

## Réponse au procès-verbal de synthèse

Réponses aux observations recueillies sur le registre à disposition du public et aux observations personnelles du commissaire enquêteur.

Rappel du cadre réglementaire :

Article R 123-18 - Code de l'environnement

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

En accord avec l'article R123-18 du code de l'environnement, le 02 octobre 2024, la remise du procès-verbal de synthèse a eu lieu à la mairie de Jégun pendant un entretien entre le commissaire enquêteur, M. BERNHARD (commissaire enquêteur), le Président de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG), M. PENSIVY, le maire de la commune de Jégun, M. LAPEYRE et Mme GENGE (Responsable du service Habitat et Planification du GACG).

Nous prions Monsieur Bernhard de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le rapport définitif de l'enquête publique.

Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse sont regroupées par thématique.

- **Administratif**

Le procès-verbal du commissaire enquêteur indique que « la mise en ligne des observations du public s'est effectuée dans un délai qui peut être jugé excessif, parfois plus de 8 jours. »

*Réponse du GACG : Nos services ont fait le choix d'assurer la mise à jour au maximum une fois par semaine du registre numérique. Le système d'échange qui a été choisit comptait plusieurs interlocuteurs, le secrétariat de la mairie de Jégun, le service Planification et Habitat ainsi que le service Communication du GACG. Cependant, aucune observation d'administrés n'a été omise, elles ont toutes été mises en ligne.*

- **Assainissement**

Une ambiguïté a été évoqué concernant le règlement de l'assainissement pour la zone AU du secteur du Pelat. « Ici n'y a-t'il pas contradiction ou du moins ambiguïté entre les pages 36 et 41 de la notice explicative ? »

*Réponse du GACG : La zone AU de Plaet sera raccordée à terme au réseau d'assainissement collectif, lorsque le schéma communal d'assainissement sera mis à jour. Dans l'attente de cette mise à jour, les futures habitations de la zone de Plaet pourront se doter d'un système d'assainissement autonome dans la mesure ou le terrain le permet. Pour la zone du Pelat, l'assainissement autonome est la solution retenue par la municipalité.*

*Le règlement de l'article AU4 sera mis à jour afin d'effacer les ambiguïtés présentes.*

- **Densité**

Les prévisions d'accroissement de la population de la commune sont qualifiées par plusieurs administrés de peu réalistes ce qui remet en cause la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU de Plaet et du Pelat et de leurs projets d'aménagement.

De plus, avec une densité plus forte, les nouvelles constructions et leurs aménagements pourraient dévaloriser les biens du chemin du Pelat.

*Réponse du GACG : La densité de projet tient compte des densités observées dans les secteurs voisins et s'aligne sur les caractéristiques du quartier. Cela permet une bonne intégration au tissu pavillonnaire environnant, tout en répondant aux besoins de développement de la commune. Par ailleurs la densité retenue à également été définie en tenant compte des capacités de la voie d'accès existante et sans dévaloriser l'existant.*

- **Environnement**

Le secteur du Pelat est situé sur un corridor écologique correspondant à un milieu ouvert de plaine (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

*Réponse du GACG : L'emplacement du projet montre que les enjeux sont faibles à potentiellement et localement modérés (Chiroptères). Le principe de continuité avec le tissu urbain, de proximité*

*avec le centre, ainsi que la faible emprise du projet (sur une enveloppe d'1.6 ha au total, 0.7 ha seront aménagés) sur des sites de faible enjeux (physique, environnementale, règlementaires) permettent de justifier le choix de ces secteurs.*

*Dans les zones 1AU aucune haie n'est classée en EBC ou secteur boisé protégé. Ceux-ci ont été identifiés dans les zones N adjacentes. Les seules actions demandées concernent la mise en place de plantations denses et diversifiées sur la zone urbaine, formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal, entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle (dispositions reprises dans le règlement et matérialisées dans les OAP).*

*L'évaluation environnementale du projet analyse également que les différents espaces où l'environnement doit être préservé. Ainsi, sur les deux sites ouverts à l'urbanisation, des espaces libres représentant près de la moitié des surfaces en projet sont maintenus en zone naturelle. Des boisements sont également à créer ou à maintenir. De plus, aucune des haies et plantations existantes pouvant faire office de passage pour la faune n'est altérée par la procédure. L'évaluation environnementale a permis d'estimer des risques globalement faibles avec des enjeux ponctuels et potentiellement modérés, que les mesures « ERC » viennent enrayer de manière significative.*

