

Département du Gers

Commune de Jégun



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

1 – Rapport de présentation

1^{ERE} MODIFICATION :

Prescrite le :
14 avril 2022

Approuvée le :
12/12/2024

Exécutoire le : _

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 12/12/2024



soletcité

1

I.	DIAGNOSTIC	5
A.	Présentation de la commune.....	5
	Situation générale et déplacements	5
	Le SCoT de Gascogne et la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	8
B.	Analyse urbaine et patrimoniale.....	12
	Un passé historique	12
	Des entités d'habitations anciennes identifiées	13
	La partie ancienne de Jegun : la bastide	13
	Un patrimoine conséquent.....	15
	Le territoire et son bâti	17
	Les entrées de ville qui se distendent progressivement.....	18
	L'implantation de la ville et son évolution.....	19
	Les espaces publics	20
	Le Plan de référence	21
	Les différentes typologies urbaines.....	27
	La consommation d'espace	34
C.	La dynamique communale	35
	UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990	35
	Le Parc de logement et permis de construire	37
D.	Activités économiques	39
	La population active	39
	Les créations et dynamiques d'entreprises	40
	Une attractivité du centre bourg à maintenir et à renforcer.....	41
	Des zones d'activités intercommunales	42
	Autres éléments relatifs à l'activité	43
	L'agriculture à Jegun.....	45
	Les projets d'implantations de panneaux photovoltaïques	49
E.	Les données réglementaires	50
	La Carte Communale en Vigueur.....	50
	Éléments opérationnels	51
	Les risques naturels	52
	Les réseaux.....	53
	Les servitudes d'utilité publique	54
F.	Synthèse et enjeux	56
II.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	58
	Approche Géologique : les molasses	58
A.	Le Climat du Gers : doux en hiver, chaud et sec en été	59
B.	Le relief et hydrographie	60
C.	La trame bleue	61
	Le SDAGE 2010/2015	61
D.	Les éléments boisés	63
E.	Les paysages du Pays d'Auch	64

F.	Analyse paysagère.....	65
G.	Diaporama des paysages de Jegun	66
H.	Les installations Classées pour la protection de l'Environnement.....	66
III.	CHOIX RETENUS	67
A.	ORIENTATION ET OBJECTIFS DU PLU	67
	L'ancien document d'urbanisme	67
	Les problématiques spécifiques de l'élaboration du PLU de Jegun.....	67
B.	LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLU	68
C.	LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	68
	Orientation 1 : Protéger la structure agricole et naturelle du territoire	69
	Orientation 2 : Conforter et valoriser la ville existante	71
	Orientation 3 : Développer un urbanisme raisonné pour prolonger la dynamique communale.	73
	Orientation 4 : Soutenir la diversité de l'activité économique.....	76
	Orientation 5 : Conforter la structure d'équipements publics en lien avec la croissance de la population.....	77
D.	Transcription du PADD en documents graphiques et en règlement ; évolution du PLU et justifications des dispositions.....	79
	La modification n°1 du plu de jegun.....	79
	1 – Contexte réglementaire	79
	2 – Les enjeux environnementaux du site	81
	3 – Ouvrir partiellement la zone 2AU de Plaet (l'Orient) et la zone 2AU du chemin de Pelat.....	86
	Dispositions transversales	91
	Les secteurs historiques denses classés en UA, UAa et UAb	92
	Les secteurs de projets inscrits en zones AU	102
	Les zones agricoles classées en A, et les espaces bâtis classés en Ah.	109
	Une déclinaison de zones N pour préserver la diversité du patrimoine naturel.	111
	Superficie de l'ensemble des zones.....	112
	La cohérence entre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs et la capacité des reseaux... ..	114
	Des emplacements réservés pour garantir la réalisation des projets.	116
	La protection des masses boisées au travers d'espaces boisés classés e :.....	117
IV.	INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	118
A.	LA FINALITÉ.....	119
B.	LES OBJECTIFS DE POPULATION.....	120
C.	IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE	120
	Les espaces boisés et les cours d'eau	121
	Le traitement de l'interface entre zones bâties et zones non bâties et entre les secteurs à vocations diverses	121
	La rationalisation des zones constructibles et la modulation de la consommation d'espace	122
D.	Impact sur les consommations énergétiques	123
E.	Impact sur les déplacements.....	124

Rapport de Présentation

La création d'un réseau de circulations douces.....	124
La circulation automobile.....	125
Les transports en commun.....	125
F. IMPACT SUR L'AGRICULTURE	126
L'extension des zones à urbaniser sur le domaine agricole	126
L'agriculture comme patrimoine.....	126
G. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS SOL	128
Le réseau des eaux pluviales	128
Le réseau d'assainissement	128
Le patrimoine archéologique.....	128
Les servitudes.....	129
H. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE.....	129
Les embellissements du bourg	129
La densification des espaces urbanisés	129
Les équipements publics	130
I. IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE	130
Les zones inondables et le risque mouvement de terrain	130
Pollution par le bruit.....	130
Pollution de l'air.....	131
J. CONCLUSION	132

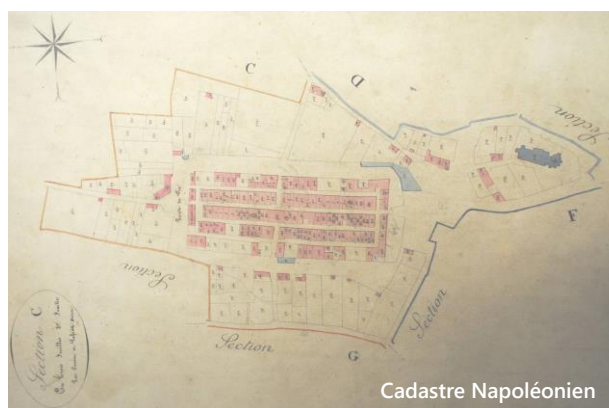
I. DIAGNOSTIC

A. Présentation de la commune

SITUATION GENERALE ET DEPLACEMENTS

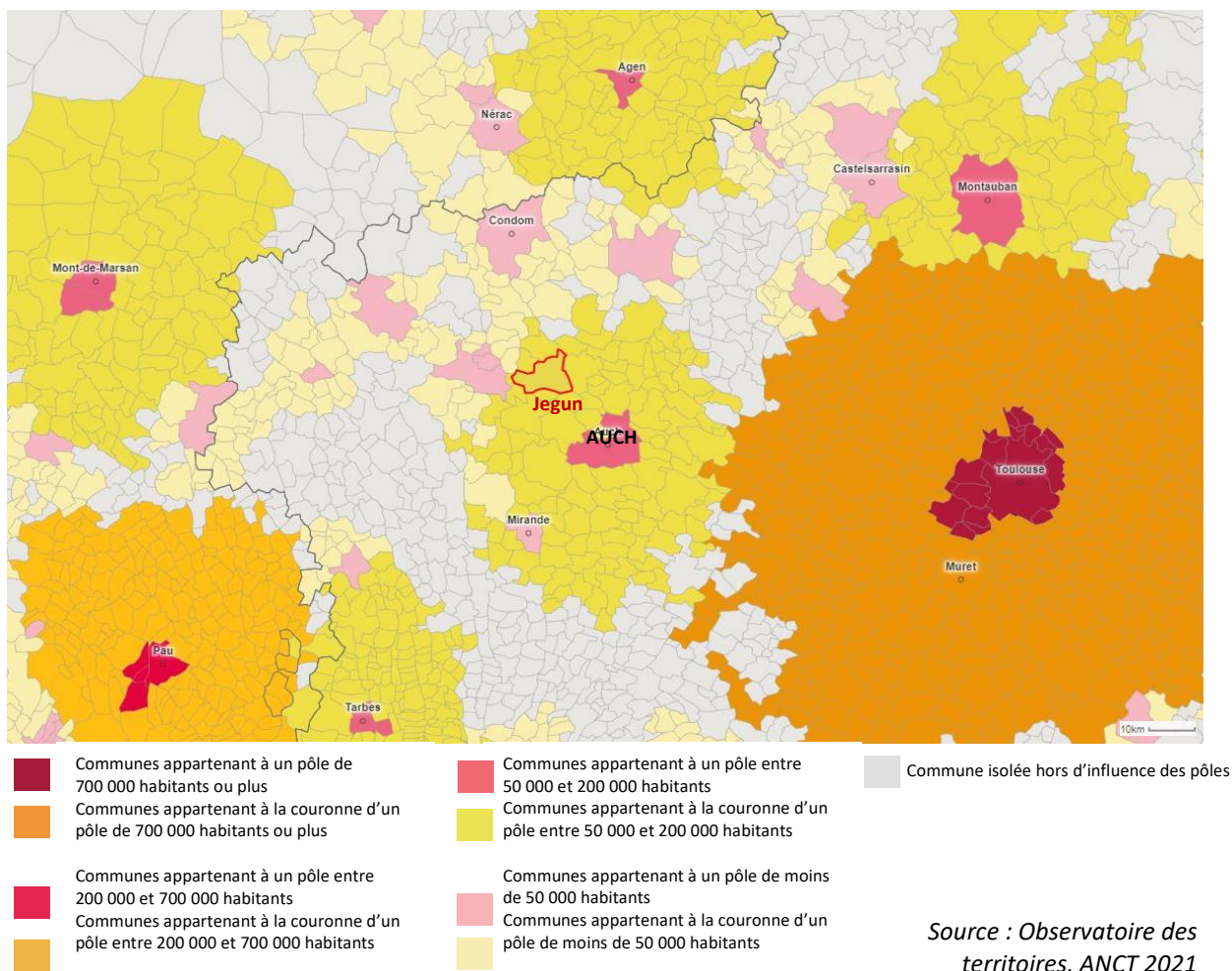
Jegun est une bastide située dans le département du Gers, dont le territoire communal dispose d'un cadre rural marqué sur une surface de 39,25 km². Le village est situé sur un promontoire rocheux et domine les vallées de l'Auloue et de la Loustère.

Fondée au XI^{ème}, Jegun 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, une tour et des murailles (quelques vestiges sont encore visibles de ses murs et des quatre portes). La halle centrale, commune aux bastides, accueille encore aujourd'hui le marché hebdomadaire.



La commune se trouve dans l'aire d'attraction d'Auch. Jegun est classée ainsi, du fait qu'au moins 15 % de sa population active dispose d'un emploi dans le pôle départemental.

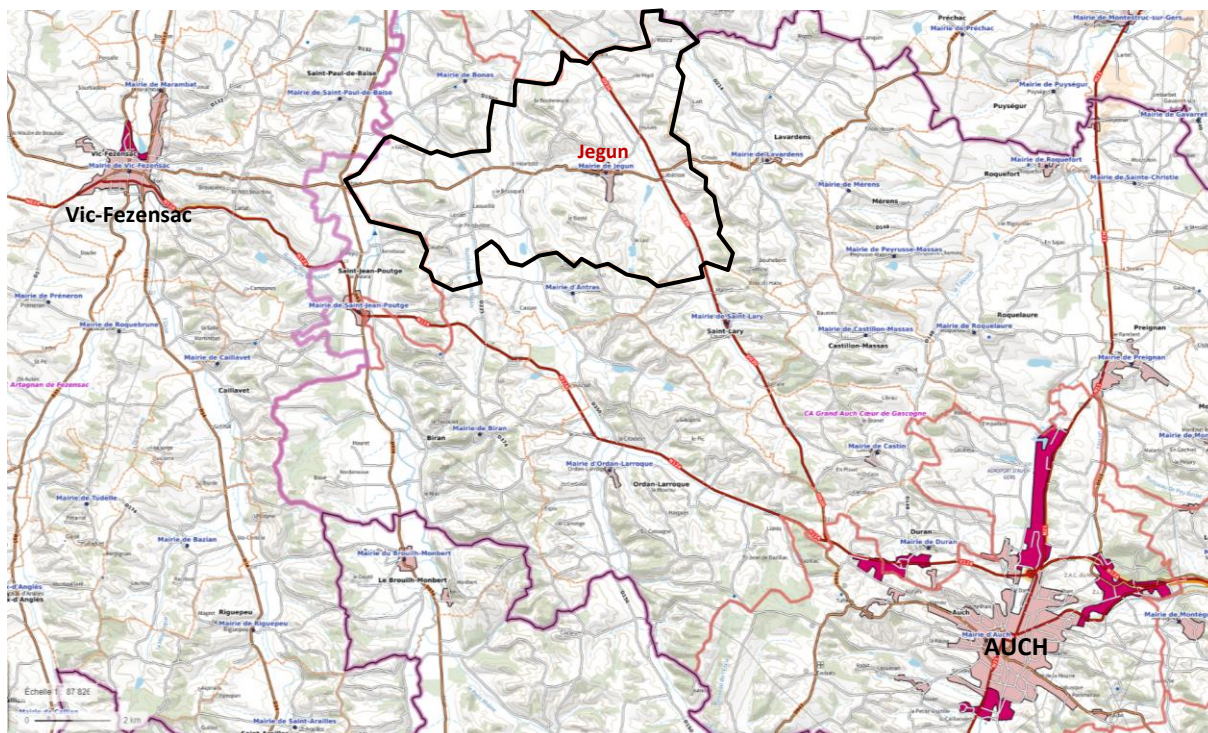
Carte de l'aire d'attraction des villes en 2020



L'aire d'attraction d'une ville est un zonage d'étude défini par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Située à 18,5 km au Nord-Ouest d'Auch, cette proximité avec le pôle urbain départemental influence donc son développement. La commune se trouve en effet à moins d'une vingtaine de minute du centre d'Auch, via la RD 930 et de la RN 124. Pour autant, le village de Jegun se trouve en retrait de ces axes majeurs qui est connecté à la RD 930 par le tronçon de route de la Bâtisse. Jegun se situe à proximité d'autres communes importantes comme Vic-Fezensac.

Rapport de Présentation



Source : Géoportail / IGN – Localisation de Jegun au nord-ouest d'Auch

Le développement urbain est resté organisé sur le village sous forme de faubourgs, et d'extensions plus récentes. Le PLU de 2013, réalisé parallèlement avec un Plan de Référence a cherché à maintenir cette organisation resserrée.



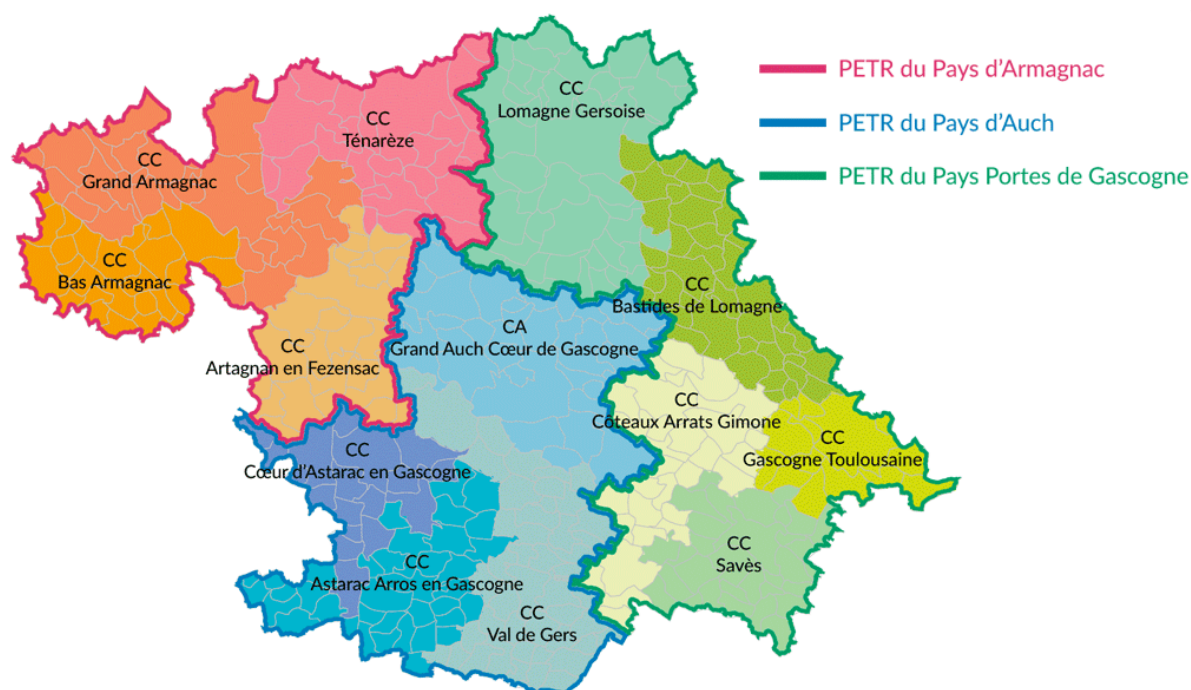
Source : Géoportail / IGN - urbanisation du village de Jegun, organisée autour de la bastide

LE SCoT DE GASCogne ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND AUCH CŒUR DE GASCogne

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. **Il comprend 13 EPCI, 3 pôles d'équilibre territorial et rural (PETR)** et représente **397 communes**, soit 86% des communes du Gers et une commune en Haute-Garonne, celle de Fontenilles. De plus, il compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km².

Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017. Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017, son approbation a été réalisée le 20 février 2023.**



Source : site internet du SCoT de Gascogne - EPCI membres du Syndicat mixte

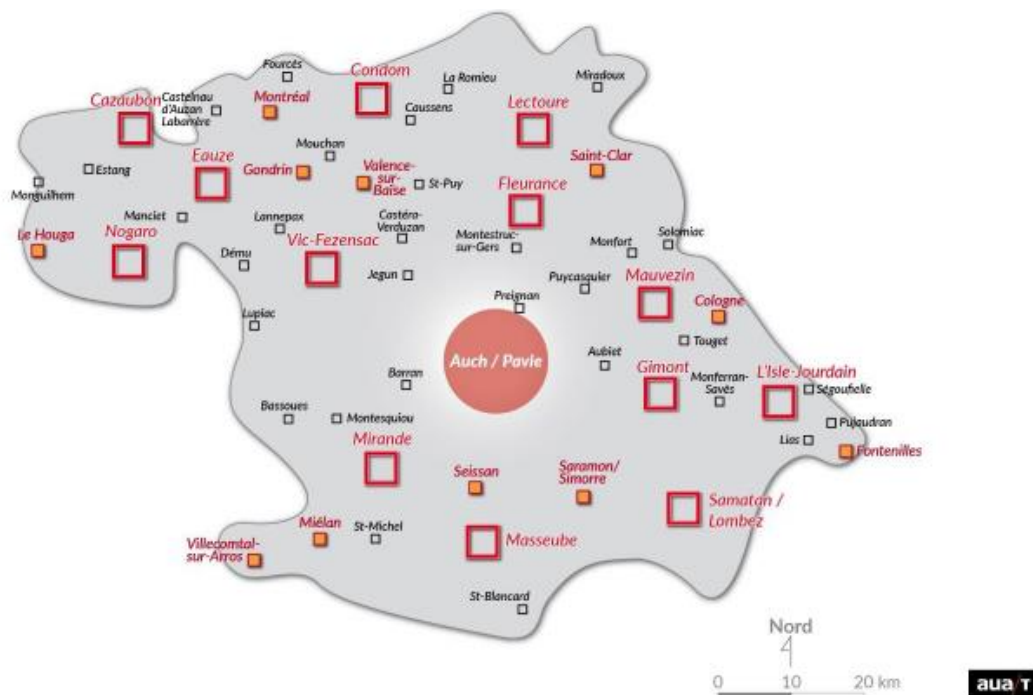
Les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront être compatibles avec ce projet de territoire.

⇒ **Les objectifs du SCoT pour Jegun (identifié comme pôle de proximité - niveau 4)**

Les 31 pôles de proximité disposent tous d'une diversité de commerces et de services d'usage courant qui permettent de mailler des bassins de vie de proximité et ainsi de jouer un rôle important pour les usages du quotidien des habitants.

⇒ **Ces relais locaux de l'organisation territoriale doivent être maintenus afin d'irriguer l'ensemble du territoire et d'améliorer l'offre de proximité.**

Leur offre d'équipements et de services du quotidien sera ainsi renforcée afin de répondre aux attentes de tous. Et pour permettre une meilleure accessibilité de ces communes, les liaisons douces entre ces pôles de proximité et les communes voisines devront être développées.



3.1 PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT PLUS ÉQUILIBRÉ ET PLUS MAILLÉ DU TERRITOIRE OU CHAQUE COMMUNE A UN RÔLE À JOUER

-  Renforcer le rôle métropolitain et régional du pôle central
-  Conforter les pôles structurants des bassins de vie
-  S'appuyer sur les pôles relais
-  Maintenir les pôles de proximité
-  Conforter les communes rurales et périurbaines en tant que lieu de vie

Carte du fonctionnement du territoire par niveau de commune sur le SCoT de Gascogne

Jegun appartient également à la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, créée le 1^{er} janvier 2017.

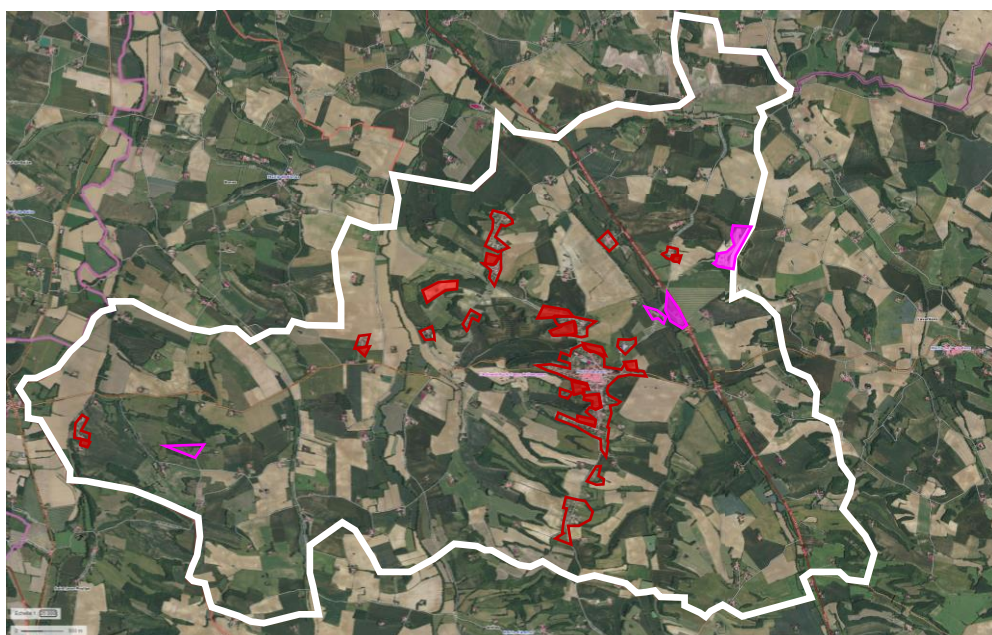
Cette communauté d'agglomération est née de la fusion de la communauté d'agglomération du Grand Auch et la communauté de communes Cœur de Gascogne. Elle compte 34 communes pour une population de 39 000 habitants en 2018 et une superficie de 602 km².



CA Grand Auch Cœur de Gascogne

⇒ **Jegun est la 4ème commune la plus peuplée au sein de cette intercommunalité (Après les communes centrales d'Auch, Pavié et de Preignan).**

Elle constitue ainsi le pôle de son bassin de vie puisqu'elle dispose d'un certain nombre de commerces, équipements et services : une école primaire et maternelle, un centre de loisirs, des commerces alimentaires (boucherie, boulangerie, alimentation générale), artisans, cabinets médicaux et paramédicaux, foyer logement pour personnes âgées, ... On trouve également une zone artisanale sur son territoire.



- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone d'activités urbanisée
- Zone d'activités à urbaniser

Jegun compte 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.

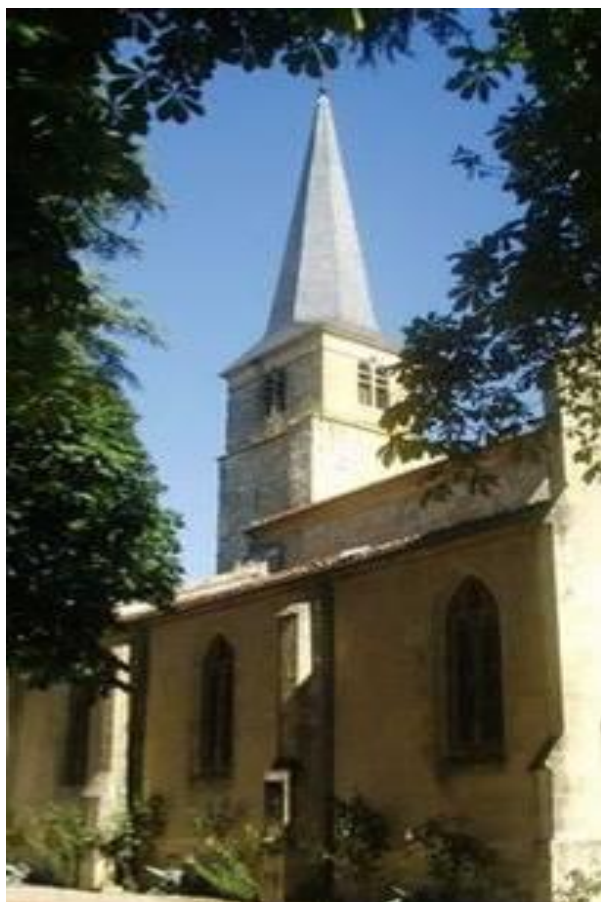
L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Si cet indice est supérieur à 100, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi, s'il est inférieur à 100, il occupe plutôt une fonction résidentielle.

B. Analyse urbaine et patrimoniale

UN PASSE HISTORIQUE

Fondée au XI^{ème}, 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.



Quelques faits marquants :

En 1577, Henri de Navarre s'y enferme pour échapper aux troupes commandées par Villars, gouverneur de Guyenne. L'église collégiale Sainte-Candide est construite à la fin du XII^{ème} siècle, elle est en grande partie de style roman, excepté son cœur gothique. Elle est située hors de la Bastide et bâtie sur un tertre. Des orgues classés se trouvent à l'intérieur. A l'ouest de Jégun, en bordure de la RD 103, se trouve l'église Saint Michel de la Tremblade datant du XII^{ème}.

Les grands principes des Bastides étaient :

- Une ville indépendante créée avec acte de paréage,
- Un caractère démocratique avec des conseillers élus,
- Un lieu de commerce majeur,
- Une ville nouvelle fortifiée organisée selon des principes communs : trame orthogonale, place centrale, 4 portes.

DES ENTITES D'HABITATIONS ANCIENNES IDENTIFIEES

A travers la lecture des **cartes de Cassini**, de nombreuses informations sont fournies sur les entités d'habitations et leurs évolutions jusqu'à aujourd'hui.

On s'aperçoit que l'essentiel des entités des hameaux et villages agricoles de la commune existait déjà en 1750.

Quelques exemples :



LA PARTIE ANCIENNE DE JEGUN : LA BASTIDE

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

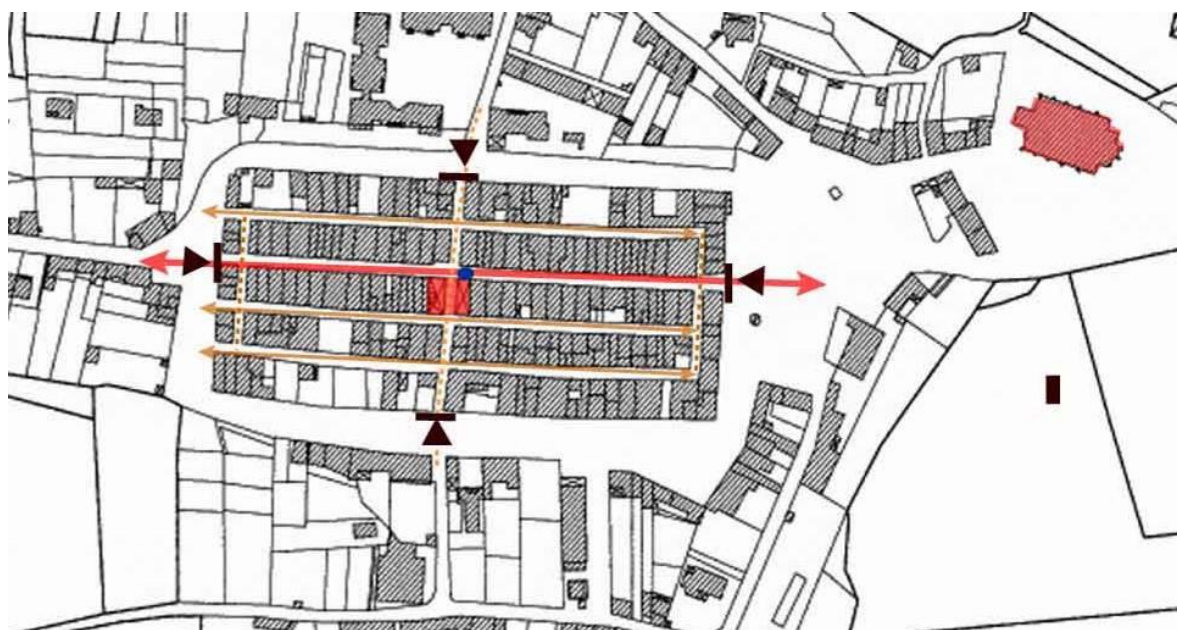
Des « traverses » secondaires permettent de circuler transversalement.

La halle, marque le centre de la bastide, centre d'inerties des rues.

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.



