

A Auch, le 8 juin 2023

AVIS 2023_P17 SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE JÉGUN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,

Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,

Vu le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 L153-47,

Vu la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,

Vu le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 6 au 8 juin 2023,

Points de repère

Le 9 mai 2023, la commune de Jegun a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme approuvé 12 décembre 2013. La commune de Jegun est membre de la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne.

Le projet de la commune

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

- remobilisation (10 logements en densification, division parcellaire, ...) les zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UB)

- en zone 1AU comprenant 3 secteurs organisés autour du bourg, représentant une surface de cumulée de 3,8 ha. Ces secteurs sont aujourd'hui aménagés en partie, ou en cours d'aménagement.
- en zone 2AU comprenant 10 secteurs organisés autour du bourg (6) et autour des hameaux (4), représentant une surface de cumulée de 15,2 ha. Aucun de ces secteurs n'a été ouvert à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU dans l'attente de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Après 8 ans de mise en œuvre la commune compte

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

Les enjeux écologiques sont exposés au regard du SRCE et au droit du projet d'ouverture partielle.

Aussi, la commune de Jegun constatant qu'elle est éloignée des objectifs de population et de logements fixés dans son projet, et qu'elle ne dispose pas de secteurs constructibles immédiatement disponibles permettant de le mettre en œuvre, la modification du PLU de Jegun vise à produire du logement. Elle porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de deux zones 2AU (Plaet et Pelat), l'évolution d'une OAP et la création d'une autre, et sur la modification des emplacements réservés.

- 8 logements sur la zone 2AU Est de Plaet (sur 0,8 ha retenus comme constructibles dans l'emprise de 1,6 ha définie au sein de la zone urbaine),
- 7 logements sur la zone 2AU du chemin de Pelat (sur les 0,8 ha retenu comme constructible de l'emprise de 1,6 ha définie au sein de la zone urbaine)

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

L'ouverture partielle du secteur de **Plaet** est motivée par la prise en compte des deux seuls accès au site et par la préservation des éléments boisés d'importance (haies agricoles constituées formant la limite du tissu urbain).

Le secteur est en continuité immédiate du village centre. La desserte inscrite dans l'OAP n'étant pas opportune (longueur, contexte agricole et naturel notamment par le relief inadaptés), se fera au nord grâce à la création de l'emplacement réservé n°7 et au sud par un accès existant (chemin du lotissement des Lilas) directement connecté à l'axe structurant du sud du village de Jegun.

La surface la zone d'urbanisation future se voit réduite de 2 ha à 1,6 ha. Le nombre de lots passe de 15/25 à 9 logements. La partie centrale comptant des enjeux environnementaux (TVB) est reclassée en naturel et en EBC visant à préserver les haies existantes.

L'ouverture partielle du secteur **Pelat** est motivée par l'absence de nécessité de création de nouvelles voies de dessert, par la prise en compte la typologie urbaine, les composantes du relief et la protection du milieu naturel.

Ce secteur, situé au sud du village vient compléter un espace urbanisé structuré suivant un axe viaire existant (chemin de Pelat) qui comprend sur sa partie sud une quinzaine de maison.

Le développement sera recentré en bordure de voie sur une largeur de 35 mètres à partir de la voie afin de préserver les parties arrières inscrites sur le relief et comptant une haie d'importance protégée, de prévoir un espace public à l'échelle permettant également le retournement des engins motorisés. L'emplacement réservé n°8 sera créé pour améliorer le lien entre le chemin de Pelat, et les constructions du faubourg sud situées à proximité.

La surface la zone d'urbanisation future est de 1,6 ha pour accueillir 7 logements. Les boisements protégés (ZN) localisés au nord sont complétés à l'est (800 m² en zone naturelle N supplémentaires).

L'OAP créée, intègre en ZN un espace intermédiaire entre cette haie agricole d'importance et la bande urbanisée où toute construction est interdite.

Les deux secteurs seront connectés au réseau d'assainissement pour lequel station d'épuration dispose d'une capacité de 600 équivalents / habitants pour une charge actuelle de 390 équivalents / habitants.

L'aménagement de chemins piétonniers pourra limiter les déplacements motorisés sur le site vers le reste du village.

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le SCoT approuvé le 20 février 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

Par ailleurs, il convient d'indiquer que depuis le 22 avril 2023, le SCoT est exécutoire et que la question de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est, dès lors posée, avec pour conséquence, pour les autorisations d'urbanisme, la possibilité de leur illégalité si celles-ci sont prises sur la base de dispositions du document d'urbanisme local incompatibles avec le SCoT et qui, dès lors, ne devraient plus être appliquées.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers. Il s'articule, entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central -niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2, pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.

La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants et de production de logements à atteindre et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne structurée autour de :

- 2 communes : pôle central (Niveau 1)
- 4 communes : Pôles de proximité (Niveau 4)
- 28 communes rurales et périurbaines (niveau 5)

Dans l'armature urbaine du SCoT, Jegun est identifiée, au même titre que Castéra-Verduzan, Preignan et Puycasquier, comme un pôle de proximité dont la vocation est de diffuser son offre de proximité auprès des plus petites communes du territoire et doit être confortée.

