

A Auch, le 1<sup>er</sup> juin 2023

---

## AVIS 2023\_P15 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER 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 le Code de l'Urbanisme et particulièrement l'article L142-1*

*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 30 mai au 1<sup>er</sup> juin 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 3 mai 2023, le service instructeur de la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone a saisi pour avis le Syndicat mixte sur une demande de Permis d'Aménager lieu-dit En Miqueou à Marsan.

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 document d'urbanisme en vigueur est une carte communale approuvée le 12 juin 2003 et mise à deux reprises en 2015 et 2018.

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

Le permis d'aménager, localisé à l'ouest du bourg vise à créer un lotissement destiné à de l'habitat.

La surface du terrain d'assiette est de 47016 m<sup>2</sup>. Il est bordé de champs et d'espaces verts : 3/4 de haies d'arbres, un amas d'arbres plus important à l'angle Nord-Est. Il est estimé que les parties libres du terrain ne présentent pas d'intérêts pour la faune, mais les masses d'arbres et d'arbustes de la parcelle seront conservées sauf ceux pour réaliser la voirie.

Le permis d'aménager vise à réaliser un lotissement de 36 lots destinés à de la maison individuelle et 1 macro lot semblant prévu pour des maisons accolées correspondant à une surface plancher de 9 900 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit 2 places de stationnement par parcelle et 20 pour les visiteurs le long des voies. La desserte du lotissement est prévue au nord-est par un chemin en stabilisé longeant le terrain de football et au Sud par la RD 509 secteur sur lequel se trouve une société de transport routier qui aura une vue sur les futures constructions.

Deux bassins de rétention seront aménagés. Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées dans un ouvrage d'infiltration sur la parcelle et une gestion autonome des eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès,...) sera imposée (capacité des ouvrages callée sur évènements pluvieux de fréquence 100 ans, système d'infiltration propres à la parcelle : zone tampon de 100cm non saturée entre le point le plus bas infiltrant de l'ouvrage et le toit de la nappe, perméabilité pour l'infiltration au droit de l'ouvrage, systèmes d'infiltrations uniquement dédié aux eaux pluviales, interdiction de produits phytosanitaires, dimensionnement du système d'infiltration établi en fonction des résultats de l'étude géotechnique).

### ***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 permis d'aménager correspond à une surface de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface plancher, aussi sa compatibilité est-elle directement examinée par rapport au SCoT de Gascogne.

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 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 urbaine du SCoT, Marsan est identifiée comme une commune rurale que le SCoT de Gascogne renforce en tant que lieu de vie (niveau 5). Son développement urbain est mesuré au regard de l'accueil démographique, de la production de logement et de consommation de foncier.

**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 dossier évoquant très brièvement l'absence de constructions limitrophes et la présence de champs et espaces verts bordant le terrain d'assiette, n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le projet est compatible avec les prescriptions du DOO du SCoT de Gascogne ci-dessus.**

**Le SCoT sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau, ce qui doit se traduire** concrètement par l'amélioration de la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions, notamment liées aux rejets d'assainissement.

Concernant les rejets d'assainissement, il s'agit d'élaborer d'un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur et de réserver l'assainissement autonome aux zones de faibles densités (habitat diffus) (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2), de mettre aux normes les stations d'épuration collectives (cf. réglementations en vigueur et respect des milieux naturels et du voisinage), d'améliorer leurs performances d'assainissement, et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser aux capacités de traitement, existantes ou programmées à échéance du document d'urbanisme, des stations d'épuration collectives, à leur rendement et aux capacités actuelles et futures des milieux récepteurs, dans un contexte de diminution des débits des cours d'eau (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-3).