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

- ↔ Rue principale « Grande rue »
- ↔ Rues secondaires
- ⋯ Rues transversales
- ◀ Portes d'entrée
- Puits



UN PATRIMOINE CONSEQUENT

Bâtiments inscrits :

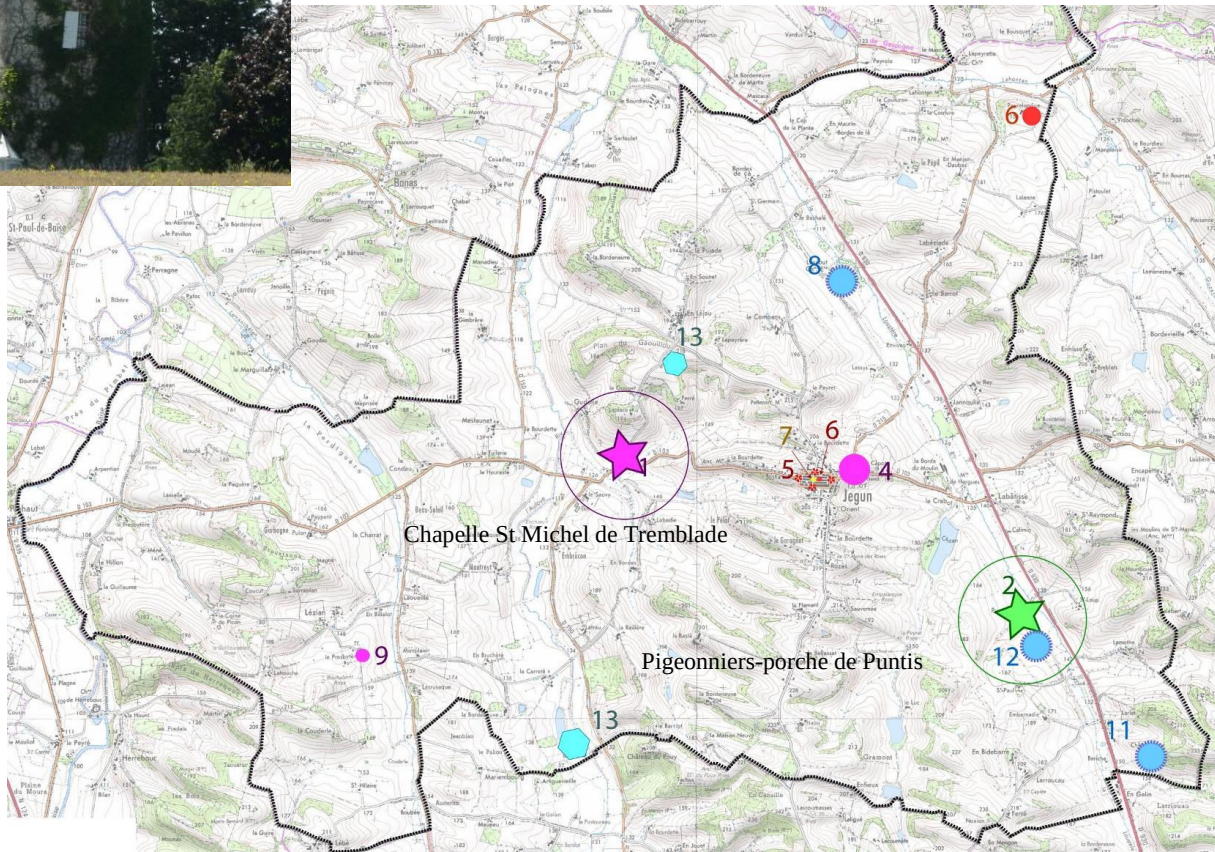
- Chapelle St Michel de Tremblade du XVIII ème (1)
- Pigeonniers-porche de Puntis avec ses façades et toitures (2)

De nombreux bâtiments méritent une attention particulière :

- La pile gallo romaine encastrée dans la maison à Peyrelongue (3)
- L'église Sainte Candide, en grande partie romane. C'est une ancienne collégiale, achevée au XIVe et très remaniée au XIXe. Bâtie sur un tertre ombragé, elle comprend une nef du XIIe, avec des chapelles latérales du XVe et un chœur gothique. L'orgue de Puget (XVIIIe) est en cours de restauration. (4)
- Les vestiges des quatre portes de la ville (5)
- Les belles demeures médiévales dans le centre du village (6)
- La halle-mairie, restaurée (7)
- Le château de Lescout, à l'écart du village, avec un corps de logis flanqué de tours d'angle couvertes d'ardoises et deux ailes en retour d'équerre (8)
- La chapelle de Lézian, en partie romane (9)
- L'ancien couvent des Récollets, siège d'une dévotion à Notre Dame des Roses (10)
- Château vert (11)
- Château de Puntis (12)
- Ancien moulin (Moulin d'Enléjeau, moulin de Pelleport, moulin de Haou)(13)
- Eglise de Rozès (14)



Rapport de Présentation



- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| | Belles demeures | | Bâtiments inscrits
Et leur périmètre de 500 m |
| | La halle | | Les châteaux |
| | Les portes de l'ancienne
muraille | | Les églises |
| | Les moulin à vents | | |

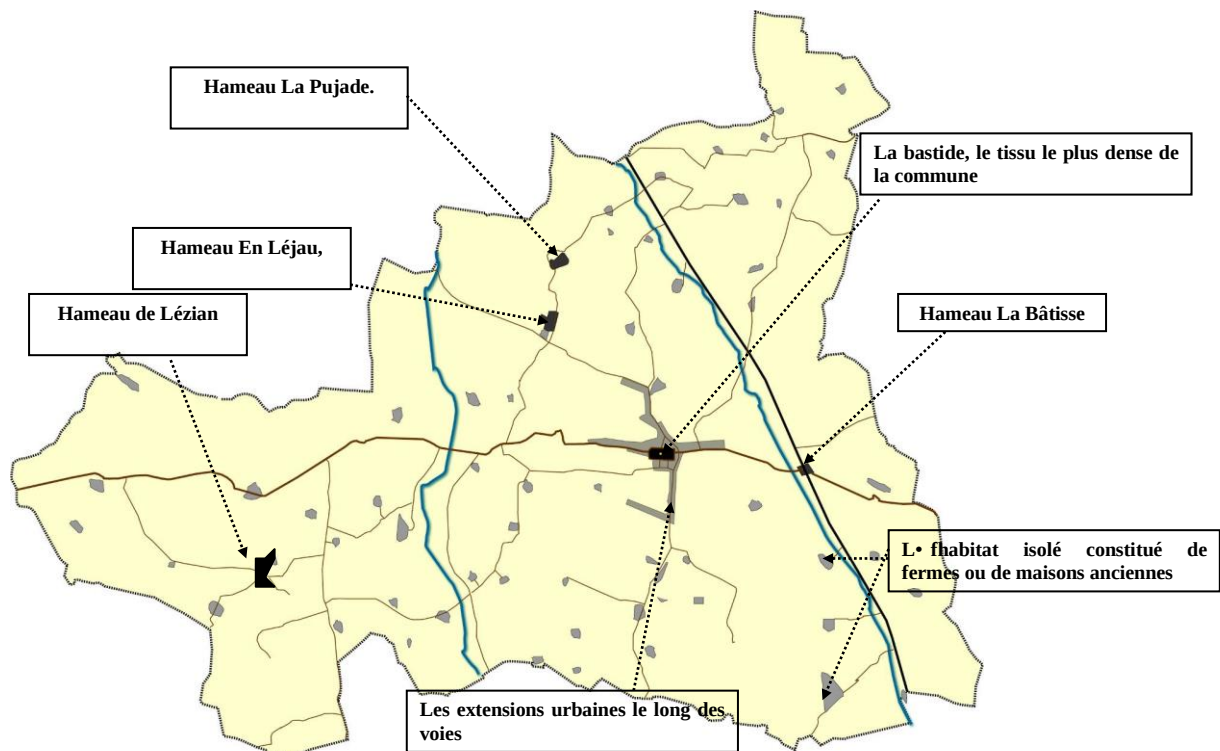
Bâtiments inscrits :

- Chapelle St Michel de Tremblade du XVIII ème (1)
- Pigeonniers-porche de Puntis avec ses façades et toitures (2)

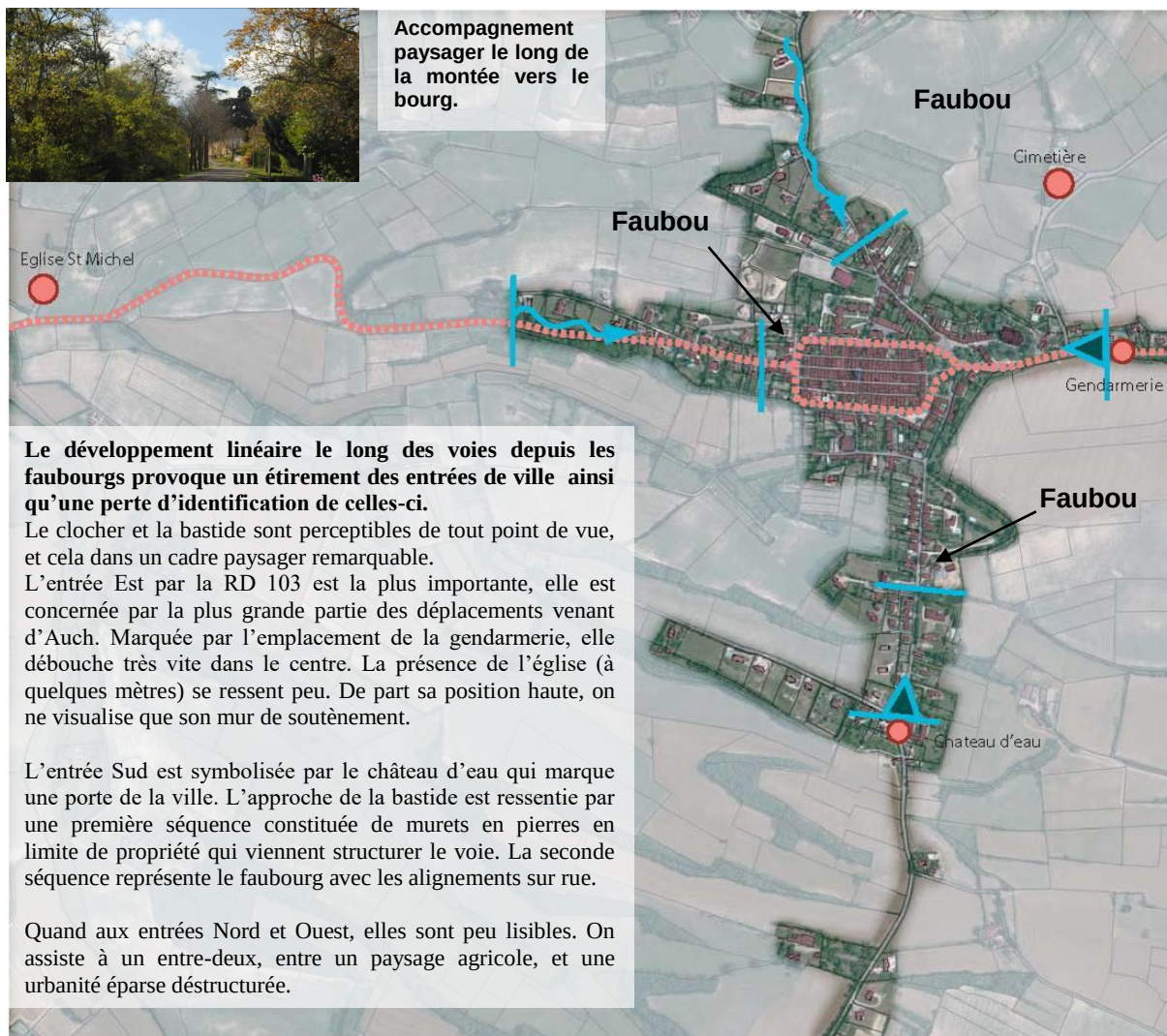
De nombreux bâtiments méritent une attention particulière :

- La pile gallo romaine encastrée dans la maison à Peyrelongue (3)
- L'église Sainte Candide, en grande partie romane. C'est une ancienne collégiale, achevée au XIVe et très remaniée au XIXe. Bâtie sur un tertre ombragé, elle comprend une nef du XIIe, avec des chapelles latérales du XVe et un chœur gothique. L'orgue de Puget (XVIIIe) est en cours de restauration. (4)
- Les vestiges des quatre portes de la ville (5)
- Les belles demeures médiévales dans le centre du village (6)
- La halle-mairie, restaurée (7)
- Le château de Lescout, à l'écart du village, avec un corps de logis flanqué de tours d'angle couvertes d'ardoises et deux ailes en retour d'équerre (8)
- La chapelle de Lézian, en partie romane (9)
- L'ancien couvent des Récollets, siège d'une dévotion à Notre Dame des Roses (10)
- Château vert (11)
- Château de Puntis (12)
- Ancien moulin (Moulin d'Enléjeau, moulin de Pelleport, moulin de Haou)(13)
- Eglise de Rozès (14)

LE TERRITOIRE ET SON BATI

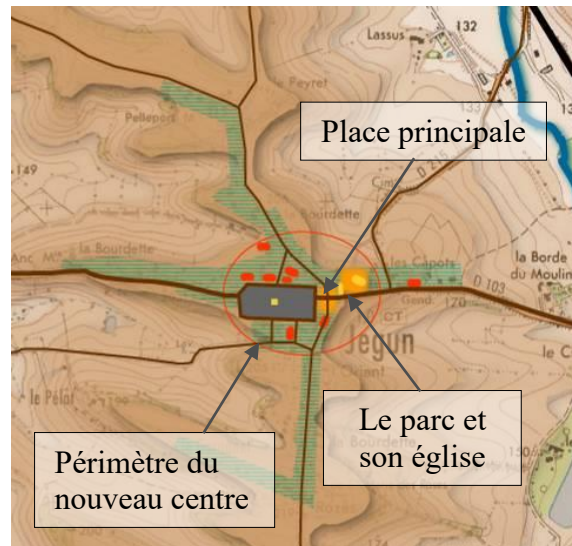
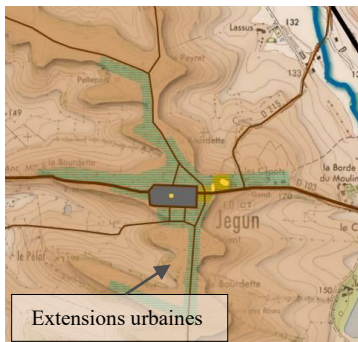
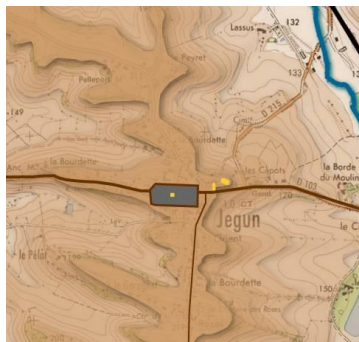


LES ENTREES DE VILLE QUI SE DISTENDENT PROGRESSIVEMENT



L'IMPLANTATION DE LA VILLE ET SON EVOLUTION

La bastide de Jegun, le centre ancien



-  Eglise et son presbytère
-  La halle
-  Les espaces publics majeurs
-  Les principales implantations publiques

Le bourg ancien s'est implanté sur les coteaux, le point haut du plateau et domine ainsi les vallées.

Cependant, l'église et son presbytère sont situés à l'extérieur de la Bastide.

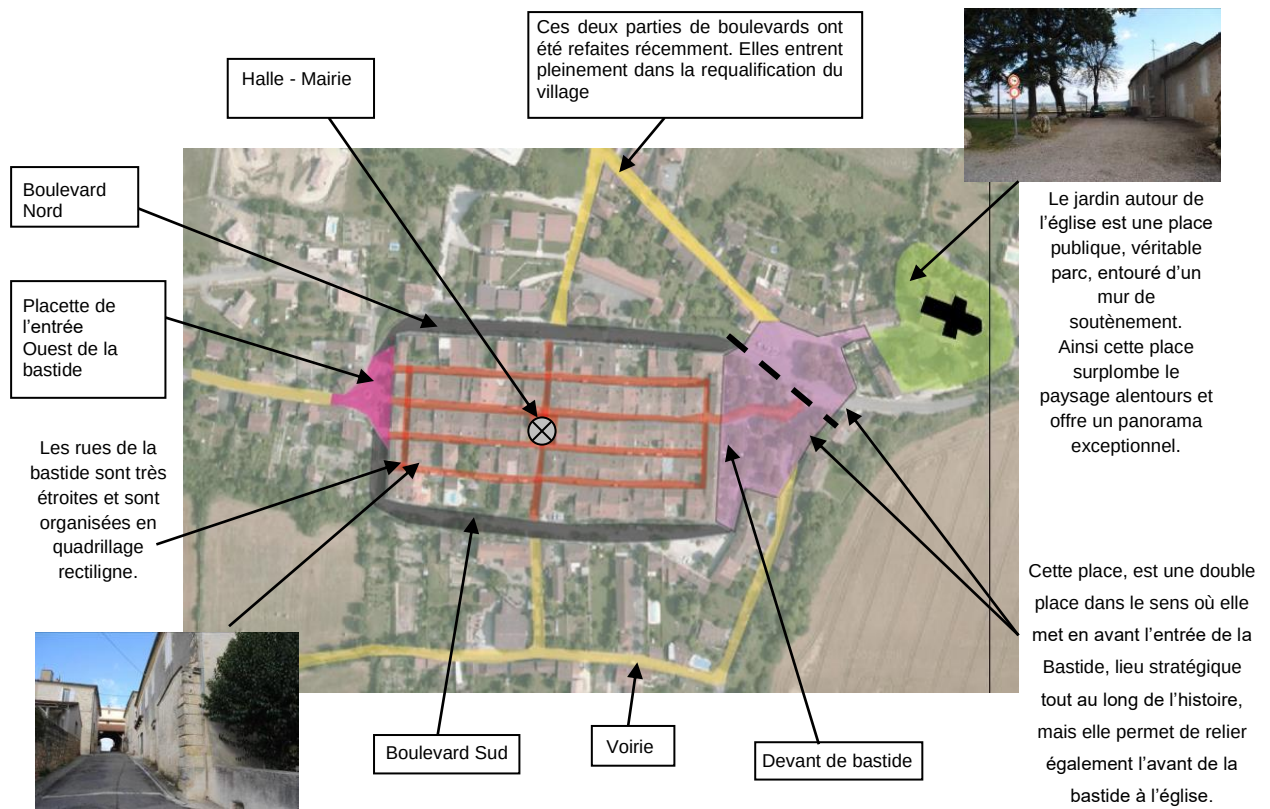
Aujourd'hui la ville s'étend au-delà de ses anciens remparts et vient s'implanter le long des voies de circulation sous forme de lotissements ou d'habitats diffus.

L'intérieur de la Bastide est si dense, que les espaces publics majeurs (hormis la halle) viennent s'implanter autour de l'église et de son presbytère à l'extérieur.

Les équipements gravitent autour de l'ancien bourg et se mêlent à l'urbanisation récente.

Le centre ne se limite donc plus à la bastide, il est à repenser afin de le remettre à l'échelle du bourg actuel et futur.

LES ESPACES PUBLICS



LE PLAN DE REFERENCE

Une démarche de réflexion relative à l'aménagement des espaces publics de la commune a été engagée en parallèle de la démarche du le PADD.

Ce travail, intitulé Plan de Référence, a porté sur une analyse des espaces publics du centre, sur la réalisation de scénarios d'aménagement, puis sur une restitution finale.

Les principaux éléments sont présentés ci-après :

QUALIFICATION ET PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES 7 ESPACES PUBLICS MAJEURS

- **La bastide et sa halle**

Cœur historique à vocation symbolique.

- Élément patrimonial fort et représentatif de Jégun.
- La halle et la Mairie, point de convergence de la Bastide, mémoire du bourg

- **Le tour de ville.**

Nouvelle centralité de Jégun.

- Un espace public majeur de la bastide qui renforce les pratiques et les activités de la commune.
- Une épaisseur fonctionnelle qualitative à connotation minérale.

- **L'enveloppe végétale.**

Couture du centre avec les différents quartiers.

- Conservation du patrimoine végétal de l'entrée Est.
- Absorption et intégration d'une partie des stationnements.

- **La place du foirail**

Centralité d'accueil complémentaire.

- Support de manifestations et d'échanges
- Mise en avant de la porte principale Ouest

- **La place de la Bascule.**

Place fonctionnelle, support de manifestation

- Traitement sobre permettant d'accueillir les fêtes locales
- Articulation minérale entre la bastide et le bastion

- **Le bastion et le parvis de l'église.**

Un espace d'agrément et de rencontre protégé des nuisances.

- **La porte de Vic et le front bâti Ouest.**

Entrée qualifiée dans la bastide et requalification du front bâti Ouest

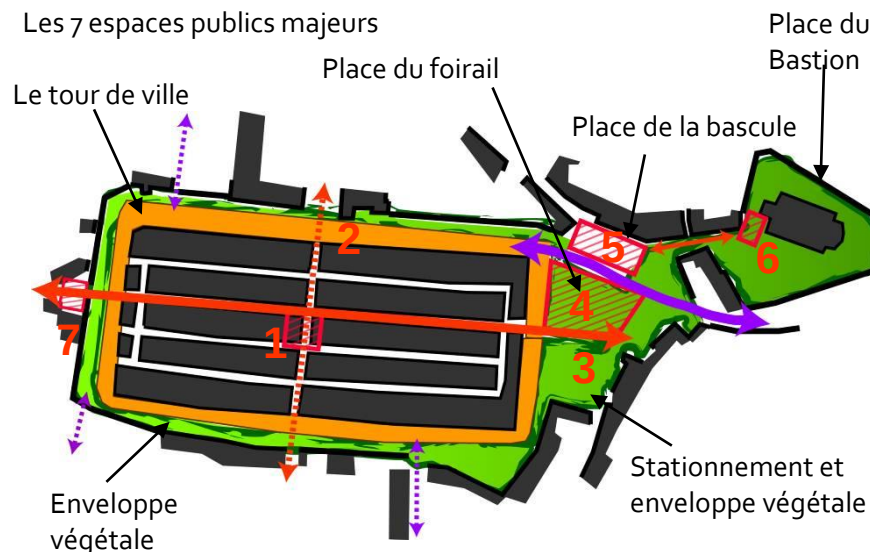


Image du projet de plan de référence de Jégun

[illegible]

UTILISATION DE LA SYMBOLIQUE EXISTANTE comme référent à l'aménagement et à la construction

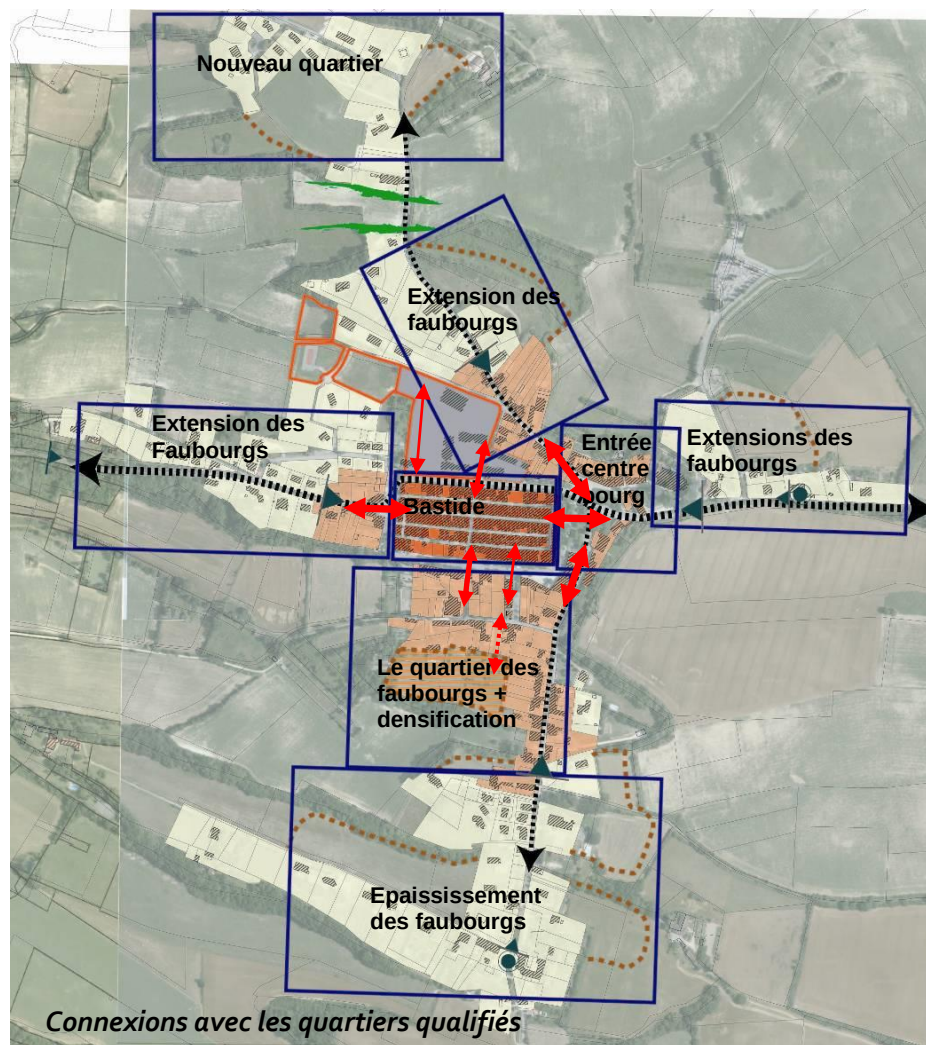
Les éléments forts qui identifient le centre historique : Support structurant de la cohérence urbaine de demain

Les murs en pierre sont à la fois :	Les murets en pierre sont à la fois :	Les points de vue et les alcôves permettent :	La trame végétale et les marronniers représentent
Mur de soutènement, parois opaques, limites de propriété, éléments végétalisés, lignes structurantes.... 	Limites de propriétés, gardes corps, parois végétalisées, lignes structurantes... 	De donner à voir le paysage lointain, de créer des petits espaces de qualité intimisés, de garder en mémoire les traces du passé... 	La symbolique de Jégun. Les masses végétales et les trames d'arbres font parties intégrantes du patrimoine. 

Dans le cadre des futurs aménagements publics ou privés, les murets en pierre joueront le rôle de liens ou limites avec l'existant.

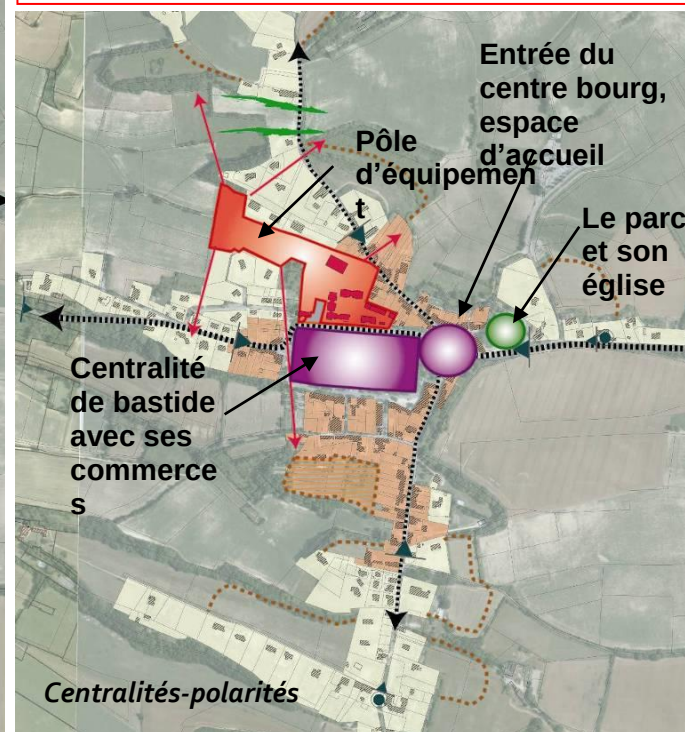
GESTION DES ACCROCHES ENTRE LE CŒUR HISTORIQUE ET LES QUARTIERS

Articulation entre polarités et centralités à l'échelle du bourg



Les différents espaces attractifs qui structurent et organisent le centre bourg **se connectent** **entres eux et aux différents quartiers**.

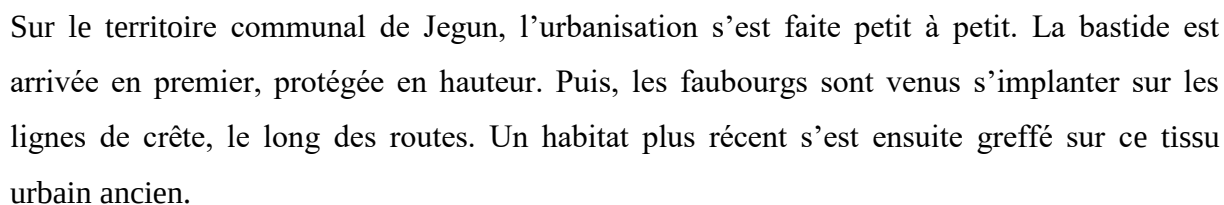
Plusieurs formes d'accroches mettent en cohérence les aménagements du bourg : connexions piétonnes, connexions visuelles, connexions par la voirie.



GESTION DES ACCROCHES ENTRE LE CŒUR HISTORIQUE ET LES QUARTIERS

Le centre et ses faubourgs





La Bastide :

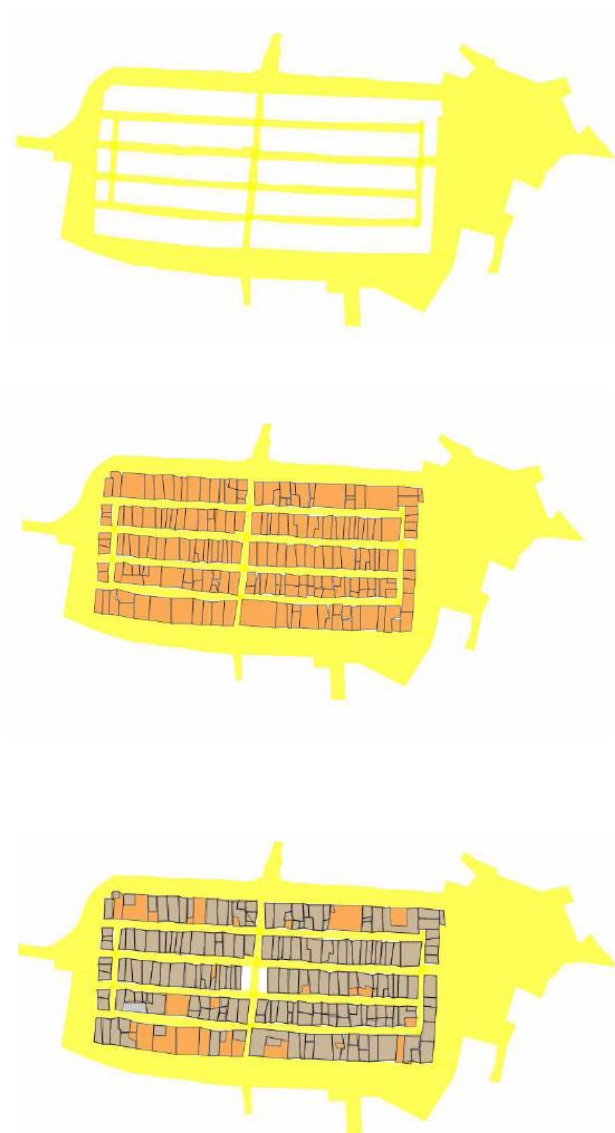
Le centre s'organise à partir d'un plan orthogonal, avec une halle centrale.

