

**DEPARTEMENT DU GERS**

**COMMUNE DE JEGUN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
ELABORATION**

**1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

**ELABORATION :**

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité  
**GÉRARD FRESQUET-BRIGITTE FRAUCIEL**  
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG  
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE  
FAUBOURG DE NARCÈS – 46800 MONTCUQ  
TEL : 05.61.57.86.43 - FAX : 05.61.57.97.78

**1**

I.	DIAGNOSTIC .....	5
A.	Présentation de la commune.....	5
1.	Situation générale et déplacements .....	5
2.	Une ville au cœur de la Communauté de Communes, et chef lieu de Canton.....	6
3.	Le pays d’Auch .....	7
B.	Analyse urbaine et patrimoniale.....	8
1.	Un passé historique .....	8
2.	Des entités d’habitations anciennes identifiées.....	9
3.	La partie ancienne de Jegun : la bastide.....	10
4.	Un patrimoine conséquent.....	11
5.	Le territoire et son bâti .....	13
6.	Les entrées de ville qui se distendent progressivement.....	14
7.	L’implantation de la ville et son évolution.....	15
8.	Les espaces publics .....	16
9.	Le Plan de référence .....	17
10.	Les différentes typologies urbaines.....	23
11.	La consommation d’espace .....	30
C.	La dynamique communale .....	31
1.	Une population en pleine croissance.....	31
2.	Le Parc de logement et permis de construire .....	32
D.	Activités économiques .....	34
1.	La population active .....	34
2.	Les créations et dynamiques d’entreprises.....	35
3.	Une attractivité du centre bourg à maintenir et à renforcer.....	36
4.	Des zones d’activités intercommunales .....	37
5.	Autres éléments relatifs à l’activité.....	38
6.	L’agriculture à Jegun.....	39
7.	Les projets d’implantations de panneaux photovoltaïques .....	43
E.	Les données réglementaires .....	44
1.	La Carte Communale en Vigueur.....	44
2.	Éléments opérationnels .....	45
3.	Les risques naturels .....	46
4.	Les réseaux.....	47
5.	Les servitudes d’utilité publique .....	48
F.	Synthèse et enjeux .....	50
II.	ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT .....	52
A.	Approche Géologique : les molasses .....	53
B.	Le Climat du Gers : doux en hiver, chaud et sec en été.....	54
C.	Le relief et hydrographie .....	55
D.	La trame bleue.....	56
E.	Les éléments boisés.....	58
F.	Les paysages du Pays d’Auch .....	59
G.	Analyse paysagère.....	60
H.	Diaporama des paysages de Jegun .....	61
I.	Les installations Classées pour la protection de l’Environnement.....	61
III.	CHOIX RETENUS .....	62
A.	ORIENTATION ET OBJECTIFS DU PLU .....	62
1.	L’ancien document d’urbanisme .....	62
2.	Les problématiques spécifiques de l’élaboration du PLU de Jegun.....	62
B.	LA DEMARCHE D’ELABORATION DU PLU .....	62

C.	LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD .....	63
1.	Orientation 1 : Protéger la structure agricole et naturelle du territoire .....	63
2.	Orientation 2 : Conforter et valoriser la ville existante .....	65
3.	Orientation 3 : Développer un urbanisme raisonné pour prolonger la dynamique communale. ....	66
4.	Orientation 4 : Soutenir la diversité de l'activité économique .....	68
5.	Orientation 5: Conforter la structure d'équipements publics en lien avec la croissance de la population .....	69
D.	Transcription du PADD en documents graphiques et en règlement ; justification des évolutions de la règle.....	71
1.	Dispositions transversales .....	71
2.	Les secteurs historiques denses classés en UA, UAa et UAb .....	71
3.	Les secteurs de projets inscrits en zones AU .....	78
4.	Les zones agricoles classées en A, et les espaces bâtis classés en Ah. ....	83
5.	Une déclinaison de zones N pour préserver la diversité du patrimoine naturel. ....	84
6.	Superficie de l'ensemble des zones.....	85
7.	La cohérence entre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs et la capacité des réseaux	87
8.	Des emplacements réservés pour garantir la réalisation des projets. ....	88
9.	La protection des masses boisées au travers d'espaces boisés classés en : .....	89
IV.	INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....	90
A.	LA FINALITÉ.....	91
B.	LES OBJECTIFS DE POPULATION .....	92
C.	IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE .....	92
1.	Les espaces boisés et les cours d'eau .....	92
2.	Le traitement de l'interface entre zones bâties et zones non bâties et entre les secteurs à vocations diverses .....	93
3.	La rationalisation des zones constructibles et la modulation de la consommation d'espace .....	93
D.	Impact sur les consommations énergétiques .....	94
E.	Impact sur les déplacements.....	95
1.	La création d'un réseau de circulations douces.....	95
2.	La circulation automobile.....	95
3.	Les transports en commun.....	95
F.	IMPACT SUR L'AGRICULTURE .....	96
1.	L'extension des zones à urbaniser sur le domaine agricole .....	96
2.	L'agriculture comme patrimoine.....	96
G.	IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS SOL .....	97
1.	Le réseau des eaux pluviales .....	97
2.	Le réseau d'assainissement .....	97
3.	Le patrimoine archéologique.....	97
4.	Les servitudes .....	97
H.	IMPACT SUR LE PATRIMOINE ET LA VIE SOCIALE.....	98
1.	Les embellissements du bourg .....	98
2.	La densification des espaces urbanisés .....	98
3.	Les équipements publics .....	98
I.	IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE .....	99
1.	Les zones inondables et le risque mouvement de terrain .....	99
2.	Pollution par le bruit.....	99

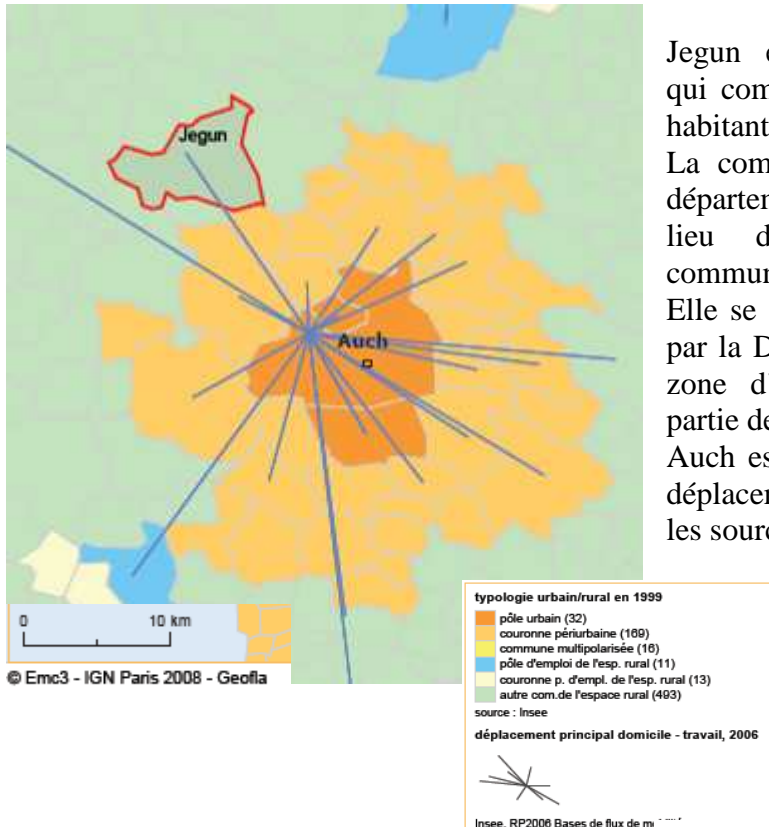
## Rapport de Présentation

3. Pollution de l'air.....	99
J. CONCLUSION.....	100

# I. DIAGNOSTIC

## A. Présentation de la commune

### SITUATION GENERALE ET DEPLACEMENTS



Jégun est une commune de 3 925 ha qui compte aujourd’hui plus de 1038 habitants.

La commune se trouve au cœur du département du Gers, elle est le Chef-lieu du canton regroupant 10 communes.

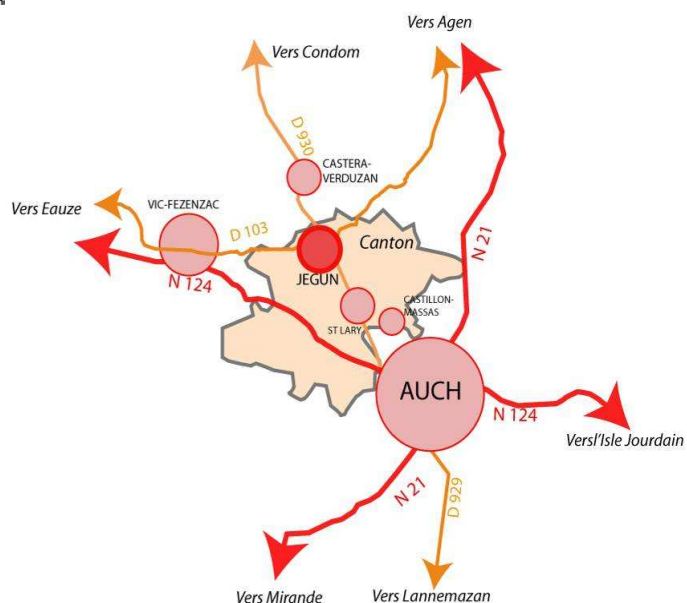
Elle se situe à 17 km de Auch, reliée par la D 930, et appartient donc à sa zone d’influence mais ne fait pas partie de son aire urbaine.

Auch est la principale destination des déplacements domicile-travail (d’après les sources de l’INSEE en 2006).

En terme de desserte, elle est traversée par plusieurs axes dont le plus important est la D 930 , axe Nord-Sud qui la relie à Auch à Condom.

La D103 irrigue quant à elle la commune d’Est en Ouest en passant par le centre bourg, pour rejoindre par la suite Vic-Fezensac et Eauze.

Jégun ne possède pas de réseau ferroviaire.

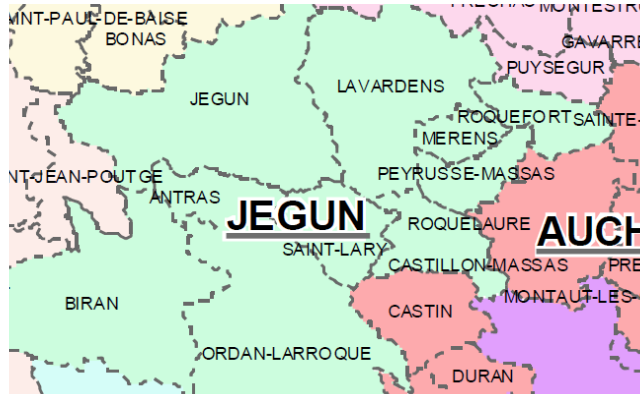


	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>471</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :		
dans la commune de résidence	165	34,9
dans une commune autre que la commune de résidence	307	65,1
située dans le département de résidence	291	61,8
située dans un autre département de la région de résidence	4	0,9
située dans une autre région en France métropolitaine	11	2,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

## UNE VILLE AU CŒUR DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES, ET CHEF LIEU DE CANTON

**La commune de Jegun est à la fois le chef lieu de Canton, et la ville la plus peuplée de la Communauté de Communes. Elle est dotée de nombreux services et équipements publics qui bénéficient à l'ensemble du territoire. Jegun accueille les locaux de la Communauté.**

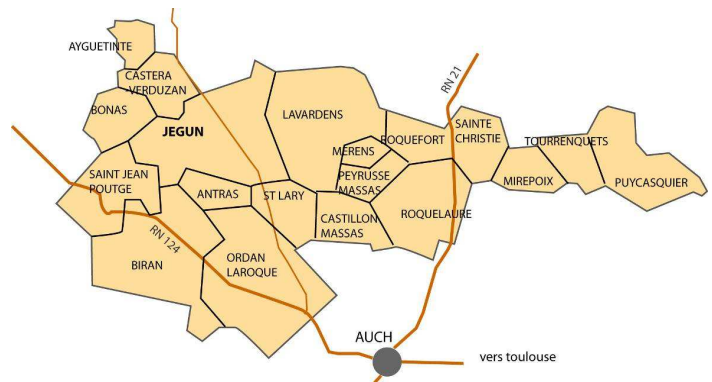


### 19 communes composent la Communauté de Communes Cœur de Gascogne.

Le soutien au développement économique du territoire est l'une des priorités de la communauté de communes avec la création de deux zones d'activités dont une au bord de la RD 930 Auch-Condom, au pied de la bastide de Jegun.

#### Ses autres compétences :

- Actions environnementales
- Action sociale
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- Tourisme,
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC),
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme,
- Création, aménagement, entretien de la voirie,
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),
  - NTIC (Internet, câble...).



Communauté de commune « Cœur de Gascogne »  
Arrondissement : **AUCH** - Commune siège : **JEGUN**  
**population totale EPCI : 7 246 habitants**  
Population totale Insee 2007  
Source ATLAS DES EPCI de Midi-Pyrénées

## LE PAYS D'AUCH

### 1.1

**Le pays d'Auch** (création du périmètre définitif en novembre 2003)

Jegun fait parti du pays d'Auch.

« Un Pays est un territoire qui présente une « cohésion géographique ou sociale ».

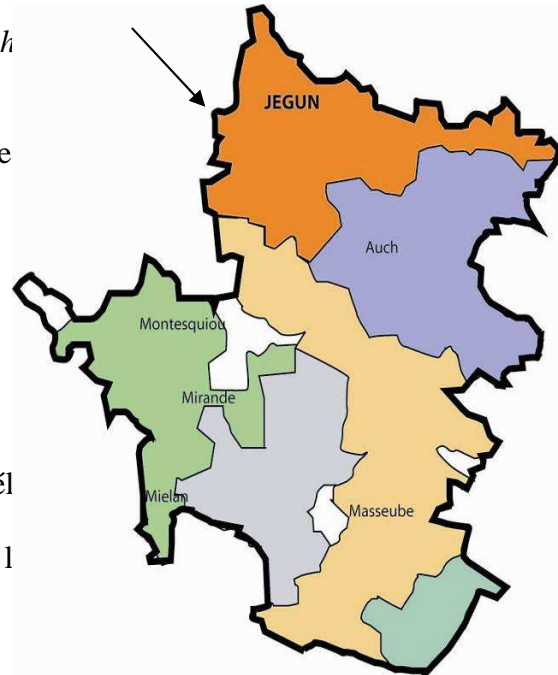
Le pays d'Auch regroupe 6 **Communautés de communes** et de total de 116 communes et une population de 58 237 habitants.

- Communauté de communes du Grand Auch
- Communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne
- Communauté de communes du Val de Gers
- Communauté de communes Vals et villages en Astarac
- Communauté de communes Cœur de Gascogne
- Communauté de communes les Hautes Vallées

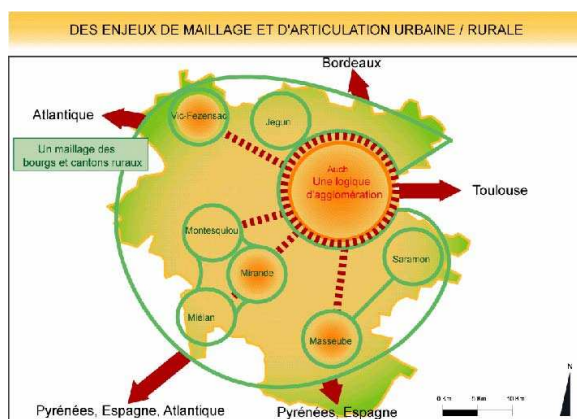
Les villes principales sont Auch, Mirande, Pavie, Masseube, Miélan

1/3 du département, avec près de 60 000 habitants (35 % de 1 regroupés dans et autour du bassin d'emploi auscitain.

*Limite du pays de Auch*



### La Charte de Pays :



Il s'agit d'un document de référence déterminant la stratégie du territoire et mettant en avant des objectifs à l'horizon des dix à quinze années à venir.

