



Modification n°1 du PLU de Jégun

Enquête publique du 26/08/2024 au 25/09/2024

OBSERVATION DU PUBLIC

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ouverture du registre le lundi 26 aout 2024

1 - Rue Truillius N.E. 54 de lundi :
a eu un entretien avec M. le commissaire
enquêteur ce jour 26/08/2024 relatif
au projet de l'urbanisme (mes parcelles sont les
n° 152 et 151) dont je suis tout d'ailleurs
d'accord. bisous J

2 Rue FABARON 7 - Labouet Laffosse 31800
A la suite de mon entretien avec le
commissaire enquêteur ce jour 26.08.2024 je
partage le projet de rendre constructible
les parcelles 231 et 234. MB.

le commissaire enquêteur

Marc
B. BERNHARD

2^e permanence le 6 septembre
lettre avec observation de M. Paudel
à Lézignan.

3 M^e TALOARN Pierre (58 Grande rue 32360 JEGUN)
A la suite de mon entretien avec le commissaire
enquêteur ce jour 06/09/2024. Je partage
le projet de rendre constructible et donc restaurer
la parcelle dites de la "Guillaumette" à Lézignan
Parcelle BIn = 0063, 0058 et 0059.

19

2 MHC

Le 11 septembre 2024

4 Anne PALANGE A.R - JEGUN

Concernant les parcelles 231 et 232
dont je suis propriétaire, je suis
favorable au projet de les rendre
constructibles.

Anne Palange

6 Théry / Rains - 10, chemin de Rose - JEGUN

Observation sur liaison ^{ord.} Chemin du Bois -

Nous nous interrogeons sur la nécessité d'une voie de
"liaison avec les constructions plus au Nord" qui à notre avis n'a
qu'un intérêt très limité au regard du projet urbain relativement
modeste -

- Impact important sur les propriétés Résidentielles au Nord
l'édification conjointe de deux propriétés pour réaliser l'accès

- Contraintes liées au relief et la topographie pour aménager
l'infrastructure

- Cette voie n'apporte à notre sens aucune plus-value sur le
plan de circulation du quartier et ne serait en aucun cas "une voie
structurante" pour le réseau urbain.

En conséquence nous demandons expressément l'abandon de l'idée
d'une liaison avec les constructions plus au Nord"

A. STER

Signature

mhd

enquête publique // Tauziede Julien et Saval Emeline

1 message

Julien Tauziede <tauziede.julien05@gmail.com>
À : jegunmairie@gmail.com
Cc : Tauziede Julien <saval.emeline@sfr.fr>

12 septembre 2024 à 22:11

Bonsoir,

7

Suite à l'annonce de l'enquête publique, nous étudions les différentes modifications du PLU.

Nous souhaitons échanger avec vous pour vous faire part de nos interrogations concernant certaines modifications qui nous questionnent.

- Dans le projet pour l'extension de la zone urbaine, le "secteur du chemin du pelat", nous constatons la volonté de créer une voie/passage qui mènera directement sur notre parcelle AV 269. Ceci est en relation avec "le projet d'emplacement réservé n°8".

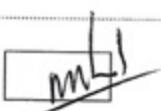
Nous souhaitons des explications sur ce sujet. Sachant que le passage se fera donc directement sur notre terrain.

- Enfin, dans la modification du PLU et le zonage sur le faubourg sud de Jegun, nous constatons que notre parcelle BI 253 et une partie de l'AV 269, passent d'une zone UBa en APn....Vous comprendrez bien que la aussi, nous ne comprenons pas ces modifications et souhaitons des explications.

Ainsi, nous souhaitons obtenir un rendez-vous pour obtenir des informations complémentaires sur ces modifications .

Cordialement

M. Tauziede Julien et Mme Saval Emeline
4 lotissement des lilas
32360 Jegun



M^{me} et M^{me} Gilpilbert Alain

40 bis chemin des Roses 32360 Tegu

8

Au sujet de la modification du PLU de Tegun et plus particulièrement les perspectives concernant le secteur du chemin du Pelat, il semble important d'attirer votre attention sur un point particulier : la création d'une liaison entre le projet d'un lotissement de 7 maisons le long du chemin du Pelat dans sa partie nord et son débouché sur le chemin des Roses.

