

COMMUNE DE MARSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce 1.1

Tampon de la Communauté de communes	Tampon de la Préfecture

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE

227, route de Grenade

31700 BLAGNAC

Tél : 05 32 58 39 95

contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Directeur : Etienne BADIANE

Cheffe de projet :

Pauline LEROUX

Chargée d'études :

Elsa DE OLIVEIRA

1 rue des Lavandes

32220 LOMBEZ

contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	13 septembre 2018
DÉBAT SUR LE PADD	5 décembre 2024
ARRÊT DU PROJET	25 septembre 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 11 août 2026 au 10 septembre 2026
APPROBATION DU PLU	1 octobre 2026

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE	5
1. L'urbanisme de la commune et les enjeux de l'élaboration du PLU	5
2. L'équipe mise à disposition des élus	5
3. Présentation des bureaux d'études	5
4. La vision de la mission	7
5. Transversalités	7
PREAMBULE	8
1. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	8
2. Les modalités de concertation	8
3. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme	8
3.1. Le rapport de présentation	9
3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	9
3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
3.4. Le règlement	10
3.5. Les annexes	11
4. La procédure	11
4.1. La concertation et le débat au sein du conseil municipal	11
4.2. La conduite de la procédure	11
4.3. Pendant la procédure	12
SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE	16
1. Inscription territoriale et administrative	16
1.1. Un territoire influencé par l'extension de l'agglomération toulousaine	16
1.2. Le département du Gers	16
1.3. La communauté de communes Coteaux-Arrats-Gimone	17
1.4. Le bassin de vie d'Auch	18
1.5. Le SCoT de Gascogne	19
DEMOGRAPHIE	26
1. Évolution de la population à l'échelle supra-communale	26
1.1. La population du département du Gers	26
1.2. La population du SCoT de Gascogne	26
1.3. La population de la communauté de communes Coteaux-Arrats-Gimone	28
2. Évolution de la population de Marsan	28
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	31
1. Le parc de logement à l'échelle supra-communale	31
1.1. Le parc de logement à l'échelle du département du Gers	31
1.2. Le parc de logement à l'échelle du SCoT de Gascogne	31
1.3. Le parc de logement à l'échelle de la communauté de communes	32
2. Le parc de logement de Marsan	33
2.1. Un parc de logements en augmentation constante	33
2.2. Un parc ancien et un habitat individuel de grandes tailles	33
ECONOMIE	37
1. L'économie gersoise	37
2. L'économie du SCoT de Gascogne	38
3. État de santé de la zone d'emploi d'Auch	39
4. Une commune résidentielle dépendante des pôles d'emploi voisins	40
5. Une économie locale tournée vers les commerces, transports et services divers	40
ECONOMIE AGRICOLE	41
1. État des lieux de l'activité agricole dans le Gers	41
2. L'économie agricole du Scot de Gascogne	42
3. Les objectifs stratégiques du SCoT de Gascogne	43
4. Vers une ambition territoriale de réduction de la consommation d'espace	44
5. Une agriculture dynamique sur le territoire communal	45
6. Éléments agricoles à prendre en compte dans le PLU	48
EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX	50
1. Équipements publics et services	50
2. Dépendance aux équipements des pôles voisins	51
3. Les réseaux	53

3.1. La défense incendie	53
3.2. L'aménagement numérique	54
3.3. La distribution de l'eau potable	54
3.4. L'assainissement.....	55
3.5. La collecte et le traitement des déchets.....	56
3.6. La distribution du réseau électrique	56
MOBILITES.....	58
1. Rappel législatif.....	58
2. Marsan, une commune de transit.....	59
2.1. Les principales voiries	59
2.2. Les migrations pendulaires et la dépendance automobile	60
3. Les capacités de stationnement.....	60
4. La mobilité douce : moteur de projet local	61
AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....	62
1. Les paysages, porteurs de l'identité locale	62
1.1. Les paysages du Gers ¹	62
1.2. Les entités paysagères du SCoT de Gascogne.....	64
1.3. Les paysages du Pays d'Auch	65
1.4. Les collines du nord-est	66
1.5. Les paysages de la commune	66
2. Un patrimoine communal : une signature paysagère et identitaire	68
2.1. Le château classé monument historique.....	68
3. La morphologie urbaine	70
3.1. Le centre-bourg.....	71
3.2. Les extensions pavillonnaires	72
3.3. Les unités rurales, des motifs fondateurs de l'environnement bâti	73
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE.....	75
1. Méthodologie d'étude.....	75
1.2. Bibliographie Ressources consultées	75
1.3. Consultations.....	77
1.4. Prospections de terrain	77
2. Cartographie et analyse	82
2.1. Méthode géomatique	82
2.2. Définition des niveaux enjeux de conservation	82
3. Résultats	84
3.1. Bibliographie.....	84
3.2. Les périmètres environnementaux connus et reconnus	84
3.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	85
3.4. Espèces patrimoniales et leurs habitats.....	90
3.5. Consultations.....	92
3.6. Prospections de terrain	94
3.7. Caractérisation des habitats naturels.....	96
3.8. Définition des réseaux écologiques	112
4. Synthèse et recommandation.....	119
4.1. Obligations réglementaires.....	119
4.2. Recommandations « pour aller plus loin »	119
5. Le risque climatique	121
ETUDE DE DENSIFICATION.....	124
1. L'enveloppe urbaine du PLU	124
2. 12,3 hectares consommés entre 2011 et 2021.....	124
2.1. L'enveloppe urbaine selon la DDT	125
2.2. L'organisation urbaine selon le Scot de Gascogne.....	126
2.3. Définition et présentation de la tâche et de l'enveloppe	127
3. Les enveloppes urbaines sur le territoire communal au 01 janvier 2021 Lieu-dit LE BOURG	129
4. Les potentiels de densification	131
5. Les enveloppes urbaines et les potentiels de densification sur le territoire communal Lieu-dit LE BOURG	133
6. Synthèse	135
LES MOTIFS DU PADD.....	137
Un projet cohérent avec la situation démographique locale :	138
Une réponse aux objectifs du SCoT et aux lois nationales.....	138
CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	141
1. Les zones urbaines	141
1.1. Justification de la zone Ua	141
1.2. Justification de la zone Ub	143

1.3. Justification de la zone Ue	146
1.4. Justification de la zone Uf	146
1.5. Justification de la zone UL	147
1.6. Justification de la zone Ut	148
1.7. Justification de la zone Ux	148
2. Les zones à urbaniser	149
3. La zone agricole	154
4. La zone naturelle	155
5. Synthèse des différentes zones du PLU	156
6. Bilan comparatif de la carte communale et du PLU	157
CARACTERISTIQUES DES PRESCRIPTIONS	158
1. Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue	158
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	159
2.1. L'OAP densité	160
2.2. L'OAP mobilité	161
2.3. L'OAP Biodiversité	162
JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	164
1. Dispositions techniques à l'ensemble des zones	164
2. Justification du règlement écrit	166
CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES	168
INCIDENCES SUR LA DEMOGRAPHIE	169
1. Les potentiels en ENAF	169
1.1 La consommation effective	169
1.2 La consommation planifiée	170
2. Les potentiels en densification	170
3. Le projet de PLU : densification et ENAF	171
4. Prise en compte des logements vacants	173
5. La compatibilité avec le PADD	173
INCIDENCES AGRICOLES	175
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	177
1. Contexte réglementaire	177
2. La méthodologie	177
3. Rappel des caractéristiques du projet	178
4. Le SRADDET Occitanie	183
5. Le SDAGE Adour-Garonne	187
6. Le SAGE Neste et Rivières de Gascogne	190
7. Le SCoT de Gascogne	191
1. En matière de consommation d'espace	209
2. En matière d'agriculture	209
3. En matière de milieux naturels	209
4. En matière d'assainissement	211
5. En matière d'eau potable	212
6. En matière de santé humaine	214
1. Présentation du réseau Natura 2000 à proximité	215
2. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000	218
1. Mobilisation d'outils complémentaires pour la préservation des continuités écologiques	219
1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	219
1.2. L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	219
1.3. L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	219
1.4. Zone de compensation de la Trame Verte et Bleue	220
1. Répartition des objectifs chiffrés du SCoT	223
2. Compatibilité du projet de PLU avec le SCoT	224
CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	239
ANNEXE : AUTORISATION D'URBANISME 2015-2025	253

