

A Auch, le 9 janvier 2026

---

## AVIS 2026\_P3 SUR LE 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 9 janvier 2026*

---

Le 10 octobre 2025, la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, a saisi pour avis le Syndicat mixte sur le projet d'élaboration de PLU de la commune de Marsan arrêté le 25.09.2025.

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.

### **Points de repère**

Marsan est une commune rurale de la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone concernée par plusieurs servitudes (monument historique, captage d'eau potable, voix express et déviation d'agglomération, canalisation et installation de transport de gaz, réseau électrique, risque retrait gonflements des argiles, voies ferrées, protection aéronautique hors dégagement...).

Après une augmentation régulière depuis 1968, elle connaît entre 2020 et 2022 une légère baisse de sa population passant de 477 habitants en 2020 à 464 en 2022. 1,6 logements (résidence principale/ propriété individuelle) sont produits entre 2014 et 2020.

La commune en 2020 compte 53 emplois pour 223 à actifs qui travaillent à 90 % sur une autre commune en voiture. L'agriculture représente l'activité économique principale.

La commune dispose d'une école, d'un camping et d'un centre équestre et est traversée par la RD1124.

Elle s'organise autour du centre-bourg, d'extensions pavillonnaires, d'extensions pavillonnaires linéaires à l'est et à l'ouest (quartier En Miquéou et En Blandin) et de deux hameaux.

### **Description de la demande**

La commune a souhaité élaborer un PLU pour remplacer la carte communale dans la perspective de faire aboutir divers dossiers d'urbanisation (cf Délibération Élaboration d'un PLU).

Le projet de PLU s'articule autour de 4 axes :

- Favoriser un développement démographique cohérent et raisonne 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

#### *Axe 1 : Favoriser un développement démographique cohérent et raisonne pour préserver le cadre de vie.*

A travers cet axe il s'agit d'accueillir 82 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, de produire 62 logements dont un peu plus de 3 issus de la vacance, de diversifier l'offre d'habitat en vue de renforcer la mixité sociale (diversification de l'offre foncière, conditions de trajectoires résidentielles, mode d'accessibilité/logement locatif), d'intégrer les contraintes communales dans le développement futur (servitudes d'utilité publique, contraintes communales), et de prendre en compte le périmètre des monuments historiques.

#### *Axe 2 : Conforter les équipements, les services, les commerces et optimiser les déplacements et les réseaux.*

Cet axe vise à maintenir les équipements et les services existants en priorisant l'urbanisation à proximité, en confortant les équipements existant, en aménageant une aire de jeux à côté du lotissement et en renouvelant la population. Il vise également à optimiser les réseaux et anticiper les besoins liés à l'accueil des nouveaux arrivants en urbanisant prioritairement les secteurs desservis par les réseaux et en tenant compte de la couverture numérique, en améliorant les réseaux et la voirie (emplacements réservés). Il s'agit également d'améliorer les déplacements en développant les transports publics, en facilitant les modes doux, liant l'urbanisation à la mobilité, en améliorant la capacité de stationnement (emplacements réservés) et en réglementant le stationnement des nouvelles constructions. Enfin cet axe vise à conforter et favoriser le développement de l'activité économique, qu'il s'agisse de l'existant comme du développement à venir (Zone d'activités), en règlementant la cohabitation des zones d'activités et zones résidentielles, en préservant et valorisant l'activité touristique (camping, agro-tourisme).

#### **Axe 3 : Préserver et favoriser le développement de l'activité agricole**

A travers cet axe, il s'agit pour la commune de soutenir l'activité économique. Aussi, il vise à préserver les exploitations existante en pérennisant le dynamisme agricole par la reconnaissance des sièges et sites de production agricole, en préservant les exploitations des extensions urbaines (périmètres de réciprocité, zone de recul, secteurs de transition) et en

prenant en compte l'accessibilité aux exploitations, la circulation et les itinéraires de déplacements agricoles dans l'urbanisation à venir.

