'accès au Plaet sud.**

À Miélan le 24 octobre 2024

Le Commissaire enquêteur



Bernard BERNHARD