

A Auch, le 12 décembre 2025

---

## AVIS 2025\_P55 SUR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE DE MARSEILLAN

---

*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 le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L124-2 et L101-2,*

*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 du 12 décembre 2025,*

---

### **Points de repère**

Le 14 novembre 2025, la Communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne, a saisi pour avis, le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, sur le projet d'élaboration de la carte communale de Marseillan adopté en conseil communautaire le 18 septembre 2025.

La commune de Marseillan est au RNU et est engagée dans une démarche de PLUi.

Les avis du Syndicat mixte sont rendus au titre de l'accompagnement à la mise en oeuvre du SCoT de Gascogne souhaité par les élus. En ce sens, ils interrogent, alertent et conseillent.

### **Description de la commune**

A travers son projet d'élaboration de carte communale, la commune de Marseillan vise d'une part à préserver l'identité et le cadre de vie du village, et d'autre part, à permettre un renouvellement de population. A l'horizon 2030, elle prévoit d'accueillir 11 à 12 habitants supplémentaires, de produire 8 à 10 logements, dont 6 à 7 en extension et de consommer 1 ha.

Pour conforter le pôle urbain du village le projet s'appuie sur : la mobilisation de 1 à 3 logements vacants, de 3 520 m<sup>2</sup> de dents creuses et la programmation d'une extension sur 3 secteurs

tenant compte du contexte paysager et la disponibilité des réseaux pour produire 6 à 7 logements. La carte communale protège les éléments paysagers constitués de haies et de massifs bocagers en les inscrivant en ZNP.

### **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 et exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des prescriptions, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du 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 intercommunalités en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans 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 à atteindre et de production de logements 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 du Cœur d'Astarac en Gascogne compte 19 communes et est structurée autour de :

- 1 pôle structurant de bassin de vie - niveau 2 : Mirande
- 2 pôles relais – niveau 3 : Miélan et Montesquiou
- 1 pôle de proximité - niveau 4 : Bassoues
- 15 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, Marseillan est identifiée comme une commune rurale qu'il convient de renforcer en tant que lieu de vie (niveau 5). Son développement urbain est mesuré et doit permettre de maintenir les équipements et services existants, ainsi que le renouvellement et l'équilibre générationnel et social de la population.

Concernant l'**objectif démographique**, à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée à 0,75%. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de Communes du Cœur d'Astarac en Gascogne, elle est estimée à 0,42 % correspondant à un accueil de population de 800 habitants répartis par niveau d'armature en pourcentage et à 240 pour les 15 communes de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P 3) soit 16 chacune (de manière arithmétique) à l'horizon 2040, ou 9 habitants rapporté à un horizon 2030.

> Le projet vise 11 à 12 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

= > *Le pas de temps du SCoT sur la question démographique est 2017-2040. Sur quel pas de temps est inscrit le scénario démographique communal. Prend-il en compte ce qu'il s'est passé entre 2017 et 2025 ? Si des habitants ont été accueillis sur cette période ils devraient être intégrés dans la réflexion.*

=> *Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent entrent dans le champ de la compatibilité.*

Le SCoT de Gascogne, vise à **développer une politique ambitieuse en matière d'habitat** pour répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif. Cette politique ambitieuse doit se traduire concrètement dans les pièces des documents d'urbanisme à travers lesquelles il est proposé une offre en logements en adéquation avec les besoins des différents publics.

D'un point de vue quantitatif, il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature du SCoT dans chaque intercommunalité.

Pour la Communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne, ce besoin est estimé à 900 logements dont 252 sont fléchés pour les 15 communes de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-1). Arithmétiquement cela correspond à un peu plus de 16 logements supplémentaires chacune à l'horizon 2040 et un peu plus de 9 logements chacune à l'horizon 2030.

