

A Auch, le 15 juillet 2026

AVIS 2026_P13 SUR LA NOTE COMPLEMENTAIRE AU PROJET DE PLU 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 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 10 juillet 2026

Points de repère

Le 30 avril 2026, la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, a saisi pour avis le Syndicat Mixte sur une note complémentaire au projet d'élaboration de PLU de la commune de Marsan arrêté le 25.09.2025 et pour lequel le Syndicat a rendu un avis le 9.01.2026.

La commune est en carte communale approuvée en 2003. Elle est également engagée dans une démarche de PLU intercommunal.

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

Description de la demande

Cette note complémentaire a pour objectif d'apporter des réponses aux avis des services formulés lors de la phase de consultation qui est intervenue après l'arrêt du projet. Il est précisé dans le dossier qu'elle ne vient pas se substituer aux pièces constitutives du dossier, lesquels

demeurent les seuls documents opposables pour l'appréciation du dossier. Elle est présentée comme un document d'accompagnement au dossier du PLU.

Cette note complémentaire est organisée sous forme de tableau reprenant les remarques et questions de chaque avis des PPA dans une colonne et apportant des éléments de réponse dans une autre.

Concernant l'avis du syndicat une dizaine de points sont évoqués sur les sujets suivants :

- objectifs et projections démographiques
- objectifs et projections de production de logements
- diversification de la production de logements
- objectifs économiques et projections de création d'emplois
- objectifs fonciers et consommation d'ENAF
- densification et hameaux structurants
- paysages et patrimoine bâti
- eau et assainissement
- gestion des eaux pluviales
- agriculture
- biodiversité/TVB/Fonctionnement écologique

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Pour analyser la note complémentaire au projet de PLU, le Syndicat Mixte a comparé l'analyse qu'il a portée pour construire son avis du 9.01.2026 et les éléments de la note, tout en s'appuyant sur le SCoT approuvé le 20 février 2023 et exécutoire depuis le 22 avril 2023.

Concernant l'**objectif et les projections démographiques**, la question posée dans son avis par le Syndicat Mixte s'appuyait sur la prescription P3 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur le point de départ de la projection et la prise en compte du pas de temps démographique du SCoT de Gascogne calé entre 2017 et 2040.

= > Les éléments apportés dans la note ne répondent pas à la question faisant référence à un état initial ancien alors que le millésime 2023, publié au 1er janvier 2026, est disponible sur le site de l'INSEE. Par ailleurs, il semble y avoir une confusion sur l'horizon du PLU, parfois les projections sont à 2035, parfois à 2040.

Concernant l'**objectif et projections de production de logements** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur la prescription P3.1-1 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur ce qu'il faut comprendre des éléments indiqués P156 du RP qui précise « le nombre total de 78 logements prévu et conclu qu'en « réalité, le projet de la commune permettrait la construction de 62 à 64 nouveaux logements constituant les réelles parcelles en extension et en consommation ENAF ». Elle portait également sur la difficulté à appréhender l'objectif de production de logements, sur le point de départ de la projection et la prise en compte du pas de temps de production de logements du SCoT de Gascogne calé entre 2017 et 2040.

= > Les éléments apportés ne répondent pas aux questions posées dans l'avis. Dans les faits, comment atteint-on l'objectif de 83 logements à produire si le potentiel théorique identifié est de 78 ? Dans la réponse, seul le besoin en extension est chiffré (49) mais pas le besoin de logements en densification. Le point de départ n'est toujours pas précisé et on ne sait pas combien de logements ont été produits entre 2017 et l'arrêt du document.

Concernant l'**objectif la diversification de la production de logements** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P3.1-3, P3.1-5, P3.1-6, P3.1-7, P3.1-8 du DOO SCoT de Gascogne. Elle portait sur la complétude de l'analyse démographique et sur la façon dont le projet comptait répondre aux 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 pour satisfaire les besoins des habitants actuels et à venir.

= > Les éléments apportés sont identiques à ceux du dossier et ne répondent pas aux questions posées dans l'avis.

Concernant l'**objectif économique et les projections de création d'emplois** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P2.2-1 et P2.2-4 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur la répartition de l'objectif intercommunal de création d'emplois, la définition du projet économique en lien avec l'inscription de 2 zones UX et 1 zone 2AUX (0,45 ha) à vocation artisanale, industrielle et commerciale et avec le développement économique intercommunal.

= > Les éléments apportés ne répondent pas aux questions posées dans l'avis : absence de référence au projet de développement économique intercommunal, de chiffrage/estimation de création d'emplois et d'éléments pour justification des secteurs de développement économique.