Les grands objectifs de la charte pour le développement du territoire sont répartis en 3 axes :

**AXE 1** : renforcer l'attractivité du Pays autour d'Auch, pôle d'équilibre régional qui maille et structure le développement de son espace rural,  
**AXE 2** : bâtir de nouvelles solidarités entre la ville d'Auch et les territoires ruraux, et ce par

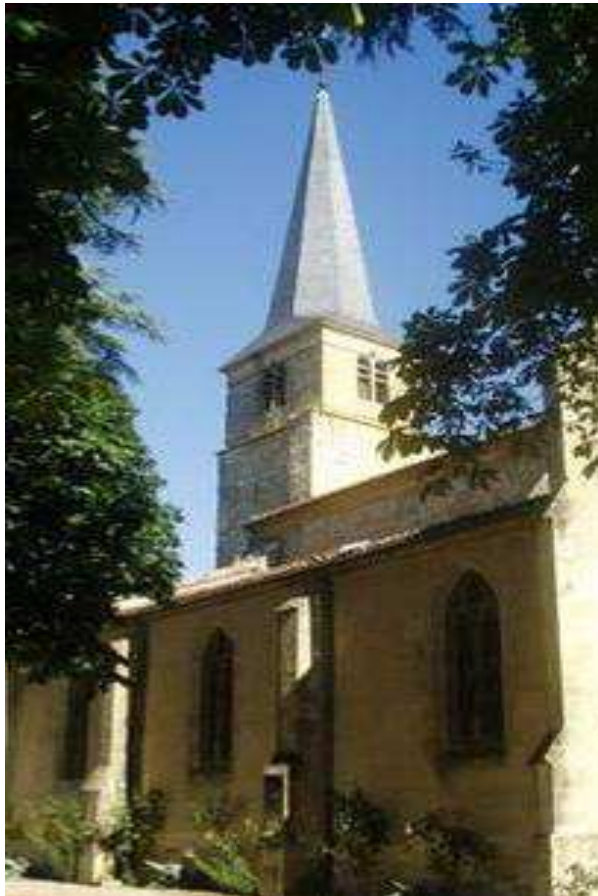
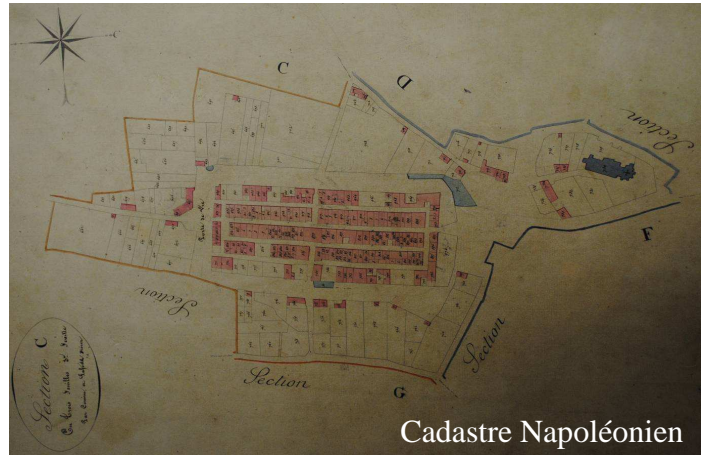
une diffusion du développement basé sur la notion de complémentarité urbain / rural ,

**AXE 3** : affirmer l'identité et la qualité du cadre de vie autour d'un certain art de vivre et d'une vision moderne de la ruralité.

## ***B. Analyse urbaine et patrimoniale***

### UN PASSE HISTORIQUE

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



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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>.

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

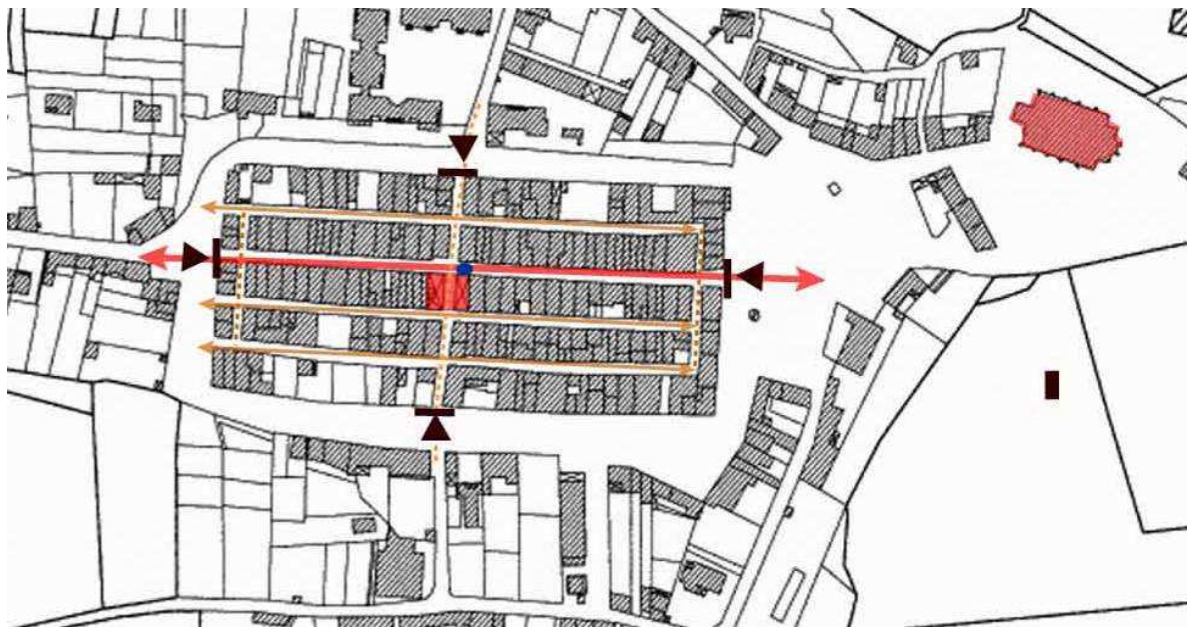
Des «traverses» secondaires permettent de circuler transversalement.

La halle, marque le centre de la bastide, centre d'inertie 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 :

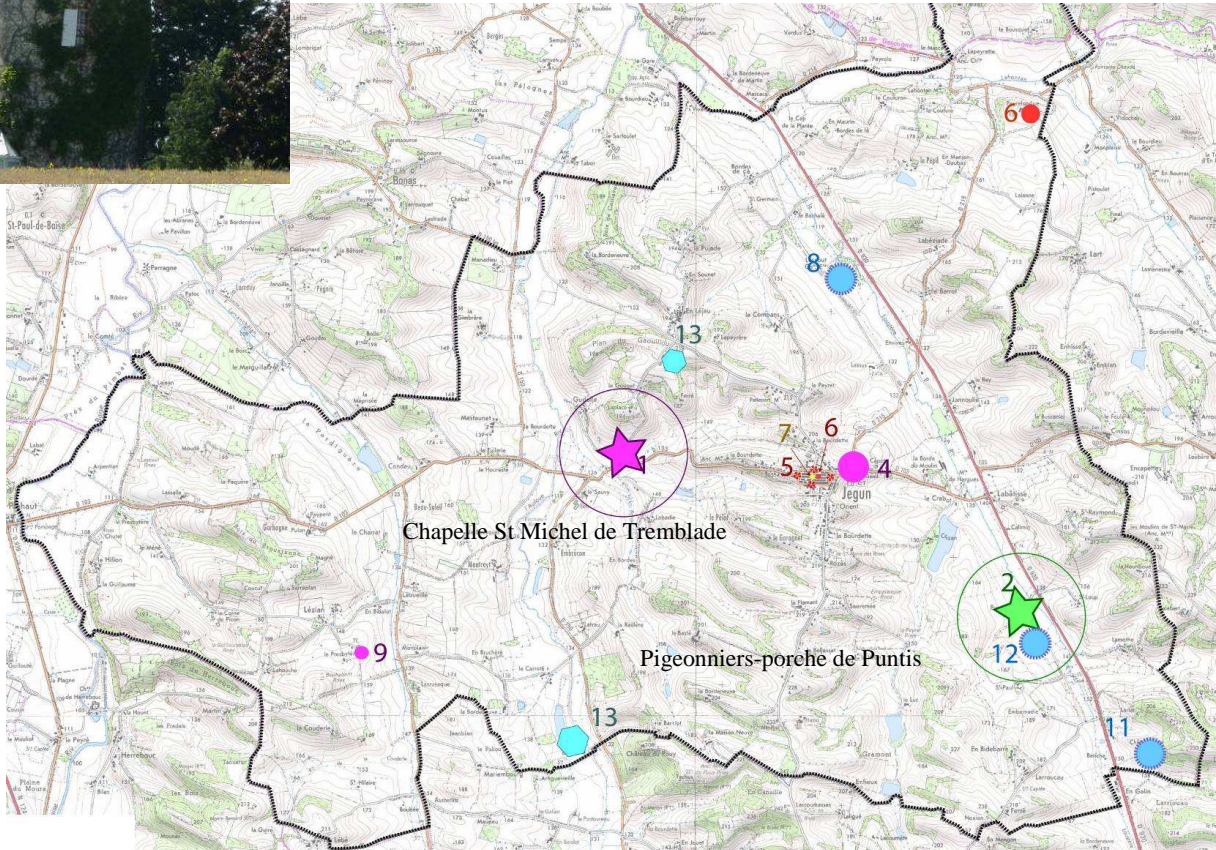
- Chapelle St Michel de Tremblade du XVIII ème (1)
- Pigeonniers-porche de Puntis avec ses façades et toitures (2)








### 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<br>Et leur périmètre de 500 m |
|  | La halle                             |  | Les châteaux                                     |
|  | Les portes de l'ancienne<br>muraille |  | Les églises                                      |
|  | Les moulin à vents                   |   |  |

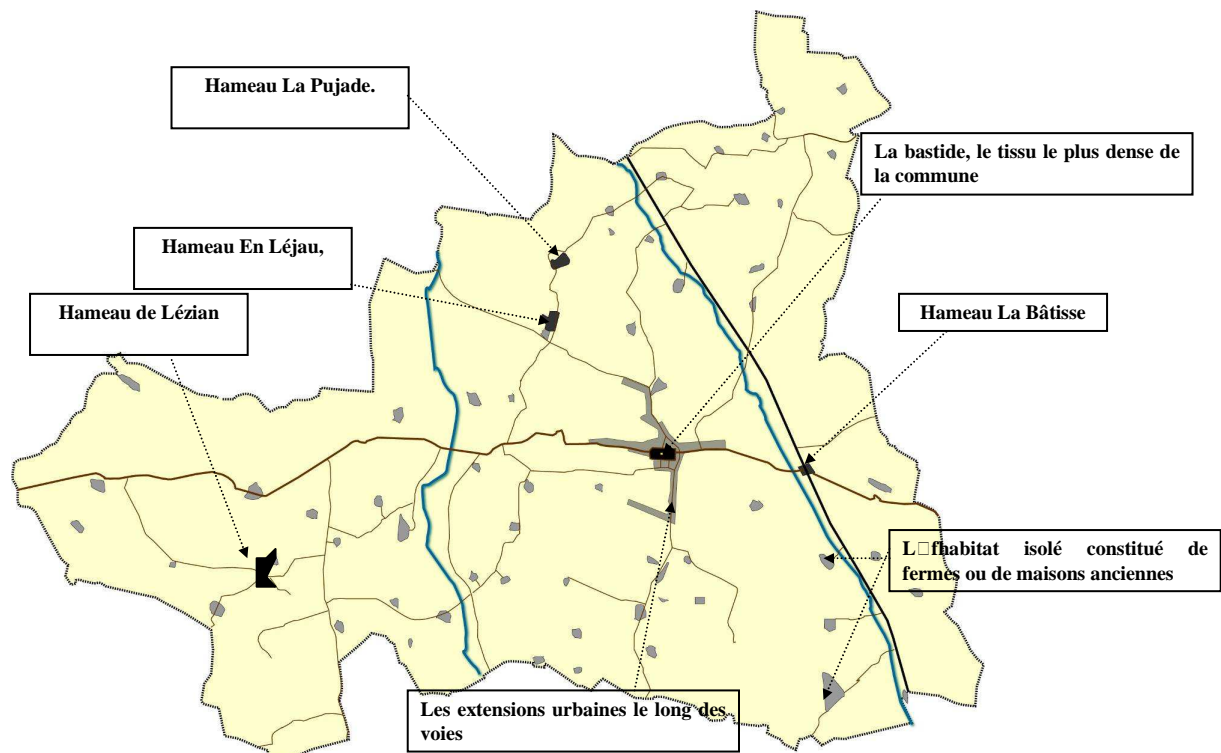
**Bâtiments inscrits :**

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

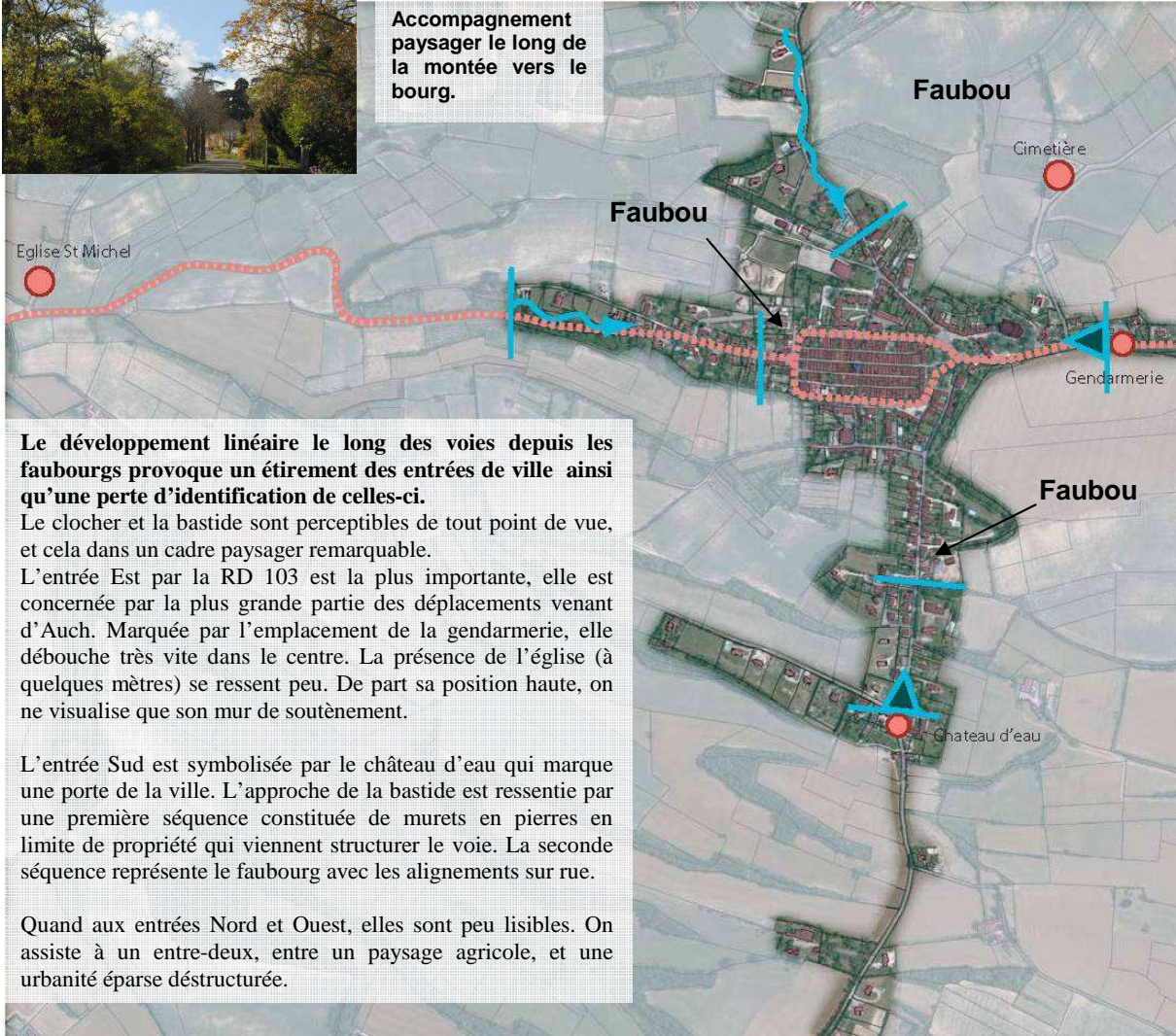
**De nombreux bâtiments méritent une attention particulière :**

- 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



**Accompagnement paysager le long de la montée vers le bourg.**

**Le développement linéaire le long des voies depuis les faubourgs provoque un étirement des entrées de ville ainsi qu'une perte d'identification de celles-ci.**  
 Le clocher et la bastide sont perceptibles de tout point de vue, et cela dans un cadre paysager remarquable.  
 L'entrée Est par la RD 103 est la plus importante, elle est concernée par la plus grande partie des déplacements venant d'Auch. Marquée par l'emplacement de la gendarmerie, elle débouche très vite dans le centre. La présence de l'église (à quelques mètres) se ressent peu. De part sa position haute, on ne visualise que son mur de soutènement.