Le système viaire se compose de plusieurs rues parallèles d'orientation Est-Ouest. Des venelles perpendiculaires complètent ce maillage, de façon très rare et espacée.

Le végétal est quasiment inexistant dans cette zone.

L'habitat est très dense et s'implante le long des voies, de manière continue, et occupe la quasi-totalité de la parcelle. On y recense une moyenne de 80 habitations par hectare.

Les bâtiments sont plutôt hauts (R+1, R+2), et présentent une diversité de fonctions : habitat, services, commerces, etc...



Les Faubourgs

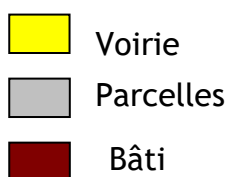
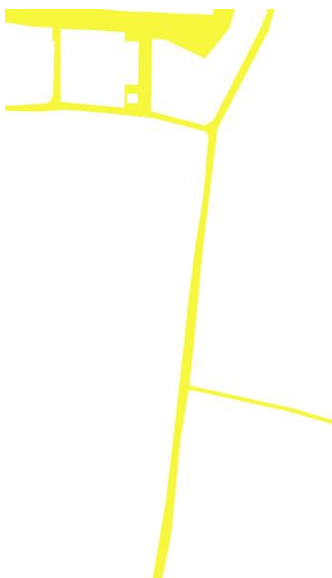
Ils se situent tout autour de la bastide et sont construits sur les lignes de crêtes ou le long des axes de communication.

Cette typologie s'est bâtie à partir d'une greffe d'un parcellaire en lanière le long de l'emprise publique. On retrouve dans ce cas des maisons mitoyennes, et implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait d'environ 8 m, générant un jardin à l'avant. Cette typologie est particulièrement intéressante au regard des attentes contemporaines.

Ces constructions entretiennent un rapport avec la rue, et s'ouvrent pleinement vers le Grand Paysage.



Sur cette partie de faubourg, on recense 10 habitations par hectare



Les Hameaux :

La commune possède trois hameaux principaux :

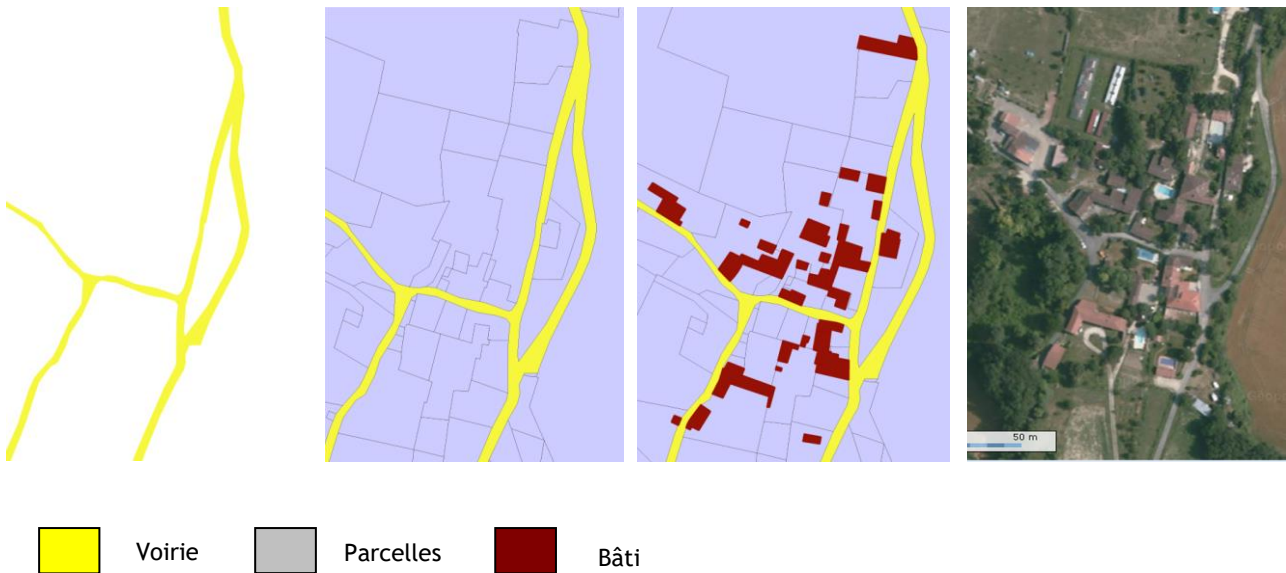
Le hameau en Lédjau :

Ce hameau ancien dense situé au Nord de la commune (représenté ci-contre), est le plus grand que recense la commune. Il s'est construit progressivement.

Il montre l'exemple de l'implantation du bâti sans planification, mais qui au final affiche une organisation très particulière avec une certaine intensité et une intimité qui s'en dégage.

En effet, ce parcellaire très complexe se greffe directement sur l'emprise publique, le long des voies de communication, avec des terrains de superficie complètement variée. Ces maisons implantées de façon mitoyenne (avec une interdiction d'ouvrir une vue sur les parcelles attenantes) permettent ainsi de définir un espace privé, dans une réelle intimité de jardin.

Sur ce hameau, on recense en moyenne 9 habitations par hectare.



Les autres hameaux de la commune sont classés en U au plan de zonage (Le Hillon, Mestanet, Gudolle, Le Barrot, le Gaujet...). Ils sont organisés dans le même esprit.

L'habitat pavillonnaire en lotissement

Sur le territoire communal de Jegun, on dénombre peu de lotissements. Celui exposé ci-contre s'est formé autour d'un cœur circulaire public en impasse, au Nord du bourg. Il est composé de quelques pavillons.

Les parcelles de ce lotissement ne sont pas toutes de la même surface et certaines bâtisses chevauchent deux parcelles. Il s'agit d'une organisation très planifiée. On remarque dans ce type d'organisation une perte de l'utilisation de la parcelle, dans le sens où les bâtisses se situent au centre du terrain. On y recense environ 6 habitations par hectare. Dans ce type de quartier, on ne retrouve que très peu de rapport entre l'espace public et le bâti.



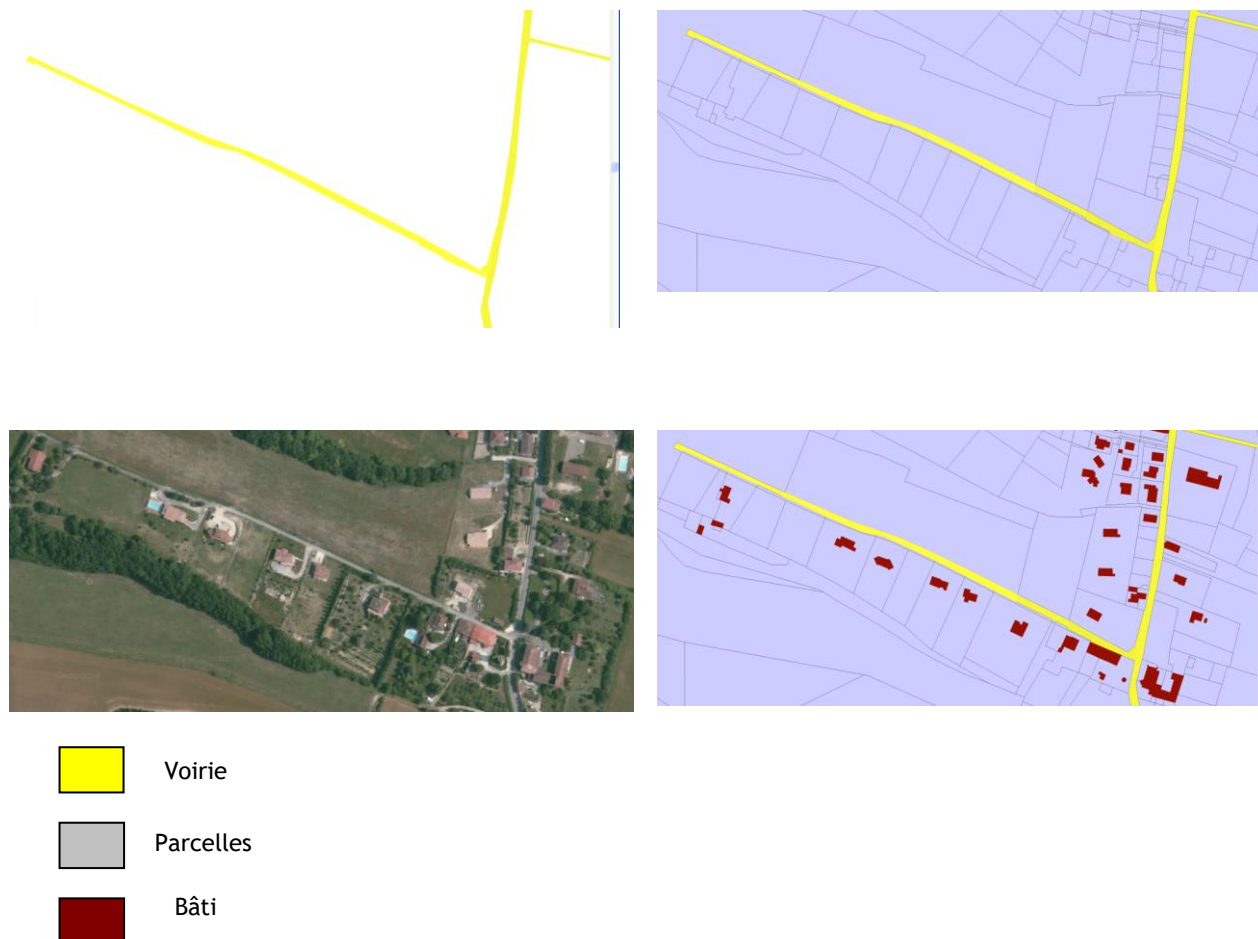
D'autres lotissements se sont formés dans le village centre, derrière l'habitat linéaire, ou encore le long de voies sans issues, avec des constructions réparties de manière désordonnée.

L'habitat linéaire

Ce type d'habitat s'est créé de toute pièce, le long d'un chemin rural, où des parcelles ont été définies, probablement **à partir d'une ancienne parcelle** agricole. Ces parcelles sont relativement grandes. Les bâtiments sont situés en partie haute de la parcelle alignés à **une vingtaine de mètres de la voie**. Le végétal est peu présent même si certains jardins offrent un écrin végétal en fond ou en limite de parcelle.

Les bâtiments sont très diversifiés mais il s'agit essentiellement de maisons individuelles plutôt récentes de type pavillonnaire en rez-de-chaussée.

Certaines parcelles construites s'intercalent avec des parcelles non construites, ce qui met en exergue un potentiel constructible non négligeable. **La densité y est très faible, de l'ordre de 3 habitations par hectare.**

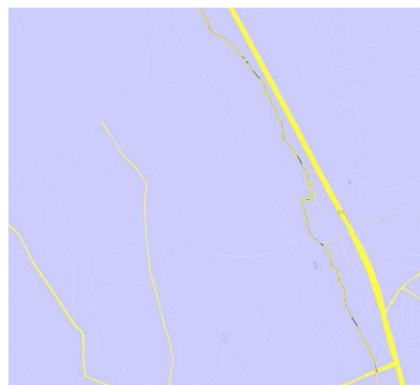
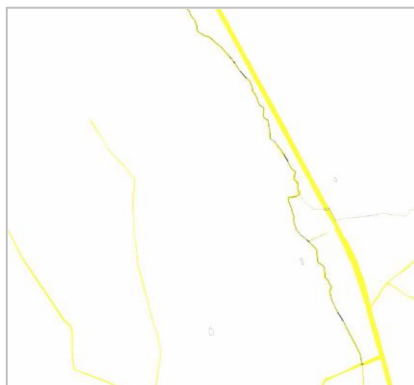


L'habitat isolé :

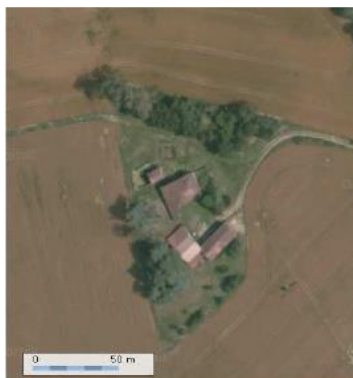
Sur le territoire communal, l'habitat isolé est conséquent.

On observe deux types d'habitat isolé :

- **Le mitage**, qui est une dispersion de constructions non agricoles dans la zone agricole,



- **L'habitat à vocation agricole** : il est souvent composé de plusieurs bâtiments (habitations et corps de ferme), qui s'organisent autour d'une cour devant, et d'un espace privatif sur l'arrière.



LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'urbanisation récente a consommé, entre 2005 et 2010, 12.6 ha, pour un total de 43 logements (analyse comparative entre le plan de la carte communale de 2003 et le plan cadastral 2010), soit près de 3000 m² / logement (moyenne de 3.5 logements/ha).

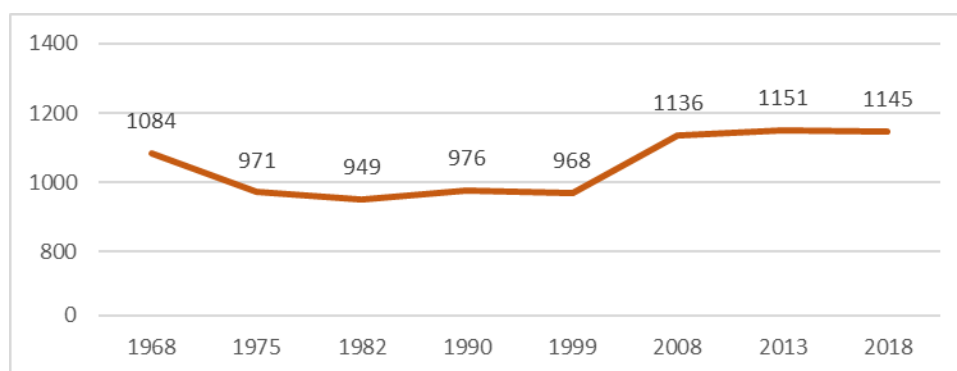


C. La dynamique communale

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

La commune de Jegun compte **1 147 habitants en 2019**, elle en comptait 1 136 en 2008. Sa densité est de **29,2 hab/ km²**.

Evolution démographique entre 1968 et 2018

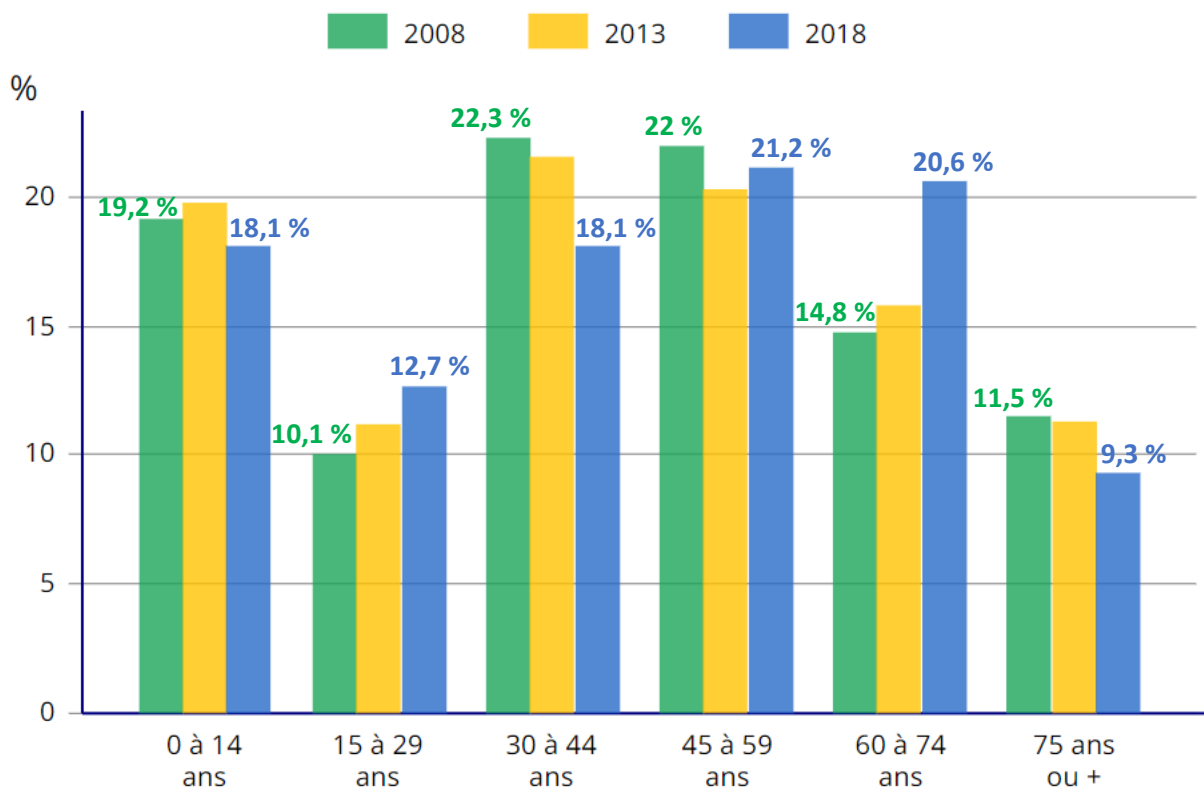


Données : INSEE 2018, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

La population de Jegun est restée stable au cours de la dernière décennie, elle a gagné 11 habitants entre 2008 et 2019 soit +1 % de sa population totale entre 2008 et 2019.

Sa population est ainsi répartie en 2018 :

- 22 % a moins de 20 ans, (France : 24,35 %)
- 54,1 % a entre 20 et 64 ans, (France : 56,3 %)
- 23,9 % a 65 ans ou plus. (France : 19,35 %)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Données et graphique : INSEE 2018

Avec une population de moins de 20 ans représentant plus du cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente plus de la moitié des habitants, et une variation de la population qui fluctue (solde négatif entre 1968 et 1999, positif entre 1999 et 2013, négatif entre 2013 et 2018 à -0,1%), la commune présente une dynamique démographique plutôt favorable.

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%).

Sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, la part d'actifs a augmenté, elle est de 77,9% en 2018 contre 75,8% en 2008.

La part des personnes de plus de 60 ans représente plus du quart de la population. **Il y a donc 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.**

LE PARC DE LOGEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE

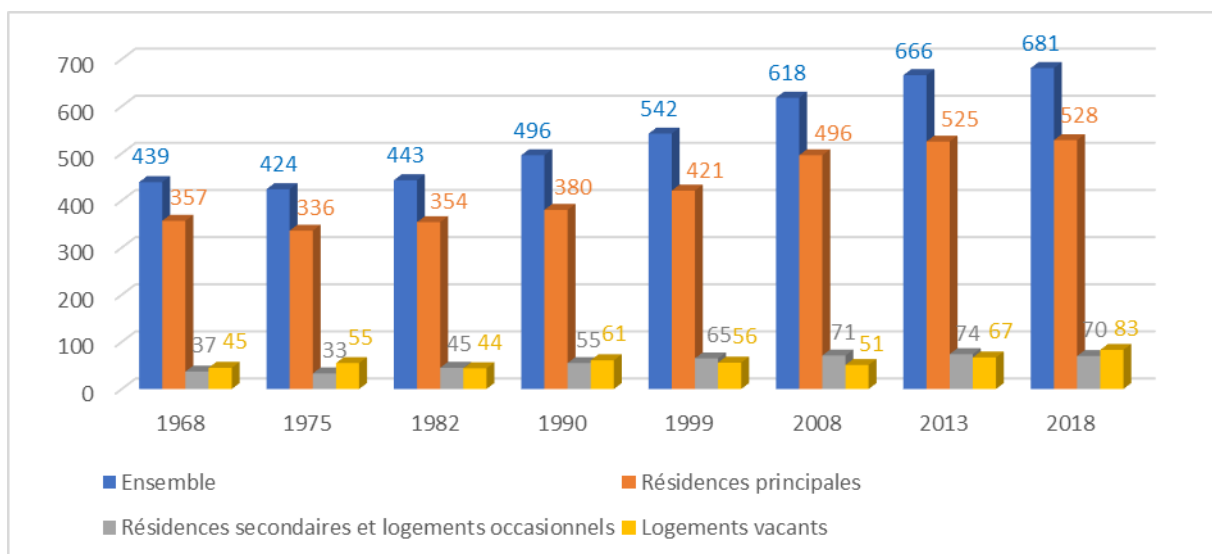
Un rythme de production en logement qui s'est accéléré depuis 1999

En 2018, on compte **681 logements** au total dont **528 en résidences principales (77,6 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 86,5 % sont des logements de type individuel (maisons) et 12,6 % correspondent à des appartements. Cette part des appartements a légèrement augmenté sur les 10 dernières années (77 en 2008, 86 en 2018).

Catégories et types de logements entre 2008, 2013 et 2018

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	618	100,0	666	100,0	681	100,0
Résidences principales	496	80,2	525	78,9	528	77,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	71	11,5	74	11,1	70	10,2
Logements vacants	51	8,3	67	10,0	83	12,2
<i>Maisons</i>	<i>536</i>	<i>86,6</i>	<i>569</i>	<i>85,4</i>	<i>588</i>	<i>86,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>77</i>	<i>12,5</i>	<i>84</i>	<i>12,6</i>	<i>86</i>	<i>12,6</i>

Tableau : INSEE 2018

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2018

Données : INSEE 2018, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

Depuis 1975 le nombre de logements augmente de façon relativement importante et régulière : le nombre de logements a été multiplié par 1,5 en 50 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%.

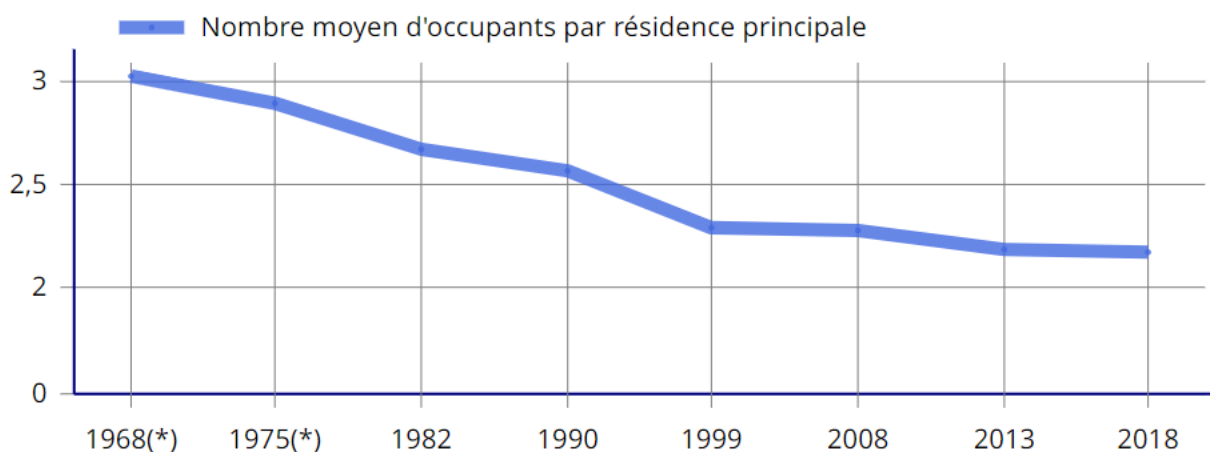
Le nombre de résidences secondaires est resté stable lors de la dernière décennie, elles représentent aujourd'hui près de 10,2 % du parc avec 70 logements en 2018 (71 logements en 2008, pour 11,5 % du parc).

Le nombre de logements vacants a augmenté entre 2008 et 2018. La part de logements vacants correspondait en 2008 à une petite cinquantaine de logements (83 en 2018). 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.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,17 en 2018 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,02), et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation). Sur les 5 dernières années on observe une rupture de cette décroissance, avec une stagnation à environ 2,2 personnes par logement.

Ce chiffre correspond aux 2,2 personnes par logement de la moyenne nationale, il s'inscrit dans le cadre du vieillissement global de la population dans les territoires ruraux.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La commune connaît donc une dynamique de construction significative et régulière depuis près de 50 ans, qui s'est accrue depuis 1990, **soit 52 logements neufs construits entre 2008 et 2018** (données Sitadel).

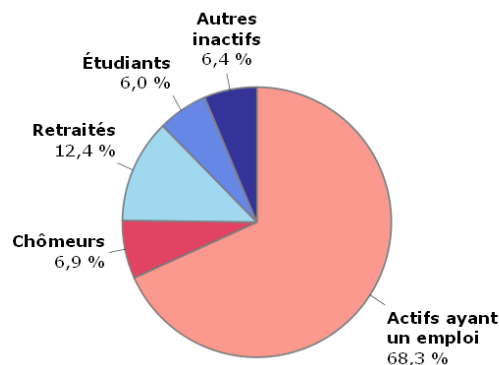
Cette dynamique engendre la construction de près de 5 nouveaux logements neufs par an sur les 11 dernières années étudiées (4,72).

D. Activités économiques

LA POPULATION ACTIVE

- **En 2010, 29.1% des actifs travaillent sur la commune**, ce qui signifie que 2 actifs sur 3 sortent de la commune au quotidien.
- Le pourcentage de chômeurs est de 6.9 %, chiffre inférieur au taux au niveau national.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010

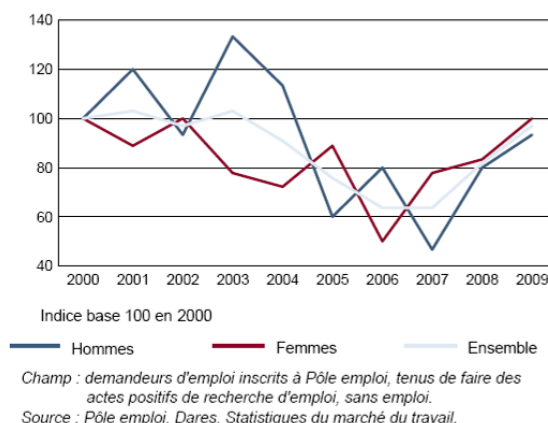


Source : Insee, RP2010 exploitation principale

Concernant les actifs ayant un emploi, dont le nombre a progressé, on peut constater un éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de résidence. En parallèle le taux de concentration d'emploi a légèrement diminué sur Jegun (71.9 en 1999 contre 61.6 en 2010). Cela est dû à la progression du nombre d'actifs sur la commune puisque le nombre d'emplois offert par Jegun a progressé entre 2010 (292 emplois) et 1999 (279 emplois)

La population active de Jegun a un taux d'activité qui progresse, ce qui accompagne la croissance démographique. En revanche, la création d'emplois ne suit pas le même rythme, phénomène qui entraîne des déplacements pendulaires croissants.

Evolution du nombre de demandeurs d'emplois par rapport à un indice 100 en 2000



ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2010	%	1999	%
Ensemble	474	100,0	388	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	138	29,1	160	41,2
dans une commune autre que la commune de résidence	336	70,9	228	58,8
située dans le département de résidence	322	68,0	211	54,4
située dans un autre département de la région de résidence	4	0,8	9	2,3
située dans une autre région en France métropolitaine	10	2,1	8	2,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dorn, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

LES CREATIONS ET DYNAMIQUES D'ENTREPRISES

Au 1er janvier 2011, Jegun compte **64 entreprises**, 6 ont été créées en 2011.

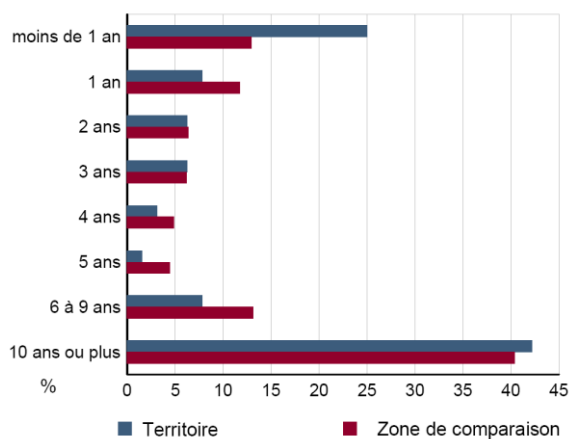
On recense au sein de la commune, **plusieurs types d'activités économiques** telles que des artisans (coiffeur, boucher, ferronnier, pépiniériste, plombier...), des activités de restaurations, chambres d'hôtes, et autres gîtes ruraux, des services (assurances, banques, ...), mais aussi des activités industrielles.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011

	Nombre	%
Ensemble	64	100,0
Industrie	7	10,9
Construction	20	31,3
Commerce, transports, services divers	32	50,0
dont commerce et réparation auto.	17	26,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5	7,8

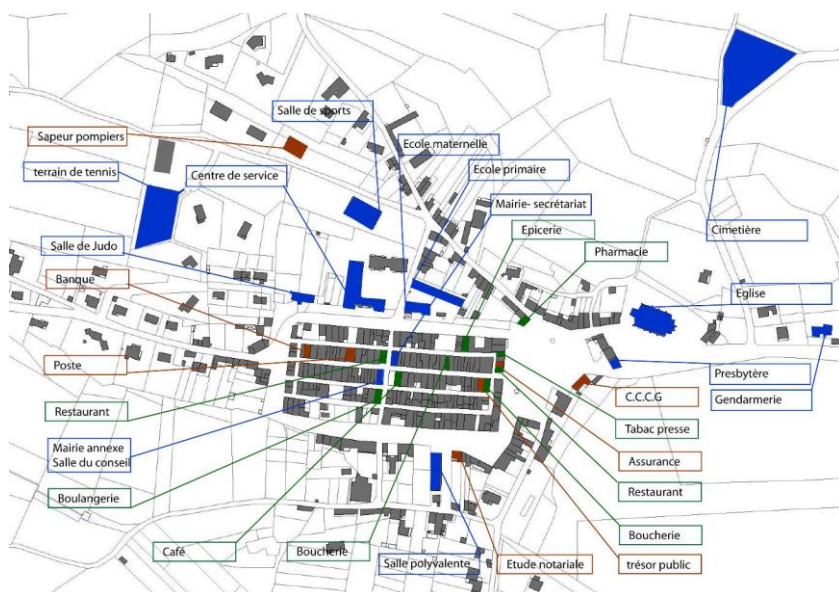
Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

DEN G2 - Âge des entreprises au 1er janvier 2011



Pour la majorité des entreprises de la commune de Jegun, leur existence est supérieure à 5 ans.