- **Paysage**

Pour certains administrés l'urbanisation des deux zones 2AU est incohérente avec la situation de la collectivité. Jégun est une commune rurale qui devrait tendre à préserver ses paysages et son identité. De plus, Le chemin du Pelat a un usage secondaire, c'est un espace de promenade pour les Jégunois car il offre un beau panorama depuis la ligne de crête. Cette vue sur le paysage sera modifiée suite à l'aménagement du secteur.

*Réponse du GACG : Nous proposons de mettre à jour les OAP afin d'ajouter des éléments garantissant l'insertion paysagère des projets (hauteurs des constructions, habillage...).*

- **Artificialisation**

Certains administrés craignent l'impact des projets sur des espaces pouvant être considérés comme « naturels ».

L'artificialisation du sol consécutive à la construction des habitations (béton, revêtements routiers essentiellement) est également un sujet d'inquiétude. Celle-ci aura des conséquences négatives concernant l'écoulement des eaux pluviales.

*Réponse du GACG : Dans le cadre de cette modification la superficie des deux zones AU a été réduite passant de 4.03 ha à 3.2 ha, le restant étant reclassé en zone N (préservation TVB, impact paysager, ...). Les projets de construction ont quant à eux une emprise au sol faible, leur impact sera donc minime. Ici, les projets respectent plusieurs caractéristiques dites vertueuses et les sols y seront peut imperméabilisés.*

*Il est aussi à souligner que sur la commune de Jégun, cinq zones à urbaniser sont aujourd'hui caduques 12 ha de zones AU sont aujourd'hui classées en A. Ces 12 hectares étaient initialement classés en 2AU, et donc auraient dues à terme être urbanisées.*

- **Nuisance**

Les observations sur la création d'un nouvel axe routier et les nuisances que cela allait engendrer sont celles revenues le plus souvent.

L'augmentation prévisible de circulation automobile va s'accompagner d'une pollution visuelle et sonore qui va affecter le cadre de vie des riverains. De plus, certaines habitations se retrouvent à proximité de la nouvelle voie ce qui accroît le risque de nuisance.

Sur le secteur du chemin du Pelat, la liaison prévue aura un impact important sur les propriétés riveraines. La défiguration complète de deux propriétés est probable avec la réalisation de cet accès. De plus, le projet ne tient pas compte des contraintes liées à la topographie pour l'aménagement de cette voie. Cette dernière, pour une partie des administrés n'apporterait aucune plus-value et ne serait en aucun cas une voie structurante pour le tissu urbain. En conséquence, il serait souhaitable d'abandonner cette partie du projet.

*Réponse du GACG : La création d'environ une quinzaine de logements dans le cadre des deux projets Plaet et Pelat reste modeste en termes d'impact sur l'environnement et la qualité de vie du quartier. Avec un nombre limité de nouvelles habitations, les nuisances potentielles (sonores, visuelles, trafic...) seront minimales. De plus, les infrastructures locales (écoles, commerces, équipements publics) sont dimensionnées pour accueillir cette légère hausse de population. Les projets ont été conçus de manière à respecter l'équilibre du quartier en veillant à ce que les nouvelles constructions soient bien intégrées dans le paysage et ne perturbent ni la tranquillité ni le cadre de vie des habitants actuels.*

La création d'une voie pour rejoindre le secteur du chemin du Pelat va empiéter sur certaines parcelles appartenant à des administrés. Ces derniers contestent la faisabilité et la pertinence de cette voie.

*Réponse du GACG : La création de la voie (ER n°8) permettra de désenclaver certaines habitations afin de répondre aux règles de sécurité (accès véhicules de secours notamment). Cet emplacement réservé existe depuis l'élaboration du PLU en 2013, il est en zone 2AU et s'arrête à la parcelle AV202 de Madame Raina. Il n'y aura pas de continuité vers le Plaet ou le chemin des Roses ni de nouvelles routes.*

- **Sécurité**

L'accès prévu à la zone du Pelat est le sujet le plus évoqué dans les observations des administrés. Pour ces derniers, le projet est accidentogène à la fois pour les usagers de la route mais aussi pour les riverains.