PREAMBULE

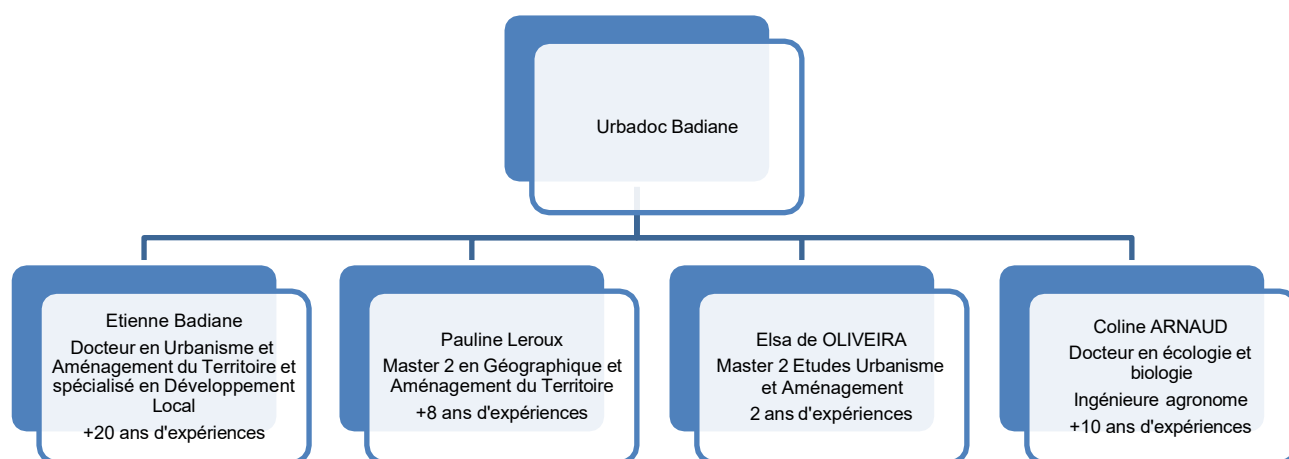
1. L'urbanisme de la commune et les enjeux de l'élaboration du PLU

La commune dispose d'une carte communale approuvée depuis 2003 et révisée en 2013. En effet, la carte communale n'est plus adaptée à l'urbanisme actuel et ne répond plus aujourd'hui aux objectifs de gestion et de développement de la commune.

La commune souhaite remplacer sa carte communale par un PLU et notamment pour faire converger les différents règlements des lotissements toujours en vigueur.

Par délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2018, les élus ont décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

2. L'équipe mise à disposition des élus



L'urbanisme et toutes ses composantes initiales, connues et entendues de fait par chacun, qui englobe les domaines de l'habitat, de l'économie ou encore de l'architecture et des paysages (...), a renforcé ou peut-être même intégré de manière assez précise, ces dernières années, les thématiques et problématiques de l'agriculture et de l'environnement.

Ainsi, ce sont des compétences nouvelles, pour des projets nouveaux qui sont demandées et précisées par les attendus des différentes lois d'urbanisme.

C'est ce qui a conduit à la mise en place d'une équipe, regroupée autour du chef de projet d'UrbaDoc Badiane, dans un double but :

- La prise en compte des différents attendus législatifs ;
- La proposition aux élus d'une expertise fine nourrie de compétences diverses mais appropriées à chacune des thématiques de l'urbanisme et de la planification territoriale.

3. Présentation des bureaux d'études

UrbaDoc Badiane est un bureau d'études spécialisé en urbanisme réglementaire, projets territoriaux et système d'information géographique.

Le bureau d'études associe une maîtrise technique des documents (PLU, PLUi, cartes communales, SCoT) à une attention particulière portée à la lisibilité, à l'intelligence territoriale et à la démarche paysagère, agricole et environnementale.

UrbaDoc Badiane capitalise sur plus de 20 ans d'expérience dans l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme, de procédures d'évolution et d'analyse spatiales.

UrbaDoc Badiane vient donc en appui technique aux collectivités territoriales.

Il apporte un savoir-faire et une réponse dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, du développement durable des territoires (Assainissement, planification, habitat, mobilités, économie, environnement, foncier...).

Son rôle consiste ainsi à accompagner les élus, les partenaires privés et associatifs dans la connaissance des évolutions urbaines, sociales, économiques et environnementales.

Etienne BADIANE, le principal fondateur a réalisé plus de 500 études pour des collectivités locales françaises et de nombreuses études d'urbanisme et d'aménagement sur des territoires avec des spécificités différentes.

Il a également participé à des projets variés, en milieu rural comme urbain, pour le compte de collectivités locales, syndicats mixtes ou d'agences publiques.

Nos méthodes de travail sont fondées sur :

- une écoute active des élus et techniciens ;
- une pédagogie dans les rendus ;
- une réactivité constante, y compris sur les questions réglementaires pointues ;
- une organisation rigoureuse des données géographiques et réglementaires.

Nos valeurs :

- une indépendance et neutralité du conseil ;
- une lisibilité des documents produits, au service de la décision politique ;
- une ouverture au dialogue territorial ;
- une exigence technique et réglementaire.

Pour la mission proposée, le bureau d'études mandatera toute son équipe pour répondre au mieux aux besoins de la collectivité.

 **SIRE Conseil** est un cabinet indépendant, qui s'appuie sur l'engagement et l'expertise de professionnels passionnés. Fondée en 2019 à l'initiative de Thomas SIRE, ingénieur écologue, l'entreprise intervient dans le domaine de l'environnement.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme représente la spécialité du cabinet.

Les relations complexes qui existent entre aménagement du territoire et préservation du cadre de vie nécessitent une approche transversale qui ne peut être appréhendée que par des spécialistes polyvalents. C'est de cette discipline qu'est « l'environnement urbanistique » dont nous sommes spécialistes.

Grâce à des implantations à Angers et Damazan et Blagnac, l'entreprise intervient dans les régions Pays-de-la-Loire, Centre-val-de-Loire, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes.

Les relations privilégiées qu'entretient Thomas SIRE avec différents services instructeurs régionaux (notamment les MRAE) ont permis à l'entreprise de construire une méthodologie de travail répondant strictement aux exigences de ces services et ainsi de garantir l'acceptabilité administrative et sociale des projets portés par ses clients.

Par ailleurs, l'entreprise a obtenu en Mai 2020 la qualification pour l'élaboration de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme par l'OPQIBI.

La qualification OPQIBI informe qu'un prestataire possède les capacités de réaliser et a déjà réalisé, à la satisfaction de clients, les prestations dans les domaines de l'ingénierie où il est qualifié.

Elle aide et sécurise ainsi les donneurs d'ordre et maîtres d'ouvrages, publics et privés, dans leurs recherches et sélections de prestataires d'ingénierie compétents.

Pour cette mission, l'entreprise sera représentée par Thomas SIRE.

Titulaire d'un Master 2 d'éco-ingénierie environnementale obtenu en 2008 à l'Université d'Angers, Thomas SIRE dispose aujourd'hui de 15 années d'expérience en gestion de projets environnementaux, acquises en France et au Canada.