UNE ATTRACTIVITE DU CENTRE BOURG A MAINTENIR ET A RENFORCER



La Poste



Cartographie extraite du Plan d'Accessibilité communal



Le groupe scolaire

Comme le montre la cartographie précédente, la commune de Jegun s'est dotée de **nombreuses infrastructures publiques et privées qui lui donnent son dynamisme.**

On y retrouve des banques, des artisans, des restaurants et autres équipements relatifs à l'hôtellerie, des assurances, des équipements publics,...

Le groupe scolaire de Jegun est composé d'une école maternelle (43 élèves) et d'une école primaire (105 élèves). Ce groupe possède donc 148 élèves sur 7 classes pour l'année 2010-2011. La création d'une cantine fut réalisée en 2001.

La plupart de toutes ces infrastructures se situe dans le faubourg ou bien au sein de la bastide.

DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES

Le soutien au développement économique du territoire Cœur de Gascogne est l'une des priorités de la communauté de communes.

Deux zones d'activité ont été créées, dont une sur le territoire communal : la zone d'activité au bord de la RD 930 Auch-Condom, au pied de la bastide de Jegun.

Cette zone d'activité comprend huit lots, de 2500 à 3500 m², permettant d'accueillir des entreprises artisanales ou de services.

Ces lots sont en cours de commercialisation par les services de la Communauté de Communes.

Pour aider les entreprises en démarrage, une exonération de la taxe professionnelle est accordée pendant deux années :

- aux entreprises nouvelles, exonérées d'impôt sur les bénéfices au titre de l'article 44 du Code des Impôts,
- aux médecins et auxiliaires médicaux qui exercent pour la première fois leur activité à titre libéral.





AUTRES ELEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE

Le château de Lescout,

Institut thérapeutique, éducatif et pédagogique. (ITEP)

L'ITEP « Philippe Monello » est un institut géré par l'Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adulte (également 2 autres sites a Auch).

Le site du château de Lescout occupe une propriété de 17ha, et accueille environ 70 enfants.

Ce lieu est créateur d'environ 50 emplois sur la commune.



Le tourisme à JEGUN,

La commune dispose de plusieurs chambres d'hôtes et de 5 gîtes, qui en font une commune attractive en période estivale notamment.

Le circuit de randonnée « Lavoires et Moulin de Jégun » permet une découverte du territoire communal et de son petit patrimoine.



Les activités culturelles et associatives

La commune de Jegun bénéficie d'un grand nombre d'associations sportives, culturelles, sociales et de loisirs.



« La petite pierre », lieu de résidence et de création culturelle, autour de la danse contemporaine et du théâtre.

L'AGRICULTURE A JEGUN

**Surface de la SAU en 2000 :
2817 ha**

**Surface totale du territoire
communal : 3925 ha**

**Pourcentage de la SAU en 2000 :
71.8 %**

Exploitations agricoles

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations (2)	48	68	59	38
dont exploitations professionnelles	33	44	75	53

(1) : Superficie agricole utilisée

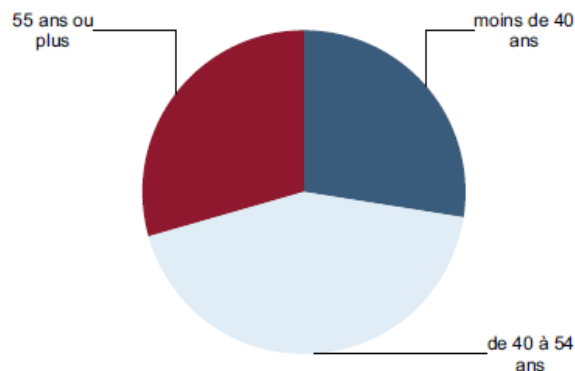
(2) : y compris les exploitations sans SAU

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations a chuté considérablement.

En parallèle, la SAU moyenne est passée de 38 à 58 ha.

Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon l'âge en 2000

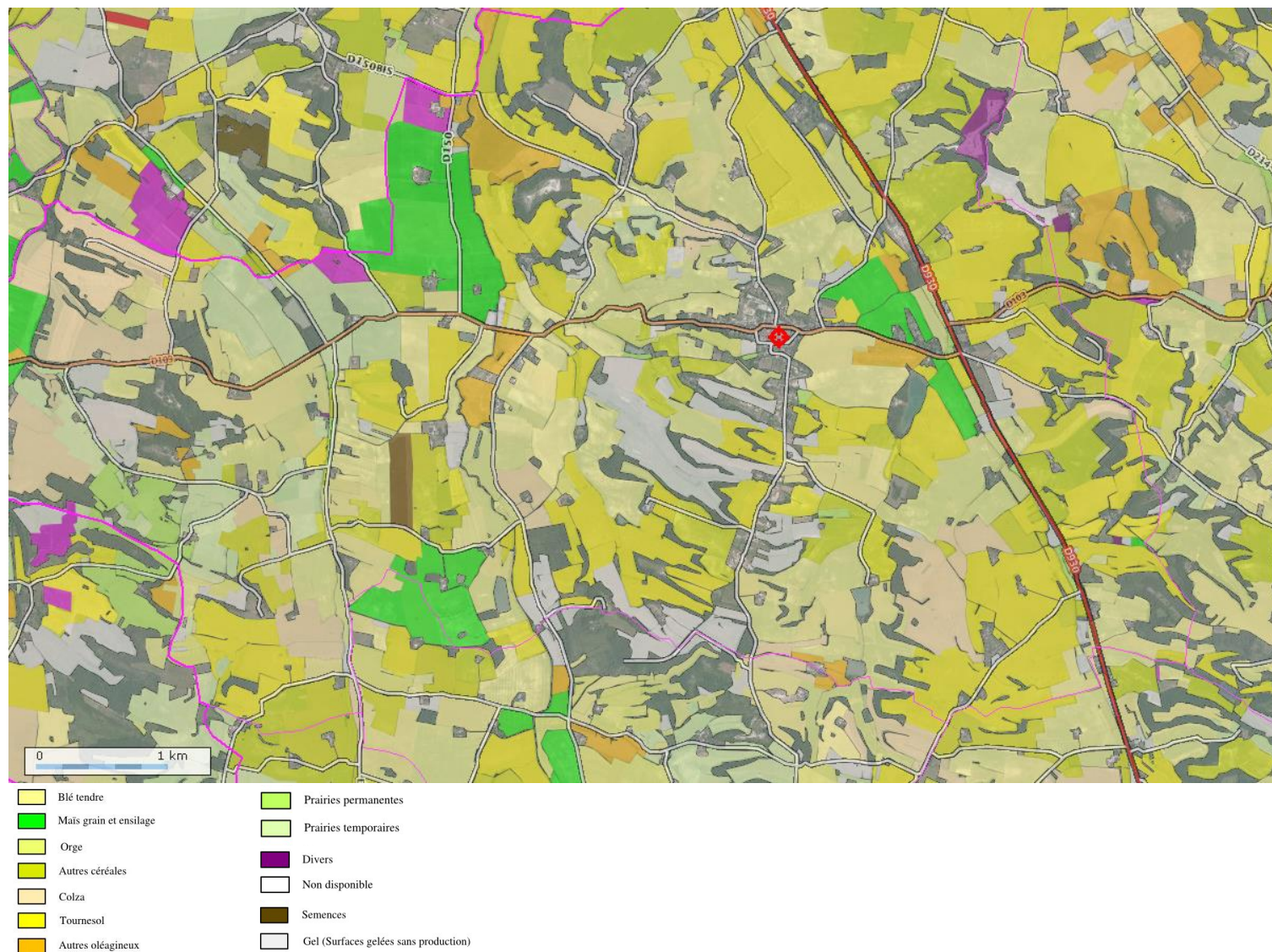


Source : AGRESTE, recensement agricole 2000

Le cheptel agricole est composé de bovins et de volailles. Entre 1988 et 2000, le nombre de têtes de bovins a évolué à hauteur de 26 % alors que le nombre de volailles a chuté de 57%.

La surface agricole utilisée est en 2000 de 2817 ha, soit une évolution de 8,5 % par rapport à 1988. On y recense principalement des grandes cultures, sur plus de 80 % de la SAU totale communale.

Sur la commune, 51 chefs d'exploitations et coexploitants sont recensés. Seulement 18 travaillent à temps complet, soit 35 %. En 1988, ils représentaient 60 % (chefs d'exploitations).



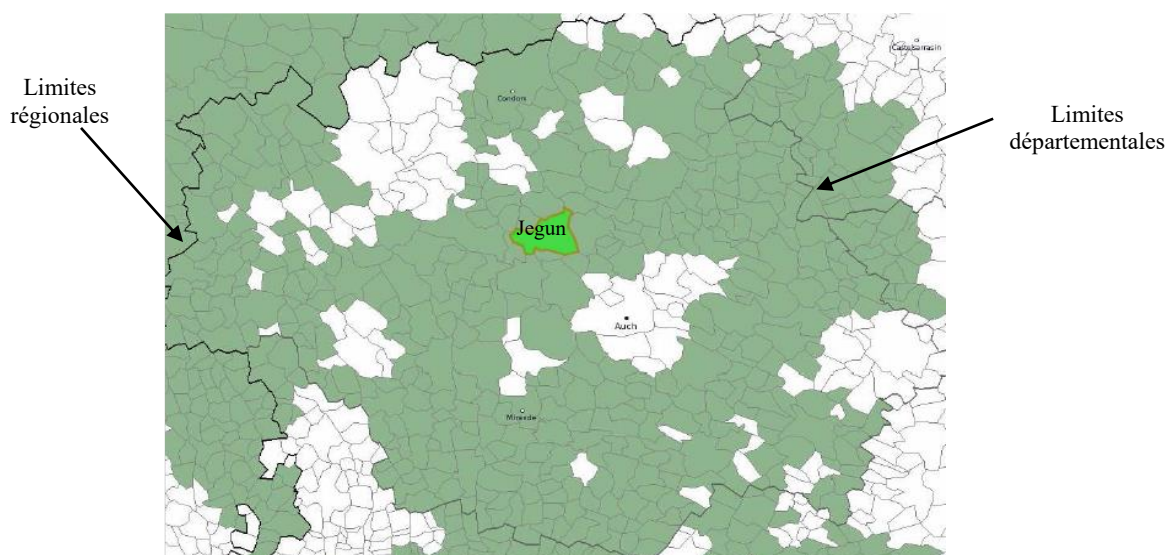
Plan des différentes cultures sur Jegun

Source: Géoportail

La Zone de Revitalisation Rurale :

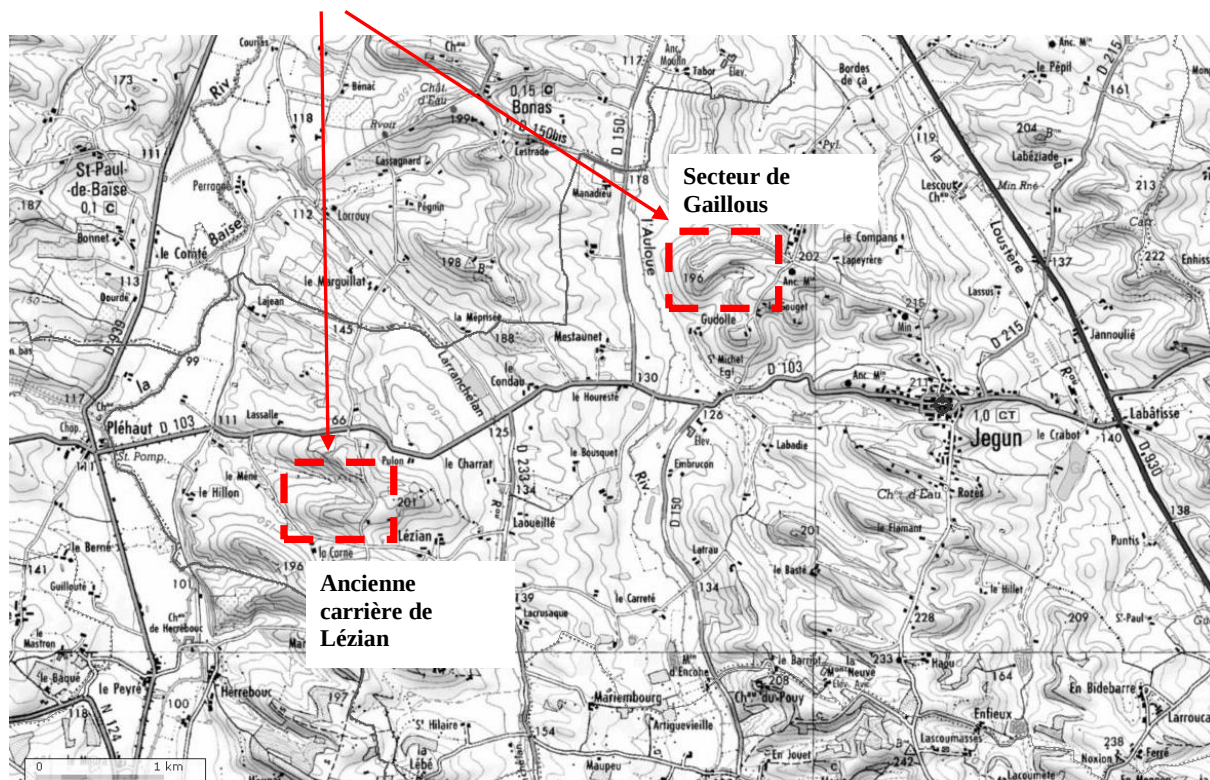
La commune de Jegun, comme de nombreuses communes du Gers appartient à la ZRR (Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995) . Elle regroupe des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel sur le plan socio-économique.

Le classement en ZRR permet aux entreprises de ces territoires de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents, par exemple lors de leur création (dans des secteurs aussi variés que l'artisanat, le commerce, l'industrie, les activités de recherche, d'études ou d'ingénierie).



LES PROJETS D'IMPLANTATIONS DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Deux projets d'implantations de panneaux photovoltaïques sont à l'étude sur la commune ;
Tous deux concernent des carrières désaffectées, ce qui permettrait une valorisation de ces sites sans impacter l'espace agricole.



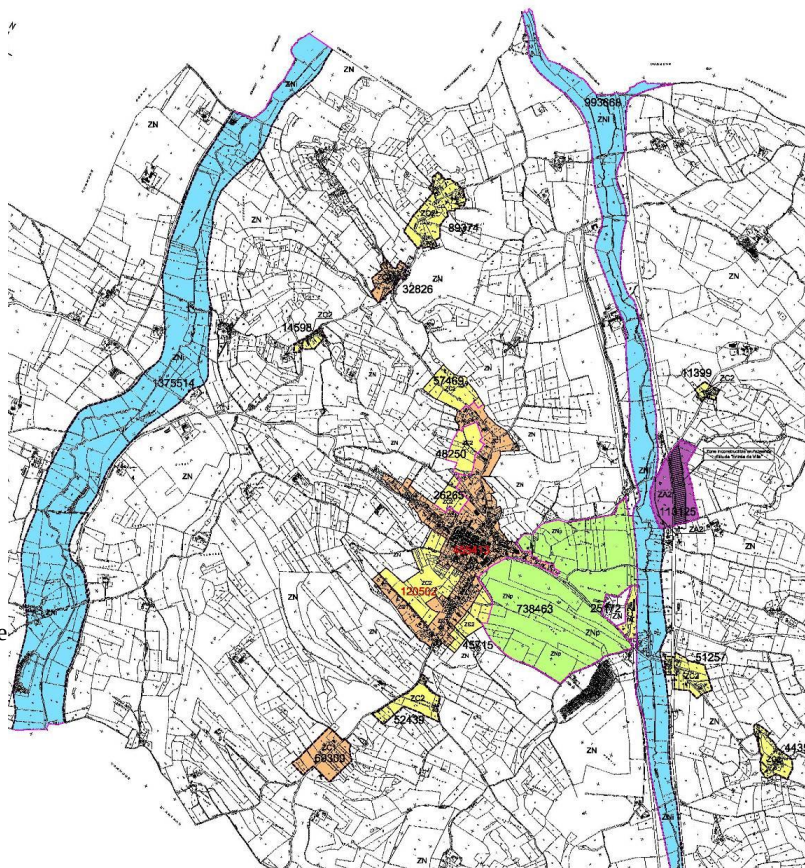
E. Les données réglementaires

LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

- La commune de Jegun dispose d'une carte communale approuvée le **14 novembre 2003**.

Légende :

	-ZC1 : Zone constructible urbaine
	-ZC2 : Zone constructible sous réserve des équipements
	-ZNi : Zone naturelle inondable
	-ZNp : Zone non constructible protégée
	-ZA1 : zone d'activité



La carte communale prévoyait :

- | | |
|----------------------|--------------------|
| • En ZC 1 : 48.8 ha | • En ZA1 : 11.3 ha |
| • En ZC 2 : 60.41 ha | |
| | • En ZNp : 73.8 ha |
| | • En ZNi: 294.5 ha |

Soit au total 109.21 ha.

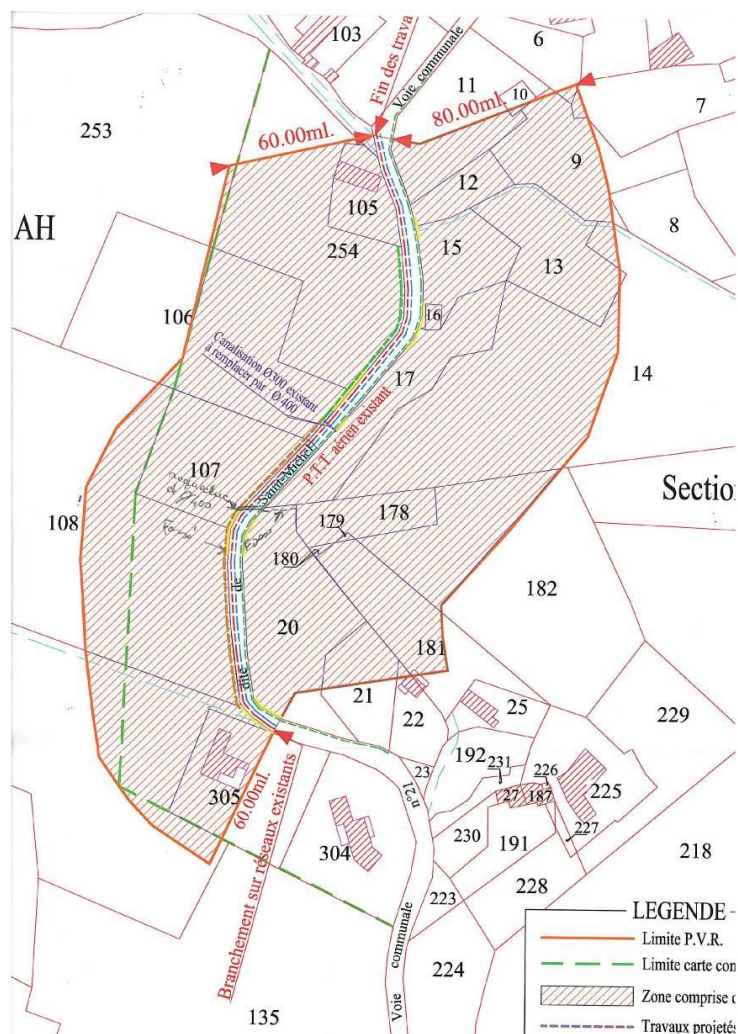
ELEMENTS OPERATIONNELS

Une PVR a été mise en place en 2008 sur le hameau d'En Léjeau, afin de favoriser le développement de ce secteur, équipé pour partie en assainissement collectif, et pour partie en assainissement autonome. 7 constructions ont été réalisées

Par ailleurs, une Zone d'aménagement Différée avait été mise en place en 1997, afin de donner à la collectivité les moyens de préempter sur les terrains voués à se développer. A l'issue de 14 années (2011), celle-ci devient caduque.



Zone d'Aménagement
Différée en date de 1997

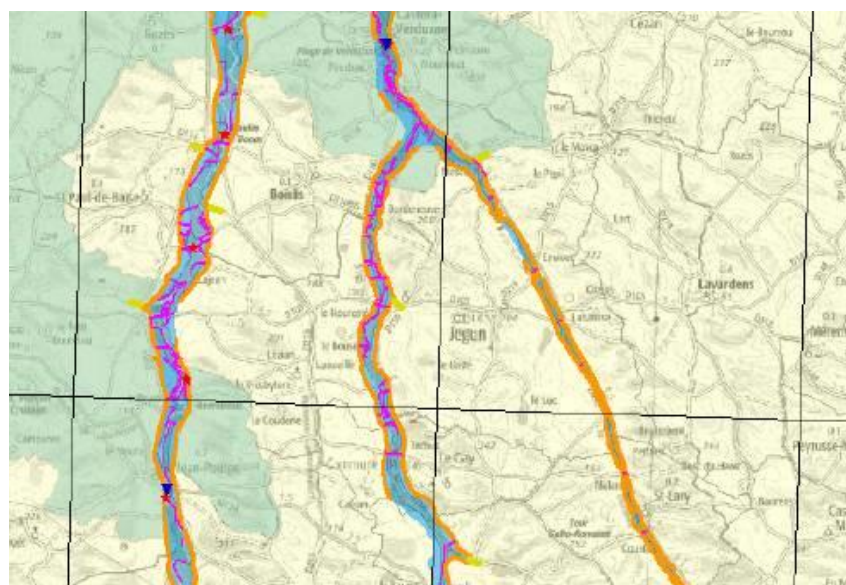


Périmètre instauré pour la Participation pour
Voies et Réseaux

LES RISQUES NATURELS

Un Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Sols est en projet sur la commune, et couvre la quasi-totalité du territoire, mais celle-ci n'est pas dotée de PPRI (plan de prévention des risques inondations). **La carte informative des zones inondables (CIZI)** ci-dessous, constitue le document de référence.

Risque Naturel Inondation



Thème

Risques

Atlas des zones inondables (CIZI)

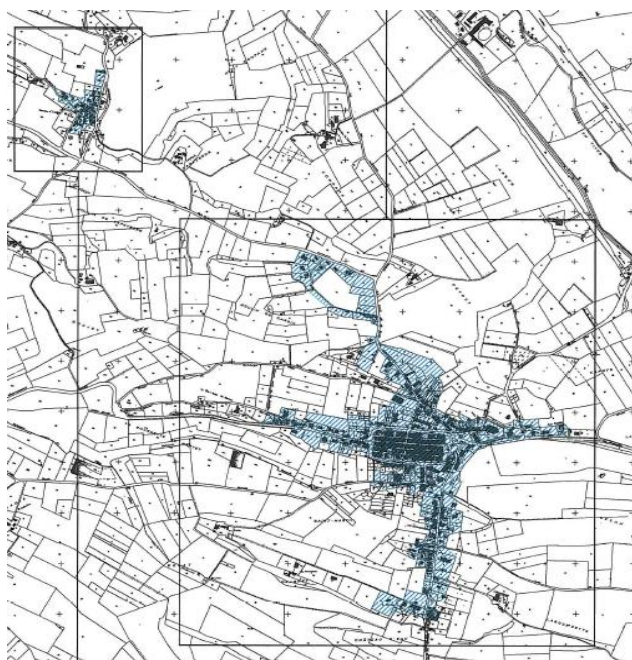
- Chenal de crue
- Planche de l'atlas
- Echelle
- Information ponctuelle de crue
- Obstacle
- Flux d'inondation locale
- Encaissant
- Pente abrupte
- Pente faible
- Lit ordinaire
- Crue très fréquente
- Crue fréquente
- Crue exceptionnelle

LES RESEAUX

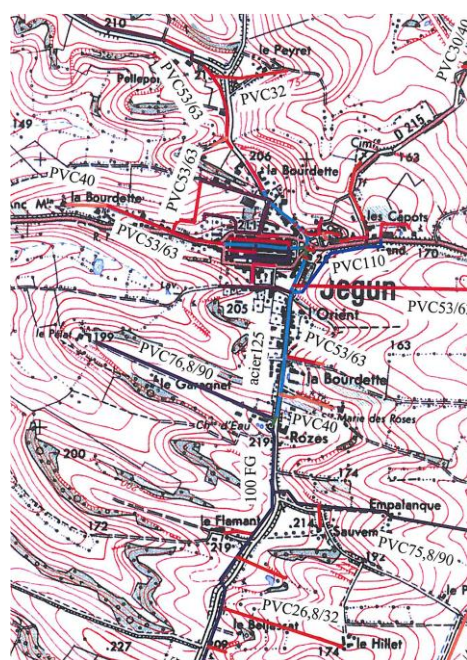
La commune est dotée d'une station d'épuration qui collecte le bourg et le hameau d'En Légeau. Le reste du territoire est en assainissement autonome, le contrôle en est assuré par le SPANC Auch Nord à Preignan, mis en place par la communauté de communes « Cœur de Gascogne ».

L'adduction d'Eau Potable est gérée par le SIAEP de Vic-Fezensac.

Les réseaux devront être mis en conformité avec les orientations de développement de l'urbanisation.



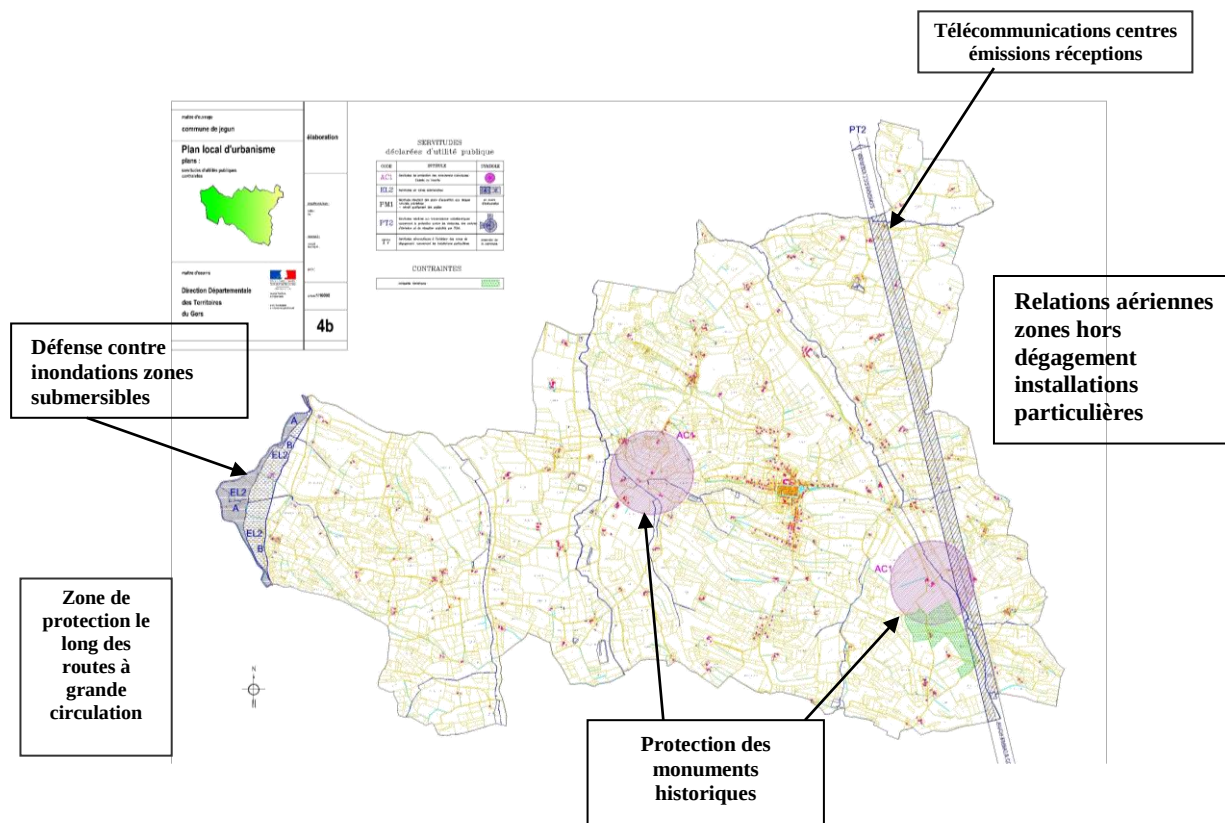
Zonage d'Assainissement Collectif



Réseau d'adduction d'Eau Potable

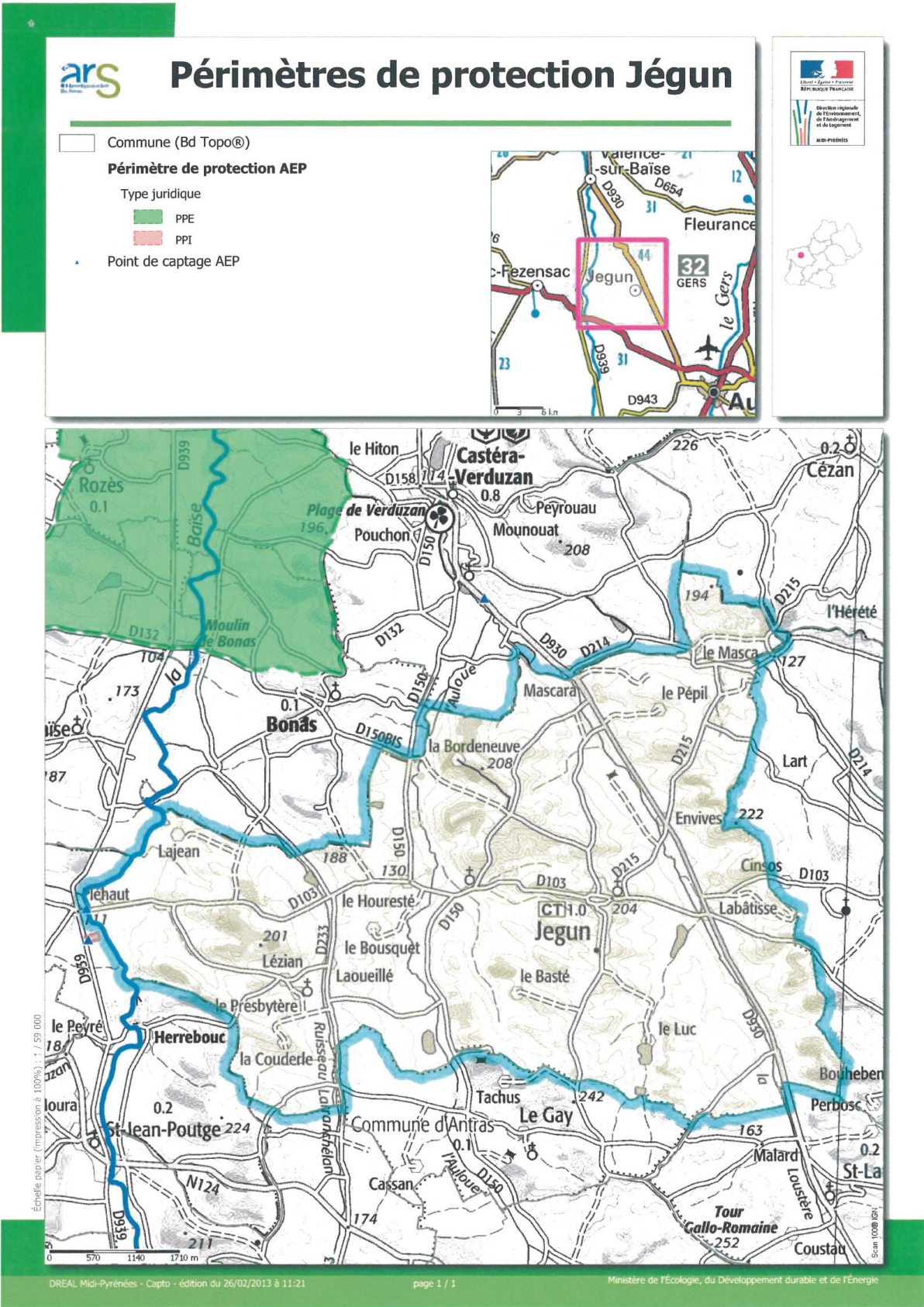
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par des servitudes d'utilité publique de divers ordres :



La commune se trouve à proximité de l'unique périmètre de protection immédiate à l'ouest de la commune, du forage du Pléhaut appartenant au SIAEP de Vic-Fesensac.