Cet axe vise aussi à soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage en limitant la consommation de foncier agricole, en traçant des limites à l'extension des parties urbanisées, en gérant les espaces de transitions, en prenant en compte les parcelles irriguées dans les projets d'urbanisation future. Enfin il s'agit de permettre le développement et la diversification des activités agricoles, en favorisant l'évolution du bâti agricole et la diversification des activités, en protégeant le petit patrimoine rural et en étudiant les possibilités de changement de destination.

#### ***Axe 4 : L'environnement : une ressource, un patrimoine au cœur du projet***

Cet axe est difficile à appréhender. Sa construction laisse perplexe. Elle se constitue de constats et de propositions de traduction réglementaire. Elle fait apparaître des recommandations, expliquant d'une action devra être affichée dans le PADD.

Il semble être organisé autour de 4 ambitions :

- un projet de développement conjugué à la préservation de la biodiversité :
  - o Éviter l'urbanisation des secteurs présentant les enjeux de conservation écologique les plus forts
  - o Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés
  - o Concevoir des OAP durables
  - o Protéger les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres et massifs forestiers d'intérêt
- L'eau une ressource, un patrimoine à préserver :
  - o Protéger les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité
  - o Prioriser l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif
  - o Intégrer la gestion du pluvial au projet de développement
- La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation et du développement du territoire :
  - o Préserver les secteurs présentant des enjeux paysagers
  - o Définir un règlement écrit précis, en s'appuyant sur les enjeux architecturaux spatialisés identifiés par le diagnostic
  - o Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine bâti.
- « Préparer demain, face à une dérive climatique inéluctable
  - o S'appuyer sur la stratégie départementale portée par le SCoT pour lutter contre le changement climatique
  - o Créer des îlots de fraîcheur tout en atténuant les îlots de chaleur
  - o Préserver les espaces rendant des services écosystémiques indispensables (boisements, zones humides, etc.).

#### ***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 et traite de la question de la compatibilité.

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 Coteaux Arrats Gimone compte 30 communes et est structurée autour de :

- Gimont : pôle structurant de bassins de vie - niveau 2
- Saramon et Simorre : bi-pôle relais - niveau 3
- Aubiet : pôle de proximité - niveau 4
- 26 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT de Gascogne, la commune de Marsan 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 Coteaux Arrats Gimone, elle est estimée à 0,91 % correspondant à un accueil de population de 2500 habitants répartis par niveau d'armature en pourcentage et à 825 habitants supplémentaires pour les 26 commune rurales (DOO SCoT de Gascogne : P 3).

La 3CAG a décliné et délibéré sur la répartition de ces 825 habitants entre les 26 communes rurales. A ce titre la commune de Marsan doit accueillir 109 habitants supplémentaires entre 2017 et 2040.

> Le projet prévoit une augmentation de la population de 82 à l'horizon 2035 pour autant le pas de temps n'est pas précisé.

= > *Quel est le point de départ de cette projection ? Comment le pas de temps démographique du SCoT de Gascogne calé entre 2017 et 2040 est-il pris en compte dans la projection (Cf contribution du Syndicat mixte du 28 juillet 2024) ?*

**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 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 Coteaux Arrats Gimone, ce besoin est estimé à 1900 logements dont 627 sont fléchés sur les 26 communes rurales. (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-1).

La 3CAG a décliné et délibéré sur la répartition des 627 logements entre les 26 communes rurales. A ce titre la commune de Marsan doit produire 83 logements entre 2017 et 2040.

- > P 156 évoque la déclinaison de la production de logements
  - 55 logements sur les OAP en extension (consommation ENAF)
  - 10 nouveaux logements en densification
  - 30 % des 12 logements vacants soit 4 logements

Cette page précise le nombre total de 78 logements prévu et conclut 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 ».

= > *Qu'est-ce que cela veut dire ?*

*Quel est l'objectif de production de logements doit être retenu ? Quel en est le point de départ ? Comment le pas de temps de production de logements du SCoT de Gascogne calé entre 2017 et 2040 est-il pris en compte ?*

D'un point de vue **qualitatif**, c'est l'analyse démographique réalisé dans le cadre du diagnostic du PLU, 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). C'est à partir de l'analyse démographique fine que sont identifiés les besoins diversifiés des habitants en termes de logements.