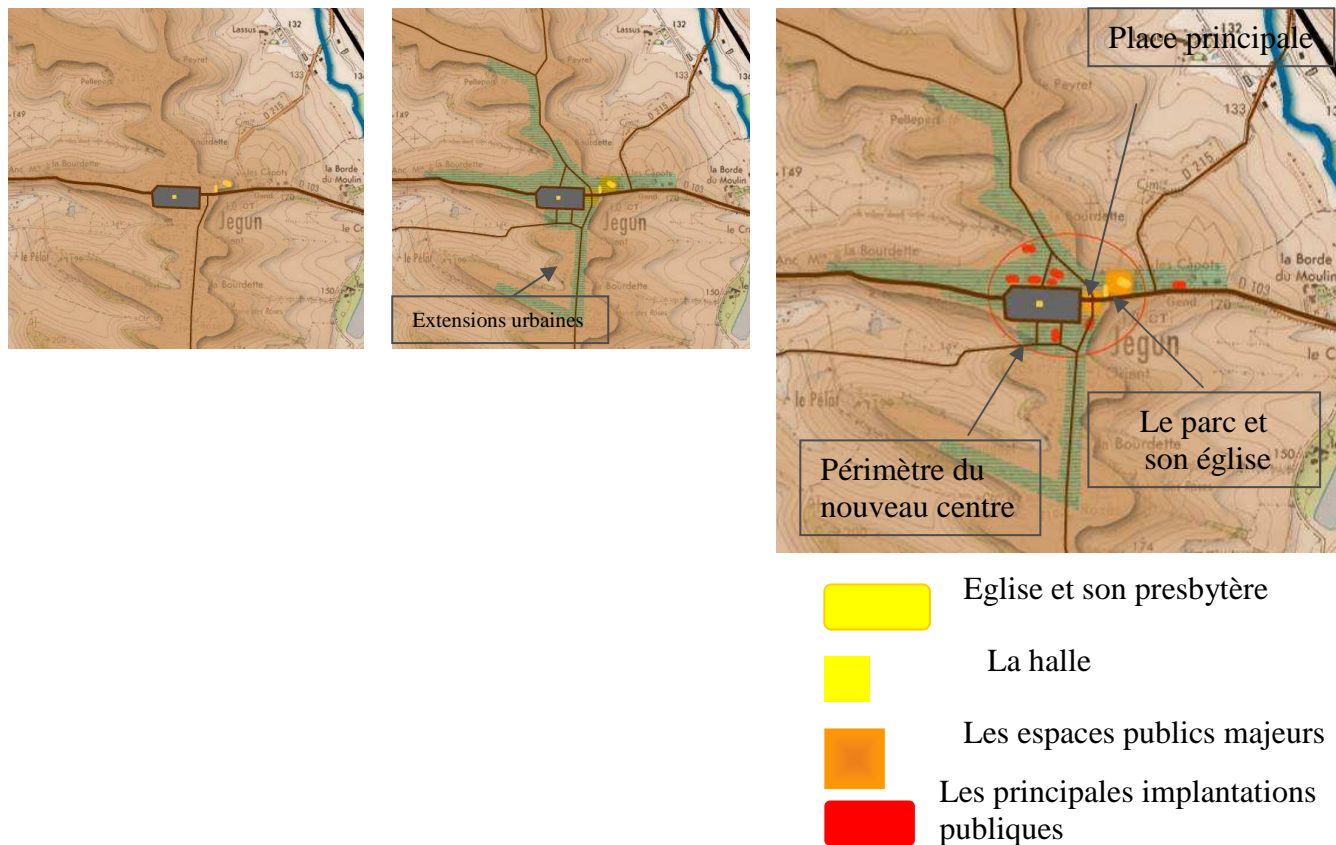
L'entrée Sud est symbolisée par le château d'eau qui marque une porte de la ville. L'approche de la bastide est ressentie par une première séquence constituée de murets en pierres en limite de propriété qui viennent structurer le voie. La seconde séquence représente le faubourg avec les alignements sur rue.

Quand aux entrées Nord et Ouest, elles sont peu lisibles. On assiste à un entre-deux, entre un paysage agricole, et une urbanité éparse déstructurée.



## L'IMPLANTATION DE LA VILLE ET SON EVOLUTION

### La bastide de Jegun, le centre ancien



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

Halle - Mairie

Ces deux parties de boulevards ont été refaites récemment. Elles entrent pleinement dans la requalification du village

Boulevard

Placette de l'entrée Ouest de

Les rues de la bastide sont très étroites et sont organisées en quadrillage rectiligne.

Boulevard Sud

Voirie

Devant de bastide

Le jardin autour de l'église est une place publique, véritable parc, entouré d'un mur de soutènement. Ainsi cette place surplombe le paysage alentours et offre un panorama exceptionnel.

Cette place, est une double place dans le sens où elle met en avant l'entrée de la Bastide, lieu stratégique tout au long de l'histoire, mais elle permet de relier également l'avant de la bastide à l'église.



## 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 Jegun.
- La halle et la Mairie, point de convergence de la Bastide, mémoire du bourg

- **Le tour de ville.**

Nouvelle centralité de Jegun.

- 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'envolpe 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.

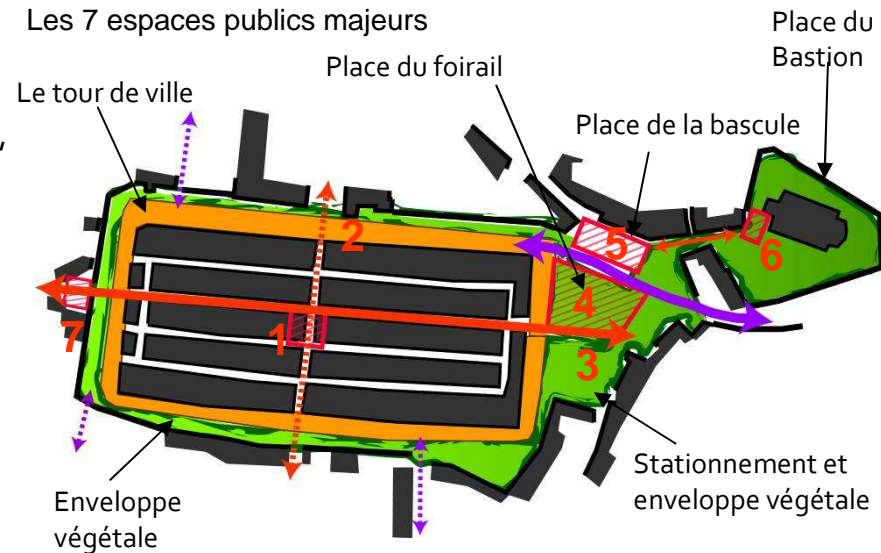


Image du projet de plan de référence de Jegun



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

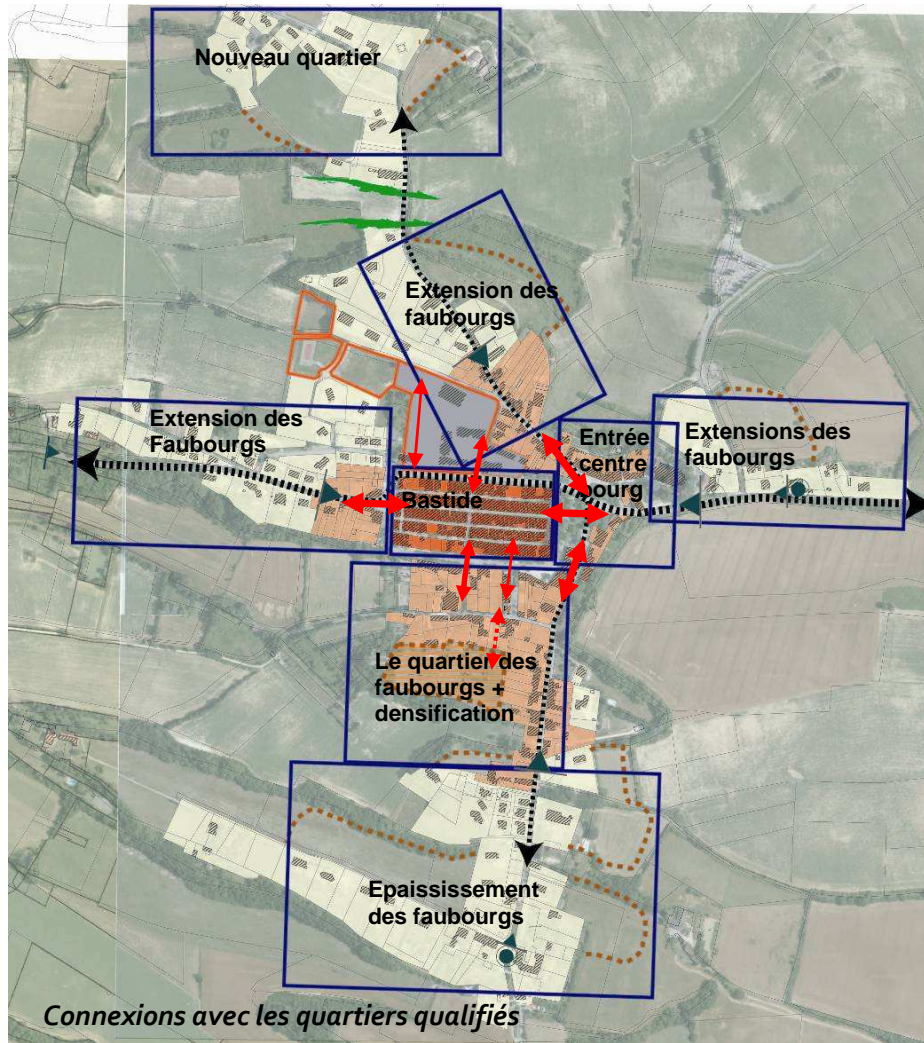
### Les éléments forts qui identifient le centre historique : support structurant de la cohérence urbaine de demain

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
<p>Mur de soutènement, parois opaques, limites de propriété, éléments végétalisés, lignes structurantes....</p>	<p>Limites de propriétés, gardes corps, parois végétalisées, lignes structurantes...</p>	<p>De donner à voir le paysage lointain, de créer des petits espaces de qualité intimisés, de garder en mémoire les traces du passé...</p>	<p>La symbolique de Jégun. Les masses végétales et les trames d'arbres font parties intégrantes du patrimoine.</p>
			

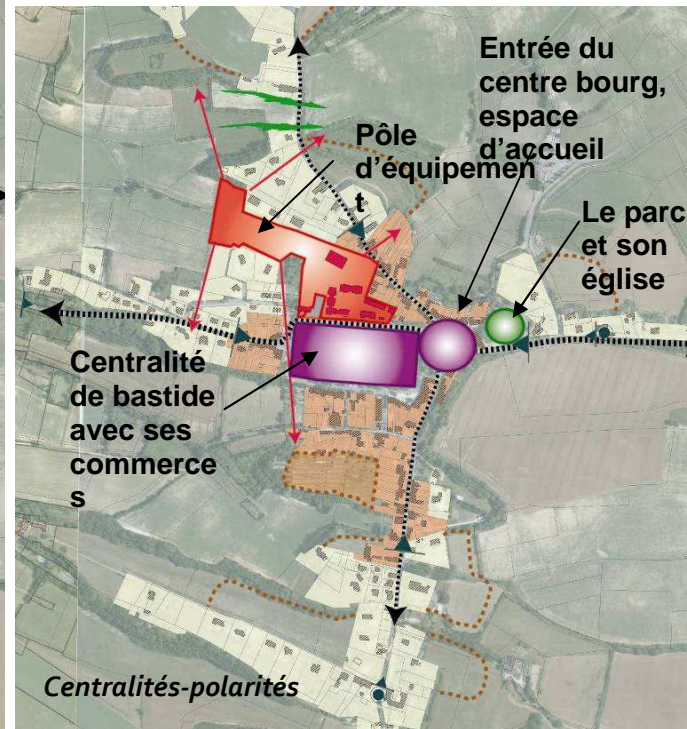
**Dans le cadre des futurs aménagements publics ou privés, les murets en pierre joueront le rôle de liens ou limites avec l'existant.**

## GESTION DES ACCROCHES ENTRE LE CŒUR HISTORIQUE ET LES QUARTIERS

### Articulation entre polarités et centralités à l'échelle du bourg

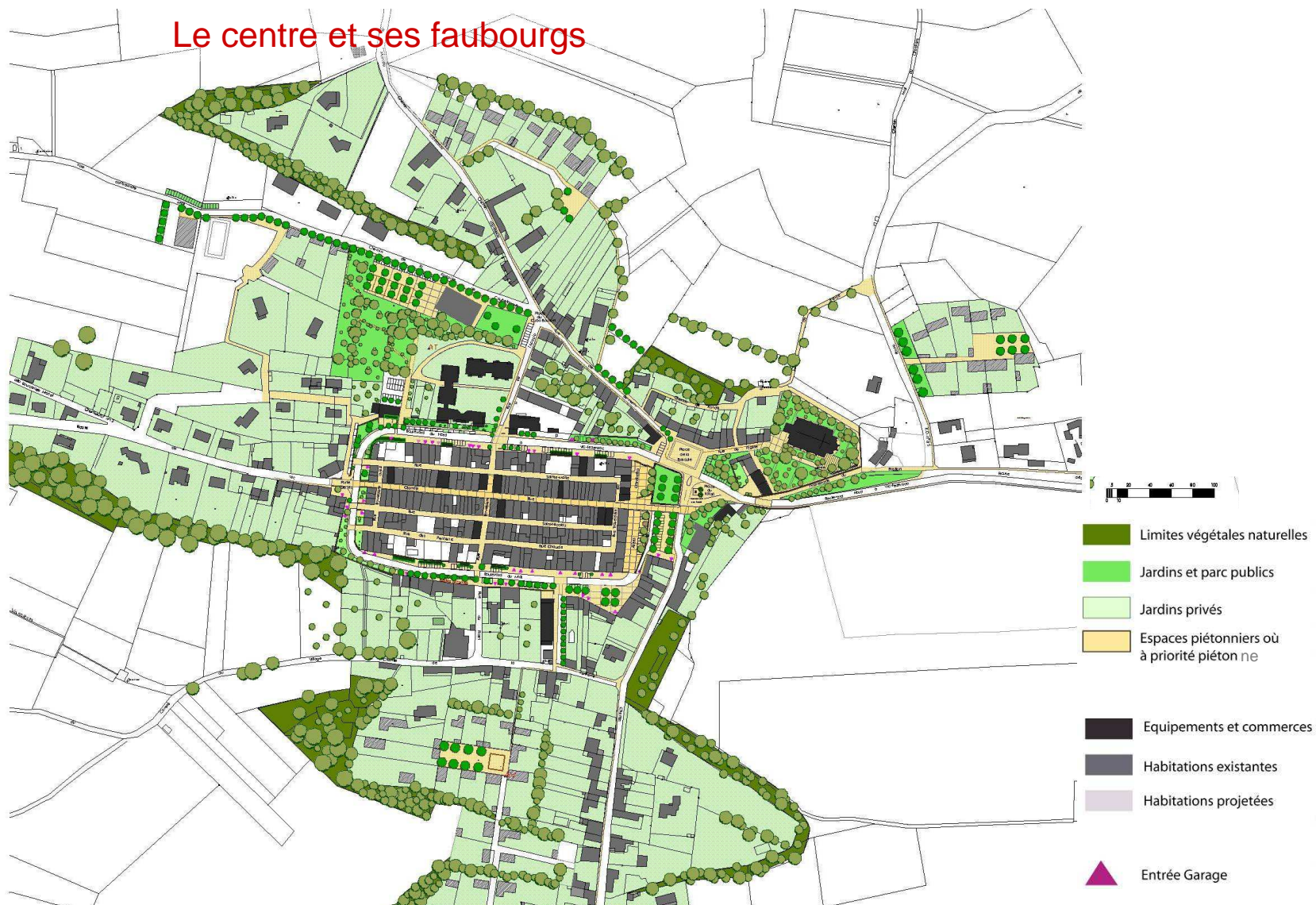


**Les différents espaces attractifs** qui structurent et organisent le centre bourg **se connectent entre eux et aux différents quartiers**. Plusieurs formes d'accroches mettent en cohérence les aménagements du bourg : connexions piétonnes, connexions visuelles, connexions par la voirie .