Un projet de station de traitement de l'eau potable est envisagé non loin de ce site.



F. Synthèse et enjeux

Une situation géographique privilégiée

- L'influence croissante de la ville d'Auch,
- La communauté de communes « Cœur de Gascogne » et « Le pays d'Auch », nouveaux supports de projet,

Un cadre naturel à préserver

- Des rivières et ruisseaux structurants à mettre en valeur,
- Des qualités paysagères à maintenir : éléments bocagers, perception du bourg, points de vue depuis le village,
- Une intégration des constructions neuves à prévoir,

Un territoire communal en forte évolution

- Des entrées de ville qui s'étirent, avec un risque de déqualification paysagère,
- Une urbanisation concentrique, regroupée autour d'un noyau ancien de qualité,
- Le centre: un espace de vie majeur: équipements et commerces comme pôles à l'échelle du canton,
- Des espaces publics nombreux et diversifiés,
- Un patrimoine urbain à mettre en valeur, et des prescriptions architecturales à établir,

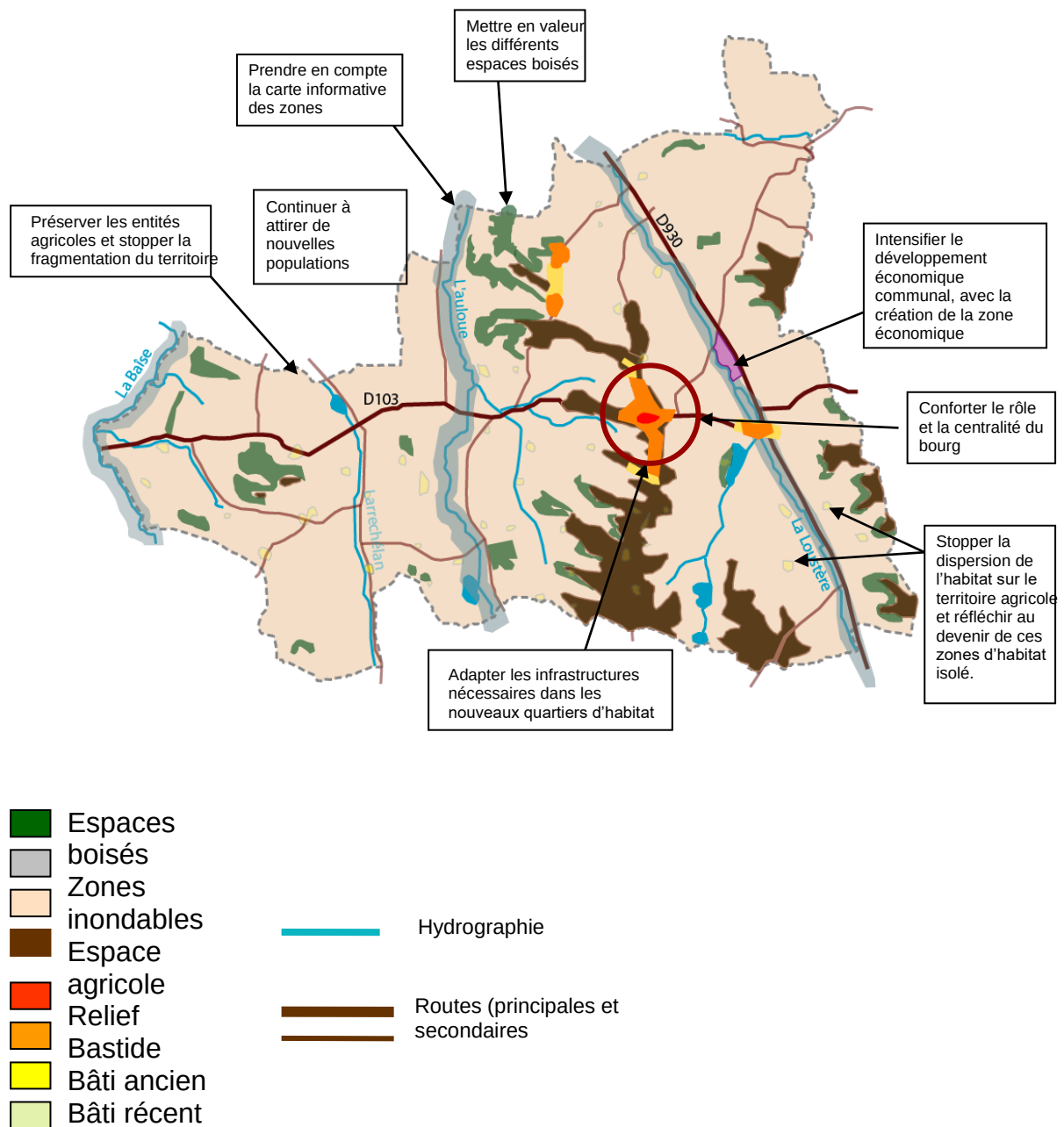
Une dynamique démographique et urbaine

- Une population en forte évolution,
- Une diversité du parc de logements à soutenir,
- Une croissance urbaine soutenue, l'apparition récente de plusieurs lotissements,
- Un parc locatif important,
- Une activité concentrée dans la bastide et le bourg en général,
- Une activité agricole qui structure le paysage, élément identitaire majeur,

Des contraintes techniques à intégrer

- La prise en compte des servitudes et de la contrainte inondation,
- La gestion des réseaux en accord avec le développement communal souhaité.

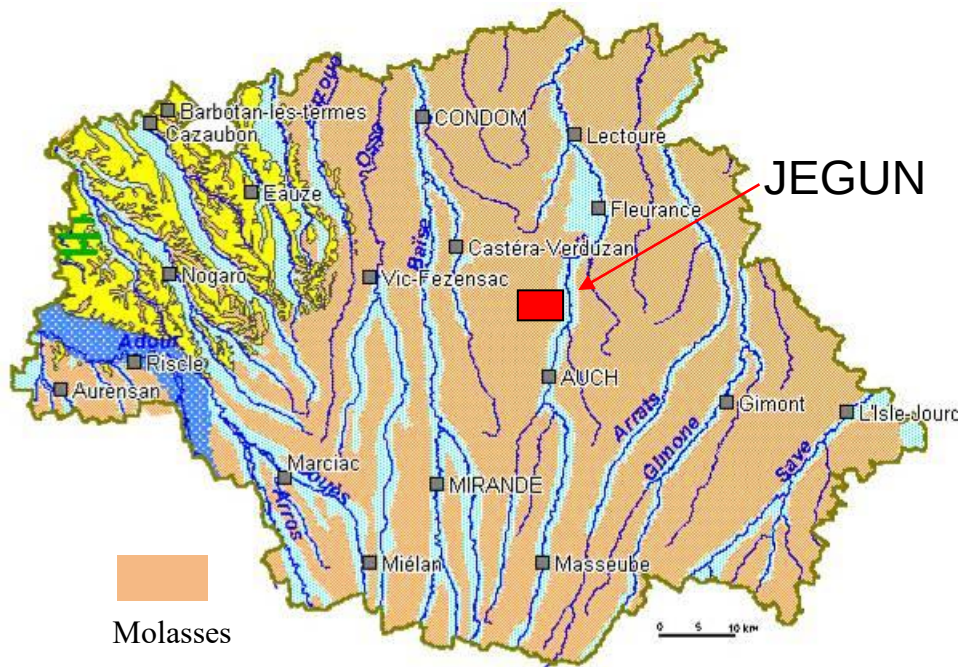
Enjeux



II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Approche Géologique : les molasses

Les molasses de l'Armagnac, dépôts détritiques pyrénéens, tapissent la plus grande partie du territoire, creusées de façon longitudinale par de petites vallées alluviales. Au-dessous, **les nappes d'eau sont peu accessibles** en raison de leur profondeur. Seuls les sables situés directement sous la molasse sont plus ou moins exploitables.



Les coteaux de Gascogne, par leur relief vallonné et l'imperméabilité du substrat, sont particulièrement propices à l'implantation de **retenues collinaires**. Ces aménagements ont été rapidement rendus indispensables pour compenser des ressources en eau déficientes et se sont multipliés à partir des années 60.

On peut distinguer trois types de retenues :

- Les réservoirs de soutien d'été,
- Les stockages collectifs d'irrigation,
- Les retenues individuelles.



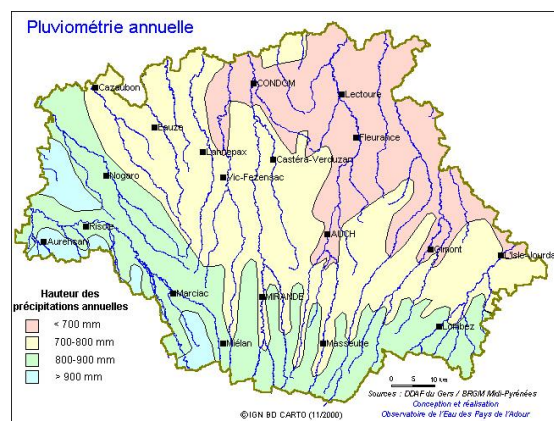
A. Le Climat du Gers : doux en hiver, chaud et sec en été

Le département est soumis à des conditions climatiques relativement instables d'influence océanique et méditerranéenne.

Les pluies varient considérablement d'une année sur l'autre mais présentent en moyenne deux maxima en décembre-janvier et en mai. Les orages accompagnés de grêle sont très fréquents : le centre du département est l'épicentre des plus grandes fréquences pour tout le sud-ouest de la France.

Ces pluies sont toutefois mal réparties dans l'année et **les étés sont secs** ; il tombe moins de 100 mm en juillet et août à Auch.

Cette insuffisance des pluies d'été, s'ajoutant à l'imperméabilité des sols et au faible pouvoir régulateur des nappes, explique la relative modestie des ressources en eau pendant l'été.



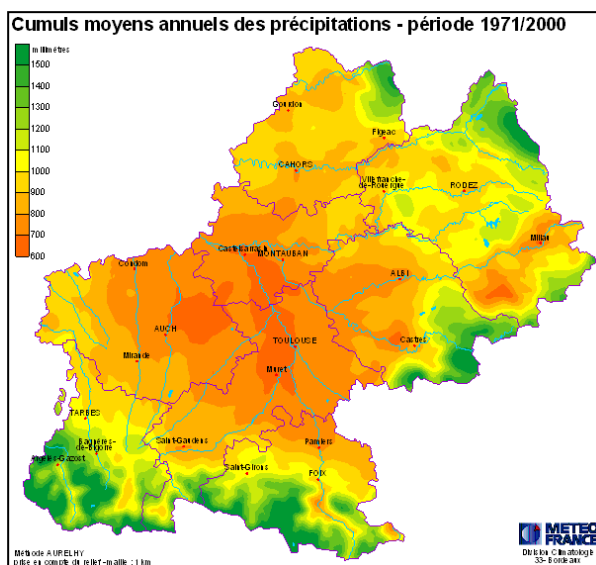
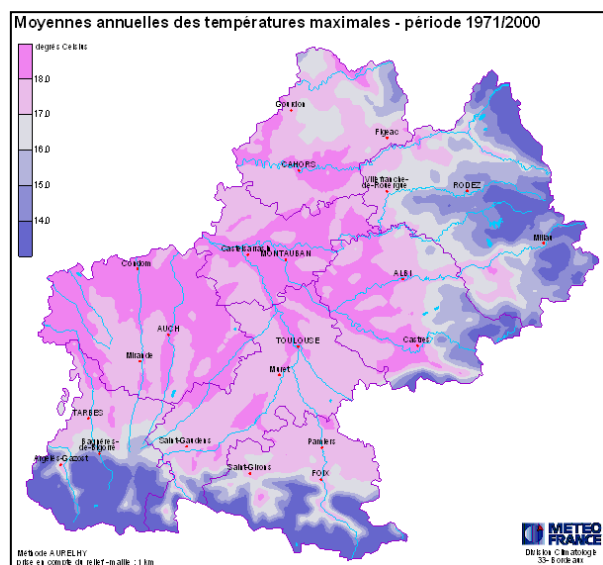
Source : Atlas de l'eau Gers

Les précipitations sont relativement homogènes sur l'ensemble du département. Les hauteurs moyennes annuelles de 900 mm sur la frange ouest et sud-ouest du département, décroissent régulièrement vers le nord et l'est pour atteindre moins de 700 mm à Auch.

La température moyenne annuelle est de **12,7°** à Auch et s'abaisse régulièrement de 1 à 2 degrés en allant du nord vers le sud.

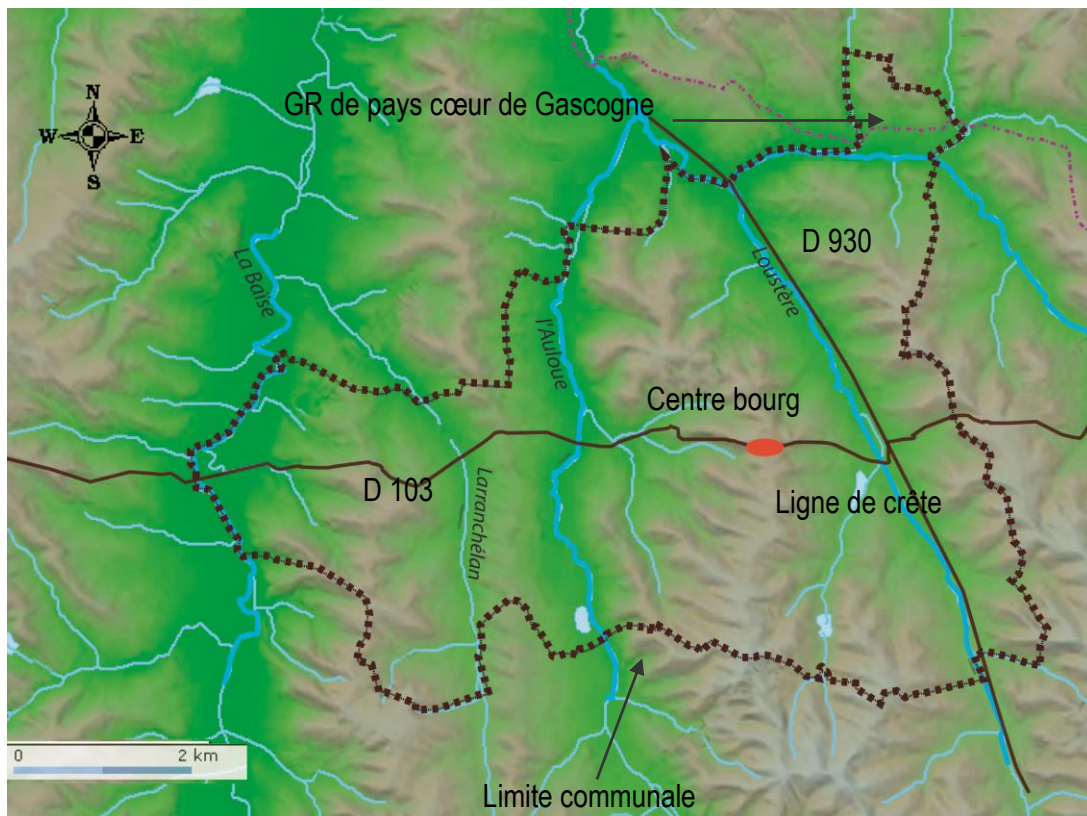
En hiver, le gradient thermique décroît de l'extrême sud-ouest du département (station de Maumusson correspondant à la station la plus sèche : 7-7,5 °) vers l'est pour atteindre entre 5,5 et 6° dans le secteur de Lombez.

Le mois de janvier est le plus froid avec une moyenne de 5°C. En été, les moyennes de températures se situent autour de 20°.



Sources : météo France

B. Le relief et hydrographie



L'altitude minimum est de 116 m dans la vallée de l'Auloue, l'altitude maximum est de 218m.

Cette topographie structure le paysage et marque des limites sur le territoire.

Le bourg a été construit sur un tertre.

La commune se situe sur un promontoire, en haut d'une crête encadrant les vallées encaissées de la Baïse, de l'Auloue et de la Loustère. Ce réseau orienté Nord-sud a dessiné de larges vallées qui façonnent aujourd'hui le territoire et ses paysages. Ainsi, le territoire communal est sillonné par un fort réseau hydrographique.

L'Auloue est le principal cours d'eau de ce réseau, c'est un affluent de la Baïse.

La roche est calcaire et se retrouve dans les constructions : rempart, caves, habitations...

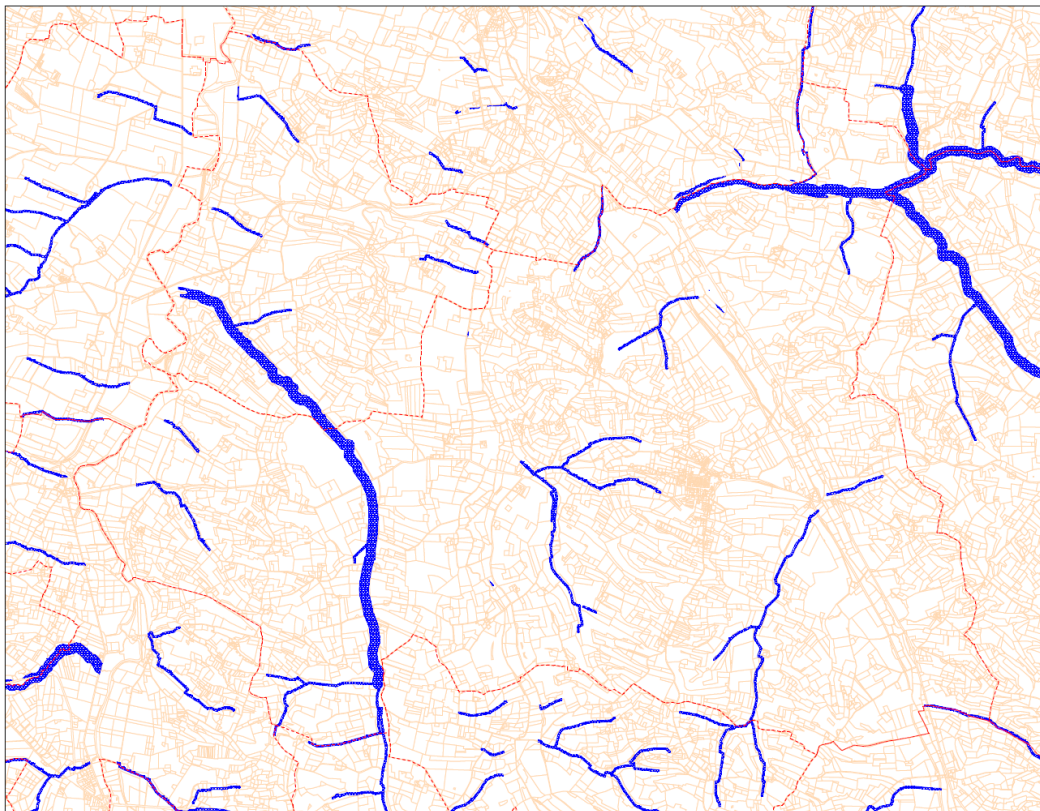
La RD 930 est un axe majeur qui emprunte la vallée de l'Oustère, alors que la RD 103 irrigue le territoire de manière transversale, dans une succession de points hauts et de points bas.



C. La trame bleue

La DDT a établi en 2012 un recensement de la trame bleue ;
Le plan ci après présente les principaux ruisseaux de la commune. Ce relevé est complété par les ruisseaux identifiés par la cartographie informative des zones inondables.

Reculs de 10 m ou 50 m à appliquer le long des ruisseaux
(hors cartographie informative des zones inondables)



LE SDAGE 2010/2015

Les orientations de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et les conclusions des Grenelle de l'environnement et de la mer, ont conduit à réviser la politique de l'eau sur le bassin Adour Garonne pour la période 2010-2015.

Le 16 novembre 2009, le comité de bassin a approuvé le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne pour 2010-2015 et rendu un avis favorable au programme de mesures associé. Ces documents ont fait l'objet d'une large consultation du public et des partenaires institutionnels.

Applicables depuis le 18 décembre 2009, ils prévoient les modalités pour atteindre d'ici 2015, le bon état des eaux pour l'ensemble des milieux superficiels et souterrains, les autres objectifs fixés par la DCE, ainsi que les objectifs spécifiques au bassin (maîtrise de la gestion

quantitative, préservation et restauration des zones humides, préservation et restauration des poissons migrateurs, ...).

Six orientations majeures pour atteindre les objectifs :

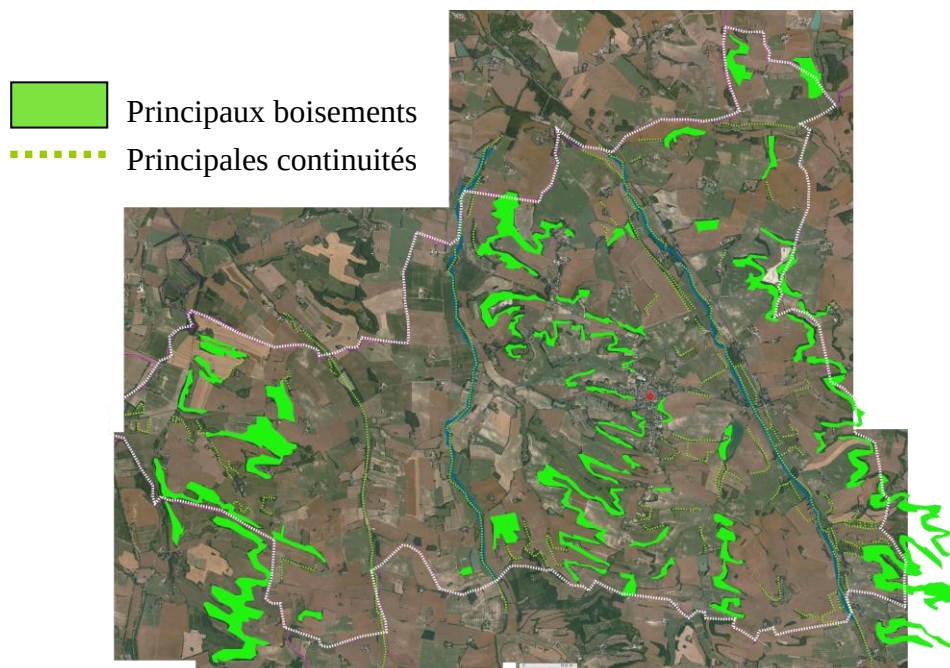
Les objectifs environnementaux fixés prévoient qu'en 2015, 60 % des 2808 masses d'eau superficielles seront en bon état écologique et 58 % des 105 masses d'eau souterraines en bon état chimique.

232 dispositions précisent les priorités d'action pour atteindre les objectifs fixés :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

En 2015, un bilan final de l'atteinte des objectifs et des actions mises en œuvre sera fait et la révision du SDAGE sera mise en préparation.

D. Les éléments boisés



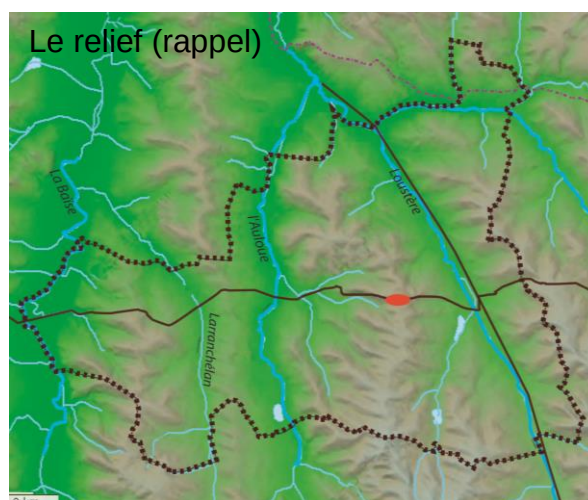
Ces éléments sont importants à deux niveaux :

- * **Intérêt paysager**, car ils dessinent véritablement le paysage, les contours du relief, et accompagnent les espaces bâtis.
- * **intérêt écologique** : les haies sont de véritables niches écologiques, et participent également à la tenue des terres contre l'érosion.

La commune n'accueille aucune protection particulière relative au cadre naturel (de type ZNIEFF, ZICO, etc...)

La structure boisée de la commune se développe sous plusieurs formes :

- **Les boisements qui épousent les reliefs**, à la rupture de pente entre plateaux et coteaux. Ils s'implantent principalement sur les flans Nord des coteaux.
- **les continuités boisées secondaires**, qui correspondent à un **vaste réseau de haies** bordant les cultures, ou le long des ruisseaux (ripisylves).
- **quelques plantations d'exploitation** (peupliers)
- **des plantations paysagères** : Parc autour de l'Eglise, entrée de ville, cimetière.



La carrière à l'Est de la commune est relativement bien intégrée paysagèrement. Aux abords de L'Oustère, l'ancienne voie ferrée est encore lisible (caractère rectiligne des plantations)

The map displays the Lomagne Gersoise region, with a red circle highlighting the 'PAYS D'AUCH' area. Surrounding regions include Landes to the northwest, Agenais to the northeast, and Lomagne Garonnaise to the east. Other labeled areas include BAS ARMAGNAC, RIVIERE BASSE Adour-Arps, COITEAUX DU BEARN, ASTARAC, and SAVES TOULOUSAIN. Numerous towns and villages are marked, such as Agen, Miradoux, Condomois, and Fezensac. The map also shows the Garonne river and various smaller waterways.

- Le pays d'Auch se présente comme **une vaste étendue de collines élevées et ordonnées**. Des vallées ont été creusées dans la roche, modelant ainsi les collines et coteaux pour donner au Pays son relief « en creux ».
- Le pays d'Auch possède **un paysage très humanisé, accompagné de nombreuses habitations typiques**. Le tissu plutôt dense est formé d'un important patrimoine traditionnel du bâti mêlé à des constructions (neuves) pavillonnaires. Cette occupation de l'homme est très ancienne et est due à **l'attraction d'Auch**, la ville centre. Ceci se remarque par la présence d'un **chapelet de villages perchés, comme Jegun**. Tous ces villages, principalement des bastides et des castelnaux présentent un intérêt particulier pour les paysages environnants. Dans le pays d'Auch, comme dans le reste du département du Gers, l'habitat rural est très dispersé.



An aerial photograph showing a cluster of residential buildings with terracotta roofs, surrounded by lush green lawns and mature trees. A winding path or road is visible, separating the houses from the surrounding fields. The scene is captured from a high angle, providing a clear view of the layout and landscaping of the property.

Rapport de présentation du PLU de la Commune de Jégou- 32
Modification du PLU n°1

- Le paysage est largement influencé par une **polyculture** selon les terroirs, comme les grandes cultures, ou encore les vignes dans certains terroirs. On trouve également de l'élevage. L'activité maraîchère demeure dans les vallées, grâce aux sols alluvionnaires.