Si donner un sens à l'emplacement réservé n°8 ne paraît pas critiquable dans l'optique de pouvoir permettre la venue de véhicules de secours (notamment d'incendies) sa prolongation pour rejoindre le chemin des Roses est beaucoup plus problématique. Il s'agit actuellement d'un chemin privé permettant l'accès à 3 maisons (2 en zone UBA et 1 en zone UB), avec ceci de particulier que 2 voitures ne peuvent pas se croiser. Par ailleurs, l'accès au chemin, desservant ces maisons en arrivant du centre-village, est loin d'être aisé étant donné son étroitesse et nécessite une manœuvre préparatoire consistant à se déporter sur la gauche du chemin des Roses. Si l'on ajoute que ce débouché se trouve au bas de la « descente du château d'eau » on peut penser qu'une augmentation de circulation due à l'ouverture de cette liaison risque donner à ce lieu un caractère plutôt accidentogène.

Quant à l'utilité de créer cette liaison, il faut tout de même considérer que le nouveau lotissement "Chemin de Pelat" sera loin d'être enclavé puisqu'il se situera le long de ce dernier déjà totalement adapté à la

à la circulation automobile. Pour 2 voies pour 7 maisons ? Autant le projet d'une valorisation de l'emplacement réservé N°8 paraît judicieux en tant qu'accès à des véhicules de secours celui de sa prolongation vers le chemin des Roses ne présente aucun intérêt. (voie d'accès au futur lotissement déjà existante) mais plutôt des inconvénients avec une modification du chemin actuel obligatoire et coûteuse (surface à acquérir, arrivées des réseaux → électricité, téléphone fibre - fosse, septique à déplacer). Et nous ne sommes pas certain que ce projet soit symbole de voie structurante pour le tissu urbain.

En outre, il est bon de préciser que l'augmentation prévisible de la circulation automobile va s'accompagner d'une pollution visuelle et sonore allant à l'encontre des possibilités actuelles d'activités extérieures chez les riverains.

En conclusion, l'idée de l'utilisation de l'emplacement réservé N°8 nous paraît devoir être conservée. Par contre nous demandons que le projet de sa prolongation jusqu'au chemin des Roses soit abandonné.

Dans le projet d'assainir ci l'urbanisation une partie de la zone E AU du chemin du Plat, nous contestons la faisabilité et la pertinence de plusieurs éléments :

1/ la création d'une voie / passage (" principale voie structurante avec piétonnier ") au nord de la zone

En effet, pour plusieurs raisons ce passage ne peut exister :

- elle utilise une bande de terrain d'une partie de notre parcelle AV 269. cette parcelle est donc privée et nous n'avons pas été consulté.

- son existence, n'a aucune pertinence car l'accès à ce site peut directement se faire par la voie déjà existante sur le chemin du Plat (par l'entrée sud du site).

- ce passage, entraînerait des désagréments physiques du fait de 3 propriétés privées traversées et retraites (AV 202, BI 262, et AV 269), mais aussi des nuisances sonores avec le passage de nombreux véhicules dans un secteur " piéger "

- Enfin, il nous paraît inconcevable de permettre le passage de véhicules sur notre parcelle AV 269, dont l'accès est d'une hauteur d'à peine 3 m et qui se trouve à 80 m de notre habitation.

Aux vues de ces éléments vous comprendrez bien que l'opposition à cette voie n'a pas lieu d'être au regard des nombreux désagréments causés à plusieurs habitants du secteur nord.

2/ Nous contestons donc, en relation avec ce premier point, l'absence d'un emplacement réservé (FR 08) pour les raisons évoquées dans le PLU : " un emplacement réservé a été porté sur ce secteur

afin d'aménager une voie vers les constructions situées au nord !
Au regard des points évoqués ci-dessus, cet ER 08 n'a pas
raison d'être puisque aucun accès à la parcelle AR 269
n'est réalisable en l'état (parcelles privées, désagrement et
impacts réels par les habitants au nord du site etc...)

M. Tauzieude

~~jean~~

M. Tauzieude gérant et Mme Sophie Emelie
4 lotissement des Lilas
38360 Jegen.

Dans la modification du PLU, nous constatons le recouvrement
d'une grande partie de notre parcelle AR 269 (avec notre habitation
actuelle) et de notre parcelle BI 253 de 4Ba ~~en~~ zone AP.
Nous ne comprenons pas et n'admettons pas cette décision sans
aucune concertation.

- En effet, lorsque nous avons acheté en mars 2020, les
deux parcelles BI 253 et AR 269, nous étions dans l'optique
de nous implanter durablement à Jegen avec pour idée de faire
construire une maison pour notre fils. Ainsi, dans les perspectives
futures, nous ne pouvons accepter ce découpage.

- Il s'agirait également d'une grande perte financière
quand à la valeur de ce bien acheté au prix d'un espace UBA
et non AP.