> P 28 -29 du RP présente un volet démographique de la commune à travers la croissance démographique et l'évolution par tranche d'âge et le projet évoque la diversification de l'habitat à travers l'OAP sectorielle « organiser l'urbanisation, sur le bourg-ouest » de permettre la réalisation de différentes catégories de logements pour renforcer la mixité sociale.

= > *L'analyse démographique est-elle complète ? Comment le projet compte 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, notamment les P 3.1-4 et P 3.1-9 du SCoT de Gascogne ?*

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 Coteaux Arrats Gimone, l'objectif est de 590 emplois créés à l'horizon 2040 (DOO SCoT de Gascogne : P2.2-1) dont un peu moins de 83 pour les 26 communes rurales. La 3CAG, n'a pas décliné la répartition des 590 emplois entre les 26 communes rurales. Aussi, arithmétiquement la commune de Marsan doit créer 3,1 emplois entre 2017 et 2040.

> Le projet s'appuie sur la RD1124 pour argumenter son attractivité et l'inscription de 2 zones UX et 1 zone 2AUX (0,45 ha) à vocation artisanale, industrielle et commerciale

= > *Quel est le projet ? Comment s'articule-t-il avec le développement économique intercommunal ? (Cf contribution du Syndicat mixte du 28 juillet 2024).*

Concernant la **dimension foncière**, 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 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 2073 ha à l'horizon 2040 répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités.

A ce même horizon, pour la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone, l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha dont 58 ha pour commune de niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

La 3CAG a décliné et délibéré sur la répartition des 176 ha entre les 26 communes rurales. A ce titre l'enveloppe de foncier à ne pas dépasser pour la commune de Marsan est de 7, 6736 ha entre 2021 et 2040.

=> *La rédaction des éléments liés à la justification de la consommation d'ENAF ne permet pas de comprendre le raisonnement qui porte cette consommation à 5, 97 ha.*

Le SCoT vise à maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation. Il s'agit de prioriser le développement de l'urbanisation au sein des bourgs. En l'absence de potentiels de fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés des bourgs il pourra être envisagé au sein des hameaux structurants (DOO SCoT de Gascogne : P1.3-5).

> Le projet vise la création de 6 à 7 logements en densification (0,56 ha) du hameau de Planere  
 = > *Où sont les éléments qui permettraient au secteur UB du hameau Planere d'entrer dans la définition de hameaux structurants du SCoT autorisant la mobilisation du foncier hors du bourg ?*

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 : 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).

> Les P60 à 63 du RP sont consacrées à l'analyse du paysage. Elle évoque les similitudes paysagères avec le département du Gers, la présence de la RD 1224, du château classé monument historique, l'importance du petit patrimoine paysagers et explique que les éléments bâtis et paysagers pourront faire l'objet de mesure de protection notamment au regard de l'art L151-19 du code de l'urbanisme. Une carte indiquant les grands éléments paysagers (Bâtiments boisements, réseaux viaires, courbes de niveau, périmètre des 500 m) résume la question paysagère.

Le règlement graphique fait apparaître les linéaires et haies et les arbres remarquables.

= > *Où se sont les éléments de diagnostic fléchés dans les prescriptions ci-dessus qui doivent permettre d'affiner les enjeux et d'apporter des réponses opérationnelles et ainsi de traduire la concrètement la stratégie d'aménagement inscrite dans le SCoT de Gascogne ? (Cf contribution du Syndicat mixte du 28 juillet 2024)*

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).

> P 191 le projet indique que le dispositif de traitement des eaux usées composé de deux stations d'épuration (STEU Marsan et STEU camping) est en sous-capacité (430 EH) en 2025 et le sera



d'autant plus en 2035. Aucune modification du dispositif n'est prévu car il est affirmé que cela ne pose pas problème « car en réalité la charge entrante générée de 2020 à 2023 n'est que de 270 EH/an ».