Paysage polycole

F. Analyse paysagère

Les continuités
boisées en dessous
des lignes de crête

Le village sur le
point haut, le
point focal de
l'église

Un espace
agricole
ouvert et
vallonné

Un paysage structuré
par des haies très
lisibles



Un bâti accompagné de
plantations denses

Les masses boisées et
continuités végétales le long
des cours d'eau

G. Diaporama des paysages de Jegun



Vue vers le Village



Vue depuis l'église vers le Nord



Vue depuis le village vers le Sud



Patrimoine végétal de la place du foirail

H. Les installations Classées pour la protection de l'Environnement

Nom1IC	Libellé-Activité	Ville	Adresse du SS	Nuisance
Marcel DARRIEUX	un dépôt de liquides inflammables	JEGUN		1
SNC ULRV	un dépôt et distribution de liquides inflammables	JEGUN		1
Jean REQUINA	un élevage de veaux	JEGUN		1
Christian REQUINA	un dépôt de gaz	JEGUN		1
Didier SERES	un élevage avicole (poulets) et un élevage bovin.	JEGUN	A Mautreyt	1
LAURENT MIRR	Un élevage de veaux	JEGUN	"LE SAUBY"	2
SITCOM CENTRE	Déchetterie	JEGUN	Z. A. du moulin	1
SOTRASO	une carrière	JEGUN		2
INSTITUT	PCB	JEGUN		1
Philippe GASTON	un élevage de vaches nourrices	JEGUN		1
STPAG	carrière de calcaire	JEGUN	Coume d'envives	2

Commune de JEGUN

Liste des installations classées pour la protection de l'environnement.
(1 : déclaration – 2 : autorisation)

III. CHOIX RETENUS

A. **ORIENTATION ET OBJECTIFS DU PLU**

L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

La commune disposait d'une carte communale approuvée le 14 Novembre 2003.

LES PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE L'ELABORATION DU PLU DE JEGUN

Par délibération en date du 08 Octobre 2009, la commune de Jegun a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette évolution du document d'urbanisme a pour but de répondre à différents enjeux :

- La nécessité de planifier et de maîtriser à long terme le développement de l'habitat, des activités, des services et équipements,
- Mettre en cohérence le développement avec la capacité des équipements publics, notamment des réseaux
- Organiser le territoire urbain de demain, en planifiant les futurs secteurs à urbaniser.
- Permettre l'émergence des projets en cours sur le territoire : implantations de projets photovoltaïques, réalisation d'une nouvelle station d'épuration, etc...

Par ailleurs, cette évolution permet de remettre en conformité le PLU avec le contexte réglementaire en vigueur et d'intégrer l'application des différentes lois, en particulier :

- La Loi solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003
- La loi Engagement National pour le Logement de 2005
- La loi « engagement national pour le logement » du 13 Juillet 2006 (attribution d'un pourcentage de logements sociaux dans les nouveaux programmes de logements)
- La réforme des permis de construire de 2007.
- La loi « Grenelle II » portant engagement national pour l'environnement su 12 Juillet 2010

B. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, **une analyse générale de la commune**, tant du point de vue physique qu'économique ou social a été réalisée tout d'abord pour permettre d'établir une synthèse globale communale et mettre en place les enjeux.

Cette synthèse a été basée non seulement sur l'ensemble des études existantes, et sur une analyse approfondie du terrain mais également sur les souhaits de la municipalité.

Pour préserver la cohérence d'ensemble, différentes réunions thématiques transversales ont été organisées aux différentes étapes du travail. Elles ont permis une mise en commun des interrogations, des choix et des orientations.

À partir de là, un travail de prospective de territoire a été fait avec les élus en concertation avec la population et les services associés, pour définir les buts à atteindre, les objectifs et les projets à réaliser dans les années à venir, pour le développement durable de la commune de Jegun.

En parallèle de cette démarche, une démarche de « Plan de Référence » a été engagée sur le territoire. Elle répond à une volonté de prévoir et de planifier l'aménagement des espaces publics sur la commune. Suite à une étude de diagnostic, plusieurs scénarios urbains ont été proposés.

C. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

La déclinaison des enjeux découle de la prise en compte des orientations émises dans le « Porter à Connaissance » des Services de l'Etat, des volontés communales et des dynamiques supra-communales, ainsi que des logiques de développement du secteur.

Cinq orientations stratégiques ont été retenues. Elles constituent **le Projet** d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, document cadre qui fixe les orientations stratégiques communales en termes de développement pour les 10 à 15 ans.

Au-delà de ces cinq orientations stratégiques, certaines déclinaisons semblaient nécessaires. Elles ont donné lieu aux **orientations d'aménagement et de programmation**, qui constituent des effets de zoom sur certains secteurs. Elles affichent des orientations plus opérationnelles, plus proches de la gestion du développement au quotidien.

ORIENTATION 1 : PROTEGER LA STRUCTURE AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

La loi Grenelle II a renforcé les obligations relatives à la prise en compte de l'environnement. En particulier, la prise en compte des continuités écologiques s'avère nécessaire, garant du déplacement des espèces et de la continuité des habitats.

Le projet de Jegun vise à développer plusieurs actions en faveur de la préservation des espaces naturels et agricoles, et participe notamment à la mise en valeur des continuités écologiques (trame verte : masses boisées, haies, et trame bleue : continuité des ruisseaux).

Axe 1/ Sauvegarder le cadre naturel au sens large

- Préserver les principales masses boisées

Les masses boisées jouent plusieurs rôles : enjeu environnemental (régulation du Carbone), intérêt écologique (accueil des espèces animales et végétales), aspect paysager (identité paysagère), intérêt dans la tenue des sols (limite l'érosion et participe à la tenue des terrains pentus).

Sur Jegun, deux dispositions seront prises :

- Une prise en compte des espaces naturels existants, au sein de la zone agricole.
- Une protection forte aux abords des sites présentant un impact potentiel dans le paysage : carrières existantes, et anciennes carrières (sites d'implantation envisagés pour des panneaux photovoltaïques).

- **Assurer la protection et la gestion des principales continuités boisées : la trame verte**

Deux types de continuités boisées peuvent être identifiées, et sont à préserver :

Les haies, qui doivent être sauvegardées à plusieurs titres (limitent l'érosion, jouent un rôle de niche écologique, et participent à la qualité des paysages). Les haies qui seront supprimées seront remplacées par des haies équivalentes.

Les continuités boisées le long des ruisseaux, qui dessinent les fonds de vallées, et assurent un rôle de filtre entre espaces agricoles et naturels.

- **Protéger les abords des ruisseaux: la trame bleue**

Les abords des ruisseaux font l'objet de plusieurs types de protection et de gestion (bande enherbée de 5m obligatoire, entretien et gestion par les Syndicats de rivière). La protection des ruisseaux et de leurs abords s'inscrit dans cette logique, et dans le respect des caractères de zones inondables.

Des dispositions seront prises pour interdire toute construction aux abords des ruisseaux, conformément à l'identification de la trame bleue établie par l'Etat.

Axe 2/ Conserver les espaces agricoles

L'agriculture est à la fois une source économique pour une partie de la population mais également la garante de l'entretien du paysage communal. A ce double titre, **elle doit être protégée**. Pour l'avenir de l'activité agricole sur le territoire, il est important de lui permettre d'évoluer et de se transformer.

Pour cela, les **principaux secteurs agricoles** de la commune, présents sur les coteaux à l'Est et à l'Ouest, **sont identifiés et sauvegardés** comme tels.

Les terres repérées comme agricole ne seront destinées qu'à cette seule activité.

Axe 3/ Préserver le patrimoine rural et le patrimoine archéologique

Plusieurs éléments de patrimoine ont été identifiés dans le diagnostic du PLU.

- Le patrimoine rural agricole, composé de fermes, granges, etc... La

valorisation de ce patrimoine sera favorisée, en autorisant une reconversion et une adaptation du bâti existant, dans le respect du caractère patrimonial.

- Le petit patrimoine (pigeonniers, éléments singuliers (calvaires, etc...)), qui devra être préservé.
- Le patrimoine religieux (églises de Lézian et Saint-michel de Tremblade), est également à conserver et à valoriser
- Les espaces accueillant les sites archéologiques seront également préservés.

Ces éléments de patrimoine devront être protégés, afin de conserver la mémoire de ces sites.

Axe 4/ Prendre en compte les principaux risques naturels et les nuisances

- la Baïse, l'Oustère et l'Auloue sont soumis aux risques inondations. Ceux-ci sont identifiés soit comme servitude (pour la Baïse), soit à titre informatif (cartographie informative des zones inondables). Ces périmètres seront pris en compte dans le document de planification. Le projet communal prendra en compte ces risques en préservant les espaces d'expansion des crues.

Le projet respectera également les distances d'éloignement entre bâtiments d'élevages et espaces constructibles.

ORIENTATION 2 : CONFORTER ET VALORISER LA VILLE EXISTANTE

Axe 1 / Préserver les espaces naturels et agricoles aux abords de la ville,

La ville de Jegun est historiquement implantée sur une hauteur ; cette disposition permettait à la protection de la Bastide. Cette implantation est restée très lisible, et les récentes extensions se sont développées en ligne de crête. Les flancs de la ville sont restés vierges de toute construction.

Dans la continuité de la carte communale, le PLU prévoit de préserver ces glacis, qui sont caractéristiques des paysages du Gers, et participent fortement à l'identité du village de Jegun.

Ces espaces, identifiés dans le PADD, seront préservés de toute construction.

D'autre part, les espaces les plus pentus aux abords des zones urbanisées accueillent des boisements. Ces boisements, dans leur dialogue avec les espaces bâtis, participent à limiter l'impact du bâti dans le paysage.

Les espaces boisés aux abords du village feront l'objet de protections fortes.

Axe 2 / Envisager une revalorisation progressive des espaces publics.

Après plusieurs décennies d'une hégémonie de la voiture, la reconquête des espaces publics est un enjeu majeur pour les années à venir. Celui-ci passe par un rééquilibrage nécessaire entre les différentes fonctions qu'accueille l'espace publics, et notamment entre la place dévolue à la voiture et celle dévolue au piéton.

Cette reconquête est le gage du renouvellement de l'attractivité des espaces publics.

Le plan de référence établi sur la ville de Jegun constitue un document cadre sur lequel la collectivité pourra s'appuyer pour planifier et organiser l'aménagement de ses espaces publics.

Au fur et à mesure des projets et des moyens dont disposera la collectivité, des actions pourront être menées, dans un souci de cohérence.

Axe 3 / Valoriser le patrimoine ancien de la ville

La Bastide de Jegun et ses faubourgs présentent une cohérence remarquable, ce qui constitue un patrimoine urbain de valeur. La commune souhaite que la valorisation de ce patrimoine se fasse dans le respect de cette harmonie, et que les édifices dégradés fassent l'objet de requalifications.

Des outils règlementaires pourront être mis en œuvre pour jumeler deux enjeux forts :

- Permettre le réinvestissement des tissus anciens, en garantissant une amélioration de l'habitabilité des logements (en termes de lumière, de gabarits, etc...)
- Préserver le patrimoine architectural.

Axe 4 / Prolonger la dynamique d'accueil de logements diversifiés.

Actuellement, l'accueil de logements diversifiés se réalise au fur et à mesure des différentes opérations et opportunités (en secteur ancien ou dans les nouveaux quartiers). Ce dynamisme sera encouragé, dans les futurs projets, pour conforter cette diversité (logements locatifs, logements sociaux, etc...).

La commune de Jegun souhaite s'inscrire dans la continuité de la démarche actuelle, à savoir de travailler de manière concertée avec les différents acteurs.

Axe 5 / Conforter les hameaux existants

Le territoire communal de Jegun est très étendu. Il s'organise sous différentes formes urbaines :

- La Bastide, noyau historique.
- Les faubourgs, qui se sont ancrés autour de la Bastide
- Les extensions et quartiers récents
- Les hameaux anciens
- Les corps de ferme au sein de la zone agricole.

La collectivité a fait le choix de conforter, de manière raisonnée, et dans la limite de la capacité des réseaux, les principaux hameaux.

ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UN URBANISME RAISONNE POUR PROLONGER LA DYNAMIQUE COMMUNALE.

Le village de Jegun est le chef-lieu du Canton, et la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes. Située à proximité d'Auch, et fortement dotée en équipements publics, la commune se doit de répondre aux besoins de logements sur son territoire.

En effet, Jegun est une commune attractive, qui a vocation à accueillir des logements, et cela de manière raisonnée et progressive.

Axe 1 / S'inscrire dans une optique de modération de la consommation de l'espace, et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation de l'espace dans les années passées :

L'urbanisation récente a consommé, entre 2005 et 2010, 12.6 ha, pour un total de 43 logements (analyse comparative entre le plan de la carte communale de 2003 et le plan cadastral 2010), soit près de 3000 m² / logement (moyenne de 3.5 logements/ha). (voir partie état des lieux).

Par ailleurs, la carte communale antérieure prévoyait de nombreuses zones d'urbanisation, qui s'inscrivent dans la continuité d'une forte consommation d'espaces.

Le développement de l'urbanisation sera maîtrisé en s'appuyant sur des limites claires à l'urbanisation (écrins boisés) et au travers de schémas d'aménagements qui permettront une optimisation du foncier.

Le projet d'urbanisation visera à une consommation d'espace moindre, en privilégiant des densités de l'ordre de 6 à 8 logements/ha en moyenne.

Les besoins estimés :

Lors des 10 dernières années, 10 logements ont été construits/an, en moyenne (total logements).

Lors des 3 dernières années, 5 logements ont été construits chaque année (maisons individuelles).

Les besoins estimés sur la commune sont de l'ordre de 8 logements/an en moyenne pour les 10 prochaines années, soit un **besoin de 120 logements pour les 15 prochaines années environ. Ces besoins permettront de s'inscrire dans la croissance du village depuis de nombreuses années, en cohérence avec la capacité des équipements publics.**

Cela correspond à un besoin de foncier constructible compris entre 15 et 20 ha environ pour les 15 prochaines années (densités de 6 à 8 logts/ ha).

Axe 2 / Privilégier des secteurs d'urbanisation proches du bourg, dans une logique d'urbanisme raisonné

La commune de Jégun a fait le choix de conforter les espaces les plus proches du village, afin, d'une part, de limiter les coûts d'extension des réseaux, et d'autre part, d'inscrire les nouveaux habitants dans une « communauté » de village. En effet, c'est par la proximité des tissus bâtis que se construit la vie sociale.

Les futurs secteurs d'urbanisation seront développés autour du bourg, dans la continuité de l'urbanisation traditionnelle. Ils s'inscriront dans les écrins verts existants, qui composent des limites claires à l'urbanisation.

Cela permet des liens forts et spontanés avec le village, afin que les nouveaux quartiers viennent conforter la vie de village.

Chaque nouveau quartier s'inscrira dans une logique urbaine cohérente avec le site (respect du relief, des vues), et intégrera des cheminements piétons. Les quartiers devront respecter des principes de développement durable (gestion du pluvial, orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement, etc...).

Pour cela, des dispositions seront prises au travers des **orientations d'aménagement et de programmation**.

Axe 3 / Favoriser les déplacements doux, et assurer des espaces de stationnements autour de la ville

Dans chaque quartier, les déplacements doux (cycles et/ou piétons) seront favorisés, grâce à la mise en place d'espaces publics aménagés. Il s'agit de faciliter le recours à des modes de déplacements propres dans les déplacements de proximité. Les arrêts de bus situés dans le centre de la ville sont facilement accessibles ;

Des espaces de stationnement périphériques à la Bastide seront également mis en place.

Ces dispositions se traduiront soit par l'instauration d'emplacements réservés, soit par des dispositifs inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATION 4 : SOUTENIR LA DIVERSITE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Axe 1 / Préserver l'activité agricole et favoriser sa diversification,

L'activité agricole est aujourd'hui soumise à deux tendances :

- La globalisation de l'économie, et les tendances globales sur les cours des céréales en particulier.
- La demande d'un marché de proximité, d'un retour à la production localisée de produits agricoles de qualité.

Face à ces évolutions l'activité agricole est dans une phase de reconstruction, et d'adaptation aux besoins précités.

Dès lors, le PLU se doit d'accompagner la tendance à la diversification agricole, en favorisant les projets.

L'activité agricole sera soutenue au travers de la préservation des espaces agricoles, et de la gestion de l'interface entre espaces agricoles et futurs espaces constructibles.

La diversification des activités agricoles (gîtes, vente directe, etc...), ainsi que le soutien au tourisme rural seront favorisés.

Axe 2 / Conforter l'activité économique du centre,

L'activité commerciale de Jegun est soumise à la concurrence des grandes emprises commerciales d'Auch. C'est une activité commerciale de proximité qui subsiste, associée à la présence de services et d'équipements publics.

L'activité économique du centre (équipement commercial, services,), sera soutenue, grâce à un réaménagement des espaces publics, une gestion du stationnement, et des liens privilégiés avec les nouveaux quartiers.

Axe 3 / Préserver la zone d'activité existante

Les besoins en matière d'espace économique sont relativement limités sur la commune de Jegun.

Seuls deux terrains ont été affectés, et plusieurs terrains restent encore disponibles sur la zone artisanale implantée sur la commune.

Dès lors, la zone d'activité artisanale n'est pas vouée à s'étendre dans les prochaines années. Son périmètre actuel sera maintenu. Par contre, au regard des questions de sécurité de la sortie sur la RD 930, la constructibilité sera conditionnée à la réalisation d'aménagements de sécurité.

L'extension de la coopérative agricole sera par ailleurs prévue.

Axe 4 / Favoriser l'émergence de projets liés aux ressources naturelles sur le territoire

Deux projets de créations de sites photovoltaïques étaient à l'étude au moment de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, dans les années à venir, le devenir de l'actuelle carrière (à l'Est du territoire), se posera, puisque les autorisations d'exploitation s'achèvent en 2014.

Dans le cadre de la réflexion sur le devenir de son territoire, la commune souhaite soutenir les projets portant sur les sites actuels ou anciens de carrière, en lien avec la valorisation des ressources naturelles (création de sites photovoltaïques, extension de la carrière, etc...), à condition qu'ils n'impactent pas les espaces d'intérêt agricole.

ORIENTATION 5 : CONFORTER LA STRUCTURE D'EQUIPEMENTS PUBLICS EN LIEN AVEC LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Axe 1 : Conforter l'offre de bâtiments publics,

L'extension de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements, impose aussi de mettre à niveau la capacité des équipements publics.

La commune envisage de conforter la structure d'équipements publics, au travers notamment de la création d'une nouvelle salle des fêtes (ou salle pluriactivité), qui génère moins de nuisances avec la ville. L'actuelle salle serait alors transformée en espace culturel et associatif, ou fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Cette salle pourrait venir s'implanter dans le secteur d'équipements publics existants, qui est déjà desservi, et qui est en lien étroit avec la ville (proximité, voirie existante, continuités piétonnes).

Axe 2 : Créer de nouveaux espaces publics

L'espace public est un l'espace de la collectivité, celui de la rencontre et de l'échange.

Au fur et à mesure de l'extension urbaine, la ville doit se doter d'espaces publics complémentaires.

Des espaces de stationnements seront prévus autour de la Bastide, et les espaces verts (jardins, etc...) seront aménagés, notamment autour du pôle d'équipements.

Par exemple, l'aménagement d'un espace de stationnements de campings cars sera prévu. Par ailleurs, chaque nouveau quartier devra accueillir un espace public de proximité.

Axe 3 : Soutenir les activités de loisirs

L'activité de loisirs sera soutenue grâce aux projets privés (liés notamment au territoire agricole : gîtes, etc...) et aux projets publics (espaces de plein air: site du lavoir par exemple)

Axe 4 : Assurer la mise à niveau des équipements et réseaux

Une étude est engagée pour la construction d'une nouvelle station d'épuration, qui réponde aux nouvelles normes et aux besoins futurs. Par ailleurs, la commune aménagera progressivement la structure de réseaux, en cohérence avec la planification des nouveaux quartiers. Cela concerne à la fois les réseaux d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement, mais aussi le réseau de voies.

Concernant le développement des communications numériques : Le département du Gers a établi un Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, en Janvier 2012. La commune est à proximité d'un Nœud de Raccordement de l'Abonné (NRA), mais elle ne sera pas équipée à court ou moyen terme par un réseau Haut-débit.

D. Transcription du PADD en documents graphiques et en règlement ; évolution du PLU et justifications des dispositions

LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE JEGUN

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- **Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Plaet (ou l'Orient)**, en lien avec les zones bâties du sud du village (UAa, UB et UBa),
- **Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du chemin de Pelat** en lien avec les zones bâties du sud du village (UB et UBa),
- **Modifier la liste des emplacements réservés et le règlement.**
- **Classer une habitation non liée à l'activité agricole en zone Ah (pastillage)**

Cette procédure de modification ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a aucun impact sur les espaces naturels de la commune, qui ne dispose pas de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ou de sites Natura 2000. Les milieux naturels « ordinaires » des sites à ouvrir à l'urbanisation sont délibérément retirés des espaces constructibles afin d'assurer leur sauvegarde.

Enfin, l'objet de cette modification n'est pas non plus de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU (espaces boisés portés en zone naturelle et classés en espaces boisés classés), elle vient à l'inverse les renforcer, ce qui ne saurait produire des dommages sur l'environnement.

1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Jegun est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 12 décembre 2013.

Par délibération en date du 14 avril 2022 la commune a lancé la procédure de 1^{ère} modification de son document d'urbanisme afin de procéder à **l'ouverture partielle du secteur 2AU de Plaet (lieu-dit l'Orient)** et **l'ouverture de la zone 2AU du chemin de Pelat**, deux secteurs situés au sein du tissu urbain, au sud du village (à moins de 500 mètres

de celui-ci). Les principes d'organisation de ces espaces doivent donc être revus afin de mettre en œuvre une véritable extension du centre-bourg (au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation). Elle vise également à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à modifier le règlement écrit.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme). En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'ont pas pour vocation à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification du PLU de Jegun a été retenue afin d'ouvrir partiellement la zone 2AU au Plaet (l'Orient), d'ouvrir la zone 2AU du chemin de Pelat, toutes deux situées en continuité du tissu bâti au sud du village, de modifier leurs orientations d'aménagement et de programmation et la partie réglementaire (emplacements réservés, parties écrite et graphique). Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le

champ de la modification conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que les zones 2AU ouvertes partiellement dans le cadre de cette procédure de 1^{ère} modification du PLU ont été mises en place en date du 12 décembre 2013 (date d'approbation du PLU). La 1^{ère} modification a été prescrite moins de 9 ans après cette date et entre ainsi dans le cadre des mesures transitoires de la loi climat et résilience (pour des zones 2AU adoptées avant le 1^{er} janvier 2018, cf. art 199).

2 – LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

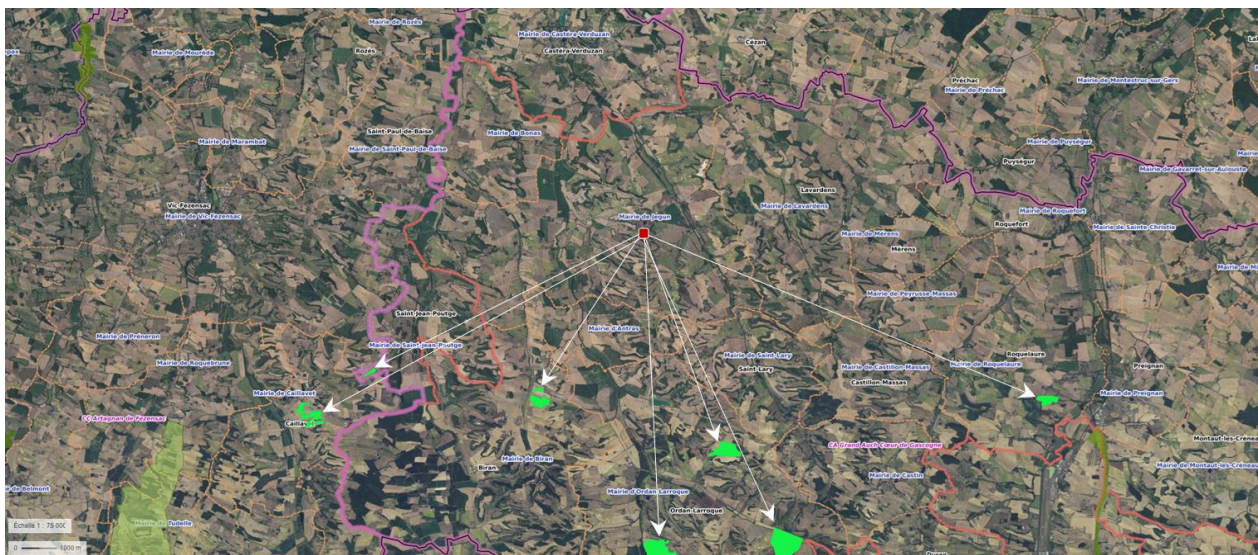
Zonages écologiques

L'ouverture partielle des deux zones 2AU situées au sud du centre-bourg de Jegun se situe :

- en dehors des périmètres écologiques de type ZNIEFF, dont les premiers zonages sont situés au-delà des 5 kilomètres,
- en dehors des périmètres écologiques au titre du dispositif Natura 2000, dont les premiers espaces sont à plus de 16 kilomètres,
- en dehors des autres zonages de portée écologique (APPB, ENS, RNN...)

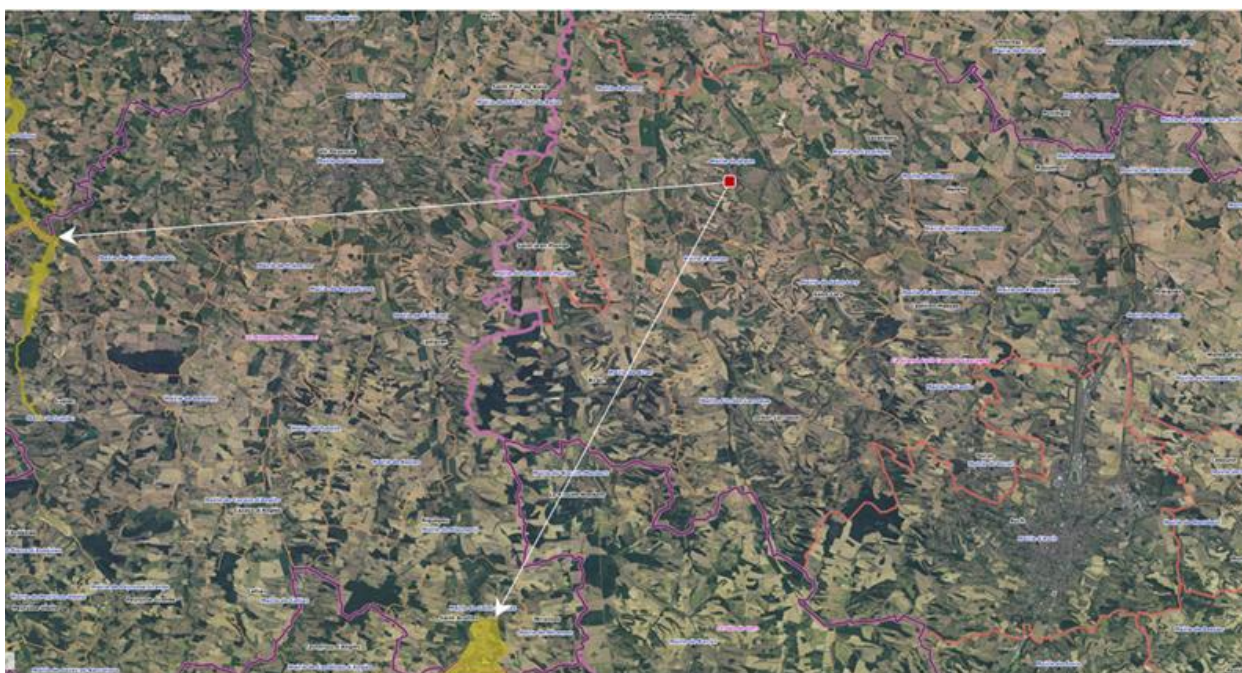
Réf	Nom de la ZNIEFF	Surface (ha)	Distance au site	Communes
730010703	Landes et bois de la Caussade	15	5 km	Biran
730030434	Coteau et mares de Gaugens	24	6 km	Ordan-Larroque
730010702	Lande de Cassagne	4	8,4 km	Saint-Jean-Poutge
730030433	Vallée de l'Auloue et ses coteaux à Ordan-Larroque	619	8,5 km	Ordan-Larroque - Barran
730010694	Bois d'Auch et d'Ordan-Larroque et prairie de St-Jean de Bazillac	405	9 km	Ordan-Larroque - Auch
730010700	Bois de Gorgue	18	10 km	Caillavet
730030472	Héronnière de Le Baron	11	12 km	Roquelaure

Rapport de Présentation



Les ZNIEFF les plus proches des zones 2AU du sud du village - réalisation : Atelier Sol et Cité - fond : Géoportail

Réf	Site Natura 2000	Surface (ha)	Distance au site	Communes
FR7300893	Coteaux de Lizet et de l'Osse vers Montesquiou	1 865	16 km	Saint-Arilles - Montesquiou
FR7200741	La Gélise	3 785	22 km	Castillon-Debats, ...



Les dispositifs NATURA 2000 à proximité de Jegun - réalisation : Atelier Sol et Cité - fond : Géoportail

Aucun enjeu et aucun risque d'incidence ne sont à mettre en avant au titre des zonages écologiques sur la partie sud de centre-bourg de Jegun.

Enjeux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

- Les 2 sites **ne sont pas concernés** par les réservoirs biologiques,
- On note **2 linéaires de la trame bleue, situés à distance** du sud du bourg, **sans connexion**,
- **Le corridor écologique de milieu ouvert de plaine borde tout l'ouest du village, et intègre le secteur 2AU le plus au sud** (chemin de Pelat),
- **Deux obstacles surfaciques sont identifiés dans ce corridor**, correspondant aux extensions les plus éloignées du village formant aujourd'hui les entrées de ville Ouest et sud.



Eléments du SRCE sur le centre-bourg de Jegun - réalisation : Atelier Sol et Cité - fond : Géoportail

Sur le secteur de Plaet aucun enjeu n'est à mettre en avant au titre du SRCE.

Sur le secteur de Pelat, enjeu modéré du fait de la présence d'un corridor écologique correspondant à un milieu ouvert de plaine.

Les habitats au droit du projet d'ouverture partielle des zones 2AU

- L'emprise des zones à ouvrir partiellement à l'urbanisation forment des arrières de jardins correspondant à des **prairies sèches**,
- On observe **la présence de haies** qui marquent des ruptures fortes à l'urbanisation tout en constituant des continuités écologiques jusque dans les zones habitées,

- **Une enclave agricole cultivée** (tournesol) est circonscrite par un ensemble de haies à protéger, sur le secteur de Plaet,
- Une prairie sèche est identifiée sur le secteur du chemin de Pelat, à proximité de haies constituées de feuillus purs protégés (espaces boisés classés).
- **Aucune espèce** (faune-flore) **d'intérêt n'est attendue** sur le site et ses abords soumis à des perturbations notables et quotidiennes (entité urbaine).