Concernant l'**objectif foncier et consommation d'ENAF**, la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P 1.3-1, P 1.3-2, P 1.3-3 et P1.3-5 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur l'incapacité de la rédaction des éléments liés à la justification de la consommation d'ENAF à permettre de comprendre le raisonnement qui porte cette consommation à 5, 97 ha.

= > Les éléments apportés ne permettent pas de comprendre le raisonnement. Pourquoi l'ensemble du potentiel de densification est estimée comme non mobilisable en entier mais est pourtant maintenu dans le bilan du projet, de même que les secteurs à urbaniser fermés.

Concernant la **densification et les hameaux structurants**, la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur la prescription P1.3-5 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur l'absence d'élément permettant de définir le hameau de Planere afin d'y permettre d'autoriser la mobilisation du foncier hors du bourg.

= > Les éléments apportés ne répondent pas à la question posée dans l'avis. Ils portent sur le potentiel de densification restreint dans le bourg et des caractéristiques ne permettant pas de faire entrer le hameau de Planere dans la définition d'un hameau structurant. Par ailleurs, la note évoque, sur ce secteur, une extension Ub identifiée très limitée, 6 logements sur 0,54 ha » renforçant la difficulté du projet à s'inscrire dans la P1.3-5 du DOO SCoT de Gascogne.

Concernant le **paysage et patrimoine bâti**, la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P1.1-1, P1.1-2, P 1.1-3, P 1.1-4, P 1.1-5, P 1.1-6, P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9 du DOO SCoT de Gascogne et portait sur l'absence d'éléments de diagnostic fléchés dans ces prescriptions qui visent à permettre d'affiner les enjeux et d'apporter des réponses opérationnelles et ainsi à traduire la concrètement la stratégie d'aménagement inscrite dans le SCoT de Gascogne

= > Si la note complète certains éléments linéaires et surfaciques remarquables tels que patrimoine bâti, arbres remarquables ou linéaires bocagers protégés réglementairement via le plan de zonage, elle ne semble pas tenir compte de la nécessité de les qualifier afin

de définir un niveau de protection, de renforcement ou et de restauration. Elle n'apporte pas non plus de réponse sur la façon dont sont identifiés et protégés les points de vue et les perspectives visuelles les plus remarquables et sur la prise en compte des franges urbaines intégrées aux espaces urbains en devenir.

Concernant **l'eau et l'assainissement** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P 1.4-2, P 1.4-3, P 1.4-4 et P 1.4-6 et portait sur la couverture du secteur d'extension par le réseau d'assainissement collectif, la prise en compte de l'activité saisonnière du camping, la capacité suffisante d'adduction en eau potable pour les habitants actuels et futurs.

= > Les éléments ne répondent pas à la question posée dans l'avis concernant le réseau d'assainissement et l'activité saisonnière. Les éléments concernant l'eau potable sont identiques à ceux du dossier : la qualité de l'eau brute est insuffisante et l'eau fait l'objet de non-conformités récurrentes. L'autorisation préfectorale (autorisation du SIAEP Aubiet-Marsan de produire et de distribuer de l'eau potable) est caduque, sans perspective de rapprochement avec les syndicats voisins arrêtés. Le projet Hydro-Liens et les évolutions annoncées en vue d'assurer un approvisionnement fiable, conforme et durable ne sont ni chiffrées ni estimées dans le temps. La question de la disponibilité de la ressource et de la capacité de fournir une eau de qualité aux habitants actuels et futurs perdure.

Concernant la **gestion des eaux pluviales** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur la prescription P 1.4-4 du DOO SCoT de Gascogne et portait ce qu'il fallait comprendre par « attention particulière portée à la gestion des eaux pluviales » inscrite dans l'OAP sectorielle pour répondre à cette prescription.

= > Le dossier n'a pas été amendé sur ce point. A ce stade, seule l'OAP sectorielle fixe des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales (les techniques alternatives ne sont pas reprises). Les techniques alternatives sont autorisées et encouragées dans le PLU, mais cette formulation ne garantit pas la gestion des eaux pluviales au sens de la prescription.

Concernant **l'agriculture** la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P 1.2-1, 1.2-2, 1.2.3, P 1.2-4 du DOO du SCoT de Gascogne et portait sur l'absence d'enjeux issus de l'état des lieux de l'agriculture, lui-même construit à partir du registre parcellaire graphique, élevages, parcelles irriguées à l'échelle du Gers puis de la commune.

= > Les compléments apportés répondent à la réglementation et aux P 1.2-2 et 1.2-3 mais n'amènent pas d'éléments supplémentaires concernant la P 1-2.1 portant sur l'identification de secteurs à agricoles à enjeux visant à valoriser la diversité des productions et des modes de production.