- De plus, nous nous interrogeons sur ce découpage, qui au
final rend les deux tiers de nos deux parcelles en zone AP,
alors qu'elles étaient en zone UBA. De plus, la parcelle AR 269
où se trouve actuellement notre habitation, se réserve pour moitié

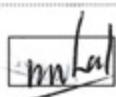
déclarée en zone AP.

- Nous ne souhaitons pas qu'un tel dérangement soit réalisée sur nos parcelles. Cela signifie que nous ne pourrons même pas aménager notre terrain à notre convenance car le dérangement modifie le PLU si 20 m de la fenêtre de notre habitation.

Enfin, et pour conclure, nous trouvons tout de même très regrettable, que pour un projet collectif d'urbanisation de notre village (chemin du Rebet), nos, propriétaires et heureux citoyens Jéguncis, sommes directement impactés par deux fois sans aucune concertation :

- Déplacement de nos terrains de VBA en AP
- projet de construction d'une voie passant directement sur notre jardin (parcelle Av 269).

M. Tauricelle Julien



3^e permanence

10

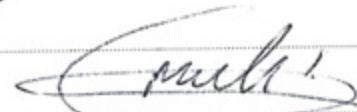
PRADE Amandine, MINELLI Maxime
propriétaire 28 chemin des Roses 32360 JEGU

Nous avons appris l'existence d'un changement du PLU de Jégun début septembre 2024.

Les projets prévoient la construction de maisons d'habitation. Afin d'accéder à ces terrains, les futurs propriétaires devront passer par le chemin privé devant chez nous. Nous sommes inquiets pour la sécurité de notre fille (augmentation du trafic, proximité de la voirie avec notre habitation)

Ce même chemin n'est pas entretenu, nous constatons donc une majoration des nuisances sonores. Étant infirmière et travaillant de nuit, je suis particulièrement impactée par les allées et venues en journée.

Pour finir, nous nous questionnons également sur la possibilité à se croiser sur ce chemin puisque la voirie est très étroite.



Mme Grillibert reçue ce jour 25/09/24

11 M Lefèvre Frédéric

S'inscrit d'une certaine "bétonisation" possible, au moins de l'implantation de certaines surfaces dites "naturelles".

12 Mme DANH.

Poste des questions relativement à la limite de propriété sur les parties "surface naturel / espace construit" et quant à l'implantation des maisons telle que fixée par l'ONAP.

le commissaire enquêteur

B. BERNHARD

Observations sur le projet de modification du PLU de Jégun

5

1- Évolution démographique à Jégun de 2006 à 2024 :

2006 :	1086 habitants.
2021 :	1173 habitants
2024 :	1187 habitants

Augmentation de 101 habitants en 15 ans, soit en moyenne de 6,73 par an.

La demande de modification du PLU se fonde sur une augmentation de la population de 250 habitants entre 2022 (année du premier avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur le PLU) et 2028.,
soit en moyenne 41,66 habitants par an.

Comment justifier rationnellement une telle différence ?

2- Impact sur la situation actuelle si les zones 2AU concernées sont ouvertes à la construction de logements.

Nombre de logements prévus : 16

Le nombre moyen d'habitants par logement étant de 3,5, il y aurait donc entre 50 à 60 résidents supplémentaires possibles.

L'artificialisation du sol consécutive à la construction des habitations (béton, revêtements routiers essentiellement) aura des conséquences négatives concernant l'écoulement des eaux pluviales dont on est sûr aujourd'hui de l'augmentation en quantité et en fréquence dans les années à venir, sauf à surdimensionner un éventuel réseau d'évacuation pour chacune des zones.

Par ailleurs, le nombre moyen de véhicules automobiles par logement étant de 2, auquel il faut rajouter les 2 roues motorisés, cela augmenterait le trafic local d'une trentaine de véhicules au moins.

Quid des nuisances sonores, surtout nocturnes ? Qu'en serait-il avec 1400 habitants sur la commune ?

3- Zone 2 AU du chemin en impasse du PELAT (et non chemin des Roses)

Actuellement ce chemin dessert 15 habitations : 1 en bordure nord à l'entrée du chemin, 13 (dont la mienne) en bordure sud, la dernière, dite localement "le Chateau", se situe au bout de l'impasse.

Les terrains concernés ont une superficie allant de 1200 m² environ pour le plus petit à plusieurs milliers pour les plus grands

Depuis le chemin, la vue sur le village est remarquable ; la tranquillité du lieu et l'absence de pollution lumineuse sont particulièrement appréciés par les résidents .