Passionné depuis toujours par l'étude de la faune et de la flore, il dispose aujourd'hui de compétences naturalistes dans de nombreux groupes taxonomiques, reconnues par ses pairs notamment en ornithologie, l'herpétologie ou encore l'entomologie.

On lui reconnaît également des compétences de négociation et en animation de réunion, où ses approches pédagogiques et pragmatiques sont appréciées des élus, partenaires et des services. Les formations complémentaires qu'il a suivies en gestion de la qualité lui ont permis de construire un système de management de projet garantissant le respect des objectifs, des coûts et des délais des contrats confiés à l'entreprise, selon des standards de qualité élevés.

SIRE Conseil est membre de l'Union Professionnelle du Génie Ecologique (UPGE), reconnaissance des compétences de l'entreprise en matière d'écologie fonctionnelle et réglementaire.

4. La vision de la mission

Les études sont conduites par Etienne BADIANE, directeur de la société UrbaDoc Badiane, qui a pris en charge l'organisation du travail de chaque intervenant du groupement.

L'association des membres du groupement est une réponse urbanistique éprouvée à de nombreuses reprises.

Les domaines de compétences centraux des membres du groupement couvrent un large champ, du plus spécialisé au plus transversal.

Partageant une culture et des références communes, chacun a développé ses domaines d'application, et le fonctionnement en réseau permet d'en offrir la synthèse.

La spécificité des interventions ne signifie pas l'hétérogénéité des démarches du groupement mais la conjugaison de diverses approches au service d'un projet commun.

5. Transversalités

Elus, citoyens, techniciens, chacun possède une vision du territoire.

Concordante ou différente, l'analyse de chacun est étrangement toujours très juste alors qu'elle peut être fondée sur des argumentaires contradictoires.

Et ce, parce que chaque vision propre est façonnée par les pratiques et attendus individuels.

Pratiques spatiales, visions sociales ou sociétales, fibre culturelle, convictions économiques, attentes environnementales, chacun pose et dispose de ses attendus ou pré requis essentiels, souhaitables ou optionnels pour la vision du territoire qu'il vit, imagine, devine, dessine...

Après plus de 20 ans de pratique des métiers de l'urbanisme, une des conclusions majeures de cette expérience c'est que les meilleurs projets ne peuvent découler que d'une confluence de ces visions.

Le projet de territoire doit répondre aux objectifs de ceux qui le pratiquent mais aussi se nourrir d'une vision nouvelle, d'un œil neuf : c'est le rôle du chef de projet.

Ainsi, si les attendus réglementaires se renforcent, si certains objectifs sont désormais incontournables, et qu'on ne peut nier qu'ils sont souvent vécus comme un poids, voire un frein aux attendus des élus, la force du chef de projet résidera en trois points :

- écouter ;
- adapter et proposer dans un seul but ;
- entendre et satisfaire le plus grand nombre.

Les membres du groupement partagent l'idée selon laquelle l'étude doit concevoir un cadre des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels, paysagers et financiers de la commune.

C'est pourquoi, l'étude s'inscrit dans le respect des principes définis par le code de l'urbanisme et des objectifs du SCoT de Gascogne.

PREAMBULE

1. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2018, les élus ont décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

En vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Il apparaît ainsi nécessaire pour la commune de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux.

En effet, la carte communale actuelle approuvée le 12 juin 2003 a joué son rôle de maintien du village avec son caractère rural mais elle ne répond plus aux exigences actuelles des habitants en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement.

Le conseil municipal dans sa délibération a donc décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour les objectifs suivants :

- L'élaboration d'une stratégie globale d'aménagement, d'équipement et de préservation des espaces ;
- sa déclinaison spatiale sur l'ensemble de la commune ;
- l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal et la mise en œuvre des procédures et l'élaboration des documents relatifs à la création du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'assistance à la commune pour l'organisation de la concertation de la population ;
- la fourniture des éléments nécessaires au respect de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme sur les entrées de ville (mission optionnelle) ;
- la réalisation de l'évaluation environnementale requise par l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme, le cas échéant (mission optionnelle de l'évaluation environnementale).

Les résultats de l'étude devront permettre à la municipalité :

- De disposer d'un schéma cohérent d'organisation du territoire définissant l'affectation à terme des différents espaces et les relations à établir ou maintenir entre eux ;
- de définir un plan d'aménagement et de développement durables ;
- de définir sa politique foncière ;
- de définir les zones à rendre urbanisables (à l'échelle de temps du PLU) ;
- d'établir des orientations particulières d'aménagement et de programmation, et notamment les schémas détaillant les principes d'aménagement (organisation générale, emplacement des voiries, densité et emprise des constructions, programmation des réseaux ...) ;
- de répondre à toutes les exigences s'imposant au PLU en matière d'environnement, de limitation de la consommation de l'espace ;
- de bâtir un programme d'équipement phasé dans le temps et adapté à ses ressources ;
- de répondre aux obligations fixées par les dernières lois en matière de PLU ;
- de définir les critères de suivi requis par l'évaluation environnementale, le cas échéant (mission optionnelle de l'évaluation environnementale).

2. Les modalités de concertation

Le conseil municipal souhaite associer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme la population, les associations locales, les organisations agricoles et toutes personnes concernées.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition du public des documents d'études et d'élaboration du dossier d'arrêt du projet du plan local d'urbanisme, des réunions, informations par la presse, affichage extérieur, registre en mairie.

3. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme

Un Plan local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

3.1. Le rapport de présentation

Le rôle du rapport de présentation fait l'objet de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, il :

1°- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2°- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

3°- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

4°- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Élaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés par la commune.

Le projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois ci-dessus. Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus, les personnes publiques associées et les citoyens, de définir les contours et les contenus du projet communal pour les 15 ans à venir.

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

(version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L.](#)

4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans les articles L151-6 et L151-7.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. L'article L.151-7 de la loi ELAN de 2018 intègre également une nouvelle finalité dans les OAP qui est de « *favoriser la densification* » ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

3.4. Le règlement

Entré en vigueur le 1er janvier 2016, le décret de modernisation du contenu du PLU propose aux élus de nouveaux outils au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans la traduction de leur vision politique d'organisation du territoire. Les nouvelles dispositions prévues par le décret se déclinent autour de cinq grands principes directeurs : **structurer** les nouveaux articles de manière thématique, **simplifier, clarifier et faciliter** l'écriture des règlements de PLU, **préserver** le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, **encourager**

l'émergence de projets, intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements, **favoriser** la mixité fonctionnelle et sociale.

Le nouveau règlement du PLU(i) est défini dans la partie législative du L.151-8 au L.151-42 et la partie réglementaire du code de l'urbanisme (article R.151-9 à R.151-50).

La classification en fonction des objectifs à atteindre permet de renforcer le lien entre les outils réglementaires et le PADD.

Chaque objectif du PADD doit être traduit réglementairement.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines, ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

3.5. Les annexes

Définies dans la section 5 à l'article L151-43, les annexes des plans locaux d'urbanisme comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

4. La procédure

4.1. La concertation et le débat au sein du conseil municipal

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, l'autorité compétente, à savoir l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public, en arrête le bilan.

4.2. La conduite de la procédure

A partir de la notification prescrivant l'élaboration du P.L.U, les Présidents des conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains, les Maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande.

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal est transmis à l'État et aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois.

Le dossier de l'enquête publique doit comporter les pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

L'enquête concernant un Plan Local d'Urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone

d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

La délibération qui arrête un projet de Plan Local d'Urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

4.3. Pendant la procédure

En application de l'article L424-1, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation avec les autres documents

La commune est insérée dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux.

Le document d'urbanisme devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent.

2. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le PLU devra être compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Le SDAGE est un plan d'action qui répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines. Ce schéma a été adopté en mars 2022 pour la période 2022-2027 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour Garonne 2022-2027 (arrêté du 10 mars 2022), est un projet qui permet d'anticiper et d'organiser le risque inondation sur le territoire ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T) – Occitanie 2040, adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADETT fixe les priorités régionales en termes :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
 - de désenclavement des territoires ruraux,
 - d'habitat,
 - de gestion économe de l'espace,
 - d'implantation des infrastructures d'intérêt régional,
 - d'intermodalité et développement des transports,
 - de maîtrise et valorisation de l'énergie,
 - de lutte contre le changement climatique,
 - de pollution de l'air,
 - de prévention et restauration de la biodiversité,
 - et de prévention et gestion des déchets.
- Le SCoT de Gascogne a été approuvé le 20 février 2023 par les élus du Syndicat mixte. Ce SCoT dote ainsi 393 communes d'une stratégie d'aménagement, dont la commune de Marsan située dans la Communauté de communes des Coteaux-Arrats-Gimone.

3. Les documents à prendre en compte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) devra prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) est l'outil régional de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces naturels sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent circuler et assurer leur survie. Le SRCE a été adopté le 27 mars 2015 ;
- Le Plan Climat Énergie Territoriale (PCET) Grand Auch Cœur de Gascogne est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Deux objectifs sont visés : l'atténuation de l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire aux impacts du changement climatique ;
- La charte du Pays d'Auch est un document de référence déterminant la stratégie du territoire. Elle constitue à la fois le document fondateur et la feuille de route du Pays d'Auch. Les grands objectifs de la charte pour le développement du territoire se répartissent en trois axes structurants visant à :
 - Renforcer l'attractivité du Pays autour d'Auch, pôle d'équilibre régional ;
 - Bâtir de nouvelles solidarités entre la ville d'Auch et les territoires ruraux, et ce par une diffusion du développement basé sur la notion de complémentarité urbain / rural ;
 - Affirmer l'identité et la qualité du cadre de vie autour d'un certain art de vivre et d'une vision moderne de la ruralité.

4. Les documents de référence

Le PLU devra faire référence ou prendre en compte :

- au Schéma Départemental des Carrières de du Gers approuvé le 20 novembre 2012 ;
- à l'atlas des zones inondables ;
- à l'atlas régional des paysages et forcément à celui des paysages du Gers ;
- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Gers (S.D.T.A.N).

SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

1. Inscription territoriale et administrative

1.1. Un territoire influencé par l'extension de l'agglomération toulousaine

Marsan est une commune française située dans le département du Gers en région Occitanie. Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement d'Auch et fait partie de la Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimone dont relèvent 30 villages.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Lafitte, Leboulin, Lussan et Nougaret, Aubiet et Montégut.

La commune est traversée par la route nationale n°124 et la voie ferrée dans le sens Est-Ouest reliant Auch à Toulouse.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 493 hectares.

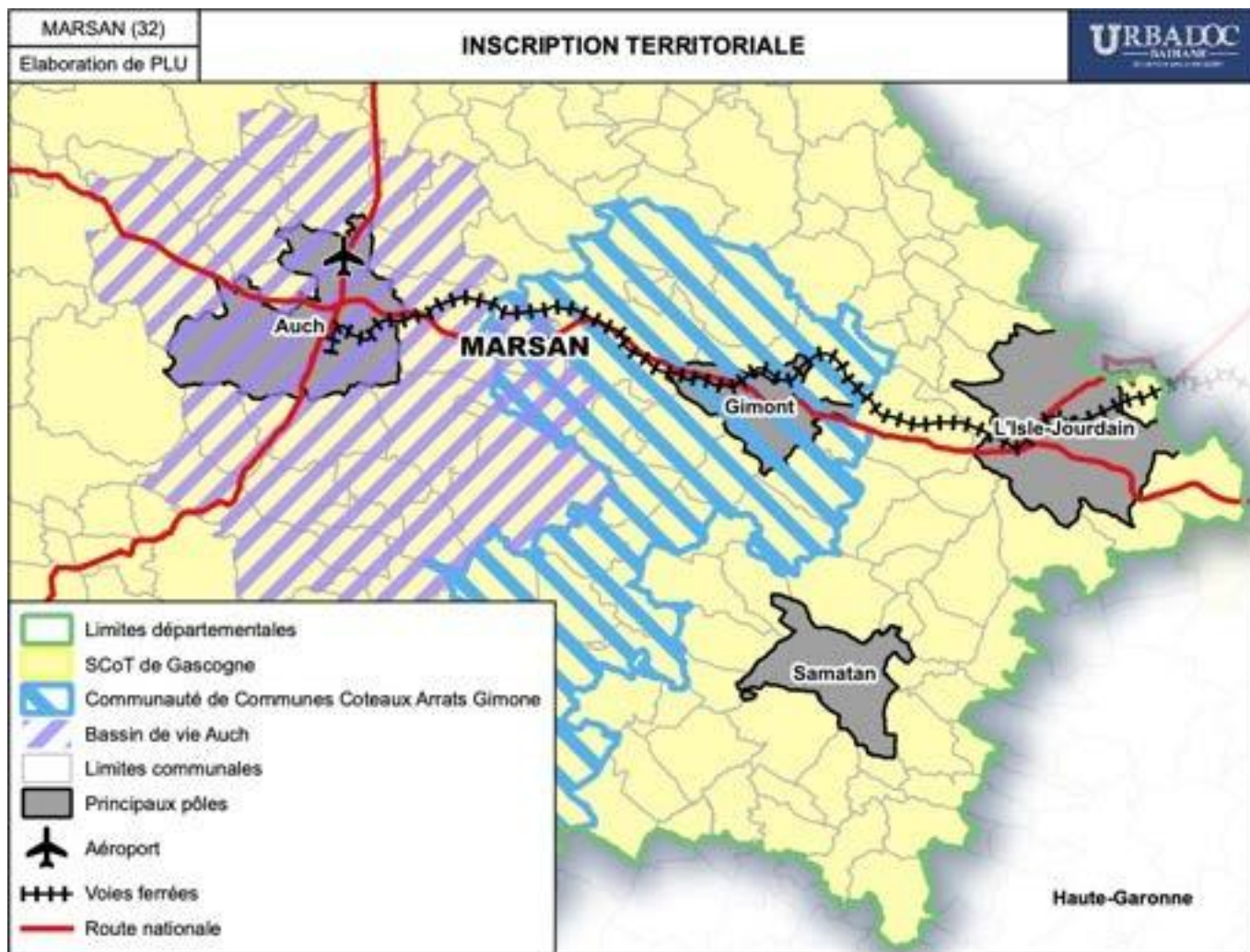


Illustration 1 : Inscription territoriale ; Urbadoc Badiane 2025

1.2. Le département du Gers

Le département du Gers est un département vaste avec ses 6 257 km².

Situé à l'ouest de la région Occitanie sur les contreforts des Pyrénées, le Gers borde l'est de la Nouvelle Aquitaine.

Le département est contourné au nord par l'autoroute A62 reliant Toulouse à Bordeaux et au sud par l'autoroute A64 reliant Toulouse à Bayonne.

Ces grandes voies participent à l'ouverture du territoire et permettent de le relier aux métropoles du Sud-Ouest de la France.

Par ailleurs, le Gers est un département très agricole et dispose d'atouts susceptibles d'attirer des touristes. Le département est essentiellement constitué de collines et de vallons.

1.4. Le bassin de vie d'Auch

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, la commune appartient au bassin de vie d'Auch, qui avec ses 35500 habitants en 2015, constitue le pôle principal.