> Le projet évoque la production d'entre 6 et 7 logements qui semblent découler uniquement de la construction neuve. Comment est intégrée la sortie de la vacance dont le nombre de logements n'est pas clairement identifié puisque la p176 évoque « la mobilisation d'un seul logement vacant et du suivi de 2 afin de favoriser une sortie de vacance qui pourra être effective dans les années à venir »

= > *Que faut-il comprendre par avenir ? Comment faut-il considérer ces deux logements ?*

= > *Quelle prise en compte de la production de logements dès 2017 (cf pas de temps du SCoT de Gascogne : 2017/2040) ?*

=> *Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne puisque c'est la discussion intercommunale et les choix qui en découlent qui entrent dans le champ de la compatibilité.*

D'un point de vue **qualitatif**, c'est l'analyse démographique réalisé dans le cadre du diagnostic de la carte communale, qui doit permettre de poser les enjeux de diversification de la typologie de logements tant du point de vue de leur taille, de leur forme de leur statut, que de leur nature (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-3, P3.1-5, P3.1-6, P3.1-7, P3.1-8, P3.1-9). La P3.1-4, au-delà de cibler la diversité de l'offre, insister sur la forme urbaine. Enfin, le projet doit créer les conditions de remise sur le marché des logements anciens, vacants ou indignes (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-10).

= > *Outre la nature des logements à venir (en réhabilitation et 6 à 7 en neuf) quels sont les arguments qui expliquent l'absence de diversification des logements à venir, notamment en terme de taille, de forme urbaine, de statut d'habiter ?*

Concernant le **développement économique**, le SCoT vise à **développer l'emploi en articulation avec l'accueil d'habitants**. Autrement dit, il y a corrélation entre la création d'emplois et les habitants accueillis dans les communes. À l'horizon 2040, il est prévu 10 000 emplois supplémentaires.

Pour la Communauté de Communes Cœur d'Astarac, l'objectif est de 260 emplois créés à l'horizon 2040 (DOO SCoT de Gascogne : P2.2-1) dont 39 pour les communes rurales telles que Marseillan à l'horizon 2040. Arithmétiquement cela correspond à environ 2,6 emplois supplémentaires chacune à l'horizon 2040 et 1,46 emplois supplémentaires chacune à l'horizon 2030.

> Le rapport de présentation p 62, indique que « L'enjeu « économique » rejoint l'enjeu démographique : accueillir une population active plus jeune et préserver l'avenir de l'agriculture et la vie associative sur la commune ».

= > *Si la démographie est liée au développement économique, comment expliquer que la création d'emplois, aussi faible soit elle au regard de l'objectif du SCoT sur les communes de niveau 5 de l'intercommunalité, ne soit pas envisagée ? Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale ?*

Concernant la **dimension foncière**, le SCoT de Gascogne, qui s'est appuyé sur la loi climat et résilience de 2021, 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 reconquête de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2). Il s'agit également de viser une 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 1296 ha à l'horizon 2030, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités.

Pour la Communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne l'enveloppe foncière maximale est de 49 ha à l'horizon 2030, dont 15,19 ha sont fléchés pour les 15 communes de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P1.3-3). Arithmétiquement cela correspond à 1,01 ha maximum pour chaque commune périurbaine et rurale à l'horizon 2030.

> Le projet communal estime (p.176 du RP) sa consommation d'ENAF à l'horizon 2030 à 1,03 ha. Cette estimation compte 3 secteurs d'extension totalisant 6 806 m<sup>2</sup> (3334 m<sup>2</sup>+2245 m<sup>2</sup>+1227 m<sup>2</sup>), une dent creuse de 3540 m<sup>2</sup> situé dans le lotissement et qui au regard de la méthodologie de l'observatoire du foncier du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne ne constitue pas une consommation d'ENAF si elle est amenée à être construite. A contrario, la parcelle A227 de 960 m<sup>2</sup> sur laquelle le propriétaire souhaite construire une piscine comptera en consommation, toujours au regard de la méthodologie.