Dans la mesure où la zone 2AU située au nord du chemin du Pelat deviendrait en partie constructible, sont prévus :

- 8 logements, (soit environ 30 résidents supplémentaires, 16 véhicules plus les 2 roues.)
- l'élargissement du chemin de 1,50 m en bordure nord .

Peut-on connaître les contraintes qui seront applicables aux éventuels futurs logements :

- réseaux à mettre en oeuvre,
- superficie minimale des terrains,
- superficie au sol maximale des constructions,
- distance minimale entre les murs extérieurs de deux constructions
- distance minimale par rapport au chemin,
- hauteur maximale du faîte de la toiture par rapport au niveau du chemin face aux maisons.

4- Avis partiel de la MRAE donné le 02/01/2024 :

"... la MRAE recommande de reprendre la démarche d'évaluation environnementale par la recherche de solutions alternatives au projet et en retenant celle générant le moins d'incidences sur l'environnement."

5- Ma conclusion :

Pour ma part, je partage la totalité de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a été émis sur ce projet de modification du PLU de Jégun. L'évolution démographique de la commune ne justifie pas, à elle seule, de constructions nouvelles nécessitant le reclassement partiel de zones 2AU en zones constructibles.

L'achat, par les futurs résidents, de logements existants mis en vente ou la location non saisonnière et la construction au cas par cas sur des terrains actuellement constructibles, me paraît la solution la plus adaptée à l'évolution démographique prévisible.

Pierre Pandelet



Il y a un grand décalage entre le scénario démographique, qui fondait le besoin foncier, et la réalité des évolutions constatées : la commune de Jégun n'a connu qu'une hausse de 0,6 % habitants par an, selon l'INSEE, entre 2013 et 2019. Le diagnostic indique, qu'elle n'a accueilli que 11 nouveaux habitants entre 2008 et 2019. Depuis la décision de la MRAE, la tendance à la baisse s'est poursuivie, et l'écart entre la réalité démographique et les aspirations de la commune paraît encore plus important : la population a évolué en moyenne annuelle de 0,3 % entre 2014 et 2020 (source INSEE). C'est également l'avis du SCOT. Par contre la commune entend poursuivre le scénario démographique élaboré en 2013, sans le ré-interroger : 253 nouveaux habitants seraient attendus d'ici 2028, soit une hausse de la population en moyenne de près de 2,5 % par an à partir d'aujourd'hui pour atteindre cet objectif. Est-ce bien réaliste ?

Outre ce décalage entre la population attendue et la réalité ce projet de lotissement nous paraît discordant avec l'esprit du village et du quartier des Roses pour plusieurs raisons :

1 L'accès :

La route traversant le quartier des Roses se prolonge par une petite départementale qui amène sur les crêtes. Nombreuses sont les habitations qui se sont bâties le long de cette voie et qui ramènent directement leurs habitants au village. Par ailleurs cette route se trouve encaissée au niveau de l'intersection avec le chemin du Pelat et ne permet aucun élargissement d'un côté ou de l'autre sans effectuer de gros travaux de creusement et de terrassement

Mais pour accéder aux logements prévus, il faut encore emprunter « le chemin du Pelat ». Comme son nom l'indique il s'agit d'un chemin qui il n'y a pas si longtemps de cela était juste empierré et servait (et sert encore) de promenade à bon nombre de jégunois car la vue sur le village offre un très beau panorama. (Le SCOT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire). Or le projet va dégrader le point de vue et la perspective visuelle parmi les plus remarquables, en étant situé sur une ligne de crête.

Un chemin est une voie d'accès très restreinte et non une route de circulation pour $26 + 18 = 44$ véhicules en moyenne (2 par habitation). 13 maisons existantes + les 7 du projet + 2 logements existant sous la propriété de M Thore sans compter les 2 roues.

Le croisement entre ces 2 voies est cependant difficile et dangereux car il se fait à angle droit sur le chemin extrêmement pentu et étroit n'offrant aucune possibilité d'élargissement vu l'encaissement. Mauvais conducteurs s'abstenir !!!

De plus cette intersection se trouve juste avant un dos d'âne d'où on ne voit absolument pas les éventuels véhicules qui arrivent...

Ces difficultés d'accès et de circulation ne sont pas un argument en faveur de l'installation de futurs ménages.

2 L'esprit du village :

Nous constatons que 7 lots sont prévus sur la crête sur une distance équivalente à 5 parcelles, soit 5 maisons de l'autre côté. Donc face à ces 5 villas entourées de haies de jardins et de larges espaces verts feront front 7 maisons bien plus serrées les unes contre les autres avec un minimum de terrain entre elles.

