

A Auch, le 15 septembre 2022

---

## AVIS 2022\_P26 SUR LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MARSAN

---

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

*Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 9 au 13 septembre 2022,*

---

### **Points de repère**

Le 24 août 2022, le service instructeur de la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone a saisi pour avis le Syndicat mixte sur une demande de certificat d'urbanisme opérationnel lieu-dit En Miqueou à Marsan, qui permet de prendre position sur la faisabilité d'une opération déterminée. Il s'agit de la deuxième demande de certificat d'urbanisme pour ce secteur.

La commune de Marsan est membre de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone. Le 13 septembre 2018, elle a pris une délibération pour lancer dans la révision de sa carte communale approuvée en 2003 afin de se doter d'un PLU.

### **Le projet de la commune**

Le certificat d'urbanisme porte sur un terrain de 45 719 m<sup>2</sup> dans la perspective de sa vente à un promoteur afin qu'il y construise 36 lots et 4 logements en PLS ?. Ce terrain est inscrit en ZC2 constructible sous réserve des équipements (réseaux eau et électricité présents et suffisants, possibilités d'assainissement assurées).

## **Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne**

Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne appuie son analyse sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et le SCoT de Gascogne arrêté le 12 avril 2022.

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 : l'Ouest du département est fortement rural et connaît des difficultés pour se développer alors que l'Est bénéficie du rayonnement toulousain qui entraîne une arrivée massive d'habitants sur les territoires. Il s'articule 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, choix de chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitant à atteindre et de production de logement et d'une maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La communauté de communes Coteaux Arrats Gimone est structurée autour de :

- Gimont, pôle structurant des bassins de vie du territoire – niveau 2
- Saramon-Simorre : pôles relais - niveau 3
- Aubiet : pôles de proximité - niveau 4
- 26 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature du SCoT de Gascogne, la commune de Marsan est identifiée en niveau 5 comme une commune rurale, lieu de vie du quotidien que le projet de SCoT vise à conforter. Elle a un rôle dans le quotidien des habitants (commerces, d'équipements ou de services). La desserte est indispensable pour permettre aux habitants de se rendre dans les pôles structurants voisins pour travailler, consommer, étudier (Aubiet, Gimont, Auch). Elle est support du cadre de vie naturel et agricole et son développement urbain est mesuré au regard de ses besoins et respectant les spécificités et richesses locales.

**Concernant l'objectif démographique**, à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée de 0,75 %. Dans le cadre de ce projet, pour la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, elle est estimée à 0,91 % correspondant à un accueil de population de 2 500 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour le niveau 5, cela représente environ 825 habitants supplémentaires en 23 ans pour les 26 communes dont Marsan.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme projette un lotissement de 36 lots et 4 logements PLS soit un total de 40 logements minimum. Avec une taille moyenne des ménages de 2,041 personnes par ménage, la commune augmenterait sa population de 82 habitants soit presque 10 % de l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5.

Cela est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité et permettant, comme il est inscrit dans le SCoT, à chacune des 25 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?

**Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier.** Il s'agit de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation, en polarisant et densifiant le développement au sein des communes structurantes. Aussi, 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 de communes Coteaux Arrats Gimone l'enveloppe foncière maximale est 176 ha à l'horizon 2040. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 58,08 ha à l'horizon 2040 avec un premier jalon à 36,3 ha pour 2030.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme est de 4,57 ha représentant ainsi 12,6% de l'enveloppe maximale pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030.

De la même manière que l'objectif démographique, celui de la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers NAF interroge la dimension intercommunale et l'articulation avec les 25 autres communes.

Par ailleurs, pour contenir la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation il s'agit également de prioriser l'urbanisation dans les secteurs les mieux équipés. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est priorisée dans les secteurs disposant d'une desserte effective et en capacité suffisante par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de défense incendie, de téléphonie et de numérique.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme est situé en ZC2 constructible sous réserve des équipements (réseaux eau et électricité présents et suffisants, possibilités d'assainissement assurées) est-il en mesure de répondre à cette orientation du SCoT de Gascogne ?