Illustration 4 : Carte de bassins de vie du Gers ; France.comersis.com, 2025

1.5. Le SCoT de Gascogne

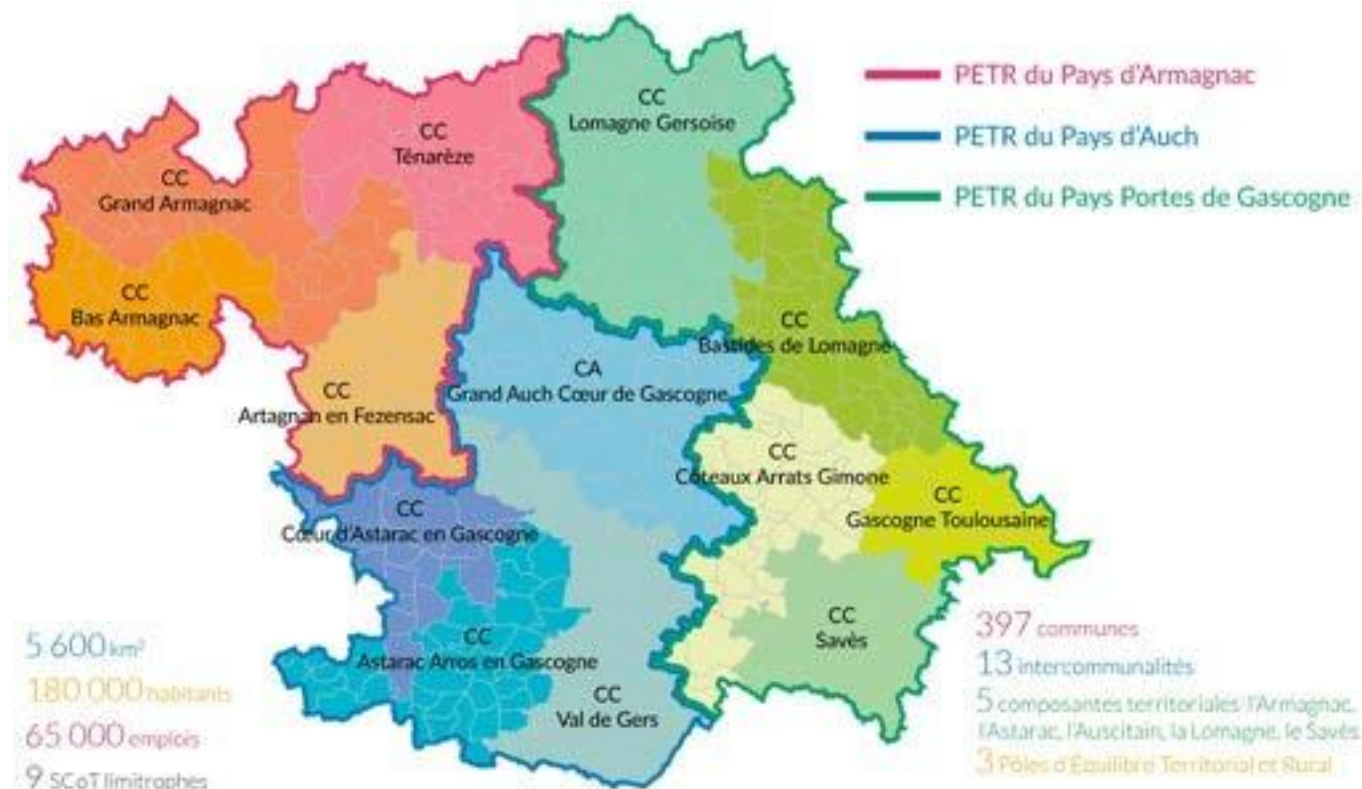


Illustration 5 : Périmètre du SCoT de Gascogne, 2025

Marsan fait partie du SCoT de Gascogne approuvé le 20 février 2023 par les élus du Syndicat Mixte.

Il compte 3 PETR, 13 EPCI, 393 communes, 179 000 habitants et couvre 56000 km².

Le PLU de Marsan doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

En application du principe général, énoncé à l'article L. 131-4 CU, les PLU doivent être compatibles avec les SCoT.

Ce niveau d'opposabilité est plus élastique qu'un rapport de conformité mais plus intense qu'un rapport de « prise en compte ».

Le rapport de compatibilité a fait l'objet de plusieurs décisions importantes du Conseil d'État en 2017 et en 2018, fixant une sorte de mode d'emploi.

Sauf exception, l'articulation des PLU(i) avec les SCoT ne se fait pas selon un rapport de conformité comme c'est en principe le cas entre deux normes subordonnées, mais selon un rapport de simple compatibilité.

L'obligation de compatibilité est un rapport de légalité atténué qui laisse des marges de manœuvre aux auteurs des PLU(i) ; qui fait que le PLU(i) n'est pas une stricte mesure d'application du SCoT.

Il est ainsi très difficile d'exciper de l'illégalité d'un SCoT à l'appui d'un recours dirigé contre un PLU(i).

Le juge administratif a toujours refusé d'admettre que l'illégalité d'un SCoT soit invoquée par voie d'exception à l'appui d'un recours contre un PLU : le PLU n'est pas une « mesure d'application » du SCoT (CE, 15 oct. 2007, *Féd. départ. de l'hôtellerie de plein air de Charente- Maritime*, req. n° 269301 - CAA Bordeaux, 4 mai 2009, *Cté d'agglomération de La Rochelle*, req. n° 07BX00902).

Une évidence qui va mieux en le disant : c'est le PLU(i) qui doit s'articuler avec le SCoT et non le projet de SCoT qui doit se conformer à ce que prévoient déjà les PLU(i) en vigueur sur son territoire.

Bien que cela soit parfois perdu de vue lorsqu'il s'agit de revoir la délimitation de certaines zones AU par exemple, les zonages des PLU(i) existants n'ont donc pas de privilège d'antériorité.

La compatibilité établit donc un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure : la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Aussi, un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document, et contribue à sa mise en œuvre.

Le SCoT et le PLU sont deux documents d'urbanisme complémentaires. I

Ils ont en commun d'être des outils de planification de l'utilisation des sols et de déclinaison territoriale de politiques publiques.

Ils accomplissent toutefois leur office à des échelles et à des horizons temporels différents :

- Le SCoT définit un projet à l'échelle d'un bassin de vie dont il fixe les objectifs généraux à moyen terme ;
- Le PLU décline ce projet à l'échelle de la parcelle et détermine l'affectation immédiate des sols.

Le périmètre du SCoT de Gascogne a été défini par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2014 et modifié par celui du 8 mars 2017.

Il compte 3 PETR, 13 EPCI, 393 communes, 179 000 habitants et couvre 56000 km².

Un Syndicat mixte a été créé le 25 juin 2015 et a prescrit l'élaboration du SCoT par délibération le 3 mars 2016.

Il réunit 13 intercommunalités qui lui ont délégué leur compétence planification (SCoT).

Elles sont représentées dans l'instance délibérante et elles constituent des acteurs majeurs de la démarche.

Pour traduire les ambitions portées et affirmées par les élus du SCoT de Gascogne pour leur territoire à l'horizon 2040, le PADD se décline en trois grands axes, structurant également la traduction réglementaire du DOO.

Chaque axe, et ses objectifs stratégiques et orientations, fait ainsi l'objet de mesures de prescription ou de recommandation afin de permettre la traduction réglementaire du projet politique.

Une partie introductive relative à l'organisation territoriale est également intégrée dans ce volet réglementaire.

- Le modèle d'organisation territoriale qui promeut un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer

- Axe 1 - Un territoire « ressources » qui préserve et valorise ses spécificités territoriales, pour répondre au défi de la préservation du cadre de vie et faire face au changement climatique.

- Axe 2 - Un territoire acteur de son développement, autant vis-à-vis des dynamiques externes que des dynamiques internes, pour répondre aux défis de l'attractivité et des coopérations territoriales.