Concernant **la biodiversité/TVB/Fonctionnement écologique**, la question posée dans son avis par le Syndicat mixte s'appuyait sur les prescriptions P1.5-1, P1.5-2, P1.5-3, P1.5-6, P1.5-7, P1.5-4, P1.5-5 du DOO du SCoT de Gascogne et portait sur le choix de localisation de la zone d'urbanisation future dans un secteur de corridor de milieu ouvert peu fonctionnel représentant un enjeu pour le fonctionnement écologique du territoire alors qu'une OAP biodiversité flèche l'inconstructibilité des secteurs identifiés en TVB.

= > La note complémentaire affirme que l'OAP est située dans un secteur identifié comme corridor écologique lors du diagnostic, mais que son inscription ne contredit pas l'ambition du projet communal en la matière. Elle évoque une nouveauté introduite dans le dossier par rapport au projet arrêté : la mise en place d'une zone de compensation écologique de 21,9 ha au sud du bourg (plus de 4,5 fois l'emprise de l'OAP, en continuité directe de la trame verte) avec pour objectif d'assurer la préservation fonctionnelle du corridor.

Il est également affirmé que le projet ne contredit pas l'ambition de l'axe du PADD du SCoT car l'OAP maintient la perméabilité écologique du secteur par la conservation des haies et alignements, l'intégration paysagère et la gestion douce des eaux pluviales...

Pour autant, la séquence ERC est appliquée en contradiction avec la P 1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne.

Les mesures d'évitement ne sont pas tout de suite mises en œuvre et le projet communal exclut d'emblée de chercher un autre secteur d'urbanisation.

Par ailleurs il apparaît que la rédaction du dossier sur cette question a évolué depuis l'arrêt du projet. Initialement en p 198 du RP, il est indiqué que « L'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux s'est imposée comme un invariant guidant le projet. »

Le dossier accompagnant la note indique p.221 que « Les élus ont été guidés prioritairement vers l'évitement, à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ainsi, les espaces naturels fonctionnels ou présentant une valeur intrinsèque particulière, les corridors écologiques, les zones humides et les autres éléments du paysage à préserver ont été identifiés précisément au cours des premières phases d'étude. Cependant, l'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux ne s'est pas imposée comme un invariant guidant le projet, la commune ayant souhaité maintenir sa zone à urbaniser sur une zone à enjeu écologique identifié comme fort dans l'état initial de l'environnement. C'est dans cette même logique que la zone à urbaniser n'a pas été classée en Trame Verte dans le règlement graphique, bien qu'elle fasse partie intégrante de la Trame verte communale d'après le bureau d'étude en environnement (Illustration 146).

Par ailleurs, la zone de compensation ne répond pas aux exigences du C de compensation. Une zone de compensation doit être pensée en termes d'équivalence écologique et à proximité. En l'occurrence il s'agirait de « récréer, sur un secteur de cultures agricoles, un milieu prairial et bocager présentant des milieux humides ». La zone de compensation visée, distante de quelques centaines de mètres, ne possède pas les mêmes caractéristiques écologiques et questionne sur sa capacité à permettre la préservation fonctionnelle du corridor.

Une zone humide réglementaire a été inventoriée sur les zones AU et 2AU ouest dans le projet communal dont une partie est vouée à être détruite pour réaliser les constructions de logements prévues dans l'OAP (p.201/p.220 RP). Elle devrait être recréée dans la zone de compensation nouvellement introduite dans le projet.

Comment le projet justifie-t-il l'absence de protection de cette zone humide observée lors des inventaires de terrain et son inscription de fait du lien avec la P 1.5-5 du DOO du SCoT ?

Informations complémentaires

- La communauté de communes a délibéré sur la déclinaison des objectifs chiffrés du SCoT au regard de l'armature urbaine et est engagée dans une démarche de planification intercommunale à laquelle le projet ne fait aucune référence, posant la question de l'inscription du projet communal dans la construction du projet intercommunale.
- Le projet de PLU de Marsan s'inscrit à l'horizon 2035 s'articule autour de 4 axes :
 - Favoriser un développement démographique cohérent et raisonné pour préserver le cadre de vie
 - Conforter les équipements, les services, les commerces et optimiser les déplacements et les réseaux
 - Préserver et favoriser le développement de l'activité agricole
 - L'environnement : une ressource, un patrimoine au cœur du projet

Il inscrit un objectif démographique de 85 habitants supplémentaires, de production de 62 logements, de consommation d'ENAF de 5,97 ha et création de 3,1 emplois

- Le dossier comporte des éléments confusants :

Dans le PADD :

P 8, concernant le scénario de développement de logements et la consommation d'ENAF, il est indiqué que « la commune devra également déduire dans ce besoin en logements les permis à vocation d'habitats accordés entre septembre 2021 et septembre 2023 ». Il semble qu'il y ait une confusion entre la production de logement et la consommation d'ENAF. Il convient de rappeler que le pas de temps de l'objectif de production du logement du SCoT se situe entre 2017 et 2040. P 8, concernant la consommation d'ENAF, il est indiqué que « La commune devra également déduire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine et la consommation foncière entre septembre 2021 et septembre 2023 ». Il semble qu'il y ait confusion entre urbaniser dans l'enveloppe urbaine versus urbaniser en extension et consommation d'ENAF.