La création d'une liaison entre le projet de lotissement le long du chemin du Pelat dans la partie nord et son débouché sur le chemin des roses devrait être modifiée. La valorisation de l'emplacement réservé n°8 qui permet la venue des véhicules de secours paraît judicieuse mais,

le prolongement de la voie pour rejoindre le chemin des roses est plus problématique. Il s'agit d'un chemin privé permettant l'accès à 3 habitations où deux voitures ne peuvent pas se croiser. De plus, son accès y est complexe à cause de l'étroitesse de la voie. Cette liaison ne semble pas obligatoire à réaliser car, si le nouveau lotissement « chemin de Pelat » créé sur le secteur est construit, il ne sera pas enclavé étant le long dudit chemin. La création de deux voies pour 7 maisons peut être discutable.

La route traversant le quartier des Roses, au niveau de l'intersection avec le chemin de Pelat ne pourra pas être élargie sans effectuer de gros travaux de creusement et de terrassement.

*Réponse du GACG : La route actuelle « chemin du Pelat » est adaptée pour répondre aux besoins de circulation des usagers actuels et des futurs résidents. Etant donné la taille restreinte du projet la route ne nécessitera pas de grands aménagements ou d'interventions lourdes, minimisant ainsi les perturbations pour les riverains. L'objectif est de réaliser des aménagements rapides et efficaces (limitation de vitesse, panneaux spécifiques, ralentisseurs, aire de retournement...) tout en garantissant la sécurité et la qualité de vie. Cela pourra être ajouté dans l'OAP afin de mettre en avant ces zones de vigilances.*

- **Synthèse de l'avis des PPA**

**CDPENAF** : Avis favorable

**Chambre d'agriculture** : Avis favorable

Synthèse de l'avis :

La chambre d'agriculture a précisé que dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, les espaces boisés ou les haies ne seront classés en EBC ou en zone N qu'avec l'accord exprès des agriculteurs concernés, compte tenu des contraintes générées par leur classement. Elle regrette également que 3.20 ha soient mobilisés pour ne permettre que la construction de 15 logements. La chambre souligne néanmoins que les autres zones 2AU, représentant 12 ha, ne seront pas mobilisables sans révision de votre PLU.

*Réponse du GACG : Dans les zones 1AU aucune haie n'est classée en EBC ou secteur boisé protégé. Ceux-ci ont été identifiés volontairement dans les zones N adjacentes. Les seules mises en oeuvre demandées concernent la mise en place de plantations denses et diversifiées sur la zone urbaine, formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal, entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturel (dispositions repises dans le règlement et matérialisées dans les OAP).*

Conformément à ce qui est indiqué dans la notice explicative, et les surfaces et objectifs de logements présentés dans les 2 OAP de Plaet et du chemin de Pelat : 3,2 ha de zones 2AU sont effectivement partiellement ouvertes, mais ce sont 1,6 ha qui seront véritablement aménageables. En effet la moitié de ces surfaces a été classé en zone naturelle volontairement non aménageable (zone N). Ainsi les 16 logements estimés correspondent aux 1,6 ha disponibles (10 logements / ha).

**Chambre des métiers et de l'artisanat : Avis favorable**

**DDT 32 :**

Synthèse de l'avis :

- L'ouverture à l'urbanisation n'est pas justifiée, il faudrait préciser l'usage de la modification vis-à-vis de l'article L153-31.

*Réponse du GACG : La collectivité précise que ces compléments seront apportés à la notice ainsi : « les zones 2AU ouvertes partiellement dans le cadre de cette procédure de 1ère modification du PLU ont été mises en place en date du 12 décembre 2013 (date d'approbation du PLU). La 1ère 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 1er janvier 2018, cf. art 199). »*

- La compatibilité avec le SCoT n'est également pas assez mise en avant. Pour l'OAP du secteur du chemin du Pelat, d'après le SCOT : il faudrait aussi un traitement paysager jouant le rôle de bande de transition entre la zone urbaine et la zone naturelle ou agricole, faisant partie de la zone urbaine

*Réponse du GACG : Le règlement du PLU prévoit déjà la mise en place de haies denses et diversifiées formant une haie bocagère afin de composer un écrin végétal, entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturel (dispositions reprises dans le règlement et matérialisées dans les OAP). Ce traitement sera davantage matérialisé sur l'OAP du chemin de Pelat.*

- Ajouter le classement en Ah du secteur de Lahouche à l'objet de la modification

*Réponse du GACG : Ce point traité dans la notice sera ajouté aux différents objets de la modification.*

- Les chiffres des tableaux synthétisant la surface des zones AU dans la notice ne sont pas bons.