- Axe 3 - Un territoire des proximités, accueillant et solidaire, pour garantir la qualité de vie et les solidarités territoriales.

L'ambition et les objectifs de la démarche de SCoT

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du SCoT de Gascogne s'articulent autour de cinq axes :

- Construire un projet de territoire cohérent et partagé, fruit du dialogue entre les différentes intercommunalités, concourant au dynamisme et à l'attractivité du Gers.
- Assurer le développement harmonieux de chacune des composantes territoriales constitutives du territoire, en confortant chacune des entités territoriales et en prenant en compte la pression

face au développement de l'accueil, le renouvellement de l'attractivité des territoires « hyper-ruraux ».

- Conforter la solidarité et la cohésion.
- Affirmer l'identité gersoise fondée notamment sur l'équilibre et la complémentarité entre les espaces urbains, ruraux, agricoles, forestiers et naturels ainsi que sur la valeur patrimoniale des paysages et du bâti.
- Promouvoir un développement maîtrisé et durable en satisfaisant les besoins économiques tout en assurant la mixité sociale, la qualité de l'environnement et la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité.

La contribution du Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne rappelle l'importance de thématiques transversales telles que la lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et des nuisances, la mobilité, ainsi que l'identification de projets d'activités (tourisme, économie, agriculture), notamment au regard de l'enveloppe foncière mobilisable.

Le projet de PLU de Marsan s'inscrit dans cette logique, dans la mesure où ses choix de développement et de zonage visent prioritairement à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, à encadrer l'urbanisation, à préserver les continuités paysagères et à favoriser une organisation plus cohérente du développement à l'échelle communale. Ces orientations participent indirectement aux objectifs de réduction des émissions (sobriété foncière, limitation de l'étalement) et à la maîtrise des nuisances et conflits d'usages.

Par ailleurs, la commune est engagée dans une démarche de planification intercommunale. Le projet de PLU s'inscrit dans ce cadre, notamment par sa mise en compatibilité avec le SCoT de Gascogne et par la prise en compte des orientations définies à l'échelle supra-communale.

Au-delà des objectifs chiffrés, le PLU traduit localement les principes de structuration de l'urbanisation, de diversification de l'habitat, de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, qui relèvent d'une cohérence intercommunale.

Marsan est une commune du département du Gers et de la région Occitanie, rattachée administrativement à l'arrondissement d'Auch et de la Communauté de Communes Coteaux-Arrats-Gimone. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 493 hectares.

Marsan fait partie du bassin de vie d'Auch et du SCoT de Gascogne.

Pour tout projet intéressant, le conseil municipal dans le cadre du PLU devra entrer en adéquation avec les objectifs de développement pensés à une échelle plus large que celle du territoire communal.

2. Les servitudes d'utilité publique et les

verkeken d'alle plakken commissies	verkeken plakken 484-2 Bi april 1841 1842 1843	
	Plaatsverval	Eerste 47580
	Plaatsverval	

SERVITUDES
déclarées d'utilité publique

CODE	INTITULE	SYMBOLE
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques → Casse de vitrage	
AS1	Servitudes relatives à l'altitude de la parcelle de protection des zones plates et ondules	
EL11	Servitudes relatives aux réservations foncières pour les parcs linéaires	
I3	Servitudes d'habitation des canalisations de transport et de distribution de gaz	
I4	Servitudes d'habitation des canalisations électriques	
PM1r	Servitudes relatives aux zones descriptives → Casse parcellaire → Casse parcellaire	
PT2	Servitudes relatives aux transmissions subaquatiques → Casse parcellaire → Casse parcellaire	
T1	Zone frontalière en bordure de la ligne qui permet l'appui par la servitude relative au chemin de fer	
	Servitudes relatives à l'entretien des zones à clouage → Casse parcellaire → Casse parcellaire	

CONTRAINTES

BRUIT	Zone soumise à obligation d'étude acoustique Voir chapitre de chapitre 2, RD 1138	Article 6 2020/2
BOIS	Bois et forêts relevant du régime forestier -Forêts communales AUBERT LUSSEN	
L 111-6 à L 111-10	Zone de protection le long des voies navigables Interdiction de construire dans les zones non urbanisées -RD 1138 -RD 1138-10 section d'été	101 articles du Code
Risques Séismes	Risque sismique Très faible	article 6 du Code

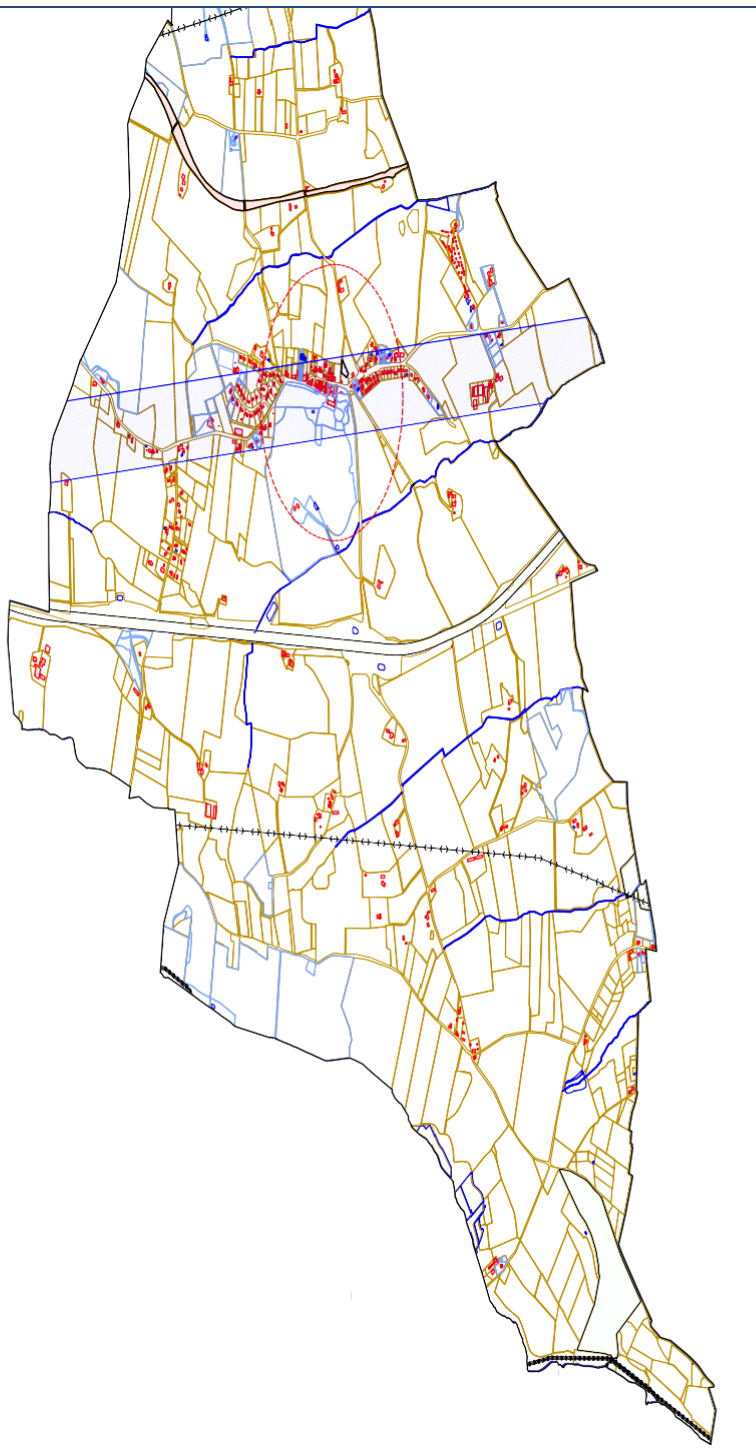


Illustration 6 : Servitudes d' utilité publique et contraintes ; PAC DDT 32,

Les servitudes d'utilité publique

AC1 – Protection des monuments historiques

Articles R425.1, R425.16 du Code de l'Urbanisme – contraintes sur l'immeuble et les immeubles en covisibilité.