P 8 indique que « Le PLU Marsan s'établit dans le principe de développement tendanciel qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés en programmant à long terme un processus de densification urbaine planifié et organisé dans le temps : qu'est-ce que cela veut dire ?

P 19 : « identifier et protéger les éléments du petit patrimoine bâti, ce travail d'identification doit être fait au moment du diagnostic Une telle formulation interroge sur le travail de diagnostic mais également sur les éléments de base de la construction du PADD.

Dans le Rapport de présentation :

P 20 présentation du SCoT de Gascogne. Cette partie aurait de l'intérêt si elle permettait au projet communal de se positionner au regard de la stratégie d'aménagement du territoire visant le changement de modèle. Les éléments sont sans intérêt.

P 143 évoque des densités conformes au SCoT. Le SCoT n'inscrit pas de densité

P 162-170 explique la compatibilité du PLU avec des documents supra qui n'a pas lieu d'être démontrée puisque le SCoT de Gascogne est compatible avec le SRADDET (Cf SCoT avant Elan) et le SDAGE et qu'il fait office d'écran avec les documents de planification locaux. Autrement, si un document d'urbanisme local est compatible avec le SCoT alors il est compatible avec les documents supra.

P 201 Dans son analyse de la compatibilité de son projet d'élaboration du PLU avec le SCoT, il est indiqué dans le dossier que « la compatibilité est appréciée en distinguant les grands thématiques suivantes – l'incompatibilité avec une thématique vaut incompatibilité générale. Cette analyse de la compatibilité générale du projet de PLU avec le SCoT, présentée sous forme de tableau, pose question sur l'appréhension du SCoT de Gascogne dans la réflexion. La synthèse des prescriptions est telle qu'elle engendre des simplifications inopportunes dans la façon de les appréhender. La volonté de synthétiser la prise en compte de la compatibilité par le dossier est louable mais la forme retenue engendre plutôt une confusion, qui n'aide pas à comprendre l'appréhension du SCoT par le projet.

P 154 présente un tableau intitulé « consommation d'ENAF en zone urbaine et à urbaniser » avec un total de 5,98 ha. N'y aurait-il pas confusion entre le besoin en foncier et la consommation d'ENAF ?

P 176 du RP pose la question de la pertinence du corridor écologique de milieu ouvert traversant le bourg illustrant la mauvaise appréhension du SCoT de Gascogne.

- Le Syndicat Mixte a porté une contribution pendant l'élaboration du PLU en juillet 2024. Elle évoquait notamment la lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et les

nuisances, la question de la mobilité et le recensement d'éventuels projets d'activités (tourisme, zones économiques ou agricoles) notamment au regard de l'enveloppe foncière.

- L'avis du Syndicat : « La commune a souhaité élaborer un PLU pour remplacer la carte communale dans la perspective de faire aboutir divers dossiers d'urbanisation. Au regard des imprécisions, des confusions, de la dissonance des chiffres et des raisonnements tronqués pour justification, associés à la rédaction de l'axe 4 du PADD qui suffisent à mettre en difficulté juridique le projet de la commune de Marsan, l'analyse du Syndicat mixte n'est pas exhaustive. Pour autant, les éléments qui en ressortent montrent qu'en l'état le projet de PLU de Marsan n'est pas compatible avec le SCoT de Gascogne. Le Syndicat mixte regrette de ne pas avoir été entendu à travers la contribution qu'il a produite en juillet 2024 en vue d'accompagner la commune dans le changement de modèle d'aménagement.

Il regrette également l'absence d'articulation avec les travaux sur le PLUI en cours qui viendra contrarier la réflexion intercommunale visant le changement de modèle d'aménagement. Avant d'un nouvel arrêt, le projet doit être retravaillé afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT ».

Conclusion

La commune de Marsan a souhaité élaborer un PLU pour remplacer la carte communale dans la perspective de faire aboutir divers dossiers d'urbanisation. A l'issue des avis des personnes publiques associées, la commune a fait le choix de produire une note pour répondre à leurs questions.

L'analyse de ce document révèle qu'elle n'apporte pas les réponses espérées et que les éléments fléchés pour traiter la question du corridor écologique tendent à renforcer la fragilité juridique du dossier.

Les éléments apportés ne permettent pas de constater la compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le syndicat mixte reste à la disposition de l'intercommunalité.

**Le Président,
Jacques CHABREUIL**