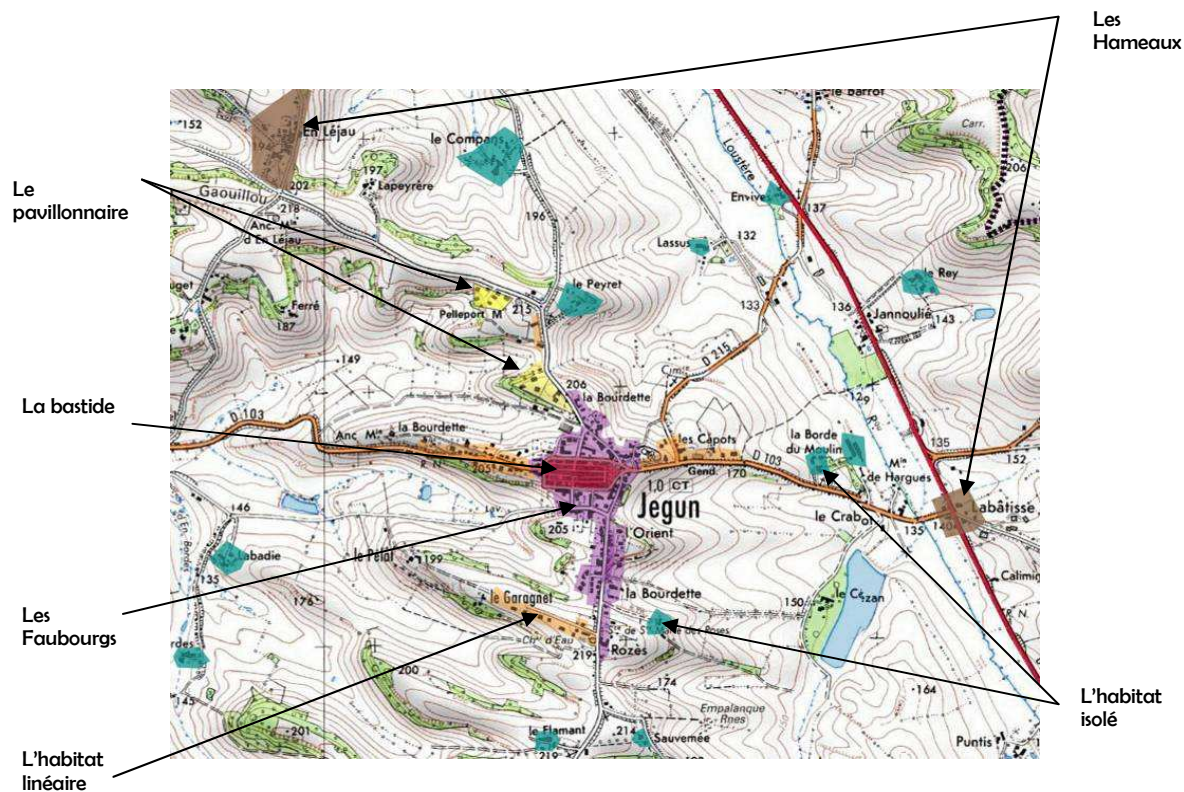


## GESTION DES ACCROCHES ENTRE LE CŒUR HISTORIQUE ET LES QUARTIERS

### Le centre et ses faubourgs



## LES DIFFERENTES TYPOLOGIES URBAINES



Sur le territoire communal de Jegun, l'urbanisation s'est faite petit à petit. La bastide est arrivée en premier, protégée en hauteur. Puis, les faubourgs sont venus s'implanter sur les lignes de crête, le long des routes. Un habitat plus récent s'est ensuite greffé sur ce tissu urbain ancien.

### 1.1 La Bastide :

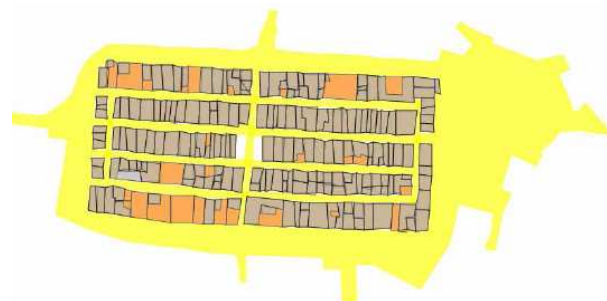
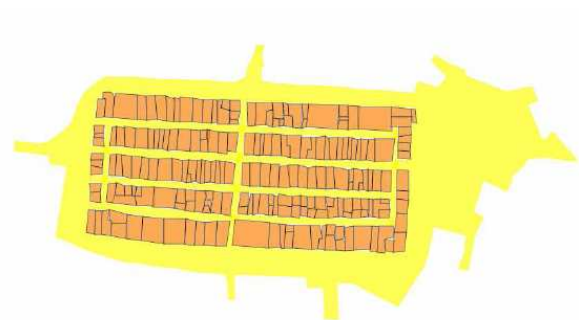
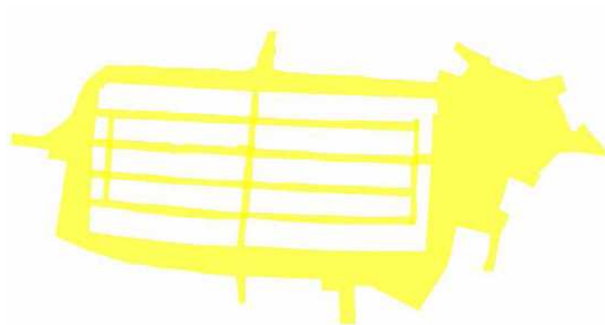
Le centre s'organise à partir d'un plan orthogonal, avec une halle centrale.

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...





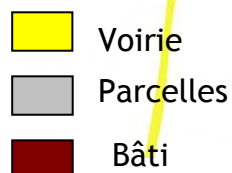
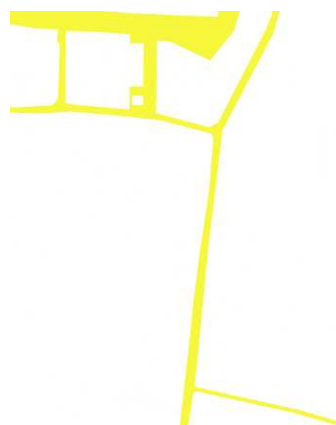
## 1.2 Les Faubourgs

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.



### 1.3 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) permet 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 classés en U au plan de zonage (Le Hillon, Mestanet, Gudolle, Le Barrot, le Gaujet...), sont organisés dans le même esprit.

### 1.4 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.



### 1.5 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.**



## 1.6 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

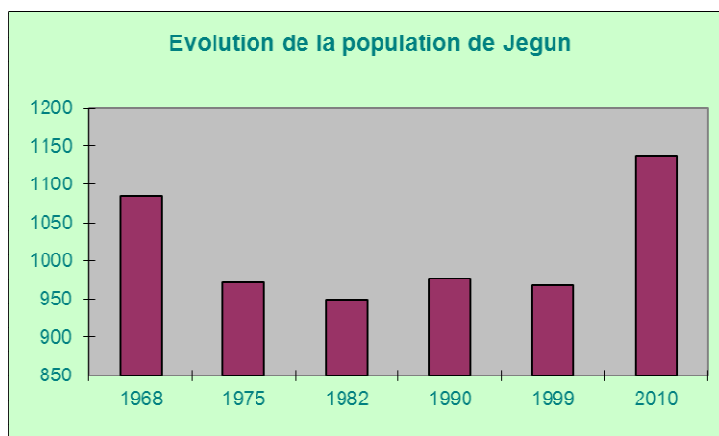
L'urbanisation récente a consommé, entre 2005 et 2010, 12.6 ha, pour un total de 43 logements (analyse comparative entre le plan de la carte communale de 2003 et le plan cadastral 2010), soit près de 3000 m<sup>2</sup> / logement (moyenne de 3.5 logements/ha).



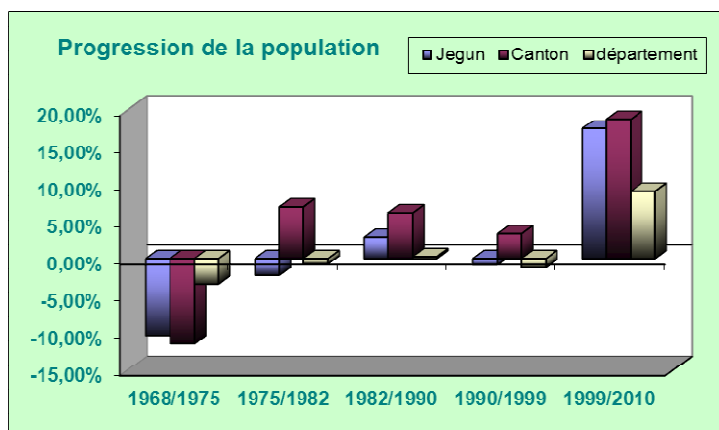
## C. La dynamique communale

### UNE POPULATION EN PLEINE CROISSANCE

- Après une baisse importante jusqu'en 1982, et une faible reprise jusqu'en 1999, la **population de Jegun est repartie à la hausse de manière forte** 1137 habitants en 2010<sup>1</sup>.

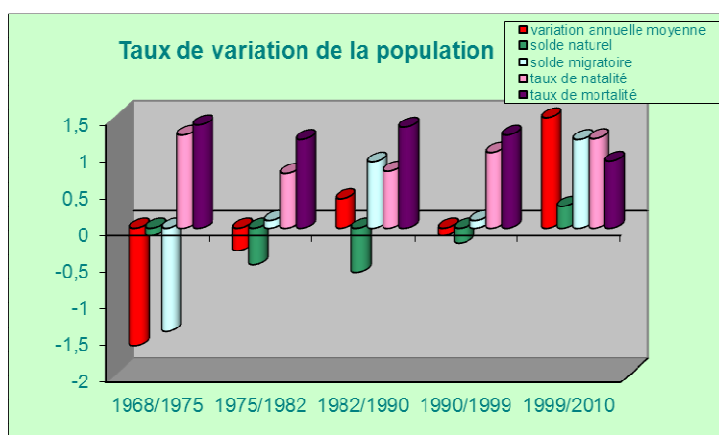


- L'évolution de la population suit globalement la tendance du Canton et du Département, même si sur la dernière période intercensitaire, la tendance est plus marquée sur le canton et la commune qu'à l'échelle départementale.



- Cette évolution de population est liée à la fois au **solde naturel** (rapport entre les naissances et les décès) qui est devenu positif à partir de 1999, et au **solde migratoire** (rapport entre les départs et les arrivées) qui a permis d'accueillir de nouveaux habitants à depuis 1975.

- Par conséquent la progression de la population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants à partir de 1982, dynamique renforcée par un renouvellement de générations depuis 1999.

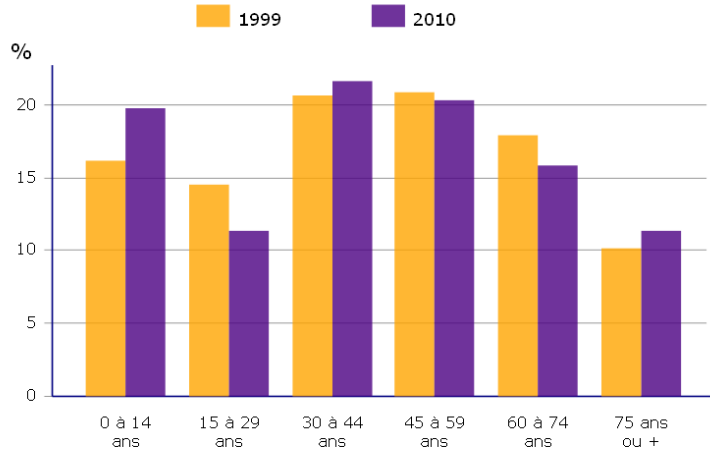


Cette arrivée de population a donné place ensuite à une croissance du taux de natalité, supérieure pour la première fois au taux de mortalité. On peut noter de plus, une certaine attractivité entre 1982 et 1990, qui va permettre à la commune de gagner quelques d'habitants qu'elle reperdra en partie les années suivantes.

<sup>1</sup> Source : Insee, RP2010 exploitation principale,

En 2010, la commune (à l'identique du département) accueille une population globalement plus âgée qu'au niveau National. Mais il est à noter que par rapport à 1999 mes jeunes générations (0-14 ans) progressent.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

**Jegun arrive désormais à se renouveler naturellement, mais elle est surtout dépendante de l'attraction qu'elle émet, ceci semblant être une tendance assez récente.**

**La commune est donc en pleine croissance.**

## LE PARC DE LOGEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE

En 2010, on recense 651 logements sur la commune, 519 sont des résidences principales, 69 des résidences secondaires et 63 sont des logements vacants.

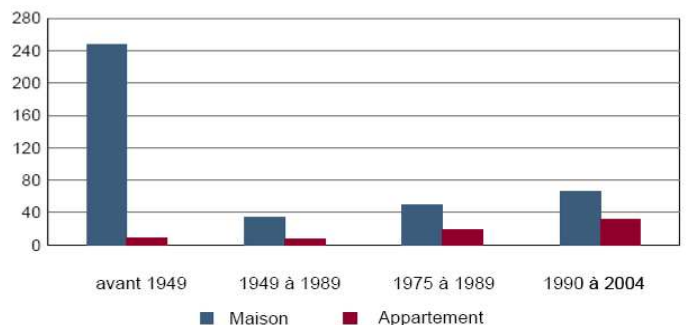
Il y a 519 ménages à Jegun, représentés par 64.6 % de propriétaires et 31.0 % de locataires. Le nombre de résidences principales ne cesse de croître depuis 1975, dans la continuité de l'évolution du nombre de logements.

**Le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer, passant de 3 en 1968 à 2.19 en 2010.**

En 2010, on compte 85.4 % de maisons et 12.7 % d'appartements, les collectifs progressent par rapport à 1999.

Plus de 55% des résidences principales de la commune ont été construites avant 1949, ce qui montre le passé historique de Jegun.