*Réponse du GACG : Le tableau sera mis à jour ainsi : - PLU : 1AU : 3,8 ha / 2AU : 15,2 ha / N : 179,9 ha - PLU 1ère modification : 1AU : 5,5 ha (+1,7 ha) / 2AU : 12 (-3.2 ha) / N : 181,4 ha (+1,5) Evolution : - 1,5 ha constructible.*

- Il semble y avoir une exception non justifiée concernant l'assainissement du secteur AU du chemin du Pelat alors que le reste de la notice semble parler d'équiper tout le secteur.

*Réponse du GACG : Il est proposé de faire évoluer le règlement : assainissement collectif – assainissement autonome en attente des réseaux sous réserve de l'aptitude des sols.*

**SCoT :**Synthèse de l'avis :

L'analyse du projet de modification n°1 du PLU de Jégun révèle un travail accompli de recherche de compatibilité avec le SCoT de Gascogne sur les thématiques liées à la ressource en eau, aux mobilités douces et à la TVB et sur la dimension paysagère qui pourrait encore être enrichie. Elle révèle néanmoins, des points d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne sur les objectifs chiffrés de la stratégie d'aménagement du territoire qui empêche ainsi la modification du PLU de participer pleinement à sa mise.

Réponse du GACG : *Les OAP des secteurs de Plaet et du chemin de Pelat identifient déjà :*

- *des espaces spécifiques à protéger, classés en N (1,6 ha sur les 3,2 ha), notamment pour répondre aux enjeux paysagers,*
- *des boisements à maintenir et / ou conforter au sein, et à la lisière des aménagements prévus,*
- *des limites précises à la zone constructible qui s'inscrit en lien direct avec l'existant (enclaves arrière correspondant à des jardins, typologie bâti, ...). Le volet paysager proposé est ainsi maintenu sans complément particulier.*

*L'évaluation environnementale du projet analyse les différents espaces où l'environnement doit être préservé. La collectivité précise que sur les 2 sites ouverts à l'urbanisation sont mis en place des espaces libres représentant près de la moitié des surfaces en projet (maintenus en zone naturelle), ainsi que des boisements à maintenir et à créer. Aucune des haies et plantations existantes pouvant faire office de passage pour la faune n'est altérée par la procédure.*

*Afin de répondre aux enjeux environnementaux et paysager, les secteurs de Plaet et du chemin de Pelat ne sont ouverts que de manière partielle par rapport aux zones 2AU actuelles, le restant étant reclassé en zone N (préservation TVB, impact paysager, ...). Ainsi les constructions envisagées ne peuvent être que sensiblement inférieures à ce qui était prévu initialement. Pour autant la densité défendue reprend la logique de 10 logements / ha. Le besoin en logements défendu dans le SCoT est de 132 logements pour les 4 communes de niveau 4. Le besoin est ainsi estimé à 33 logements pour Jégun. Entre 2018 et 2020 (dernière donnée INSEE publiée) 3 logements supplémentaires ont été réalisés. Les nouveaux logements envisagés dans le cadre de la modification s'inscrivent ainsi dans les objectifs de répartition du SCoT. Un gros travail de résorption de la vacance est en cours sur le village de Jégun, en 2023 ce sont 7 logements qui ont été réaménagés / habités.*

*La procédure de modification du PLU visant à ouvrir partiellement 2 secteurs enclavés du centre-bourg, en lien avec le bâti existant ne peut répondre à elle seule aux objectifs du SCoT qui s'impose à l'ensemble de son territoire. L'accueil de 35 habitants au sein du village (16 résidences principales sont visées) s'inscrivent bien dans les objectifs du SCoT qui prévoit 181 habitants supplémentaires en 2040, ce qui représente environ 10 % de l'objectif. D'autre part la reconquête de la vacance en cours sur la commune, constituera également un volet important, dont la*