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de mettre en œuvre la séquence Éviter Réduire Compenser lors de la définition des projets, plans ou programmes, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne). Il est également question d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité et la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P1.1-2, P 1.1-3), le patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), le petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

> Le projet identifie, conserve et renforce les haies présentes sur le secteur et en tire les conséquences en matière d'insertion paysagère de l'urbanisation. Pour autant, il n'identifie que partiellement les points de vue et perspectives visuelles les plus remarquables, notamment vers et depuis les points hauts et les lignes de crête afin de les préserver. De plus la frange urbaine ouest dans la perspective d'une extension pourrait être complétée. Ce projet s'inscrit en compatibilité avec le SCoT de Gascogne dans la dimension paysagère, pour autant, cette dernière pourrait être renforcée sur les points de vue et la frange urbaine ouest.

Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire en améliorant la connaissance, en préservant les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et en assurant le fonctionnement écologique global. Il s'agit d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à l'échelle des projets d'aménagement, en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3). Il est également question lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur de réaliser des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)

> Si le projet s'appuie sur le SRCE et observe l'existant au droit des parcelles concernée par l'ouverture à l'urbanisation, il n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le projet s'inscrit dans les prescriptions du DOO ci-dessus indispensable pour estimer la compatibilité sur ces éléments liés au fonctionnement écologique.

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics en proposant une offre en logements diversifiée. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. Elles intègrent cette problématique et les réponses nécessaires à leur stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document) lorsqu'elles en disposent.

Il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité. Pour la communauté d'agglomération Grand Auch cœur de Gascogne, la quantité de logements à produire est estimée à 3760 dont 526 pour

les 4 communes Pôles de proximité dont Jégun. (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1). Il est également question d'adapter cette production à la mixité de besoins et des publics : taille (du petit au grand logement), forme (habitat individuel, groupé ou collectif), nature (neuf ou réhabilitation), statut (accession, location dans le parc privé ou social) (P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9).

> *Le projet de modification vise à produire du logement dont la quantité est précisée dans les 2 OAP soit 16 logements alors qu'initialement il s'agissait d'en produire entre 15 et 25 sur le secteur Plaet. Le Secteur Pelat n'était pas couvert par une OAP. Pour autant, il devait participer au même titre que l'ensemble des zone 2 AU à produire 90 logements.*

Le nombre de logements qui vont découler de la modification du PLU s'inscrit-il dans le travail de répartition des objectifs de production de logements par niveau d'armature réalisé au niveau intercommunal ? En l'absence de ces éléments ce point relève de l'incompatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, le projet de modification dans les OAP n'amène pas d'éléments visant à répondre aux besoins diversifiés en logements. En l'absence de ces éléments ce point relève de l'incompatibilité avec le SCoT.

Le SCoT de Gascogne vise à promouvoir un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer en permettant à tous les territoires d'envisager un développement, aussi mesuré soit-il et en visant une meilleure répartition territoriale de la population. Aussi à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée à 0,75 %. Pour la communauté d'agglomération Grand Auch cœur de Gascogne, l'accueil démographique est estimé à 7250 nouveaux habitants dont 725 pour les 4 communes Pôles de proximité dont Jégun soit arithmétiquement 181 pour chaque commune de niveau 4.

> *En 8 ans de mise en œuvre du PLU, la commune n'a accueilli que 11 habitants alors qu'elle a produit 63 logements. Si les environs 35 nouveaux habitants que va générer la mise en œuvre du projet de modification du PLU de Jégun vont venir participer à son objectif d'accueil à 2028 (+250 habitants) ce dernier est bien au-dessus des attentes du SCoT de Gascogne et interroge sur l'inscription de ces nouveaux habitants dans le travail de répartition des objectifs d'accueil par niveau d'armature attendu au niveau intercommunal ? En l'absence de ces éléments ce point relève de l'incompatibilité avec le SCoT.*

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé. Les mutations du tissu urbain existant sont privilégiées par rapport aux extensions. Pour ce faire le projet communal identifie les potentiels de renouvellement urbain (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1) et de reconquêtes de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2).

Les collectivités locales priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-5).

Le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités. Pour la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne l'enveloppe foncière maximale est de 330 ha dont 66 ha pour les 3 communes de niveau 4 dont Jégun.

> *Si le dossier amène des éléments de justification du choix d'ouvrir à l'urbanisation (potentielle renouvellement : une dizaine de logements potentiellement mobilisables par densification mais de façon ambitieuse 5 pour les 5 prochaines années), la vacance n'y entre pas alors qu'elle est en augmentation (de 8.03% en 2008 à 12,2 % en 2018). De plus si, le projet de modification vient réduire les zones d'urbanisation futures et ainsi les prélèvements d'ENAF, il n'évoque pas le travail de répartition*

du plafond foncier par niveau d'armature attendu au niveau intercommunal ? En l'absence de ces éléments ce point relève de l'incompatibilité avec le SCoT. A ceci s'ajoute une impression de décorrélation entre de consommation d'ENAF, la production de logements et l'accueil d'habitants sur les premiers temps de mise en œuvre du PLU. Comment la commune s'en saisit-elle.

A noter que le foncier destiné aux carrières et inscrit en AU doit fait l'objet décompté d'ENAF (cf P 35 de la notice). La loi Climat et résilience fléchant tous les motifs d'utilisation de foncier à l'exception des projets agri- photovoltaïques.

De plus la consommation d'ENAF est calculée depuis le 1er janvier 2021, il est donc important pour ce calcul de consommation maximale d'en tenir compte.

Conclusion

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

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