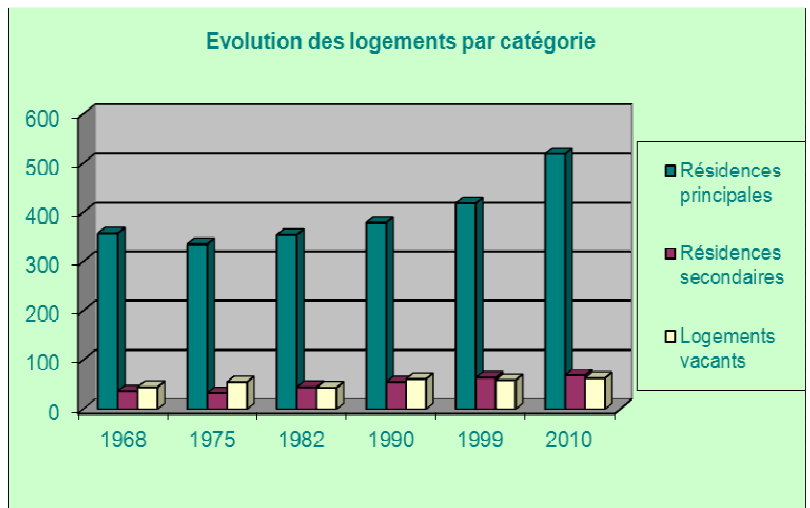
LOG G1 - Résidences principales en 2007 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Evolution des logements par catégorie





## Rapport de Présentation

Entre 2000 et 2010, 95 logements ont été autorisés sur le territoire communal, qu'il s'agisse de logements individuels purs, groupés ou bien de logements collectifs.

De plus, la commune s'est dotée de logements sociaux. On en compte 23 sur le territoire (HLM , communaux et privés).

### Tableau des constructions autorisées sur la commune entre 2000 et 2010

(Source: Sitadel)

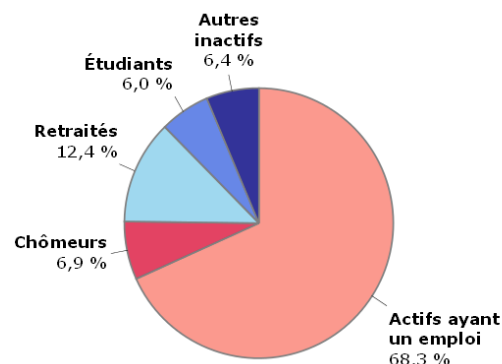
Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total entre 2000 et 2010
Logements autorisés	4	7	7	19	15	10	17	5	6	5	95

## 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**



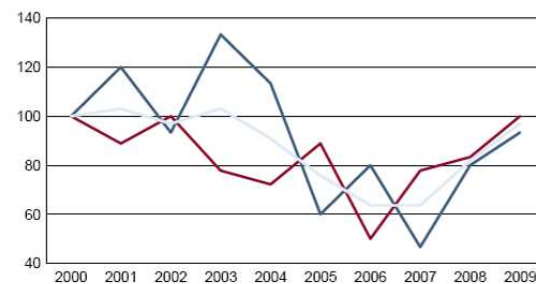
Concernant les actifs ayant un emploi, dont le nombre a progressé, on peut constater un éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de résidence.

Source : Insee, RP2010 exploitation principale

En parallèle le taux de concentration d'emploi a légèrement diminué sur Jégun (71.9 en 1999 contre 61.6 en 2010). Cela est dû à la progression du nombre actifs sur la commune puisque le nombre d'emplois offerts par Jégun a progressé entre 2010 (292 emplois) et 1999 (279 emplois).

- **La population active de Jégun 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**



Indice base 100 en 2000

— Hommes — Femmes — Ensemble

Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.

Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

**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 :				
<i>dans la commune de résidence</i>	138	29,1	160	41,2
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	336	70,9	228	58,8
<i>située dans le département de résidence</i>	322	68,0	211	54,4
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	4	0,8	9	2,3
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	10	2,1	8	2,1
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	0	0,0	0	0,0

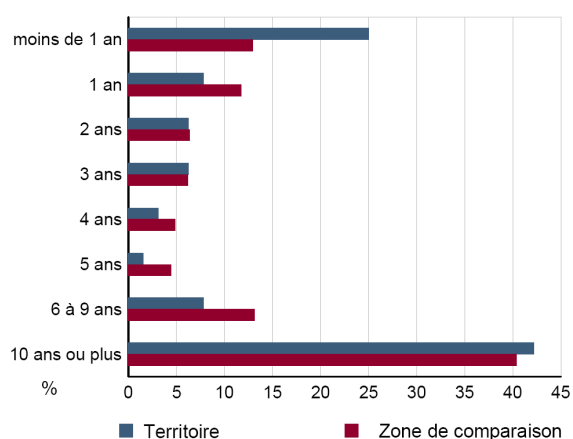
Sources : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

## 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 G2 - Âge des entreprises au 1er janvier 2011**



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

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>64</b>	<b>100,0</b>
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).*

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



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 Jégun.

**Cette zone d'activité comprend huit lots, de 2500 à 3500 m<sup>2</sup>,** 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

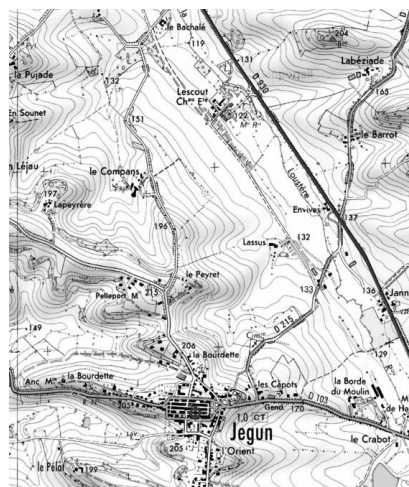
### **1.1 Le château de Lescout,**

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.

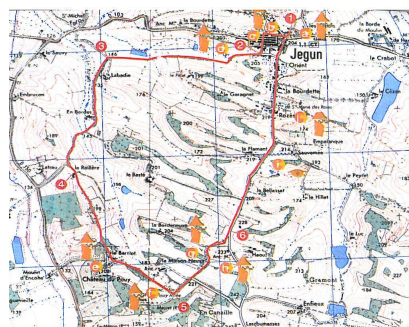
Ce lieu est créateur d'environ 50 emplois sur la commune.



### **1.2 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 « Lavoirs et Moulin de Jegun » permet une découverte du territoire communal et de son petit patrimoine.



### **1.3 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 %**

	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

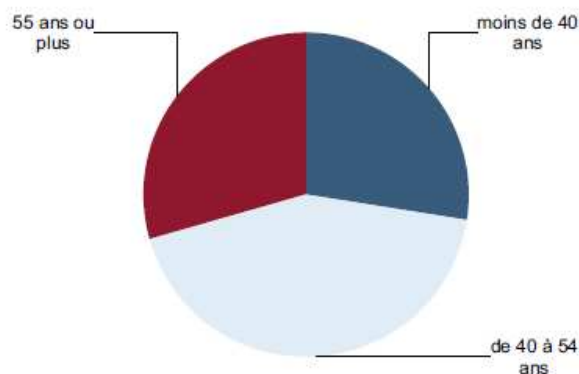
(2): y compris les exploitations sans SAU

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

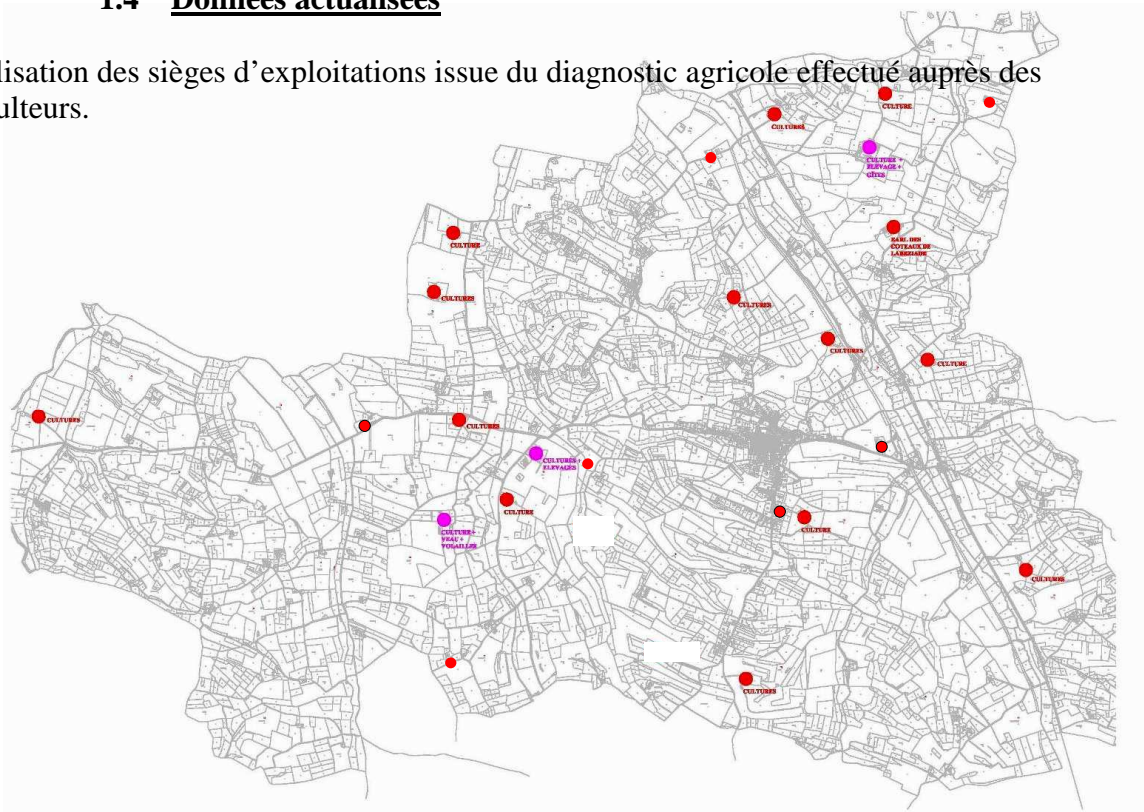
Le cheptel agricole est composé de bovins et de volailles. Entre 1988 et 2000, le nombre de têtes de bovins a évolué à hauteur de 26 % alors que le nombre de volailles a chuté de 57%.

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).

#### 1.4 Données actualisées

Localisation des sièges d'exploitations issue du diagnostic agricole effectué auprès des agriculteurs.



- Exploitations vouées uniquement à la culture
- Exploitations en pluriactivités

On recense 24 exploitants agricoles qui travaillent sur la commune, dont un retraité (qui n'exploite que quelques parcelles).

La moyenne d'âge des exploitants est **de 50 ans**.

Sur les 7 agriculteurs de plus de 55 ans, 4 ont une succession.

La principale activité est la culture céréalière, avec une moyenne **de 126 ha/ exploitation**.  
**Trois exploitations ont plusieurs activités : gîte, élevage, et culture.**













Ces 21 structures exploitent au total 2533 ha de terres, et comportent 123 ha de bois.

**Les cultures se répartissent comme suit** (en pourcentage des terres exploitées) :

- 42% de blé**
- 30% de tournesol**
- 7 % de maïs**
- 21%: divers**  
(jachères, vignes, herbes).





- |  |   |
|--|---|
|  Blé tendre             |  Prairies permanentes                  |
|  Maïs grain et ensilage |  Prairies temporaires                  |
|  Orge                   |  Divers                                |
|  Autres céréales        |  Non disponible                        |
|  Colza                  |  Semences                              |
|  Tournesol              |  Gel (Surfaces gelées sans production) |
|  Autres oléagineux      |   |

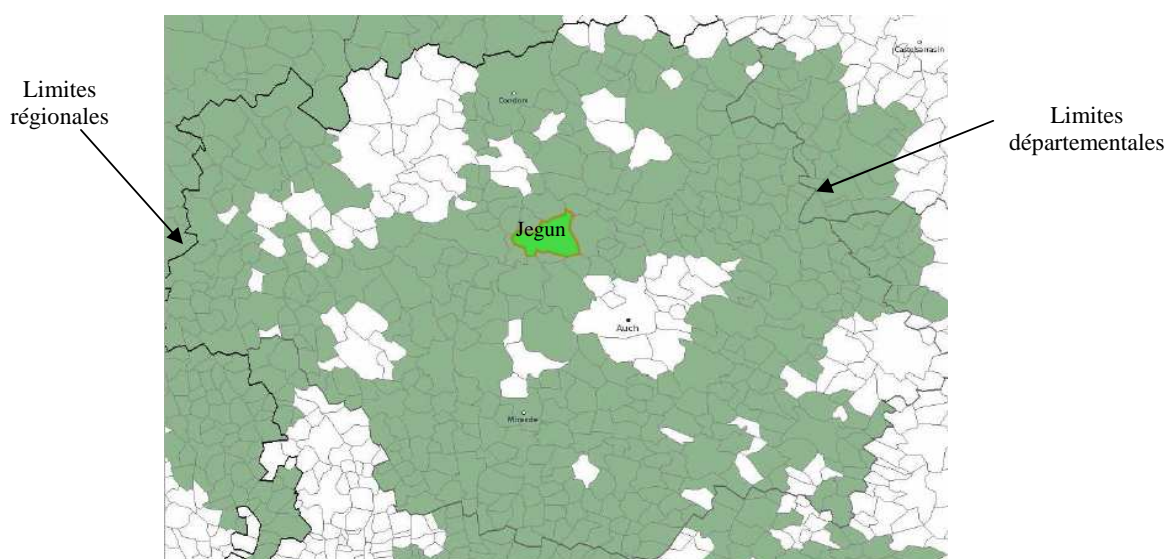
**Plan des différentes cultures sur Jegun**

Source: Géoportail

### 1.5 La Zone de Revitalisation Rurale :

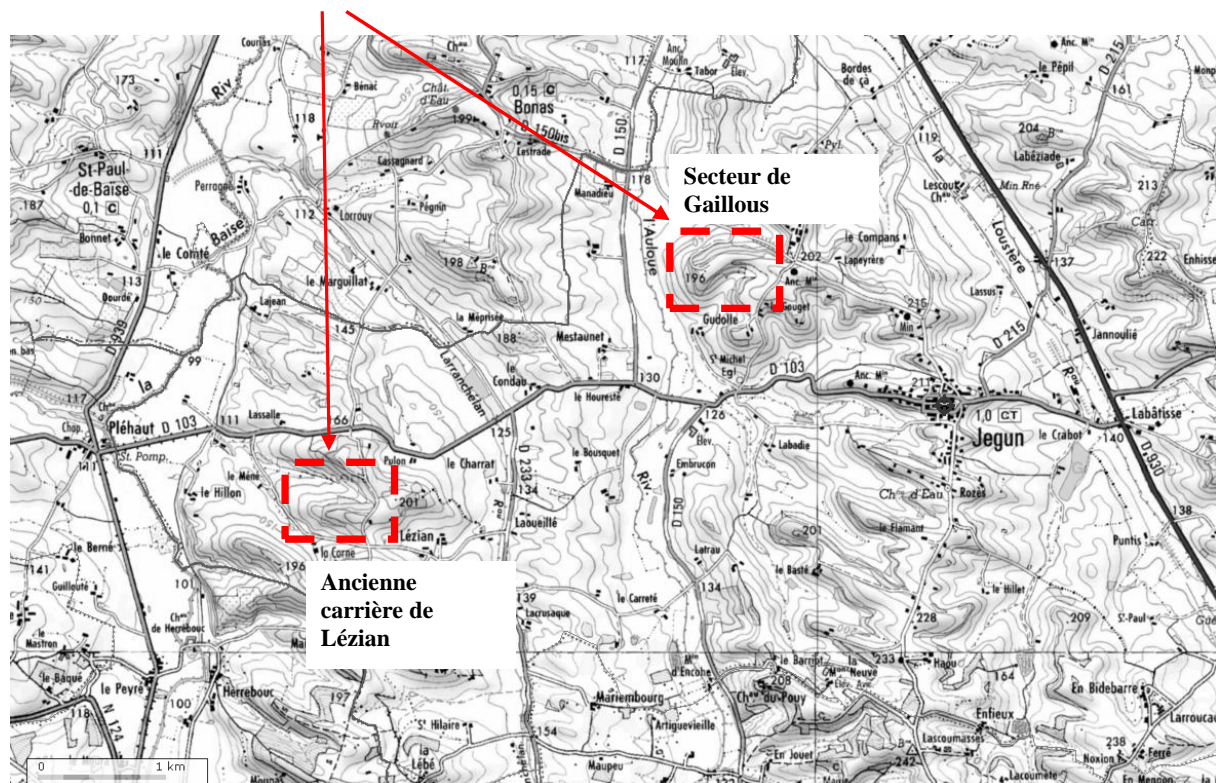
La commune de Jegun, comme de nombreuses communes du Gers appartient à la ZRR (Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995) . Elle regroupe des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel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