Classé - Château en totalité - 23/08/1991

Service : Direction Régionale des Affaires Culturelles

AS1 – Périmètre de captage

Interdictions ou réglementations des activités mentionnées dans la servitude

Eloigné

ROQUELAURE « LE RAMBERT » STATION - 17/11/2014

AUBIET ST CATHERINE STATION - 18/12/2015

LECTOURE REPASSAC STATION – 08/03/2002

PIOT STATION – 01/06/2012

Service : Agence Régionale de Santé

EL11 – Voies express et déviation d'agglomération

Interdiction d'accès

RD 1124 - 14/12/2012

Service : Gestionnaire voirie

I1 – Canalisations et installation de transport de gaz

Zone des effets létaux du phénomène dangereux -SUP1-SUP2-SUP3- contraintes sur les établissements recevant du public ou immeuble de grande hauteur

Canalisation DN 400 AUCH-LUSSAN - 22/02/2019

Canalisation DN 600 AUCH-LUSSAN - 22/02/2019

Canalisation DN 800 AUCH NORD-LUSSAN - 22/02/2019

Service : Teréga

I3 – Canalisations de distribution et de transport de gaz

Servitudes non aedificandi et non plantandi 4 à 10 m. Déclaration préalables à proximité

Canalisation DN 400 AUCH-LUSSAN - 25/08/1992

Canalisation DN 800 AUCH NORD-LUSSAN - 30/01/2003

Service : TIGF

I4 – Réseau électrique

Ligne 1 T 63 kV

AUCH (AUCH) - SOLOMIAC

GIMONT – JALIS

Service : RTE- Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral 31200 Toulouse

PM1 rga Plan de prévention des risques de retrait gonflement des argiles - 28/02/2014

Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de la servitude

Service : DDT32

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

T1 – Voies ferrées

Servitude non aedificandi et non plantandi

Service : Direction Générale de l'Aviation Civile

T7 – Protection aéronautique hors dégagement

Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération)

N124 - 14/12/2012

Service : Gestionnaire voirie

Les contraintes**Zone soumise à obligation d'isolation acoustique**

Obligation d'isoler les habitations nouvelles

Voies bruyantes de catégorie 3 (arrêté n°2012114-0008 du 21/03/2012) RD

1124

Service : DDT32

Bois et forêts relevant du régime forestier

Forêt communale

AUBIET

LUSSAN

Service : ONF

Zone de protection le long des routes à grande circulation et voies express

Interdiction de construire dans les zones non urbanisées à moins de 75 m ou de 100 m de l'axe

Voie soumise aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme

RD1124

RD1124 déviation Aubiet

Service : Gestionnaire RN

Risques sismiques

Des règles de construction parasismique sont applicables aux différents bâtiments selon catégorie

Risque sismique Très faible

Service : DDT32

Ce qu'il faut retenir :

La commune compte un ensemble de servitudes d'utilité publique qui grèvent l'utilisation du sol.

Il s'agit ici, entre les documents d'une articulation plus forte encore, puisque le PLU doit tenir compte des servitudes d'utilité publique dans un rapport de « conformité ».

La commune dispose également d'un certain nombre de prescriptions à prendre en compte dans le projet d'urbanisation du territoire.

DEMOGRAPHIE

1. Évolution de la population à l'échelle supra-communale

1.1. La population du département du Gers

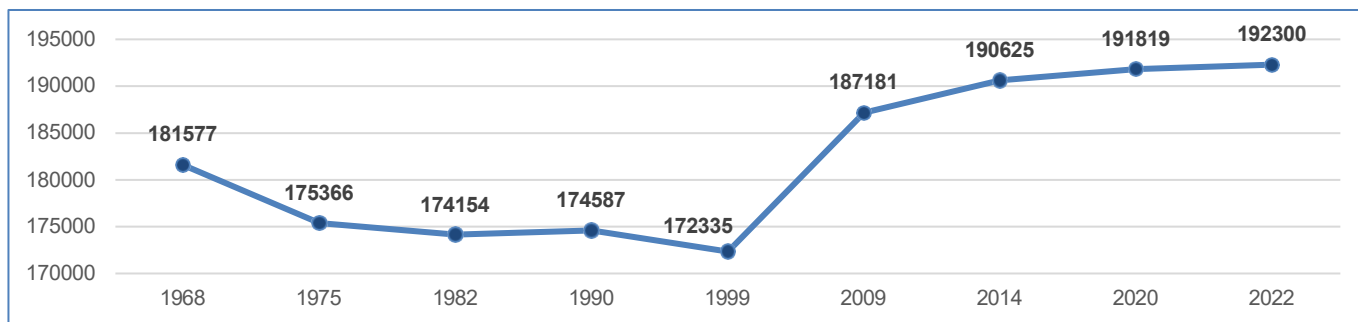


Illustration 7 : Évolution de la population départementale entre 1968 et 2022 ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

Le Gers compte 192 300 habitants au 1er janvier 2022.

Après une lente érosion de sa population au XXe siècle, le Gers enregistre un rebond démographique au début des années 2000 : +0,8 % par an jusqu'en 2008 puis +0,5 % par an entre 2009 et 2014.

En revanche, ces dernières années, sa population se stabilise (+0,1 % entre 2014 et 2020).

Ce ralentissement est la conséquence de la diminution des naissances et de la hausse des décès qui se traduit par un fort déficit naturel (-0,5 % par an entre 2014 et 2020), dans un territoire qui reste attractif.

La population augmente fortement à l'Est du département, sous l'influence de Toulouse.

Le reste du département perd des habitants du fait du vieillissement de la population.

Certaines communes de l'Ouest comme Eauze, Vic-Fezensac ou Nogaro dérogent cependant à ce constat et gagnent des habitants grâce aux migrations résidentielles.

En 2020, seulement deux communes sont classées en communes urbaines : Auch, sa préfecture, qui est la seule à dépasser 20 000 habitants (22 520 habitants en 2020) et l'Isle-Jourdain (9 220 habitants).

Le Gers est le 7ème département le plus âgé de France métropolitaine et le 2ème d'Occitanie derrière le Lot.

Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent 28 % de la population en 2019 ; elles étaient 24 % en 1999.

1.2. La population du SCoT de Gascogne

A l'image de la dynamique départementale, le territoire du SCoT de Gascogne connaît, depuis plus d'une trentaine d'années, un redressement démographique.

Celui-ci est cependant à relativiser.

Le regain de population reste modéré et ne profite pas à l'ensemble des communes.

La partie sud-est du territoire, portée par l'influence de l'agglomération toulousaine, bénéficie d'une forte attractivité.

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont compensés par l'accueil de nouveaux habitants et l'arrivée de familles avec enfants.

A l'inverse, certains secteurs cumulent les effets du vieillissement de population et de l'éloignement des centres urbains dynamiques se traduisant par une diminution continue du nombre d'habitants.

D'autres, enfin, voient leur population stagner ou légèrement augmenter.