*modification n'est pas spécifiquement l'objet. Ces éléments seront repris dans la notice explicative.*

*Les éléments d'objectifs vont être complétés comme précisés ci-dessus dans le cadre de la modification du PLU. La compatibilité totale avec le SCoT ne pourra être traitée que lors de l'élaboration du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne. En effet, la procédure de modification ne peut pas permettre de définir une stratégie de développement autre que celle du PADD en vigueur.*

#### **MRAe :**

##### Synthèse de l'avis :

En l'absence d'incidences significatives sur la biodiversité, tout l'enjeu de cette modification réside dans la consommation d'espace envisagée et les justifications apportées par la commune.

La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU, concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables.

Cependant, il n'y a pas eu d'évolution du projet depuis sa décision de soumission à évaluation environnementale en juillet 2022, au sujet notamment de la consommation d'espace, génératrice d'incidences environnementales.

Le projet ne propose pas de solutions alternatives notamment pour une meilleure prise en compte des potentialités du tissu urbain de la commune.

Le scénario démographique envisagé manque de cohérence avec l'évolution démographique antérieure de la commune

Cette modification a donc à terme une véritable incidence sur la consommation d'espace, constitutive de pressions sur l'environnement et notamment d'émissions de GES, sans qu'elle soit clairement justifiée.

*Réponse du GACG : Le rapport présente une justification du projet et de ses emplacements qui montrent des enjeux faibles à potentiellement et localement modérés (Chiroptères), avec des mesures « ER » permettant de conserver l'ensemble des secteurs les plus intéressants, dont sites potentiels. Si aucune étude alternative n'est avancée, le principe de continuité avec le tissu urbain, de proximité avec le centre, ainsi que la faible emprise du projet (1.6 ha au total) sur des sites de faible enjeux (physique, environnementale, règlementaires) permettent de justifier le choix de ces secteurs. Concernant le pré-diagnostic des zones, l'évaluation environnementale présente un état initial complet sur la période biologique la plus notable au droit des 2 sites. Des données tangibles sont donc disponibles pour définir l'absence d'enjeux environnementaux.*

*Le projet de modification est restreint à l'ouverture de 1.6 ha en logements, soit une consommation d'espaces très faible. Cette réduction de l'emprise projet participe à l'intégration*



*du territoire aux trajectoires de réduction de la consommation d'espace et maîtrise de l'artificialisation. Les implantations sont proches du centre-ville, afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets et réduire l'impact énergétique et d'émissions de GES. Le projet développe également les liaisons piétonnes à ce titre.*

*Comme précisé dans la notice explicative et les réponses apportées aux différents services, notamment celui du SCoT :*

- L'accueil de 35 habitants au sein même du village (16 résidences principales sont visées) s'inscrit bien dans les objectifs du SCoT qui prévoit 181 habitants supplémentaires en 2040 pur Jégun, ce qui représente environ 10 % de l'objectif. D'autre part la reconquête de la vacance en cours sur la commune, constitue également un volet important, dont la modification n'est pas spécifiquement l'objet.*
- Une étude du foncier disponible est présente pages 18-20 de la notice explicative, une justification détaillée des choix des 2 secteurs dans les pages 21 à 25,*
- L'ouverture partielle d'1,6 ha au sein même du tissu urbain du village sur les 15 ha des zones 2AU du PLU en vigueur s'inscrit dans le cadre de la législation en vigueur, dans la logique du plan de référence réalisé en 2013, et dans les objectifs du SCoT récemment approuvé. La procédure de modification entraîne donc l'ouverture de 1,6 ha, mais reclasse autant en zone N et acte la caducité de 12 ha de zones 2AU.*

*L'ouverture de 1.6 ha contre 15 ha initialement compose bien une mesure de réduction des impacts, notamment en matière d'émissions de GES puisque ce seront d'autant moins d'habitants accueillis qui engendreront constructions (logements, voirie), services supplémentaires et déplacements. Cette mesure participe pleinement aux ambitions de réduction du projet de PCAET. Les objectifs de réduction de 28% sont respectés dans la mesure où le projet de 15 ha initial revu pour 1.6 ha permet de réduire d'environ 90% les prévisions d'émissions de GES liés aux nouveaux habitants.*