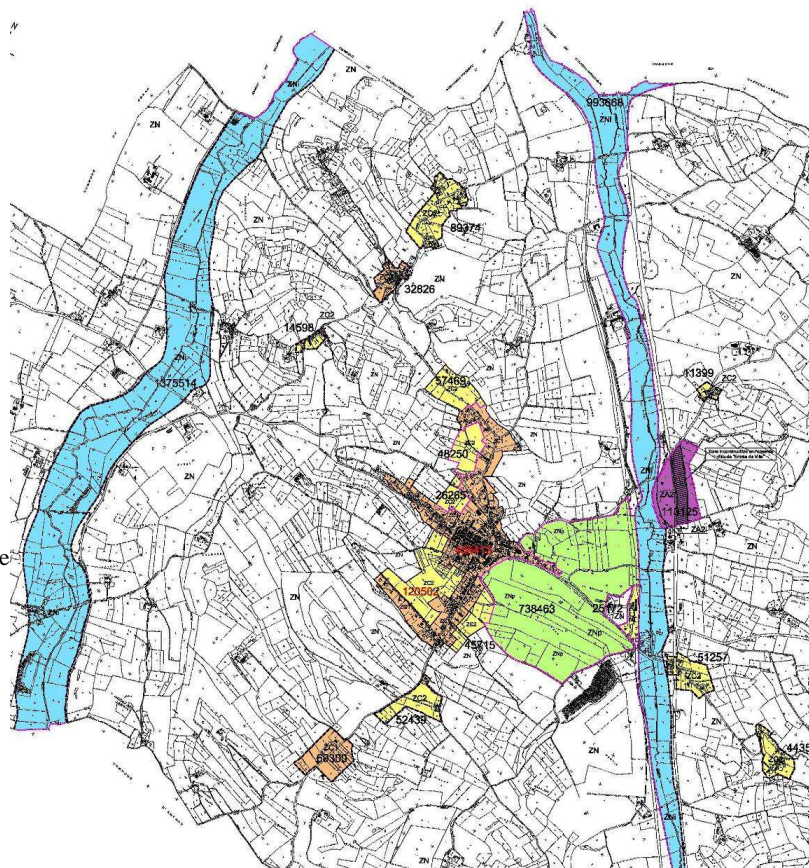
## ***E. Les données réglementaires***

### 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 ZC 2 : 60.41 ha

Soit au total 109.21 ha.

En ZA1 : 11.3 ha

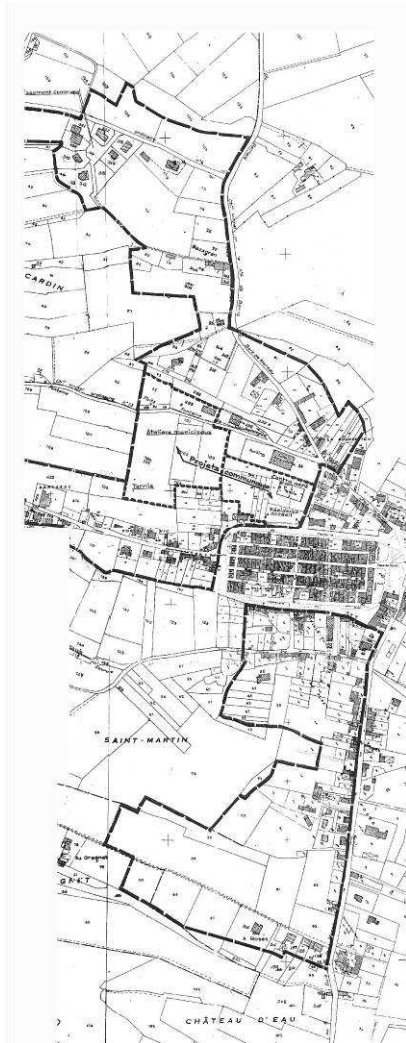
En ZNp : 73.8 ha

En ZNi: 294.5 ha

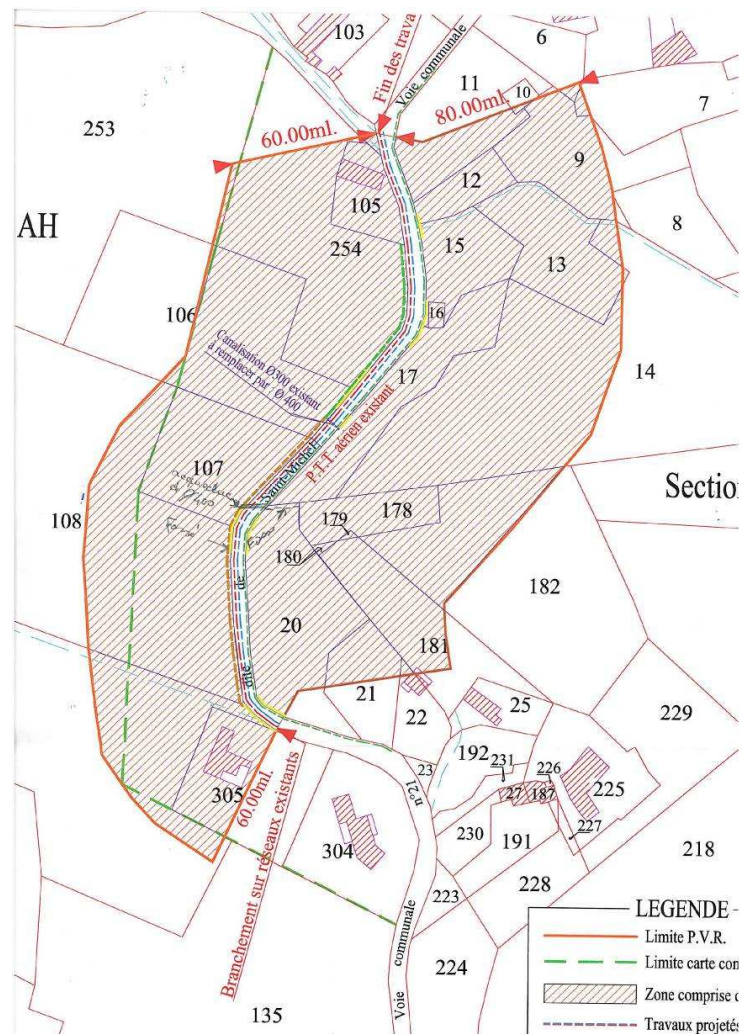
ELEMENTS OPERATIONNELS

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 Différé 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

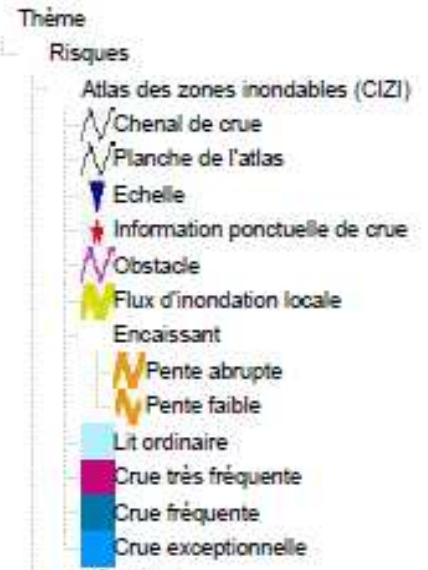
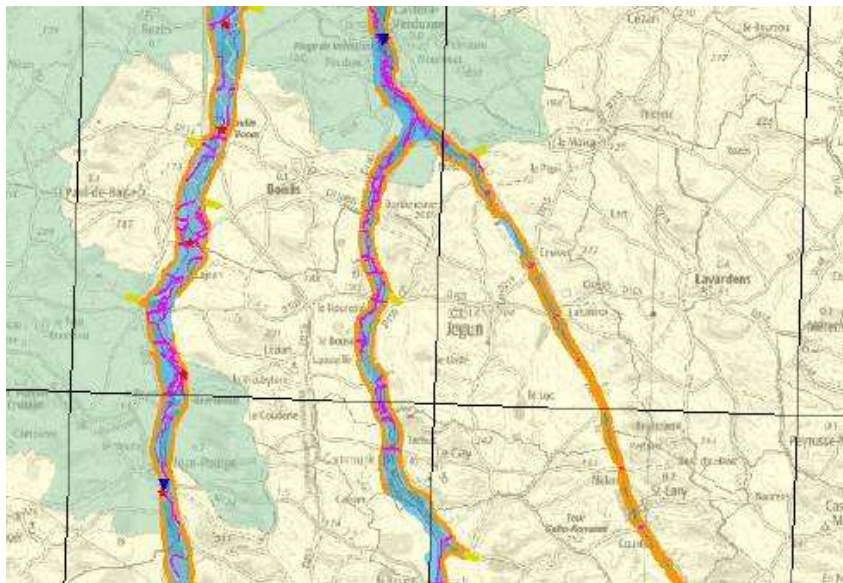
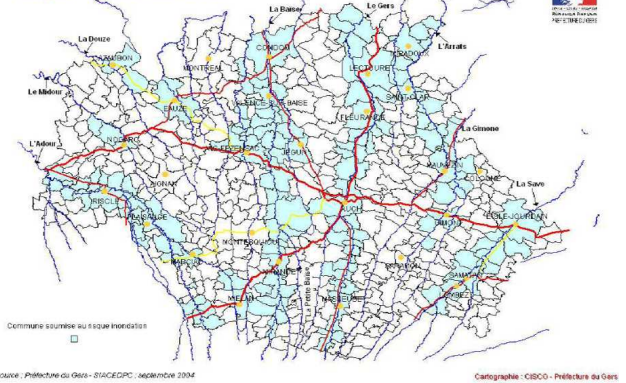


Périmètre instauré pour la Participation pour Voies et Réseaux

## 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

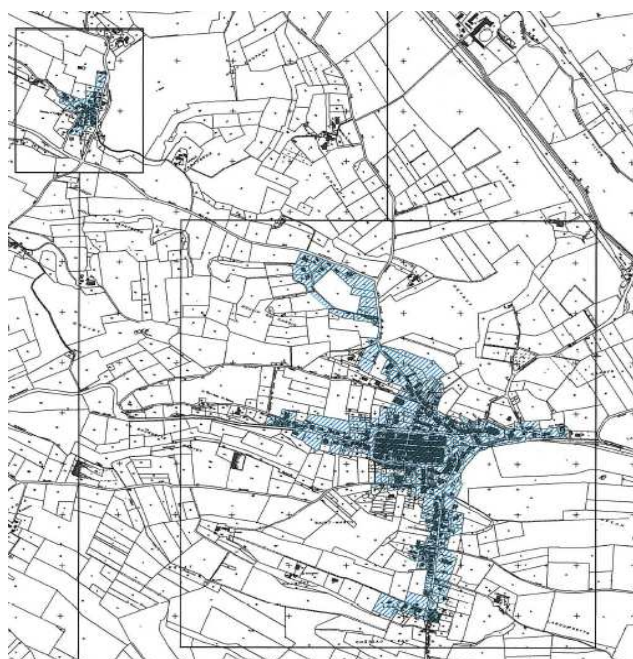


## LES RESEAUX

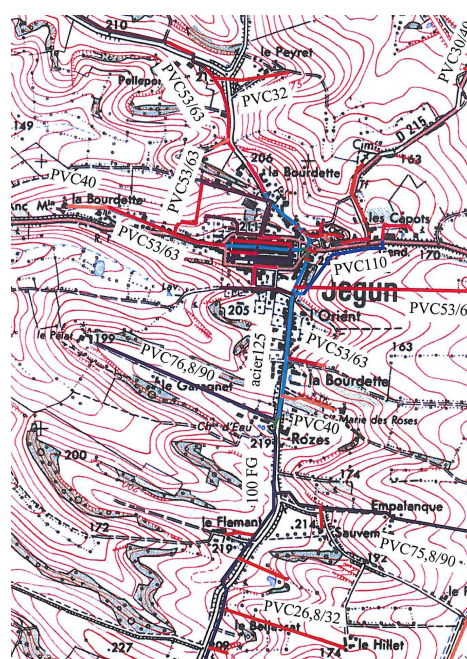
La commune est dotée d'une station d'épuration qui collecte le bourg et le hameau d'En Léjeau. Le reste du territoire est en assainissement autonome, le contrôle en est assuré par le SPANC Auch Nord à Preignan, mis en place par la communauté de communes « Cœur de Gascogne ».

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.