Usage des sols et typologie des habitats dans les emprises des projets - réalisation : Atelier Sol et Cité - fond :

Géoportail



- ☐ Emprise d'étude (zones 2AU du sud du village)
- ☐ Surface ouverte à l'urbanisation (aménageable)

Carte forestière v2 (Géoportail)

- ☐ Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- ☐ Forêt fermée de chênes décidus purs
- ☐ Forêt fermée à mélange de feuillus

Registre parcellaire graphique 2020 (Géoportail)

- ☐ Culture de blé tendre
- ☐ Culture de tournesol
- ☐ Légumineuses à grains
- ☐ Prairies permanentes
- ☐ Autres céréales
- ☐ Surface gelée sans production

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont volontairement restreintes et se situent dans la continuité du tissu urbain du village.

Les habitats et leurs fonctionnalités ne concentrent pas d'intérêt écologique sur les espaces ouverts à l'urbanisation.

Le projet d'ouverture des zones 2AU ne concerne volontairement que des arrières de jardins, pour certains déjà aménagés (potagers, ...) qui bénéficient d'accès. **Les haies existantes sont maintenues par un classement en zone** naturelle non aménageable.

Le secteur central agricole du secteur de Plaet est préservé (avec maintien des haies qui le délimitent).

Afin de bien prendre en compte **le corridor écologique milieu ouvert de plaine du chemin de Pelat**, la zone urbaine constructible n'est matérialisée que dans une bande de 35 mètres le long de la voie de desserte (comme c'est le cas sur la zone urbanisée de l'autre côté de la voie). Les secteurs arrières sont classés en zone naturelle non aménageable.



A gauche : secteur sud de Plaet avec haies à préserver, et constructions attenantes - A droite : chemin de Pelat – photos : Atelier Sol et Cité - avril 2022

Par ces choix, le projet d'ouverture partielle des zones 2AU de Plaet et du chemin de Pelat est évalué :

- **Sans enjeu** au titre des **documents écologiques de portée supérieure**
- **Sans enjeu** au titre des **habitats et des espèces** protégées / d'intérêt patrimonial (faune-flore)
- **Sans enjeu** au titre **des zones humides**

3 – OUVRIR PARTIELLEMENT LA ZONE 2AU DE PLAET (L'ORIENT) ET LA ZONE 2AU DU CHEMIN DE PELAT

1.1. Contexte et projet (justification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs envisagés au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est fixé comme objectifs de :

- Mettre en œuvre un développement urbain qui conforte et valorise le village,
- Prolonger la dynamique du bourg afin de répondre aux besoins de la population (Jegun est un pôle d'un bassin de vie plus large que la seule commune, bien doté en équipements publics),
- Privilégier des secteurs d'urbanisation proches du bourg.

Ainsi la commune s'est fixée en 2013 un objectif démographique réaliste tout en modérant le besoin en surfaces à urbaniser, soit à l'horizon 2028 (horizon de 15 ans) une population d'environ **1 400 habitants (+250) pour 120 logements supplémentaires (créés et remobilisés).**

Pour cela ont été identifiés comme potentiel constructible dans le PLU actuellement :

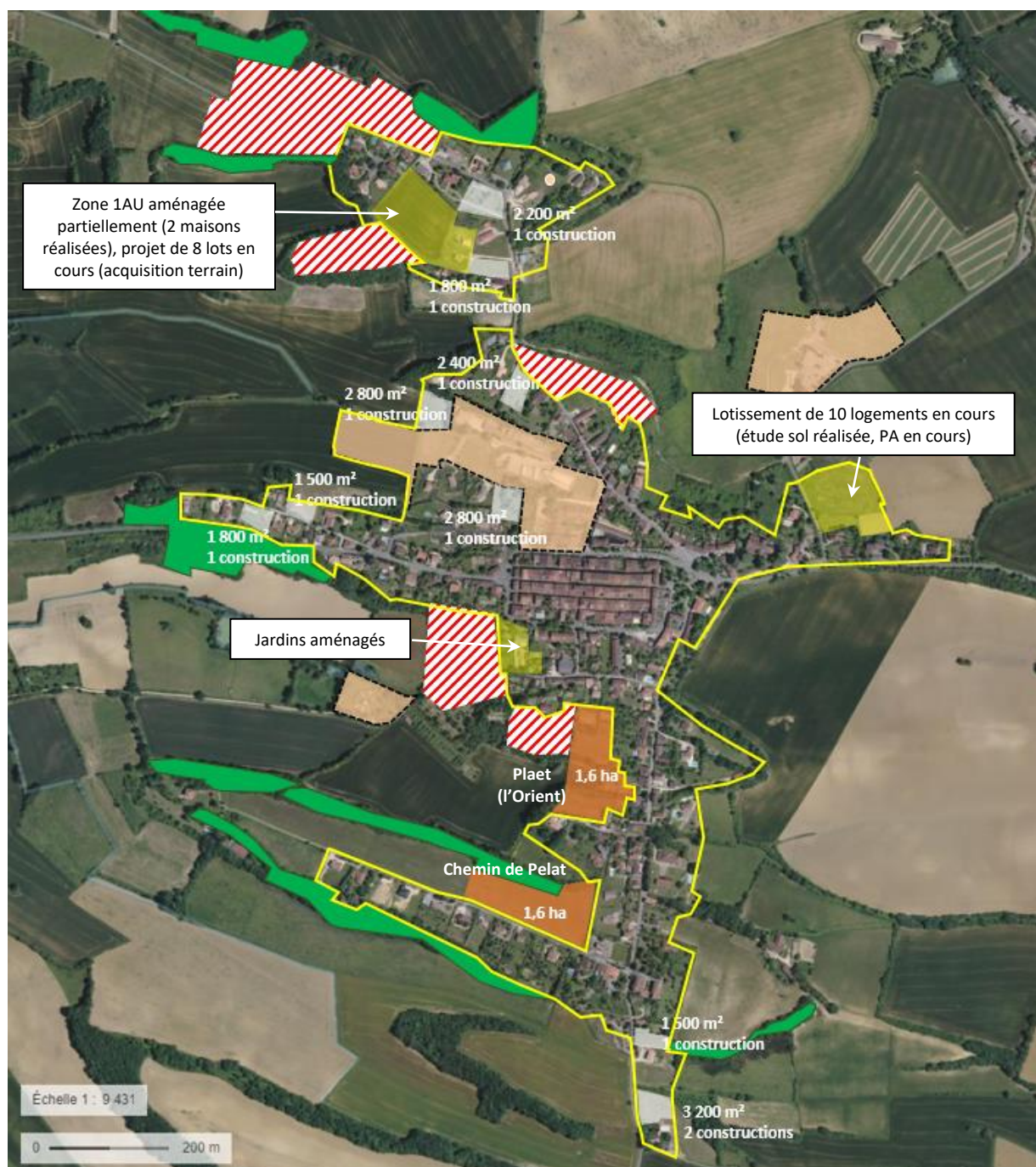
- Un potentiel effectif de remobilisation (densification, division parcellaire, ...) de 10 logements sur les zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UB),
- **Une zone 1AU comprenant 3 secteurs organisés autour du bourg, représentant une surface de cumulée de 3,8 ha.** Ces secteurs sont aujourd'hui aménagés en partie, ou en cours d'aménagement.
- **Une zone 2AU comprenant 10 secteurs organisés autour du bourg (6) et autour des hameaux (4), représentant une surface de cumulée de 15,2 ha.** Aucun de ces secteurs n'a été ouvert à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU.

Aucune planification de l'ouverture des zones d'habitat n'était programmée dans le PLU en vigueur. L'ouverture progressive des zones d'habitat était surtout assujettie à la réalisation effective d'une nouvelle station d'épuration. **Cette problématique est aujourd'hui réglée avec une station disposant d'une capacité de 600 équivalents / habitants, pour une charge de moins de 400 équivalents / habitants.**

Aujourd'hui, à un peu plus de 8 ans de durée de vie du PLU, soit la moitié de la durée de vie prévue dans le PADD, la collectivité observe que :

- **La population 2019 représente 1 147 habitants**, soit **11 habitants** de plus qu'en 2008,
- **L'accroissement du nombre de logements** sur la même période, représente **63 logements nouveaux** (dont 32 qui correspondent à des résidences principales, soit **51%**),
- Les secteurs 1AU sont aménagés ou en cours d'aménagement et ne présentent plus de potentiel de développement important,
- Le tissu urbain existant dispose d'un potentiel en renouvellement urbain (par densification, division parcellaire, ...) **d'une dizaine de logements mobilisables** par densification (voir carte page suivante). Une mobilisation de la moitié de ce potentiel dans les 5 prochaines années serait très ambitieuse, et ne permettrait la réalisation que d'environ 5 logements.

Estimation du foncier disponible en zone urbaine



Zone urbaine du village de Jegun - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité

- Zones constructibles du PLU (UA et UB)
- Zones de développement stratégiques aménagées ou en cours d'aménagement (1AU)
- Zones de développement stratégiques à ouvrir dans le cadre de la présente modification du PLU (2AU)
- Zones 2AU actées comme caduques suivant les dispositions de la loi ALUR, représentant 12 ha (à partir de décembre 2022)
- Surfaces disponibles au sein de la zone urbaine constructible (densification possible)
- Secteurs d'équipements publics (UE)
- Espaces naturels ordinaires protégés par le PLU (classement en zone N + espace boisé classé)

⇒ **La collectivité constate donc qu'elle est éloignée des objectifs de population et de logements fixés dans son projet, et qu'elle ne dispose pas de secteurs constructibles immédiatement disponibles permettant de le mettre en œuvre.**

Elle décide donc **d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Plaet (lieu-dit l'Orient) et de la zone 2AU du chemin de Pelat qui constituent des secteurs privilégiés de son projet de développement**, afin d'organiser un principe de développement cohérent (faubourg sud de la bastide).

Ces ouvertures devraient permettre la réalisation d'environ 15 logements :

- 8 logements sur la 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),
- 7 logements sur la 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),



Secteur sud du village de Jegun - photo aérienne : Géoportail - réalisation : Atelier Sol et Cité

	Zones constructibles du PLU (UA et UB)
	Zones de développement stratégiques à ouvrir dans le cadre de la présente modification du PLU (2AU)
	Zones 2AU actées comme caduques suivant les dispositions de la loi ALUR, représentant 12 ha (à partir de décembre 2022)
	Espaces naturels ordinaires protégés par le PLU (classement en zone N + espace boisé classé)

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. Une procédure de révision serait alors nécessaire, pour rendre aménageable ces espaces.**

Description du projet et des choix faits sur le secteur de Plaet :

Le secteur appelé « Plaet » se trouve en continuité sud de la bastide de Jegun, il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU en vigueur (zone 2AU).



Extrait du plan de référence réalisé lors de l'élaboration du PLU (2013), avec localisation du secteur de Plaet

Il s'inscrit dans la logique du PADD, et du plan de référence, avec un aménagement au sein même du faubourg sud, à quelques pas de la bastide. Les faubourgs dans lesquelles se situent le secteur à ouvrir à l'urbanisation (ouvert en partie) sont en effet constitués tout autour de la bastide et sont construits sur les lignes de crêtes ou le long des axes de communication.

Cette typologie s'est bâtie à partir d'une greffe d'un parcellaire en lanière le long de l'emprise publique. On y retrouve des maisons mitoyennes, implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait d'environ 8 m, générant un jardin à l'avant. Cette typologie est particulièrement intéressante au regard des attentes contemporaines.

Ces constructions entretiennent ainsi un rapport avec la rue, et s'ouvrent pleinement vers le Grand Paysage.

L'ouverture du secteur de Plaet ne se fait que de manière partielle afin de prendre en compte les deux seuls accès au site, et la préservation des éléments boisés d'importance (haies agricoles constituées formant la limite du tissu urbain).

La modification n°1 du PLU de Jégun a été approuvée le 12 décembre 2024 par le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne. Cette modification a fait évoluer le règlement du PLU sans remettre en question le PADD ni les projections de développement de la commune. Les dispositions ci-après ont été mises à jour suite à l'approbation de la modification et sont donc celles applicables.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Certaines règles sont similaires sur différentes zones et s'appliquent de manière transversale.

Règles applicables aux éléments paysagers en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

La collectivité a choisi de mettre en place des outils de protection des éléments paysagers sur la commune. Le document graphique répertorie les éléments qu'il s'agit de protéger, à savoir :

- Les continuités boisées les plus importantes
- Les murs de soutènement autour la Bastide

Ces espaces seront soumis au dépôt d'une déclaration préalable. Le principe retenu est d'interdire la destruction de ces éléments paysagers, sauf s'ils sont remplacés par des plantations au moins équivalentes. Cette traduction est par conséquent plus souple qu'un espace boisé classé et répond à la variété et à la diversité de ces éléments paysagers.

Secteurs soumis au périmètre des zones inondables

Les zones inondables ont été définies sur les documents graphiques en appliquant les périmètres les plus extensifs (les plus défavorables) des différentes études existantes.

Les constructions sont soumises à l'accord du Préfet pour les secteurs inclus dans le périmètre valant Plan de Prévention du Risque Inondation.

LES SECTEURS HISTORIQUES DENSES CLASSES EN UA, UAa ET UAB

Les limites

La zone U comprend plusieurs types de zones.

La zone UA correspond aux parties anciennes de la ville : la Bastide de Jegun et les faubourgs et les parties anciennes des hameaux. Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- Une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces ...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

Les faubourgs ont des typologies plus variées que dans la Bastide, qui est restée très régulière et extrêmement dense. Pour cette raison, un classement UAa est adopté.

Les hameaux sont classés en zone UAh, de par leur composition particulière (tissu resserré qui s'est organisé au fil du temps).

La zone UB comprend l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens. Cette zone regroupe essentiellement un tissu d'habitat pavillonnaire (habitat diffus ou au sein d'opérations groupées).

Ce secteur est voué à se conforter progressivement.

La zone UB est en assainissement collectif, à l'exception du secteur UBa qui n'est pas raccordé au réseau. Le secteur UBh correspond aux hameaux récents en discontinuité du centre de Jegun. Ces secteurs ne sont que ponctuellement raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Rapport de Présentation

La zone UE comprend les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectifs qui accueillent les équipements existants et à venir.

La zone UF prend en compte le périmètre de l'actuelle coopérative agricole et ses abords.

Le règlement**1.1.1 Les articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol**

La vocation des zones urbaines est d'accueillir une variété de fonctions, tout en prenant en compte les spécificités de chacun des secteurs.

Zone ou secteur	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites	Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	Justification
Ensemble des zones et secteurs	Terrains de camping, caravanning, habitations légères de loisirs, carrières, dépôts de véhicules non liés à une activité, démolition des éléments paysagers identifiés	Installations classées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec leur environnement	Les zones urbaines ont vocation à accueillir une mixité de fonctions, à l'exception de celles qui sont incompatibles avec leur environnement urbain.
UA, UAa, UAh	Vocations industrielles, agricoles et d'élevage Démolition des murs repérés sur le document graphique	Non règlementé	Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services, etc...Les vocations incompatibles avec ces usages sont prosrites. Par ailleurs, les murs de soutènement autour de la Bastide, identifiés sur les documents graphiques, doivent être préservés ou reconstruits à l'identique
UB, UBa, UBh	Vocations industrielles, agricoles et d'élevage	Non règlementé	Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services, etc...Les vocations incompatibles avec ces usages sont prosrites,
UE	Industriel, artisanal, d'entrepôt, de commerces, agricole, d'élevage	Habitat, hôtellerie, restauration, si elles sont compatibles avec les équipements publics et d'intérêt collectif	Zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, qui comprend plusieurs secteurs (équipements, espaces publics, château de Lescout). Pour ce dernier équipement, il est important de permettre les vocations liées (internat, restauration, etc...)
UF	Habitations	Non règlementé	Secteur artisanal, voué à accueillir des bâtiments d'activité, ou des extensions des bâtiments existants.

1.1.2 L'article 3 : accès et voirie

L'écriture de l'article 3 est commune à l'ensemble des zones. Il est rappelé quelques règles essentielles, à savoir :

- Tout terrain constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité suivant l'avis du gestionnaire de la voirie.

Ces quelques éléments permettent une mise en sécurité des projets qui vont se développer, tout en permettant une souplesse dans l'application.

Deux points toutefois méritaient des précisions :

Les accès directs sur la RD 103, devront être sécurisés. Leur largeur sera de 5m minimum.

Les accès directs sur la RD 930 et 215 sont interdits, au regard des flux et des vitesses sur ces deux axes.

1.1.3 L'article 4 : réseaux

Les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable.

Concernant l'assainissement, le zonage prévoit deux types de dispositions :

- Pour les secteurs UA, UAa, UB, la desserte est aujourd'hui assurée, ces zones sont comprises dans le zonage de l'assainissement collectif. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.
- Pour les autres secteurs (UAh, UBa, UE, UF), le réseau collectif d'assainissement n'est pas présent, et le raccordement n'est pas envisagé à très court terme. Dès lors, les constructions pourront être réalisées avec un dispositif d'assainissement collectif.

Toutefois, deux dispositions sont prises, en vue de permettre une mise en conformité des constructions avec les extensions futures du réseau d'assainissement :

- Les dispositifs devront permettre un branchement futur sur le réseau d'assainissement.
- Lorsque le réseau sera présent, les nouvelles constructions auront l'obligation de s'y raccorder.

En dernier lieu, afin de mettre à jour le PLU au regard des extensions du réseau et des modifications du zonage de l'assainissement collectif, il conviendra de modifier le zonage du PLU pour le mettre en conformité avec le zonage de l'assainissement collectif une fois passé par la procédure d'enquête publique.

Enfin, il est important de préciser que les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà constitués, dans lesquels quelques constructions seulement peuvent être accueillies. Les principaux espaces de développement ont été classés en AU, et seront raccordés au réseau collectif d'assainissement, lors de leur aménagement.

Concernant les eaux pluviales, le PLU impose des dispositifs de rétention du pluvial pour chacune des nouvelles constructions. Cette disposition vise à limiter les rejets directs dans le réseau, en cas de fortes précipitations, et au contraire à temporiser les rejets.

Concernant la collecte des déchets, une aire de collecte des déchets pourra être demandée pour les principales opérations, selon l'avis du gestionnaire.

1.1.4 L'article 5 : superficies minimales de terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale. Celle-ci est de fait établi par l'article 4 dans le cadre d'un assainissement non collectif.

1.1.5 L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone ou secteur	Article 6	Justification
UA	Implantation à l'alignement de l'emprise publique	Il s'agit ici de préserver les implantations caractéristiques de la Bastide
UA et UAh	Implantation à l'alignement de l'emprise publique, ou avec un retrait similaire aux constructions attenantes	Les faubourgs et hameaux présentent des variétés d'implantation qu'il s'agit de prendre en compte, tout en garantissant une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec le tissu urbain existant.
UB, UBa, UBh	Implantation possible à l'alignement, ou avec un retrait de 3m minimum et 12m maximum	Le but recherché consiste à limiter la consommation d'espace, en évitant les implantations en cœur de parcelles, et à retisser une façade urbaine.
UE	Soit à l'alignement, soit avec un retrait de 2m minimum	Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, une règle relativement souple a été établie ; ces projets sont en effet portés par la collectivité ou des organismes publics ou para-publics.
UF	Retrait de 5m minimum	Le règlement du PLU est resté relativement souple, puisqu'il ne concerne qu'un secteur précis de petite taille, déjà bâti.

Plusieurs cas permettant des implantations différentes ont été établis, pour tenir compte de cas particuliers spécifiques, et afin de permettre une certaine adaptation du règlement pour tenir compte de la richesse du tissu existant.

1.1.6 L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone ou secteur	Article 7	Justification
UA, UAa, et UAh	Construction en limite, ou avec un retrait minimum de 1.50m	Il s'agit ici de préserver les implantations caractéristiques de la Bastide, et des faubourgs et hameaux : celles d'un tissu resserré, permettant la création de venelles. (Largeur 1.50m, correspondant aux gabarits nécessaires pour le cheminement des personnes à mobilité réduite).
UB, UBa, UBh	Implantation possible en limite séparative, dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement. Au-delà, implantation en limite possible, sous conditions de hauteur	L'objet consiste, d'une part, « côté rue », à permettre de composer un front bâti par rapport à l'espace public, et d'autre part, « côté jardin » à préserver la qualité des cœurs d'îlots. Un schéma permet d'expliquer les dispositions prises.
UE	Soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3m minimum ou H/2	Une règle simple, inspirée du RNU, a été établie, dans un souci de souplesse des implantations.
UF	Retrait de H/2 ou 3m obligatoire	Au vu de la nature actuelle de la zone artisanale, inscrite dans un paysage ouvert, il convient de maintenir des respirations entre les bâtiments.

1.1.7 L'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Seule une règle a été fixée dans la zone UF, et cela afin de préserver des intervalles exploitables entre les bâtiments (entretien, passage, etc...)

1.1.8 L'article 9 : emprise au sol

Au vu de la diversité des tissus urbains, et de l'absence de risque de « surdensification », l'emprise au sol n'est pas réglementée.

1.1.9 L'article 10 : hauteur des constructions

Zone ou secteur	Article 10	Justification
UA,	Hauteur maximum R+2, lorsque les constructions riveraines sont au moins en R+1	Le but est de permettre une densification, qui tienne compte des immeubles attenants
UAa, UAh, UB, UBa, UBh	Hauteur maxi : R+1	Cela permet de tenir compte de la réalité des tissus urbains existants, et de la majorité des constructions anciennes.
UE et UF	10m au faîtage	Permet de prendre en compte des gabarits de

		type hangars, salles des fêtes, etc....
--	--	---

1.1.10 L'article 11 : aspect extérieur des constructions

- Aspect extérieur, et façades

La règle du PLU fixe pour l'ensemble des zones des principes simples permettant une insertion harmonieuse des constructions.

- Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

- Toitures

Des dispositions précises ont été définies pour les secteurs à enjeux paysagers, tel la zone UA.

Concernant les toitures-terrasses, elles doivent s'inscrire dans la continuité du toit, par exemple :

- soit en conservant la continuité de la façade, (percement du toit)
- soit en loggia (terrasse couverte par un toit)

En zone UB, des dispositions plus souples ont été adoptées. Les toitures ne sont pas règlementées pour les zones UE et UF, en raison des spécificités des types de bâtiments qui y seront accueillies.

- Ouvertures

En zone UA, les ouvertures donnant sur l'espace public ont été règlementées. Les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France ont été intégrées. Les ouvertures donnant sur les arrières ne sont pas règlementées, puisqu'elles n'impactent pas le paysage urbain.

- Éléments techniques

Des dispositions ont été prises pour limiter l'impact des dispositifs techniques qui viennent se greffer sur les façades des bâtiments (paraboles, climatiseurs, etc...). Ces éléments seront strictement interdits sur la Grande Rue, qui reste l'artère majeure de la Bastide de Jegun.

- Clôtures et entrées de lots

Des gabarits de clôtures ont été établis, ils reprennent les gabarits existants. Dans cet article, le but recherché est de tendre vers une harmonisation des clôtures, élément essentiel qui participe au dessin de l'espace public.

Une distinction a été établie entre les clôtures sur rue, qui organisent la limite entre espace public et espace privé, et les clôtures en limite séparative, entre terrains privés. Concernant les limites séparatives, des hauteurs maçonnées importantes ont été autorisées (2m), et cela en vue de favoriser la densification des tissus bâtis en limitant les gênes relatives de voisinage. Toutefois, de tels éléments sont proscrits dans les zones UBh, secteurs de hameaux.

- **Architecture innovante**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).

1.1.11 L'article 12 : stationnement des véhicules

Seules les règles relatives aux habitations ont été établies, dans les secteurs UA, et UB. Pour les autres typologies, le nombre restreint de projets, et leur échelle, ne devraient pas engendrer de problème.

En zone UA, une place de stationnement par logement est imposée, et cela afin de mieux gérer le stationnement dans les parties les plus denses. Le seuil d'une place / logement est cohérent avec la taille des logements, relativement petite dans la Bastide.

En zone UB, correspondant à un tissu plus lâche, et des logements plus grands, deux places de stationnement seront demandées pour chaque logement.

Des dispositions différentes sont autorisées en cas d'impossibilité technique.

1.1.12 L'article 13 : espaces libres, plantations

Des prescriptions paysagères ont été mises en place, pour participer à intégrer les futurs projets dans leur environnement.

Dans la zone UB, à dominante pavillonnaire, un minimum de 30% de la surface du terrain devra être végétalisée, à la fois pour des questions de pluvial (infiltration), mais également afin de conserver une perception « verte » de ces quartiers.

1.1.13 L'article 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Le COS n'est pas règlementé. Il n'y a pas lieu de règlementer la densité des constructions, déjà cadrée par les articles 6, 7 et 10 notamment.

LES SECTEURS DE PROJETS INSCRITS EN ZONES AU

Cette zone comprend deux types de secteurs :

Les secteurs 1AU :

La desserte au droit de ces secteurs est suffisante pour accueillir une urbanisation.

Ces secteurs pourront être aménagés soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, leur aménagement doit être compatible avec le schéma d'aménagement figurant dans le PLU.

Les sites identifiés en zone 1AU correspondent :

- Aux parcelles situées chemin du lavoir. Celles-ci sont desservies par l'assainissement collectif (poste de refoulement), et par l'ensemble des réseaux. Ce secteur a été classé en 1AU afin d'éviter l'enclavement progressif des parcelles. Deux moyens peuvent être utilisés :
 - Soit une opération d'ensemble (privée ou publique) garantit un aménagement global.
 - Soit chacun des projets doit respecter le schéma d'aménagement, en prévoyant un accès pour les parcelles situées au-delà.
- Aux terrains situés « aux Capots », à l'arrière de la gendarmerie. Ceux-ci s'inscrivent sur un terrain relativement plat, et devront respecter les enjeux paysagers identifiés (visibilité depuis l'église et depuis la RD 930).
- Les terrains situés Chemin d'en Léjeau : ces terrains sont desservis, et doivent pouvoir accueillir une opération de qualité. La desserte des terrains classés en 2AU, à l'arrière, devra se faire en préservant un chemin d'accès, qui pourra aussi jouer le rôle de continuité douce.

Les secteurs 1AU comprennent deux sous-secteurs :

- **Les secteurs AUv**, qui regroupent les sites de valorisation des ressources naturelles sur la commune : site d'extraction de matériaux ou site d'implantation de panneaux

photovoltaïques sur d'anciennes carrières. Cette zone est vouée à accueillir une valorisation naturelle de ces sites (prolongement de l'exploitation et/ou implantations de fermes photovoltaïques), mais en aucun cas à accueillir une urbanisation.

- **Le secteur AUf**, correspond la zone d'activité implantée aux abords de la RD 930. Ce classement permettra le comblement des parcelles déjà desservies et non bâties, sous la condition que les aménagements de sécurité aux abords de la RD 930 soient réalisés.

Pour les secteurs 1AU, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, pour organiser les différents secteurs.

Les secteurs 2AU : La desserte au droit de ces secteurs est insuffisante pour accueillir une urbanisation. Ils sont par conséquent fermés à l'urbanisation. Ces secteurs concernent les secteurs identifiés dans le PADD, et également les continuités des hameaux à renforcer, compte-tenu de dessertes insuffisantes en eau potable.

Le règlement**1.1.14 Les articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol**

La vocation des zones à urbaniser est différente selon le type de secteurs.

Zone ou secteur	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites	Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	Justification
Secteurs 1AU	Terrains de camping, caravanning, habitations légères de loisirs, carrières, dépôts de véhicules non liés à une activité, les bâtiments industriels, agricoles et d'élevage.	Les opérations d'aménagement, à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt dans la limite de 200m ² de surface de plancher	Les zones 1AU sont vouées à accueillir une dominante d'habitat, au sein d'opérations d'aménagement cohérentes. Les entrepôts et locaux artisanaux y sont limités en taille, pour ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation principale du secteur.
AUf	Terrains de camping, caravanning, habitations légères de loisirs, carrières, dépôts de véhicules non liés à une activité, les bâtiments industriels, agricoles et d'élevage, ainsi que les autres constructions dès lors que les aménagements de sécurité aux abords de la RD 930 n'ont pas été réalisés.	Non règlementé	Ce secteur artisanal de la commune est desservi par la RD 915, qui débouche sur la RD 930. Toutefois, la sécurité de cet accès n'est pas assurée à ce jour. Une délibération de principe a été prise le 30-10-2012 par la Communauté de Communes pour sécuriser cette connexion (horizon 2014)
AUv	Toute construction ou installation sauf celle autorisée à l'article 2.	Les installations et constructions si elles sont liées soit aux carrières, soit à la création de sites photovoltaïques.	Les trois secteurs identifiés ne sont pas véritablement des zones à urbaniser, mais des carrières ; anciennes ou en cours d'exploitation, qu'il s'agit de valoriser. Seules des activités très spécifiques y sont autorisées.
UE	industriel, artisanal, d'entrepôt, de commerces, agricole, d'élevage	Habitat, hôtellerie, restauration, si elles sont compatibles avec les équipements publics et d'intérêt collectif	Zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, qui comprend plusieurs secteurs (équipements, espaces publics, château de Lescout). Pour ce dernier équipement, il est important de permettre les vocations liées (internat, restauration, etc...)
UF	Habitations	Non règlementé	Secteur artisanal, voué à accueillir des bâtiments d'activité, ou des extensions des bâtiments existants.

1.1.15 L'article 3 : accès et voirie

Les règles générales sont similaires à celles de la zone U, à savoir :

- Tout terrain constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité suivant l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les voiries auront une emprise minimale de 8m de plateforme.
- Les accès directs sur la RD 930 et 215 sont interdits, au regard des flux et des vitesses sur ces deux axes.

1.1.16 L'article 4 : réseaux

Les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable.

Concernant l'assainissement, le zonage prévoit deux types de dispositions :

- Pour les secteurs 1AU et 2AU : ils devront obligatoirement être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Pour les secteurs AUf et AUV, les constructions autorisées pourront être assainies par un dispositif autonome ou groupé.