Outre le fait qu'elles vont faire obstacle au point de vue, cette densification va dévaloriser l'habitat déjà bâti de tout le chemin du Pelat dont nous faisons partie et apporter bon nombre de nuisances.

Ce n'est pas ainsi que l'on préserve notre identité rurale

En conclusion ce projet de modification du PLU au chemin du Pelat nous semble inadapté à cause des infrastructures existantes (routes, adduction d'eau, assainissement individuel et non tout à l'égout....) incohérent face à la politique d'un département rural qui tend à préserver ses paysages et l'identité de ses petits villages (Le secteur du Pelat est sur un corridor écologique correspondant à un milieu ouvert de plaine comme le stipule le schéma régional de cohérence écologique) et peu réaliste quant aux prévisions de croissance démographique. C'est pourquoi nous sommes en désaccord total avec ce projet

Mr et Mme BLAZY Philippe et Denise
43 Chemin du Pelat
32360 JEGUN

Enquête Publique Pelat/Plaet

1 message

Meg Meg <dpmddpm32@gmail.com>

À : jegunmairie@gmail.com

25 septembre 2024 à 18:46

14

Bonjour,

Suite à notre échange de ce matin, je souhaite porter à la connaissance de la commune les remarques et questions suivantes sur le projet de requalification des zones du Pelat et Plaet :

Pour la zone du Pelat :

_ la zone est découpée en bandes, une partie basse boisée à conserver, une au milieu à protéger et une haute à la construction (plutôt maison individuelle) :

-Où se situent les limites de propriétés et de zones à aménager ? Pouvez-vous préciser comment seront garanties l'entretien de ces zones boisées ? Par quels moyens la commune peut garantir l'entretien des zones et le respect des espaces naturels ?

Cette question peut également concerner la zone du Plaet, qui possède des parties boisées et de vieux arbres. Comment envisager vous leur entretien ?

_ l'implantation au Pelat des maisons telles qu'elles figurent sur le plan de l'OAP laisse entrevoir 7 lots contre 5 maisons en face.

Quelles seront les recommandations ou obligations faites à ces constructions afin de garantir que la vue ne soit pas trop obstruée depuis le chemin d'accès. Qu'elles seront les recommandations et obligations afin que le site soit préservé au mieux ?

Quelles mesures seront prises pour accéder à ces habitations, l'OAP mentionne une principale voie structurante" avec piétonnier qui partira du chemin du Pelat et déboucherait chemin de Roses (ou vis et versa). Actuellement la partie haute est à créer, la partie basse est un chemin de servitude de 3 mètres en moyenne de large. Comment pensez-vous aménager cette voie ?

N'y a-t-il pas d'autres accès possibles ?

Avec l'augmentation de la circulation, comment pensez-vous sécuriser l'accès au chemin du Pelat depuis le chemin de roses ? Et réduire les nuisances sonores au chemin de roses ?

Je vous remercie pour la prise en compte des remarques.

Cordialement.

Magali Danh.

Chemin de Roses.

Jegun

TAUZIEDE / SAVAL / Plan PLU**Julien Tauziede** [<tauziede.julien05@gmail.com>](mailto:tauziede.julien05@gmail.com)mercredi 25 septembre 2024 à 23:42 réception

À : jegun.mairie@wanadoo.fr

15

PLU zone sud.png

574 Ko



3.2-zonage-extraits-2500-1m-jegu...

2.7 Mo

> Bonjour M. Le Maire,
>
> je reviens vers vous car une nouvelle fois je trouve une incohérence entre le "PLU plan sud" en vigueur actuellement (comme il est annoncé sur le site de la mairie) et le document "zonage extrait 1m jegun" datant de 2022 qui est annexé à l'enquête publique.
> Nous constatons bien un passage de nos parcelles de UBa en A....Je ne comprends toujours pas comment cela est possible alors qu'aucun changement en ce sens n'a du se faire depuis 2013.....
>
> Nous comptons sur vous pour faire le nécessaire afin de rectifier cette erreur.
>
> Cordialement
>
> M. Tauziede et Mme Saval

Compléments d'informations suite aux changement de PLU; Mr MINELLI et Mme PRADE**Maxime Minelli** [<maxime.minelli@gmail.com>](mailto:maxime.minelli@gmail.com)mercredi 25 septembre 2024 à 23:17 réception

À : jegun.mairie@wanadoo.fr

16

Bonjour,

Nous vous envoyons ce mail suite à la rencontre de ce matin avec le commissaire.

Nous habitons 28 chemin de Roses 32360 Jegun. Les sections du cadastre sont les suivantes : 252, 264, 265.

Cordialement

Minelli Maxime et Prade Amandine