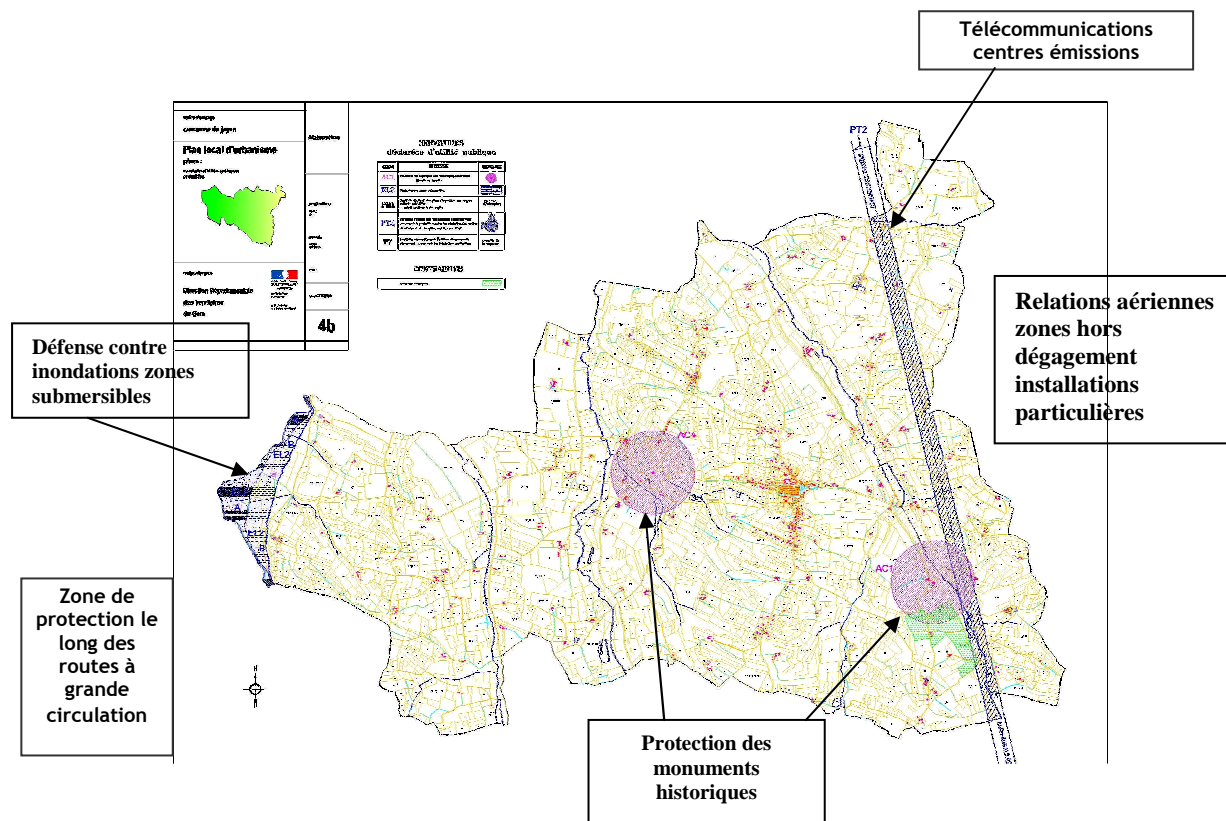
Zonage d'Assainissement Collectif



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,

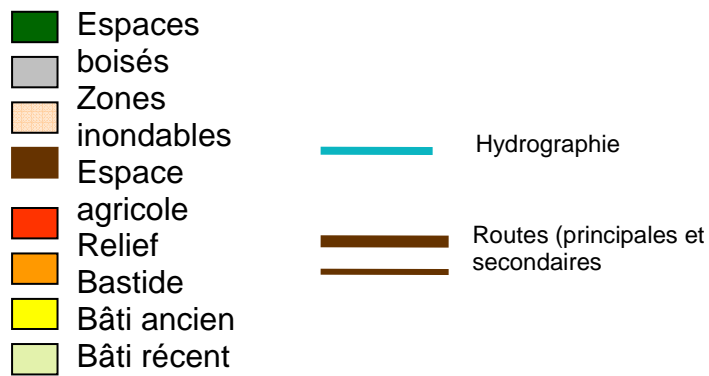
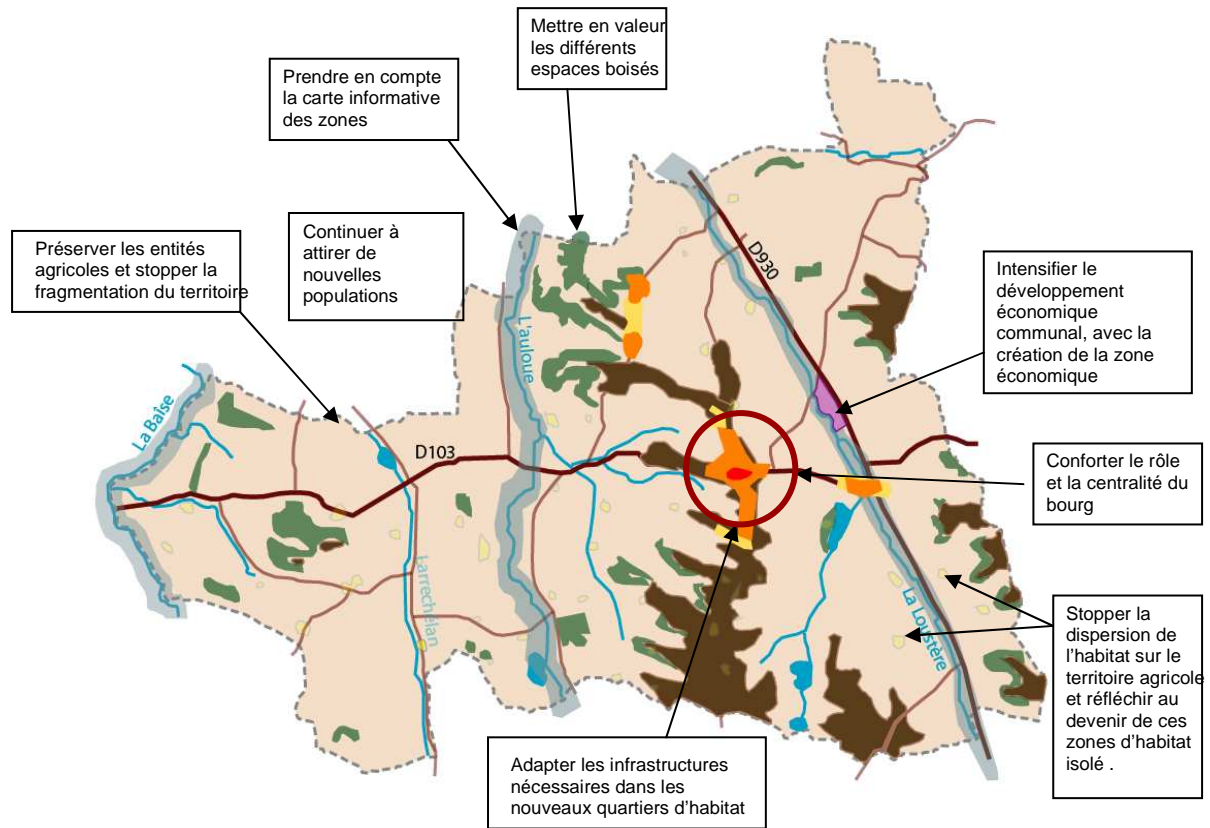
### **Une dynamique démographique et urbaine**

- 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.

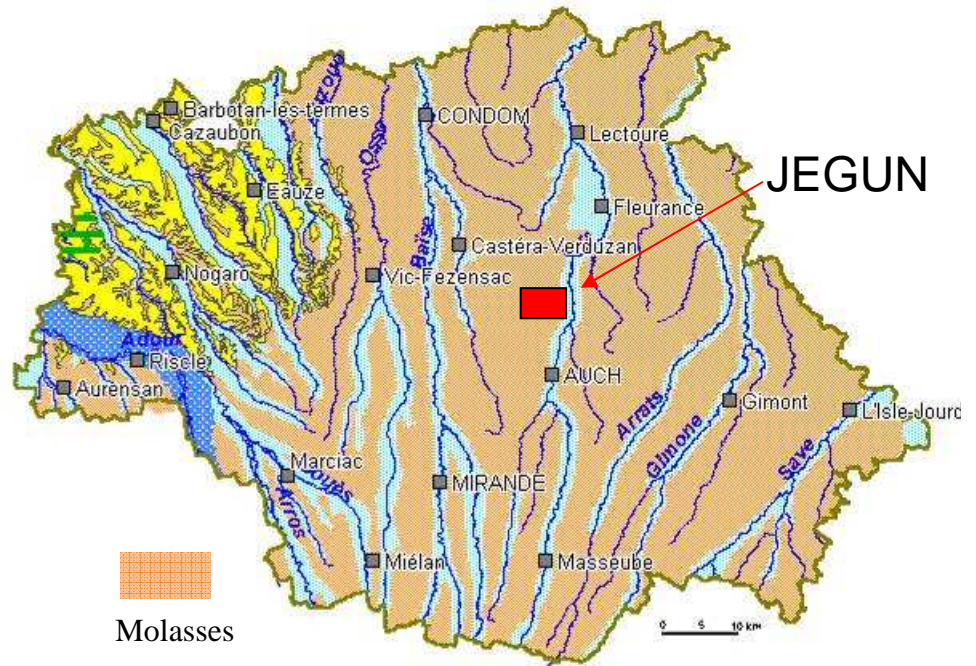
**Enjeux**



## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. 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.

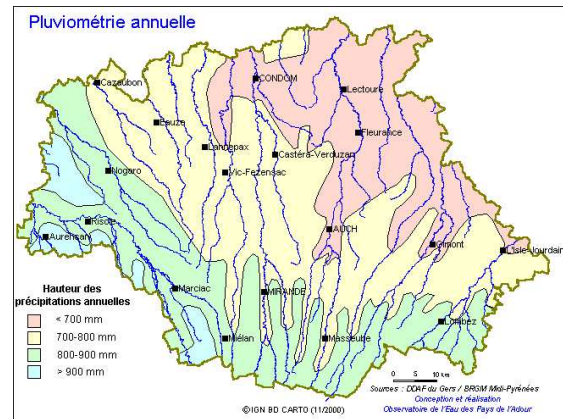


## **B. Le Climat du Gers : doux en hiver, chaud et sec en été**

**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.



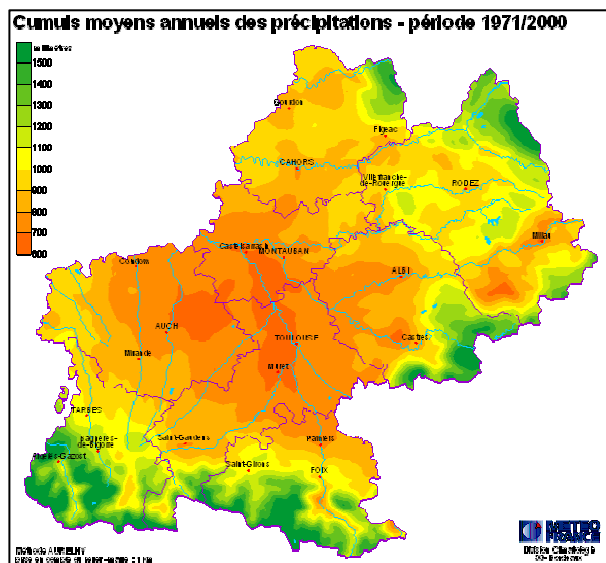
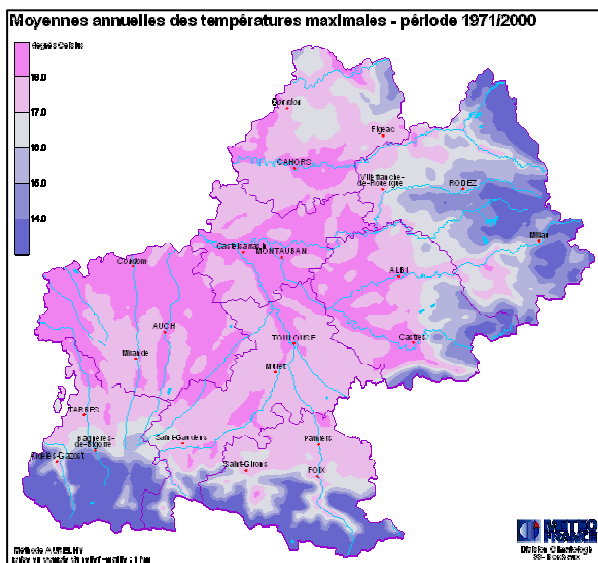
Source : Atlas de l'eau Gers

**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.

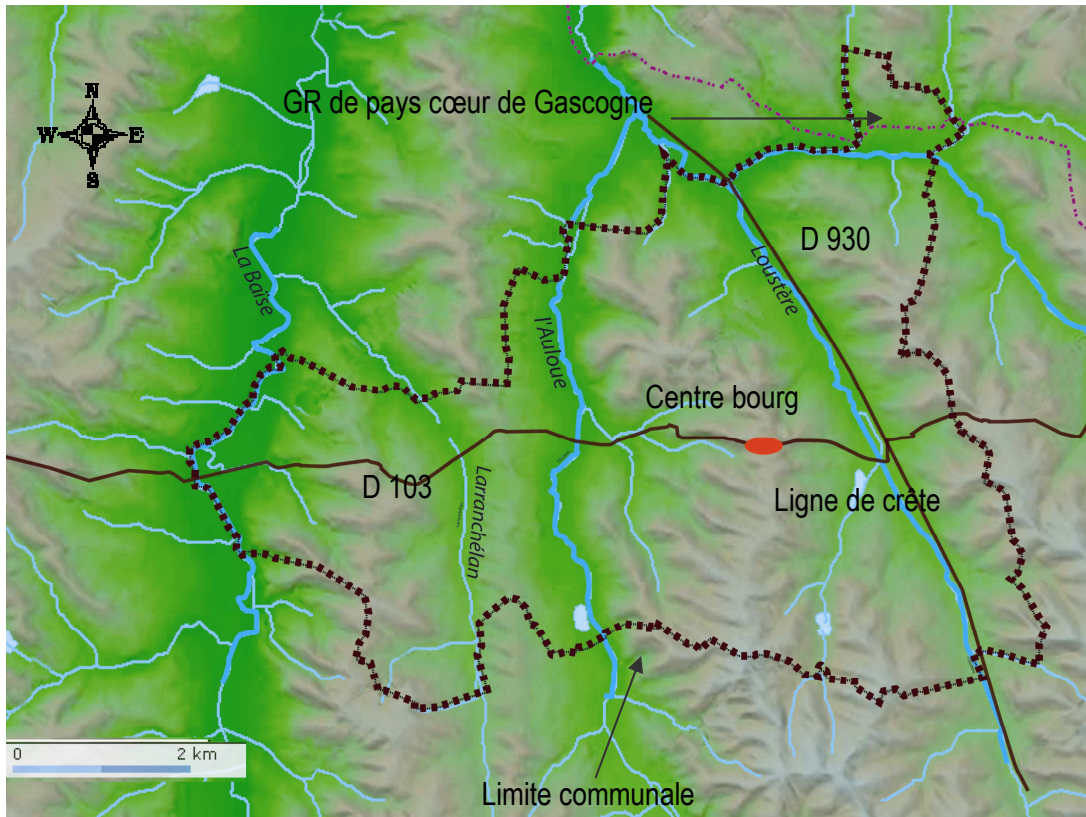
En hiver, le gradient thermique décroît de l'extrême sud-ouest du département (station de Maumusson correspondant à la station la plus sèche : 7-7,5 °) vers l'est pour atteindre entre 5,5 et 6° dans le secteur de Lombez.

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

### ***C. 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...

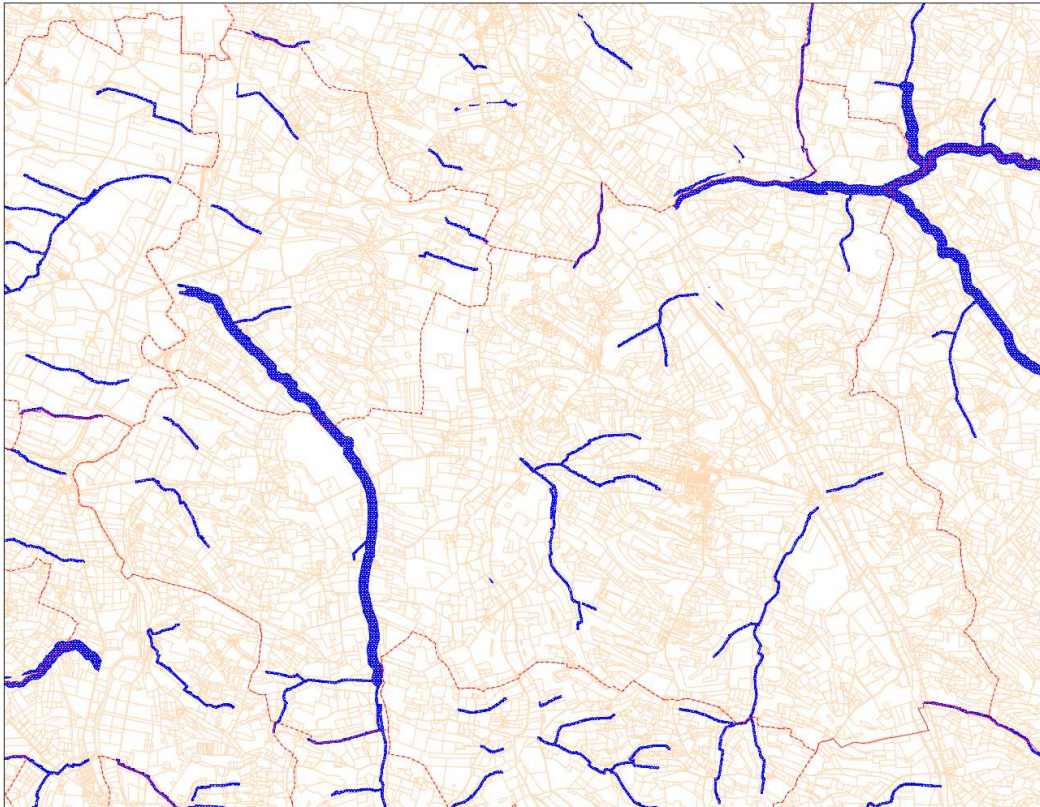
La RD 930 est un axe majeur qui emprunte la vallée de l'Oustère, alors que la RD 103 irrigue le territoire de manière transversale, dans une succession de points hauts et de points bas.