= > *Si cette affirmation peut être exacte alors l'explication qui la porte doit faire l'objet d'une réécriture afin d'apporter des arguments solides. Cette affirmation tient-elle compte de l'activité saisonnière du camping et de l'apport de population lié au projet et à l'utilisation des équipements ?*

> En annexe le dossier présente les limites des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Il exclut le secteur en Ub où est prévu de la densification, qui par ailleurs ne devrait pas être envisagée au regard de la P 1.3.5 du DOO du SCoT de Gascogne.

> La 192 du RP constitue une énumération d'éléments, plus ou moins liée à la capacité de la commune à répondre au besoin en eau potable des habitants et futurs, qui se contredisent. P 203 et 204 du RP indique que « L'ARS signale que l'eau pompée sur la rivière Arrats est très chargée en micropolluants, puis traitée à partir de la station qui est vétuste ».

= > *Comment peut-on comprendre à travers ces éléments que les conditions sont réunies pour que la commune assure des capacités suffisantes d'adduction en eau potable pour les habitants actuels et futurs ?*

> La gestion des eaux pluviales est renvoyée à l'OAP sectorielle : « porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales ».

= > *En quoi une attention particulière portée à la gestion des eaux pluviales répond-elle à la P 1.4-4 du DOO SCoT de Gascogne ?*

Le SCoT valorise l'**agriculture** présente sur le territoire dans la diversité des productions et des modes de production. Il s'agit à travers les documents d'urbanisme d'identifier au sein des zones agricoles, des secteurs agricoles à enjeux sur leur territoire, en concertation avec les acteurs concernés (DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-1), de tenir compte des besoins techniques agricoles pour limiter les conflits d'usage (secteurs d'aménagement en continuité avec l'existant sans entraver l'accessibilité aux exploitants, distances réglementaires -DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-2, 1.2.3) et d'enrayer la régression de l'élevage et de le favoriser (DOO SCoT de Gascogne : P 1.2-4).

> Les P 37 à 44 présentent un état des lieux de l'agriculture à l'échelle du Gers puis de la commune, relevant notamment du registre parcellaire graphique, élevages, parcelles irriguées, sans pour autant que de véritables enjeux en soient tirés, hormis que l'agriculture est la principale activité de la commune.

Un axe entier du PADD est consacré à l'agriculture, révélant la place de cette activité sur le territoire communal.

= > *Cf contribution du Syndicat mixte du 28 juillet 2024.*

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 la carte de la TVB réalisée sur la base du SRADDET et du SCoT de Gascogne à l'échelle de la commune. Ces éléments confirment l'existence d'un corridor de milieu ouvert peu fonctionnel sur une axe est ouest inscrit dans la zone d'urbanisation future à l'ouest et dans centre du bourg.

Une étude du fonctionnement écologique locale hiérarchise des secteurs en fonction des enjeux écologique P 190 et fait apparaître que la zone d'urbanisation future (4,7 ha) est inscrite sur ce type de secteurs

Le projet compte une OAP biodiversité qui flèche l'inconstructibilité des secteurs identifiés en TVB.

= > *Comment la zone d'urbanisation future peut-elle être inscrite sur le corridor en contradiction avec l'ambition 1 de l'axe 4 du PADD et l'OAP ? (Cf contribution du Syndicat mixte du 28 juillet 2024) ?*

### **Remarques et questions complémentaires non exhaustives**

La contribution du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne de juillet 2024 évoquait également la lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et les nuisances, la question de la mobilité et recensement 'éventuels projets d'activités (tourisme, zones économiques ou agricoles) notamment au regard de l'enveloppe foncière.

La commune est engagée dans une démarche de planification intercommunale. Pourquoi le projet n'y fait à aucun moment référence ? Comment s'inscrit-il dans cette démarche au-delà de s'inscrire dans la déclinaison des objectifs chiffrés du SCoT issue d'une discussion intercommunale ?

L'INSEE a produit des chiffres en 2022, pourquoi le projet ne s'y réfère-t-il pas ?

### **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 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 tendancielle 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.

### **Rapport de présentation**

P 20 présentation du SCoT de Gascogne. Cette partie aurait de l'intérêt si elle permettait au projet communale 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 synthétisation 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 présence 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.

## Conclusion

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.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