Enfin, le SCoT de Gascogne **vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire et à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire, patrimoine naturel et la biodiversité.** Il s'agit de préserver la qualité et la diversité des paysages gersois en préservant la mosaïque de paysages ruraux, en identifiant dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protègent, les restaurent, voire les recréent, via des mesures adaptées.

Il s'agit également d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité en assurant le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Des mesures adaptées de protection, de restauration, voire de renforcement des continuités écologiques, mais aussi de résorption des obstacles aux continuités écologiques, sont définies dans les documents d'urbanisme selon la trame verte et bleue établie, afin de préserver les habitats naturels, leur biodiversité et le fonctionnement écologique des milieux. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme s'inscrit dans un corridor ouvert et semi-ouvert de plaine à remettre en état qui a été identifié dans la trame verte et bleue du SRCE et peut poser la question de la pertinence de son urbanisation au regard des enjeux paysagers, de

biodiversité et de fonctionnement écologique, s'il n'est pas démontré par des justifications et des observations terrains que le corridor n'est pas bien positionné.

### ***Points de vigilance pour le projet à venir***

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 logement diverse. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements, tant du point de vue de leur taille (du petit au grand logement), de leur forme (habitat individuel, groupé ou collectif), de leur statut (accession, location dans le parc privé ou social) ou de leur nature (neuf ou réhabilitation) 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.

Le SCoT de Gascogne vise également à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements, en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valorisent via des mesures adaptées. Deux types d'espaces sont ainsi identifiés.

Les « franges urbaines » repèrent, dans les espaces urbains en devenir (zones d'urbanisation future) ou dans le cadre d'un réinvestissement des tissus urbains existants, une bande paysagère, non aedificandi, d'une largeur minimale de 5 mètres, non construite, multifonctionnelle et perméable pour gérer les occupations des sols au contact des espaces agro-naturels. Les projets d'aménagement doivent, dans leur conception, prendre en compte la durabilité de ces franges et marquer leur visibilité. Ces franges urbaines doivent permettre la mise en valeur urbaine et paysagère des tissus agglomérés et assurer la transition entre les espaces bâtis et agro-naturels. En fonction des caractéristiques et de la configuration des sites, elles peuvent être le support de fonctions ou d'usages (de loisirs, sportives, culturelles, ludiques, cheminements doux, plantations, agriculture urbaine, jardins partagés...).

Les « franges agro-naturelles » s'inscrivent au contact des espaces artificialisés et/ou des franges urbaines de par la configuration des sites. Elles comportent une bande végétalisée non traitée telle que définie par la réglementation en vigueur. Dans le respect de cette même réglementation, l'emprise et la largeur de ces bandes sont définies et justifiées au regard des caractéristiques locales des espaces agricoles et naturels (P1.1-7 du SCoT de Gascogne).

### ***Information complémentaire***

Le 5 avril dernier, l'avis du Syndicat mixte questionnait la compatibilité avec le SCoT, notamment au regard de l'équilibre de la déclinaison intercommunale du SCoT en matière démographique et de réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et d'autre part, en ne répondant pas aux enjeux paysagers, de biodiversité et de fonctionnement écologique. Cet avis faisait également paraître un point de vigilance pour le projet à venir portant sur la diversité des logements en termes de typologie, de forme, de statut d'habiter et de mixité sociale.

## Conclusion

Le Syndicat mixte constate que l'évolution de la demande porte sur la description du projet à venir qui augmente le nombre de lots passant de 30 lots à 36 et sur l'ouverture à de l'habitat social (4 logements en PLS) générant un accueil plus important d'habitants.

Pour autant, au regard des éléments d'analyse, la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de la commune de Marsan questionne sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne d'une part, en déséquilibrant la déclinaison intercommunale du projet, en matière démographique et de réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et d'autre part, en ne répondant pas aux enjeux paysagers, de biodiversité et de fonctionnement écologique.

Par ailleurs, si la demande apporte des éléments d'information quant à la mixité sociale, le point de vigilance sur la diversité des logements dans le projet à venir reste d'actualité sur les autres points qu'il évoque.

Aussi, le Syndicat mixte propose de rencontrer le maire et son adjoint à l'urbanisme de la commune de Marsan et d'associer à cet échange le Président de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone, afin d'expliquer les problématiques soulevées par la demande de CU.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