**> Si le projet prévoit le raccordement du lotissement au réseau d'assainissement communal le dossier n'amène pas d'éléments quant aux capacités de traitement susceptibles d'inscrire le projet en compatibilité avec la prescription ci-dessus.**

**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)

**> Le dossier n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le PA intègre les prescriptions du DOO ci-dessus. Auquel cas, le projet d'urbanisme est incompatible sur ces éléments liés au fonctionnement écologique.**

**Le SCoT de Gascogne vise à maîtriser les risques et les nuisances pour les personnes et les biens.** Il s'agit de limiter les émissions de polluants atmosphériques et, l'exposition des populations à la pollution de l'air et de maîtriser les nuisances, notamment sonores et olfactives (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-13, P1.6-14)

**> Le dossier n'évoque pas les risques liés à la proximité du projet avec la société de transport. Sans éléments permettant au projet de s'inscrire dans ces prescriptions il révèle un point d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.**

**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.

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 de communes Coteaux Arras Gimone la production de logements est estimée à 1900. Pour le niveau 5, cela représente 627 logements répartis entre les 26 communes (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

Il s'agit également d'adapter l'habitat à la mixités de besoins et des publics (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-3, P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9).

**> Concernant le nombre de logements à venir, il convient de faire référence au travail de répartition des objectifs de production par niveau d'armature réalisé par la 3CAG et visant à permettre d'assurer le développement des 25 autres communes de niveau 5 en fonction de leur besoins et projets. Concernant la diversité des logements seule la forme est évoquée dans le dossier avec la construction de 3 maisons accolées (cf PA 9). L'absence d'éléments montrant la compatibilité du projet de PA avec les prescriptions fléchées ci-dessus est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.**

**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 de communes Coteaux Arras Gimone, elle est estimée à 0,67 % 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.

**> Concernant le nombre d'habitants à venir, il convient de faire référence au travail de répartition des objectifs d'accueil par niveau d'armature réalisé par la 3CAG et visant à permettre d'assurer le développement des 25 autres communes de niveau 5 en fonction de leur besoins et projets.**

**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, à travers leurs documents d'urbanisme, priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. Le développement urbain peut être ouvert sous condition au sein des hameaux structurants. Il est interdit dans les écarts à l'exception des bâtiments liés aux activités agricoles, agrotouristiques et artisanales (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 de communes Coteaux Arras Gimone l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha. 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 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

*> Concernant le plafond foncier, il convient de faire référence au travail de répartition des enveloppes par niveau d'armature réalisé par la 3CAG, visant à permettre d'assurer le développement des 25 autres communes de niveau 5 en fonction de leur besoins et projets. Pour autant, le phasage en carte communal s'avère difficile, l'horizon examiné dès lors et sans autre éléments de justification, est le 1er phasé dans le SCoT de Gascogne à 2030 ; à ce titre le nombre d'hectares consommés paraissent supérieurs au plafond maximal consommable. De plus ce calcul doit tenir compte des parcelles consommées depuis le 1er janvier 2021.*

### **Informations complémentaires**

Le Syndicat mixte a rendu deux avis sur un CU opérationnel sur ce secteur :

- Le 5 avril 2022, 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. Une rencontre était proposée pour d'expliquer les problématiques soulevées par la demande de CU.
- le 15 septembre 2022, l'avis du Syndicat mixte constatait que l'évolution de la demande portait 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 questionnait toujours la 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 apportait des éléments d'information quant à la mixité sociale, le point de vigilance sur la diversité des logements dans le projet à venir restait d'actualité sur les autres points qu'il évoque. Une rencontre était proposée fin d'expliquer les problématiques soulevées par la demande de CU. Elle a eu lieu le 29 septembre 2022 entre le Syndicat mixte et le maire de Marsan et son avocat.

Il est dommage de constater que les éléments (cf diversité des logements) fournis lors du dépôt du deuxième CU n'aient pas été repris dans le PA.

### **Conclusion**

L'analyse de la demande de permis d'aménager sur la commune de Marsan révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Il appartient au maire de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme en présence de points d'incompatibilité de ce projet avec le SCoT de Gascogne.

Par ailleurs, au regard de l'analyse du PA qui doit être conforme au document d'urbanisme existant, la compatibilité de ce dernier avec le SCoT de Gascogne peut être questionnée. Le développement des emplois doit également faire parti du projet communal dans ses différentes composantes.

Enfin, dans la perspective de l'amélioration du projet en compatibilité avec le SCoT de Gascogne, cet avis a vocation à servir de base de réponse pour le porteur de projet.

**Le Président,**

**Hervé LEFEBVRE**