Concernant les eaux pluviales, le PLU impose des dispositifs de rétention du pluvial dans les zones 1AU, en cohérence avec les dispositions prises en zones U. Cette règle vise à limiter les rejets directs dans le réseau, en cas de fortes précipitations, et à temporiser les rejets.

Concernant la collecte des déchets, une aire de collecte des déchets pourra être demandée pour les principales opérations, selon l'avis du gestionnaire.

1.1.17 L'article 5 : superficies minimales de terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

1.1.18 L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone ou secteur	Article 6	Justification
1AU et 2AU	Implantation possible à l'alignement, ou avec un retrait de 3m minimum et 12m maximum	Le but recherché consiste à limiter la consommation d'espace, en évitant les implantations en cœur de parcelles, et à retisser une façade urbaine.
AUv	Retrait minimum de 3m par rapport à l'emprise publique	Ces secteurs sont situés au cœur de zones agricoles.
AUf	Retrait de 5m minimum, de 25m par rapport à l'axe de la RD 930, avec obligation de respecter les dispositions paysagères annexées au PLU	Ce secteur a fait l'objet d'une étude paysagère spécifique (anciennement au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme jointe avec les orientations d'aménagement et de programmation).

1.1.19 L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone ou secteur	Article 7	Justification
1AU et 2AU	Implantation possible en limite séparative, dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement. Au-delà, implantation en limite possible, sous conditions de hauteur	Ces dispositions sont cohérentes avec la règle figurant en zone UB. L'objet consiste, d'une part, « coté rue », à permettre de composer un front bâti par rapport à l'espace public, et d'autre part, « coté jardin » à préserver la qualité des cœurs d'îlots. Un schéma permet d'expliquer les dispositions prises.
AUf	retrait de 3m minimum	Retraits par rapport aux limites séparatives, pour tenir compte du caractère aéré de cette zone.
AUv	retrait de 6m minimum	L'inscription dans un paysage ouvert nécessite de préserver des retraits importants par rapport aux limites séparatives.

1.1.20 L'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Seule une règle a été fixée dans la zone 1AUf, et cela afin de préserver des intervalles exploitables entre les bâtiments (entretien, passage, etc...)

1.1.21 L'article 9 : emprise au sol

Afin de préserver des espaces non construits, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% dans le secteur 1AU.

1.1.22 L'article 10 : hauteur des constructions

Zone ou secteur	Article 10	Justification
1AU et 2AU	Hauteur maximum R+1,	Cela permet de s'inscrire en cohérence avec les tissus urbains alentours (zone UB généralement)
AUf	Hauteur maxi 10m au faîtage	Cette hauteur est conforme au règlement de lotissement de la zone d'activité
AUv	5m sous sablière	Cette limite permet d'éviter des hauteurs trop importantes, au sein d'espaces agricoles

1.1.23 L'article 11 : aspect extérieur des constructions

ZONES 1AU et 2AU : la règle est conforme aux zones UB :

- Aspect extérieur, et façades

La règle du PLU fixe pour l'ensemble des zones des principes simples permettant une insertion harmonieuse des constructions.

- Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

- Toitures

Des dispositions souples ont été adoptées.

- Éléments techniques

Les dispositifs techniques qui viennent se greffer sur les façades des bâtiments (paraboles, climatiseurs, etc...) devront être implantés principalement sur des façades non visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel.

- **Clôtures et entrées de lots**

Des gabarits de clôtures ont été établis, qui reprennent les gabarits existants, et ceux établis dans la zone UB.

Les coffrets techniques devront s'insérer dans le projet d'aménagement global.

- **Architecture innovante**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).

ZONES AUf et AUv:

Des règles plus souples sont établies ;

Pour la zone AUf : l'étude paysagère et le règlement interne à la zone établissent un certain nombre de règles. Le PLU n'a pas d'intérêt à ajouter de nouvelles contraintes.

Pour la zone AUv, au vu des projets envisagés, peu de bâtiments seront construits. Les protections paysagères mises en place (espaces boisés classés) devraient contribuer à limiter l'impact paysager.

1.1.24 L'article 12 : stationnement des véhicules

Seules les règles relatives aux habitations ont été établies.

Deux places de stationnement seront demandées pour chaque logement.

1.1.25 L'article 13 : espaces libres, plantations

Des prescriptions paysagères ont été mises en place, pour participer à intégrer les futurs projets dans leur environnement.

Dans la zone 1AU, conformément à la zone UB, à dominante pavillonnaire, un minimum de 30% de la surface du terrain devra être végétalisée, à la fois pour des questions de pluvial (infiltration), mais également afin de conserver une perception « verte » de ces quartiers.

1.1.26 L'article 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Le COS n'est réglementé que pour les zones 2AU.

Celles-ci ont un COS nul sauf pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif.

Ces zones devront faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

LES ZONES AGRICOLES CLASSEES EN A, ET LES ESPACES BATIS CLASSES EN AH.

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et agronomique. Cet espace est strictement réservé à la vocation agricole.

La zone A comprend des secteurs Ah (secteurs déjà bâtis non agricole au sein de la zone agricole), des secteurs Aag qui regroupe les bâtiments agricoles et leurs abords autorisant l'évolution de ces constructions ainsi que les activités complémentaires liées à l'agriculture (gîtes, local de vente...).

Le règlement des zones Ah a pour objet de préciser les éléments autorisés dans les zones Ah.

Les secteurs Ap correspondent aux secteurs à préserver de toute construction aux abords du village, conformément au PADD.

Le règlement

La zone agricole sera réservée exclusivement à l'activité agricole, ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation y sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants agricoles.

Les constructions sont interdites dans la bande de prise en compte de la trame bleue, identifiée sur le document graphique.

Par ailleurs, toute construction nouvelle est interdite dans la zone Ap, afin de préserver ces espaces.

Pour les extensions des constructions existantes, un seuil de 35% a été défini, avec un maximum de 250m² de Surface de plancher.

Dans l'article 4, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'article 6 impose un recul par rapport aux voies, à savoir 10m par rapport aux routes départementales, et de 5m par rapport aux autres voies.

L'article 10 impose que la hauteur des constructions n'excède pas :

- * pour les bâtiments à usage agricole : 10 mètres à l'égout du toit
- * pour toutes les autres constructions : 2 niveaux au maximum.

L'intégration des bâtiments dans le milieu environnant sera recherchée au sein des articles 11 et 13. Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.).

Des effets d'accompagnement des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

UNE DECLINAISON DE ZONES N POUR PRESERVER LA DIVERSITE DU PATRIMOINE NATUREL.

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

Cette zone comprend plusieurs secteurs.

- **le secteur N** correspond aux principaux espaces naturels ou de valeur paysagère, ainsi qu'au secteur archéologique de Saint-Paul. Dans les zones N,
- **Le secteur Na** identifié sur le site archéologique de Saint-Paul.

Les règles sont conformes à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont interdites dans la bande de prise en compte de la trame bleue, identifiée sur le document graphique.

SUPERFICIE DE L'ENSEMBLE DES ZONES

PLAN LOCAL D'URBANISME	
ZONAGE PLU	SURFACE PLU
	(ha)
UA	17.1
UB	57.0
UE	10.9
UF	1.4
SOUS TOTAL ZONES U	86.4
1AU	3.8
1AUf	4.7
1AUv	16.5
2AU	15.2
SOUS TOTAL ZONES AU	40.2
A	3383.2
Ah-Aag	88.8
Ap	128.6
A	3727.8
N	179.9
Na	17.9
N	197.8
TOTAL	3925

Bilan du document d'urbanisme précédent.

Le comparatif des zones constructibles entre la carte communale antérieure, le PLU et la procédure de 1^{ère} modification font apparaître :

En matière de zones mixtes

Carte communale	PLU	Evolution	PLU - 1 ^{ère} modification	Evolution
ZC 1 : 48.8 ha	UA, UB, UE : 85 ha	+ 36.2 ha	UA, UB, UE : 85 ha	0 ha
ZC 2: 60.41 ha	1AU : 3,8 ha	- 41.41 ha	1AU : 5,5 ha	+ 1,7 ha
	2AU : 15,2 ha		2AU : 12 ha	- 3,2 ha
	N : 179,9 ha		N : 181,4 ha	+ 1,5 ha
BILAN		- 5.21 ha		- 1,5 ha constructible

A partir de décembre 2022, les zones 2AU représentant 12 hectares seront également rendues caduques.

En matière de zones d'activités

Carte communale	PLU	Evolution
ZA 1 : 11.3 ha	UF + 1AUf: 6.1ha	- 5.2 ha

Cette évolution montre une tendance à la réduction de l'enveloppe constructible entre carte communale et PLU. Elle va dans le sens d'une forte modération de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, les secteurs 1AUv ne sont pas pris en compte comme des zones urbanisables, puisqu'il s'agit uniquement de permettre la valorisation ou la revalorisation de sites de carrières.

Les secteurs d'habitat : potentiel de logements (mis à jour en avril 2022)

Zone	Potentiel de logements
UA	5 logements (remobilisation)
UB	10 logements
1AU	35 logements
2AU	0 logements
TOTAL	50 logements

Ce potentiel de logements est cohérent avec les objectifs établis dans le PADD.

La question de l'évaluation environnementale.

La procédure de 1^{ère} modification est soumise à l'avis de la MRAE (dispense ou non d'évaluation environnementale). La collectivité a fait le choix de préserver les secteurs naturels des 2 zones ouvertes à l'urbanisation afin de bien prendre en compte ces enjeux.

LA COHERENCE ENTRE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE SECTEURS ET LA CAPACITE DES RESEAU

L'assainissement collectif :

La commune a engagé une démarche de mise à jour du schéma communal d'assainissement, qui passe par :

- la mise à jour du plan du réseau d'assainissement collectif
- la mise à jour du zonage d'assainissement collectif.
- La capacité de la station d'épuration qui permet d'accueillir les logements envisagés sur les secteurs de développement, notamment les zones 1AU de Plaet et du chemin de Pelat avec 600 équivalents habitants, et une charge de moins de 400 équivalents habitants. Il est précisé que pour la zone AU du chemin de Pelat, la possibilité d'avoir recours à l'assainissement autonome est retenue, en absence d'étude sur les réelles possibilités de desserte.

Le nombre de constructions autorisés dans le PLU directement raccordables sur la station actuelle est donc d'environ 200 équivalents habitants, soit environ 90 logements.

Le potentiel identifiable sur les zones aménageables du PLU en 2022 est de :

- 18 logements sur les zones 1AU, en cours de réalisation,
- 15 logements sur les secteurs de Plaet et du chemin de Pelat, ouverts dans le cadre de la 1^{ère} modification,
- 10 logements sur les zones urbaines par densification,
- Plus aucun logement sur les zones 2AU non ouvertes, et ainsi rendues caduques en décembre suivant les dispositions de la loi ALUR.

Le dimensionnement de la station d'épuration est ainsi conforme aux objectifs retenus.

Les réseaux d'eau et d'électricité, les accès.

1.1.27 Le réseau d'eau

Le réseau d'eau est en capacité suffisante pour desservir les secteurs ouverts à l'urbanisation.

1.1.28 Le réseau électrique

Le réseau électrique est en capacité suffisante pour desservir les secteurs envisagés sur la commune. Par contre, la desserte précise devra être analysée au cas par cas, selon les spécificités du projet (typologie, type de chauffage, etc...). La charge de la desserte est ensuite assurée à la fois par la commune et par ERDF.

1.1.29 Les accès

Les secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Celui-ci établit les conditions d'accès au secteur.

DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR GARANTIR LA REALISATION DES PROJETS.

De nombreux espaces ont été mis en emplacements réservés. Ils répondent aux objectifs et aux projets proposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Tous les emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la commune.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Implantation d'un équipement ou d'un espace public	Commune	10 200 m ²
2	Supprimé		
3	Création d'une continuité douce de la rue de Bennwihr vers le chemin d'Enlejeau	Commune	730 m ²
4	Aménagement des abords du Chemin d'En Léjeau ; largeur indicative de 3 mètres	Commune	350 m ²
5	Aménagement des abords du Chemin de La Fontaine; largeur indicative de 3 mètres	Commune	770 m ²
6	Supprimé		
7	Aménagement d'un accès viaire avec aire de retournement, largeur indicative de 6 mètres	Commune	650 m ²
8	Aménagement d'une voie, largeur indicative de 6 mètres	Commune	730 m ²
9	Aménagement de sécurité sur la RD 930	Communauté de Communes	1 650 m ²
10	Supprimé		

LA PROTECTION DES MASSES BOISEES AU TRAVERS D'ESPACES BOISES CLASSES E :

Les espaces boisés classés.

De nombreux espaces boisés ont été identifiés dans le PLU, conformément aux orientations du PADD. Ils correspondent généralement à des espaces à protéger en raison de l'intérêt paysager.

Ces bois sont généralement inscrits sur des terrains présentant des fortes pentes (supérieures à 30%). La protection forte de ces boisements participe ainsi à la protection de ces espaces face à l'érosion.

Les boisements qui composent des corridors écologiques sous forme de haies bocagères sur les secteurs de Plaet et du chemin de Pelat sont également identifiés en espaces boisés classés afin d'assurer leurs maintiens. Ils représentent une surface de 3 100 m².

Ceux-ci s'inscrivent dans le prolongement d'autres espaces boisés à sauvegarder qui marquent des limites fortes à la zone urbanisée.

Le total des Espaces Boisés Classés sur la commune représente 36.1 ha.

Les espaces recensés au titre de l'article L 123-1-5 §7

La collectivité a choisi de mettre en place des outils de protection des éléments paysagers sur la commune. Le document graphique répertorie les éléments qu'il s'agit de protéger, à savoir :

- Les haies végétales et les continuités boisées aux abords des ruisseaux, et au sein de l'espace agricole.

Ces espaces seront soumis au dépôt d'une déclaration préalable. Le principe retenu est d'interdire la destruction de ces éléments paysagers, sauf s'ils sont remplacés par des plantations au moins équivalentes. Cette traduction est par conséquent plus souple qu'un espace boisé classé et répond à la variété et à la diversité de ces éléments paysagers.

IV. INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE
DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Jegun s'inscrit dans les lois SRU, Urbanisme et Habitat. Le temps de la réflexion sur les enjeux stratégiques a été également celui de la mise en application de la RT 2012 et du vote de la Loi Grenelle.

Cette mouvance de fond a donc accompagné le travail sur le PLU.

Toute évolution d'un territoire modifie par principe son milieu naturel et son environnement au sens large. Ces impacts varient en fonction de leur nature, de leur probabilité ou occurrence dans le temps, de leur durée d'action, des taux de réversibilité ou d'irréversibilité.

Les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Jegun, ont pour volonté de prévoir un développement durable et qualitatif du territoire et de préserver l'environnement.

D'une manière générale, les composantes du territoire ont été analysées et travaillées de façon à proposer, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, équilibre et complémentarité dans les domaines de l'environnement, de l'économie, de la vie sociale et de l'habitat.

A. LA FINALITÉ

Après avoir pris conscience de la position géographique de la commune, de ses atouts, de ses faiblesses, de ses potentialités, **la Municipalité a fait le choix d'une urbanisation raisonnée.**

Ce choix a permis de devancer les besoins en équipements et de planifier dans le long terme les besoins futurs, au fur et à mesure de l'évolution de la population, en lien étroit avec l'évolution des communes voisines et le contexte de l'agglomération toulousaine. Elle a fait, de plus, le choix de palier à toutes les difficultés actuelles en essayant, petit à petit, d'y remédier.

L'engagement de la collectivité a donc une influence sur les différents points développés ci-après, composantes essentielles d'un développement durable.

Cet engagement se retranscrit par une prise en compte de l'évolution aux différentes échelles de temps :

- Par des opérations immédiates pour améliorer la qualité de vie,
- Par des interventions sur le moyen terme en considérant les évolutions et la dynamique du secteur,
- Par une action sur le long terme en protégeant le milieu naturel et la qualité environnementale, patrimoine légué aux générations futures.

B. LES OBJECTIFS DE POPULATION

Données de prospective

Population communale 1999 : 968 habitants

Population communale 2009 : 1136 habitants

Soit 168 habitants supplémentaires

Sur cette même période, la commune a **accueilli 99 résidences principales**,

On peut considérer qu'un nouveau logement apporte environ 1.7 habitant supplémentaire en moyenne.

Dès lors, à l'échelle de 15 ans, 120 logements supplémentaires seront construits (PADD), soit environ 200 personnes supplémentaires.

La population devrait ainsi être portée à 1350 habitants environ à l'horizon 2027.

C. IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

Les composants d'un territoire (le relief, les cours d'eau, l'organisation et la nature de la végétation, les vues...) **interviennent comme des éléments de diversité et confèrent au site sa qualité paysagère. La commune de Jégun s'est implantée sur une ligne de crête entourée de part et d'autre de larges vallées dessinées par les cours d'eau.**

Les propositions retenues dans le cadre du développement durable communal découlent de la nature intrinsèque du territoire de Jegun et s'appuient fortement sur ses atouts paysagers.

LES ESPACES BOISES ET LES COURS D'EAU

Les espaces boisés de la commune correspondent soit aux éléments boisés implantés sur les espaces les plus pentus, soit aux continuités le long des cours d'eau.

Les choix retenus permettent de protéger ces éléments :

- au travers d'un classement en zone N de l'ensemble des bois du territoire communal.
- Au travers d'un classement en espaces boisés classés pour les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager ;
- Grâce à une identification au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, des continuités boisées le long des ruisseaux.

Les ruisseaux sont par ailleurs protégés à deux titres :

- par l'application de la réglementation relative aux zones inondables, pour les principaux ruisseaux : servitude aux abords de la Baïse, et cartographie informative des zones inondables aux abords de l'Oustère, l'Auloue, le Larranchélan
- Cette réglementation est doublée de la mise en place d'une trame permettant la prise en compte de la trame bleue, notamment sur l'ensemble des ruisseaux secondaires.

LE TRAITEMENT DE L'INTERFACE ENTRE ZONES BATIES ET ZONES NON BATIES ET ENTRE LES SECTEURS A VOCATIONS DIVERSES

L'incitation à planter les fonds de parcelles en bord de zone agricole, dans l'article 13 du règlement des zones concernées (UB, UC, 1AU couronne extérieure au centre bourg) vise à gérer l'interface entre urbanisation et campagne, pour définir un paysage harmonieux et cohérent qui valorise le patrimoine paysager et le cadre de vie.

Par ailleurs, les espaces boisés classés identifiés autour du bourg permettent la sauvegarde efficace d'une interface entre zones agricoles et zones urbaines.

Des précautions sont également prises dans le cadre des orientations d'aménagement des différents secteurs 1AU, en imposant la réalisation de continuités végétales en limite ou au cœur des futurs quartiers.

LA RATIONALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Deux éléments montrent la volonté communale de modérer fortement la consommation d'espace :

- les objectifs fixés dans le PADD :

Rappel, p.8 du PADD :

« S'inscrire dans une optique de modération de la consommation de l'espace, et de lutte contre l'étalement urbain

Le développement de l'urbanisation sera maîtrisé en s'appuyant sur des limites claires à l'urbanisation (écrins boisés) et au travers de schémas d'aménagements qui permettront une optimisation du foncier.

L'urbanisation récente a consommé, entre 2005 et 2010, 12.6 ha, pour un total de 43 logements (analyse comparative entre le plan de la carte communale de 2003 et le plan cadastral 2010), soit près de 3000 m² / logement (moyenne de 3.5 logements/ha).

Le projet d'urbanisation visera à une consommation d'espace moindre, en privilégiant des densités de l'ordre de 6 à 8 logements/ha en moyenne.

Les besoins estimés :

Lors des 10 dernières années, 10 logements ont été construits/an, en moyenne (total logements)

Lors des 3 dernières années, 5 logements ont été construits chaque année (maisons individuelles)

Les besoins estimés sur la commune sont de l'ordre de 8 logements/an en moyenne pour les 10 prochaines années, soit un **besoin de 120 logements pour les 15 prochaines années**

environ. Ces besoins permettront de s'inscrire dans la croissance du village depuis de nombreuses années, en cohérence avec la capacité des équipements publics.

Cela correspond à un besoin de foncier constructible compris entre 15 et 20 ha environ pour les 15 prochaines années (densités de 6 à 8 logts/ ha). »

- les efforts réels consentis en matière de zonage

Comme cela a déjà été exposé dans un chapitre précédent (comparatif par rapport au document d'urbanisme antérieur), le comparatif des zones constructibles entre la carte communale antérieure et le PLU fait apparaître :

- + **36.2 ha de zones U constructibles.**
- **41.41 ha de zones A urbaniser**
- **5.2 ha de zones d'activités**

Ces deux éléments s'inscrivent en faveur d'une modération de la consommation de l'espace.

D. Impact sur les consommations énergétiques

La création d'une urbanisation nouvelle engendrera une consommation énergétique nouvelle.

Toutefois, sur le moyen terme, les constructions nouvelles et les rénovations de constructions sont soumises à la RT 2012, à partir du 1^{er} Janvier 2013 pour l'ensemble des constructions, ce qui, d'un point de vue énergétique, devrait engager une diminution globale de la consommation énergétique.

Le règlement du PLU a veillé à autoriser, au sein de l'article 13, la construction de logements ou de bâtiments innovants, qui permettent à la fois une liberté d'expression architecturale et des implantations et volumétries adaptées au site.

Par ailleurs, la densification recherchée dans les différentes règles permettra de minimiser les consommations énergétiques : la compacité (mitoyenneté, construction en hauteur)

constituent les réponses les plus adaptées à la recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Enfin , les règles d'implantation des bâtiments restent suffisamment souples pour pouvoir orienter de manière optimale le bâtiment par rapport à l'ensoleillement.

E. Impact sur les déplacements

Deux axes permettront à terme de limiter les déplacements :

- le développement d'un urbanisme dense est favorable à l'usage des modes doux, car il évite d'éloigner les secteurs d'habitat par rapport aux équipements publics et aux commerces.
- Le choix retenu de conforter l'urbanisation à proximité du village afin de mettre en lien direct les secteurs d'habitat avec les secteurs de services et d'équipements ;

A une échelle plus large, cette dimension n'est pas du ressort du PLU, mais devra être gérée dans le Schéma de Cohérence Territoriale, ou dans un plan de Déplacements Urbains.

Chacun des modes de déplacement est pris en compte :

LA CREATION D'UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES

Plusieurs continuités douces ont été établies dans le projet :

- soit au travers d'emplacements réservés,
- soit au travers de principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

Ces éléments viennent conforter un réseau de cheminements partiel existant sur la commune.

Par ailleurs, la commune a entrepris de réaménager progressivement ses espaces publics. Cette démarche, qui impose la prise en compte des continuités de cheminements piétons (notamment pour les personnes à mobilité réduites) permettra une amélioration de la sécurité et de la qualité des cheminements sur les espaces publics existants.

LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Plusieurs emplacements réservés instaurés témoignent d'une volonté d'améliorer les flux automobiles et de gérer la sécurité (chemin de la Fontaine, aménagement des abords du chemin d'En Léjeau, aménagement d'un tourne à gauche aux abords de la RD 930, etc...). Cela se réalisera au travers des aménagements de carrefours, des élargissements de voiries et de la création de voies continues au sein des futurs quartiers.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Jegun est desservi par la ligne de Bus Auch-Castéra Verduzan, du lundi au samedi.

F. IMPACT SUR L'AGRICULTURE

L'EXTENSION DES ZONES A URBANISER SUR LE DOMAINE AGRICOLE

Comme nous l'avons déjà vu, l'impact de l'urbanisation sur les zones agricoles sera très limité.

Tout d'abord, rappelons que l'impact du PLU sur les espaces agricoles sera moindre par rapport à la carte communale antérieure.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation future ont été très limitées : 19 ha de zones 1AU et 2AU (les zones 1AUv et 1AUf n'empiètent pas sur de l'espace agricole).

Cette surface, représente 0.55% des espaces agricoles de la commune.

Par ailleurs, les espaces voués à se développer sur l'espace agricole le sont par souci de cohérence du développement urbain (au regard en particulier des limites claires établies autour du village). Pour la majorité, ces espaces sont classés en zone 2AU et fermés à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces ne se réalisera qu'à moyen ou long terme, ce qui permettra de préserver l'activité agricole dans ce délai.

Les secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation ne concernent que des espaces très limités et engendrent très peu d'impact sur le territoire agricole.

L'AGRICULTURE COMME PATRIMOINE

Elle est préservée pour le long terme, à plusieurs titres :

- en tant que pôle économique : par le maintien d'une zone A, spécifique, protégeant cette activité, et où seules les constructions agricoles seront autorisées, évitant ainsi le mitage,
- en tant que valorisation du paysage et patrimoine paysager.

La commune de Jegun possède encore une forte identité rurale, grâce aux nombreux espaces qui sont préservés, et grâce également à un passé agricole assez remarquable. En témoigne notamment la présence de nombreuses fermes de grand caractère, situées sur les coteaux.

Le maintien de ce patrimoine agricole passe par la possibilité de valoriser le patrimoine bâti. Dès lors qu'il y a un réel intérêt patrimonial, le changement de destination sera autorisé. Cette disposition permettra de maintenir la valeur patrimoniale des bâtiments, en évitant leur dégradation progressive.

G. IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS SOL

LE RESEAU DES EAUX PLUVIALES

Le règlement du PLU prend en compte des dispositions en vue de limiter l'imperméabilisation des sols, au sein de l'article 4, et ce afin de privilégier l'infiltration sur site plutôt qu'un rejet direct dans le réseau de fossé. Dans la zone d'activité, un pourcentage minimum de parkings non imperméabilisés est imposé.

Les abords des ruisseaux ont été classés en zone N du PLU, ou identifiés par une trame spécifique. Plusieurs emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune pour pouvoir répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée, à savoir :

- interdire toute nouvelle construction en zone à risque potentiel
- faciliter l'entretien des ruisseaux
- limiter les embâcles
- favoriser l'écoulement des eaux en cas de pluie torrentielle.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La totalité des secteurs AU seront raccordés au réseau collectif d'assainissement.

La capacité de la station d'épuration est suffisante, et le projet de construction d'un nouvel équipement va conforter cette capacité.

Une mise à jour du zonage d'assainissement collectif a été réalisée dans le cadre du PLU pour mettre en adéquation le document de planification et le document technique.

LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Plusieurs sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal. Leur liste figure dans le premier chapitre du présent document et **leur localisation est repérée sur les documents graphiques règlementaires du PLU.**

Pour l'ensemble des zones qui intègrent des sites archéologiques, le règlement précise que, en application de la loi du 27 Septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de

vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

LES SERVITUDES

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme prend en compte, en les intégrant dans les annexes, les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire, afin d'intégrer, en amont des projets, les contraintes spécifiques des zones couvertes par ces servitudes.

H. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE ***SOCIALE***

LES EMBELLISSEMENTS DU BOURG

La protection et la mise en valeur de l'identité du centre ancien est affirmée dans le PADD et trouve sa traduction dans les prescriptions du règlement de la zone UA. De plus, la commune a engagé le réaménagement **des espaces publics du centre bourg**. Cette action permettra une valorisation du patrimoine qui ne peut être qu'enrichissante pour le devenir communal, mais contribue également à qualifier et dynamiser la vie quotidienne.

Cet engagement aura un impact important sur la perception du paysage urbain et valorisera le patrimoine bâti historique. La pérennité de cette mémoire et sa valorisation auront un impact important sur l'environnement urbain au sens large.

LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES

Les espaces urbanisés se caractérisent par un étalement urbain important, issu des opérations pavillonnaires successives, avec une densité bâtie relativement lâche sur certains projets. La commune a retenu le principe d'engager une densification à l'échelle parcellaire (redécoupage des parcelles, densification sur chacun des lots, etc...).

Cette mutation des tissus existants est indispensable et évidente : la reconcentration de la ville sur elle-même, la densification et la restructuration des quartiers participent à la mixité et à la qualité urbaine.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour adapter la structure communale aux différents besoins, **la commune a décidé de la réalisation de plusieurs équipements publics** d'une part, et **de la réserve de terrains en vue d'implantations d'équipements publics** au cœur des futurs quartiers, d'autre part.

La municipalité a pris soin de réfléchir sur ces points pour répondre plus justement aux besoins et implanter ces équipements de façon judicieuse, dans le but d'un fonctionnement communal amélioré à l'avenir.

I. IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE

LES ZONES INONDABLES ET LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Les zones inondables font l'objet de différentes études qui recensent le risque. Ces études intègre à la fois la Baïse et ses différents affluents.

Le Plan de Prévention de retrait gonflement des sols argileux concerne l'ensemble de la commune et établit des prescriptions à prendre en compte lors de la construction des bâtiments.

POLLUTION PAR LE BRUIT

Les nouveaux trafics qui seront induits par les urbanisations des futures zones définies sont moyennement importants et utiliseront des infrastructures adaptées existantes ou nouvelles, mises en adéquation par la mise en place d'emplacements réservés ou bien prévues dans le cadre des aménagements d'ensemble.

Seule la RD 930 est source de nuisances sonores, mais aucun accueil d'habitat n'est prévu à proximité de cet axe.

POLLUTION DE L'AIR

Parmi toutes les zones d'urbanisation future envisagées, **aucune n'est destinée à de l'industrie polluante**. Il n'y aura donc pas d'effet direct sur la santé.

En revanche, toute urbanisation nouvelle participe indirectement à l'augmentation de la pollution atmosphérique par l'accroissement des trafics qu'elle induit, et à la réduction des espaces végétalisés.

Une place importante est accordée au «végétal» dans les projets d'urbanisation, (espaces verts, plantations d'alignement, haies,...) pour permettre de réduire cet impact, à la fois par la préservation des principales continuités plantées, mais également en créant des espaces verts au cœur des futurs quartiers.

J. CONCLUSION

Le développement de la commune de Jégun se fera en continuité du développement des dernières années, tout en améliorant la qualité et l'équilibre du territoire :

- **meilleure qualité des projets urbains, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation**
- **définition des nouvelles implantations bâties et des évolutions du bâti, par un règlement clair et adapté**
- **définition d'un équilibre du territoire (zones U, AU, A et N), en établissant précisément le devenir de chacun des secteurs, pour les 10 à 15 années à venir.**