### ***D. 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 :

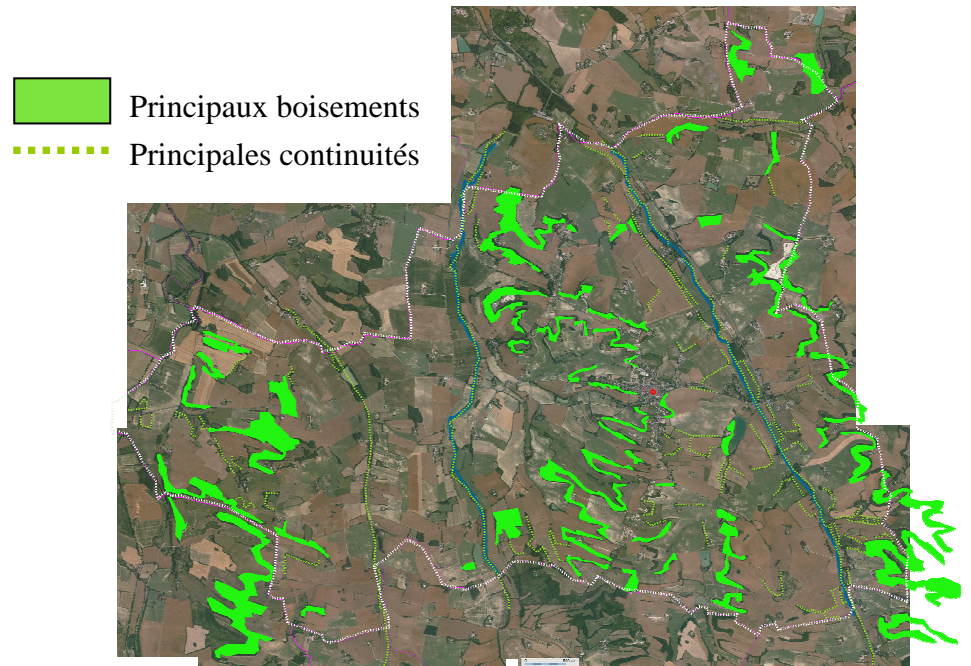
Les objectifs environnementaux fixés prévoient qu'en 2015, 60 % des 2808 masses d'eau superficielles seront en bon état écologique et 58 % des 105 masses d'eau souterraines en bon état chimique.

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.

## ***E. Les éléments boisés***



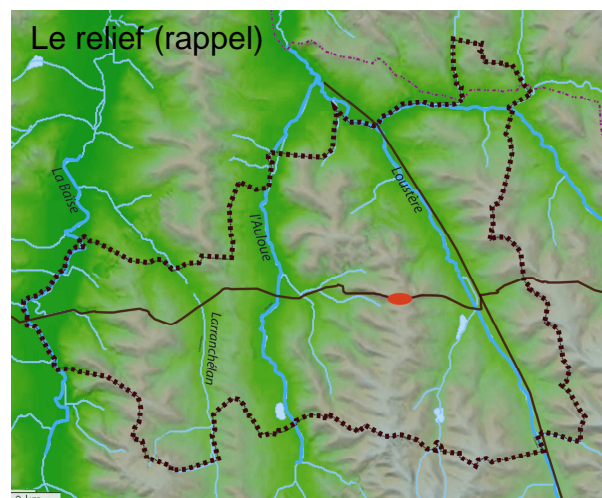
Ces éléments sont importants à deux niveaux :

- \* **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 :

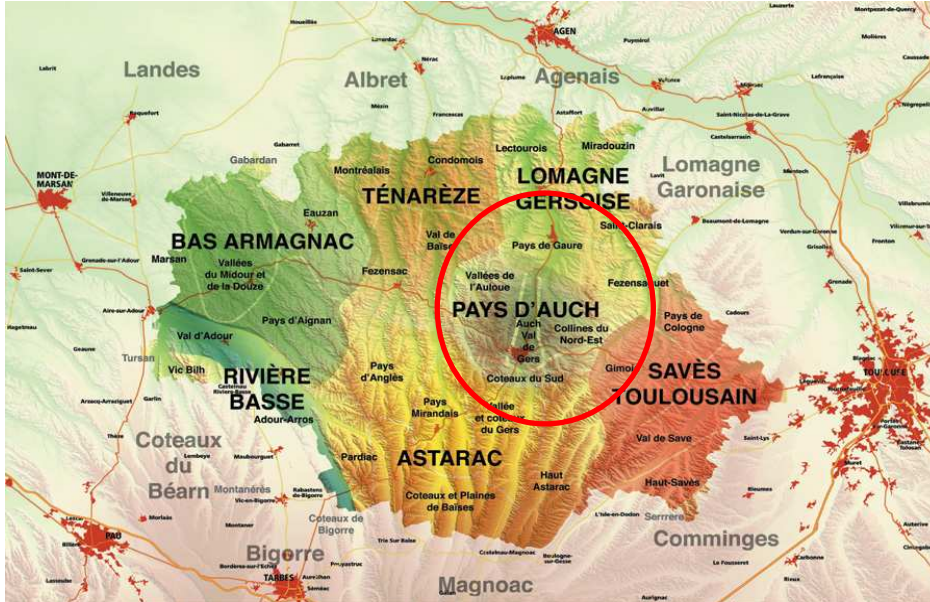
- **Les boisements qui épousent les reliefs**, à la rupture de pente entre plateaux et coteaux. Ils s'implantent principalement sur les flans Nord des coteaux.
- **les continuités boisées secondaires**, qui correspondent à un vaste réseau de haies bordant les cultures, ou le long des ruisseaux (ripisylves).
- **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)

## F. Les paysages du Pays d'Auch

*D'après l'inventaire des paysages du GERS par le CAUE 32*



Source: inventaire des paysages du Gers – CAUE32 / Arbre et paysage

- 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.



Village de Lavardens, situé sur une place stratégique



Habitat pavillonnaire à LPreignan (vue aérienne)

- 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

## G. 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

## ***H. Diaporama des paysages de Jegun***



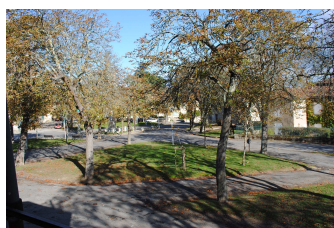
Vue vers le Village



Vue depuis l'église vers le Nord



Vue depuis le village vers le Sud



Patrimoine végétal de la place du foirail

## ***I. 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 ULRY	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 Renouveau 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 programme 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 : PROTÉGER 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).

## **1.1 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.

## **1.2 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.

## **1.3 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.

#### **1.4 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**

#### **1.5 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.

#### **1.6 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 Jégun 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.

### **1.7 Axe 3 / Valoriser le patrimoine ancien de la ville**

La Bastide de Jégun 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 terme de lumière, de gabarits, etc...)
- préserver le patrimoine architectural.

### **1.8 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 Jégun souhaite s'inscrire dans la continuité de la démarche actuelle, à savoir de travailler de manière concertée avec les différents acteurs.

### **1.9 Axe 5 / Conforter les hameaux existants**

Le territoire communal de Jégun 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 Jégun 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, Jégun est une commune attractive, qui a vocation à accueillir des logements, et cela de manière raisonnée et progressive.

### **1.10 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 m<sup>2</sup> / 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).

### **1.11 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**.

### **1.12 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

### **1.13 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.

### **1.14 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.

### **1.15 Axe 3 / Préserver la zone d'activité existante**

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

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.

### **1.16 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**

### **1.17 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 secteurs d'équipements publics existants, qui est déjà desservi, et qui est en lien étroit avec la ville (proximité, voirie existante, continuités piétonnes).

### **1.18 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 quartiers devra accueillir un espace public de proximité.

**1.19 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)

**1.20 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 opticalisé (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 ; justification des évolutions de la règle**

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

**1.1 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.

**1.2 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

**1.3 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 UA<sub>h</sub>, de part 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.

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.

## 1.4 Le règlement

### 1.4.1 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.

<b>Zone ou secteur</b>	<b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b>	<b>Justification</b>
<b>Ensemble des zones et secteurs</b>	Terrains de camping, caravaning, 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.
<b>UA, UAa, UAh</b>	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 proscrites. Par ailleurs, les murs de soutènement autour de la Bastide, identifiés sur les documents graphiques, doivent être préservés ou reconstruits à l'identique
<b>UB, UBa, UBh</b>	Vocations industrielles, agricoles et d'élevage	Non règlementé	Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services, etc...Les vocations incompatibles avec ces usages sont proscrites,



## Rapport de Présentation

<b>UE</b>	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...)
<b>UF</b>	Habitations	Non règlementé	Secteur artisanal, voué à accueillir des bâtiments d'activité, ou des extensions des bâtiments existants.

### 1.4.2 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.

### 1.4.3 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.
  - o 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.

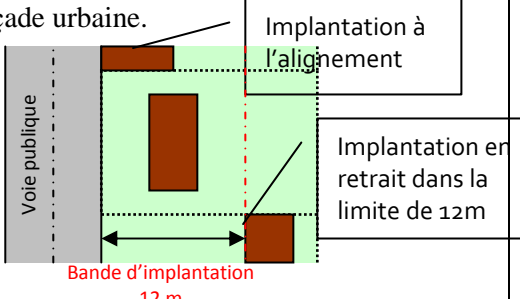
Concernant les eaux pluviales, le PLU impose des dispositifs de rétention du pluvial pour chacune des nouvelles constructions. Cette disposition vise à limiter les rejets directs dans le réseau, en cas de fortes précipitations, et au contraire à temporiser les rejets.

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

#### 1.4.4 L'article 5 : superficies minimales de terrains

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

#### 1.4.5 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 UA <sub>h</sub>	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, UB <sub>a</sub> , UB <sub>h</sub>	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. 

## Rapport de Présentation

<b>UE</b>	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.
<b>UF</b>	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.

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

<b>Zone ou secteur</b>	<b>Article 7</b>	<b>Justification</b>
<b>UA, UAa, et UAh</b>	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).
<b>UB, UBa, UBh</b>	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, « 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.
<b>UE</b>	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.
<b>UF</b>	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.

### 1.4.7 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...)

### 1.4.8 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 règlementée.

### 1.4.9 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....

### 1.4.10 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...).

**1.4.11 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 de 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.

**1.4.12 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.

**1.4.13 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 :
  - o soit une opération d'ensemble (privée ou publique) garantit un aménagement global.
  - o 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.

## 1.5 Le règlement

### 1.5.1 Les articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol

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

<b>Zone ou secteur</b>	<b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b>	<b>Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b>	<b>Justification</b>
<b>Secteurs 1AU</b>	Terrains de camping, caravaning, 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 <sup>2</sup> 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.
<b>AUf</b>	Terrains de camping, caravaning, 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 réglementé	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)
<b>AUv</b>	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.
<b>UE</b>	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...)

<b>UF</b>	Habitations	Non règlementé	Secteur artisanal, voué à accueillir des bâtiments d'activité, ou des extensions des bâtiments existants.
-----------	-------------	----------------	---

### 1.5.2 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.

### 1.5.3 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 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.

### 1.5.4 L'article 5 : superficies minimales de terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

<b>Zone ou secteur</b>	<b>Article 6</b>	<b>Justification</b>
<b>1AU et 2AU</b>	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.



## Rapport de Présentation

<b>AUv</b>	Retrait minimum de 3m par rapport à l'emprise publique	Ces secteurs sont situés au cœur de zones agricoles.
<b>AUf</b>	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).

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

<b>Zone ou secteur</b>	<b>Article 7</b>	<b>Justification</b>
<b>1AU et 2AU</b>	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.
<b>AUf</b>	retrait de 3m minimum	Retraits par rapport aux limites séparatives, pour tenir compte du caractère aéré de cette zone.
<b>AUv</b>	retrait de 6m minimum	L'inscription dans un paysage ouvert nécessite de préserver des retraits importants par rapport aux limites séparatives.

### 1.5.7 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...)

### 1.5.8 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.

### 1.5.9 L'article 10 : hauteur des constructions

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

### 1.5.10 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.

### 1.5.11 L'article 12 : stationnement des véhicules

Seules les règles relatives aux habitations ont été établies.

Deux places de stationnement seront demandées pour chaque logement.

### **1.5.12 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 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.

### **1.5.13 L'article 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Le COS n'est règlementé 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.

## **1.6 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 250m<sup>2</sup> 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

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

### **1.7 Bilan du document d'urbanisme précédent.**

Le comparatif des zones constructibles entre la carte communale antérieure et le PLU fait apparaître :

#### **En matière de zones mixtes**

Carte communale	PLU	Evolution
ZC 1 : 48.8 ha	UA, UB, UE : 85 ha	+ 36.2 ha
ZC 2: 60.41 ha	1AU + 2AU: 19 ha	- 41.41 ha
<b>BILAN</b>		<b>- 5.21 ha</b>

#### **En matière de zones d'activités**

Carte communale	PLU	Evolution
<b>ZA 1 : 11.3 ha</b>	<b>UF + 1AUf: 6.1ha</b>	<b>- 5.2 ha</b>

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.

### **1.8 Les secteurs d'habitat : potentiel de logements**

Zone	Potentiel de logements
UA	2 à 5 logements
UB	20 logements
1AU	20 logements
2AU	90 logements
<b>TOTAL</b>	<b>135 logements</b>

Ce potentiel de logements est cohérent avec les objectifs établis dans le PADD, même si le chiffre est légèrement supérieur. Cela permet de tenir compte des phénomènes de rétention foncière qui existent sur la commune de Jegun.

### **1.9 La question de l'évaluation environnementale.**

Le PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale puisqu'il ne crée pas plus de 200 ha à urbaniser et n'impacte pas de manière directe ou indirecte de site Natura 2000.

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

### **1.10 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.
- Les études relatives à la création d'une nouvelle station d'épuration, de type lit de roseaux, d'une capacité de 900 Equivalents habitants. Celle-ci s'implantera vraisemblablement sous le cimetière.

Le nombre de constructions autorisés dans le PLU directement raccordables sur la station actuelle est d'environ 35 logements.

Le dimensionnement précis de la future station d'épuration sera établi conformément aux objectifs retenus dans le PLU.

### **1.11 Les réseaux d'eau et d'électricité, les accès.**

#### **1.11.1 Le réseau d'eau**

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

#### **1.11.2 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.

#### **1.11.3 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.

1	Implantation d'un équipement ou d'un espace public, au Nord du village, en continuité des équipements publics existants	Commune	10200 m <sup>2</sup>
2	Emplacement réservé en vue de la création d'un espace public ou de stationnement, ouvrant sur les paysages du Gers. Espace possible de stationnement des camping-cars.	Commune	1700 m <sup>2</sup>
3	Création d'une continuité douce, depuis le secteur de la bourdette	Commune	540 m <sup>2</sup>
4	Aménagement des abords du Chemin d'En Léjeau ; largeur indicative, 3m.	Commune	350 m <sup>2</sup>
5	Aménagement des abords du Chemin de La Fontaine; largeur indicative, 3m.	Commune	770 m <sup>2</sup>
6	Aménagement du réseau pluvial, largeur indicative 3m : création d'un fossé pour les eaux pluviales du village	Commune	270 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'une continuité piétonne, largeur indicative 3m, pour raccorder le secteur du Plaët vers le village.	Commune	150 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'une voie et d'un espace public, pour désenclaver certaines parcelles	Commune	1200 m <sup>2</sup>
9	Aménagement de sécurité sur la RD 930, en vue de la création d'un tourne à gauche	Communauté de Communes	1650 m <sup>2</sup>
10	Palette de retournement, Chemin de Labourdette du Martet	Commune	120 m <sup>2</sup>



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

### **1.12 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.

**Le total des Espaces Boisés Classés sur la commune représente 35.8 ha.**

### **1.13 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 pas 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 que 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 Jégun 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 indetification 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 Baise, 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 m<sup>2</sup> / 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<sup>er</sup> 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 réduite) 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

Jégun 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.**