=> *De ce fait, la consommation d'ENAF du projet serait de 7766 m<sup>2</sup> entrant ainsi dans l'enveloppe destinée à la commune à l'horizon 2030. Pour autant, quel que soit le chiffre, l'ambition communale a-t-elle discutée et partagée à l'échelon intercommunal entre les communes de niveau 5 afin de permettre à chacun d'entre elles de se développer selon ses besoins et des projets ?*

Au-delà des éléments précédant, ce qui interroge considérablement ce projet c'est la façon dont il est construit ne donnant pas vraiment à voir la volonté de s'inscrire dans le changement de modèle porté par la SCoT de Gascogne. L'argument majeur utilisé s'appuie sur la réalisation d'un lotissement en 2005 qui a permis d'accueillir des jeunes ménages avec enfants (cf. p33 du RP). Si cet effet du lotissement est indéniable au regard de la courbe et des pyramides démographiques (Cf. P 32 et 36 du RP), que faut-il penser de la perte de population depuis 2015, de la vacance mobilisable ou non, et de la présence de foncier encore disponible dans le lotissement depuis 2005 ?

Par ailleurs, le rapport de présentation dégage des enjeux sur l'ensemble des thématiques qui sont censés participer à la construction d'un projet de territoire notamment au regard des objectifs de préservation de l'identité et du cadre de vie du village. Or, ils ne sont majoritairement pas utilisés en ce sens. Ils viennent justifier l'objectif de renouvellement de population par la production de logements. Si on peut comprendre cette utilisation au regard de l'absence d'outil opérationnel dans la carte communale, rien m'empêche de construire un projet de territoire en s'appuyant sur de tels enjeux et rien m'empêche non plus la commune de se doter d'outils au-delà de la stricte réglementation et de s'appuyer sur d'autres acteurs pour mettre en œuvre son projet.

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 (ERC) 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 : P 1.1-2, 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 identifie comme enjeu paysager le maintien de l'équilibre entre structure paysagère et agriculture justifiant ainsi le choix d'un projet concentré afin de préserver les magnifiques points de vue vers la vallée de l'Osse. Le projet protège les haies et les massifs boisés en ZNP.

= > *Quid de la séquence Eviter Réduire Compenser qui doit prendre appui sur la base des inventaires naturalistes terrain ? Les franges urbaines ne semblent pas être prises en compte dans la réalisation à venir du projet d'urbanisation.*

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire** qui doit concrètement se traduire dans les différentes pièces des documents d'urbanisme dans le diagnostic par l'identification des espaces naturels remarquables existants sur le territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1), des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à son 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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2), de la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3, des espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6), des forêts présentes sur le territoire (composante paysagère et environnementale, puits de carbone, valeur patrimoniale et de biodiversité, production de bois d'œuvre et de bois énergie, maintien des sols, usages récréatifs...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7), la réalisation d'un inventaire habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4) et la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5).

> Le projet présente une analyse du fonctionnement écologique et en tire des enjeux en terme de préservation de restauration et de récréation de continuité écologique, de renaturation de milieux aquatiques, de gestion et de prévention d'espèces exotiques invasives. La traduction dans le projet correspond au zonage Zone Naturelle Protégée qui flèche des haies et les secteurs boisés remarquables et la ZNIEFF. Il présente aussi une analyse de la trame noire sans en tirer d'enjeu particulier.

=> *Quid de la nature ordinaire ? Quelles mesures de restauration / récréation et de renaturation de milieux aquatiques adaptées sont mobilisées dans le projet pour garantir ou rétablir la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées dans la carte communale ? Où trouve-t-on les inventaires démontrant l'absence d'enjeux ou d'incidences par les aménagements envisagés.*

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 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2, P 1.4-3) et de ruissellement (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-4). Cela se traduit également en assurant l'alimentation en eau potable de la population actuelle et à venir par le conditionnement du développement démographique et économique à l'existence de capacités suffisantes (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-6).

> La commune ne dispose pas d'assainissement collectif. Le projet prévoit que chaque nouvelle construction devra disposer d'une station d'assainissement individuelle nécessitant une étude de sol et l'avis favorable du SPANC. Il estime qu'au regard de ces éléments, la carte communale n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur l'assainissement.

> Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier indique « qu'elle est assurée, pour le lotissement situé au centre du projet, par un réseau collectif et un bassin de régulation des eaux pluviales permettant de modérer la rapidité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur ». Il précise que seules 3 habitations seront directement reliées aux fossés existants limitrophes via le déversement vers le ruisseau de la Rouille situé au nord. Il indique également qu'au regard de ces éléments, la procédure de modification (sans doute voulait-on écrire



élaboration) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur la gestion des eaux pluviales ».

> Le projet à travers la réalisation de 6 à 7 nouveaux logements, est susceptible d'induire une augmentation des besoins en eau correspondant à moins de 0,1% de la population actuellement sans incidences notables prévisibles sur l'eau potable.

=> Où se trouvent les éléments concernant le schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées et les zonages correspondants ? Le recours à l'assainissement non collectif étant privilégié dans le projet, quels éléments justifiés et quelles mesures concrètes sont apportées pour démontrer la capacité des milieux récepteurs à recevoir ces rejets ? Quelles mesures alternatives de gestion des eaux pluviales ? Quels sont les éléments qui permettent, au regard du changement climatique, d'affirmer qu'avec + 0.1% d'augmentation de la population la quantité d'eau disponible sera suffisante ?

### **Remarques complémentaires**

P 26 la carte de l'armature du SCoT correspond à celle du diagnostic. Il faut considérer celle du DOO. P 38 il semble qu'il y ait une confusion entre ménager d'une seule personne et famille monoparentale ce qui est gênant dans l'analyse des besoins en logements notamment.

Le plan cadastral utilisé comporte quelques erreurs et des bâtis déjà construits sur certaines parcelles en ZC1 qui n'apparaissent pas sur le règlement graphique, ce qui peut laisser penser qu'il y a des espaces encore vierges de constructions.

Un certain nombre de rédactions sont maladroites et apportent de la confusion sur les objectifs de la commune par exemple p 172 du RP « L'objectif pour ce projet de Carte Communale est de « Permettre, avant la finalisation du PLU intercommunal dont la réalisation est engagée depuis septembre 2024 (choix du bureau d'études), d'engager la première phase de développement (objectif 2030) de la commune en cohérence avec le SCOT ». Une telle formulation pourrait donner l'impression d'une urgence à consommer du foncier avant toute discussion intercommunale.

Ou encore P 33 du RP « Entre 1999 et 2015, Marseillan accueille donc 34 habitants, des nouveaux résidents en majorité, le solde naturel étant sur la période proche de zéro. Depuis 2015, Marseillan voit son solde apparent décliner. C'est donc bien pour cette raison que la commune souhaite de nouveau relancer la dynamique démographique communale afin de renouveler et rajeunir sa population, afin aussi d'accueillir une population active « jeune », ainsi que des familles avec des enfants en âge de se scolariser, dans le but aussi d'augmenter les recettes fiscales de la commune au travers du foncier bâti pour entretenir notamment la voirie communale ». Si l'entretien de la voirie constitue un motif de dépense publique qui peut alimenter un projet communal, en faire la finalité renforce la difficulté à s'inscrire dans le changement de modèle d'aménagement.

Par ailleurs, le PNR dont la commune fait partie n'est pas évoqué.

### **Conclusion**

A travers son projet d'élaboration de carte communale, la commune de Marseillan vise d'une part à préserver l'identité et le cadre de vie du village, et d'autre part, à permettre un renouvellement de population.

L'analyse du dossier révèle que cet exercice, malgré un diagnostic et des enjeux construits, n'est pas abouti en l'état. Le projet peine, de par sa construction, à démontrer son inscription et sa contribution à la mise en œuvre du changement de modèle d'aménagement stratégique porté par le SCoT de Gascogne. Il présente des risques d'incompatibilité notamment en matière de scénario démographique, de production de logements et diversification de l'habitat...

Le Syndicat mixte s'interroge sur l'urgence de réaliser cette carte communale alors qu'un PLUI est en cours et regrette par ailleurs de ne pas avoir été sollicité pour analyse, comme il l'avait proposé, avant l'adoption du projet carte communale. Une relecture aurait certainement permis de réinvestir les enjeux dans la construction du projet communal au-delà de l'accueil et la production de logements.

Le Président,  
Hervé LEFEVBRE