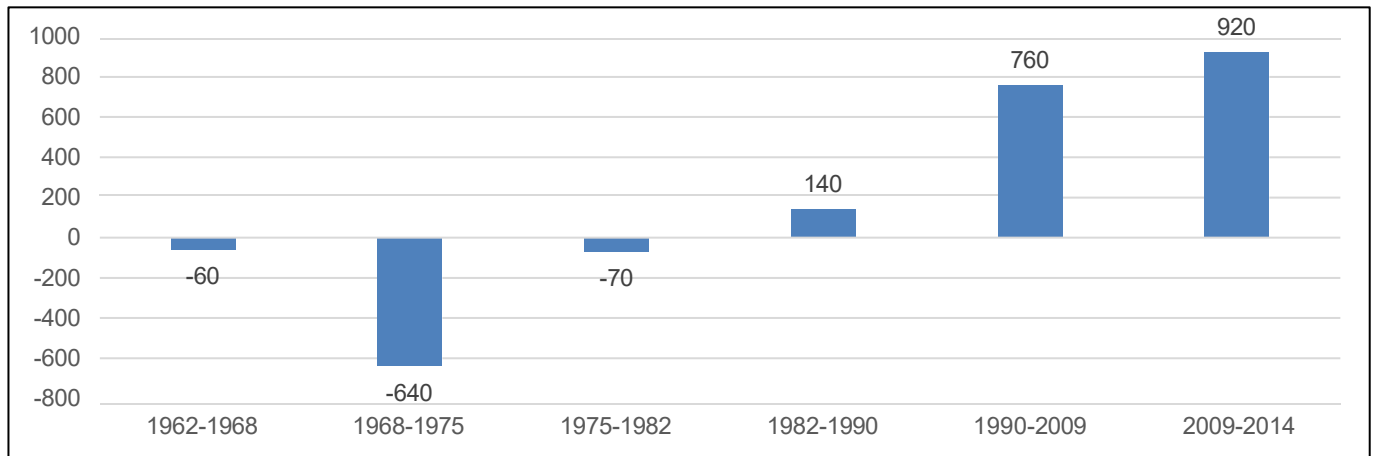


Illustration 8 : Évolution annuelle moyenne de la population du territoire du SCoT de Gascogne ; INSEE, Urbadoc Badiane, 2025

Les 178 670 habitants du SCoT de Gascogne représentent, en 2014, 3,1 habitants sur 100 par rapport à la région Occitanie.

La densité de population sur le territoire est globalement très basse : 34 habitants par km².

A titre de comparaison, elle est de 80 habitants par km² à l'échelle de l'Occitanie et de 104 habitants par km² à l'échelle nationale.

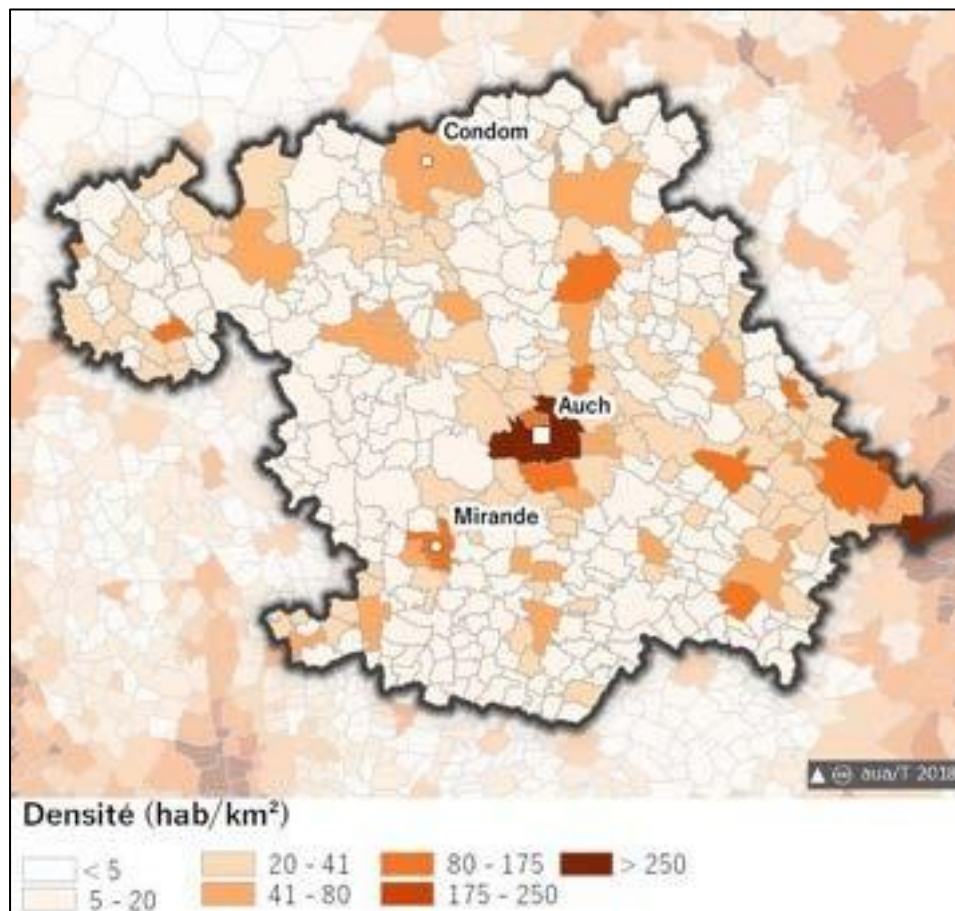


Illustration 9: Densité de population du SCoT de Gascogne ; données du SCoT de Gascogne, Insee, Urbadoc Badiane, 2025

Chiffres clés en 2014 :

- 178 670 habitants, soit 94% de la population départementale ;
- + 925 habitants / an depuis 2009 ;
- 32 habitants au km² ;
- 30% de +60 ans ;
- 2,2 personnes par ménages.

En 2023, le territoire accueille 170 704 habitants.

1.3. La population de la communauté de communes Coteaux-Arrats-Gimone

Tout comme à l'échelle du département et du périmètre du SCoT, l'intercommunalité enregistre la même tendance démographique, à savoir un regain démographique au début des années 2000.

En 2020, la population s'élève à 10 745 habitants, soit une augmentation de 324 habitants entre 2014 et 2020, représentant un taux de variation annuel moyen de +0,5%.

La population intercommunale représente 5,6% de la population départementale.

En 2020, l'indice de jeunesse¹ est de 0,66. La population est vieillissante.

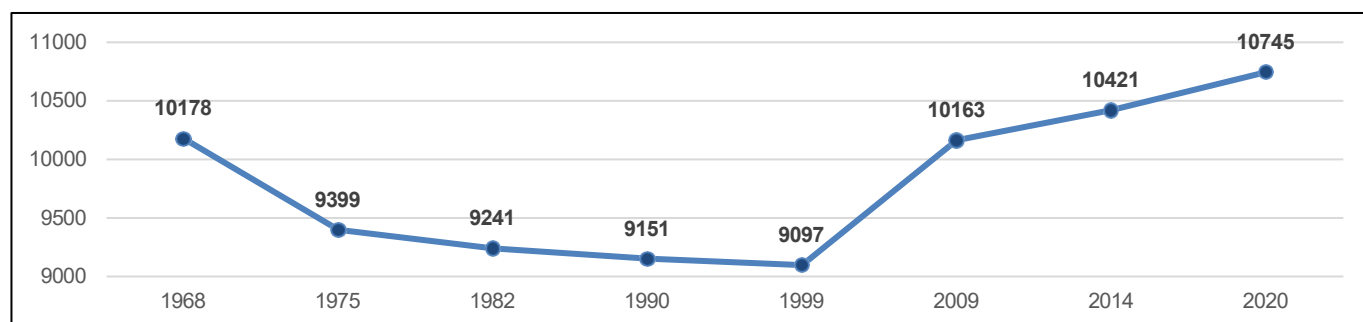


Illustration 10 Évolution de la population intercommunale entre 1968 et 2020 ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

Chiffres clés en 2020 :

- 10 745 habitants ;
- + 324 habitants entre 2014 et 2020 (+0,5%) ;
- 26,7 habitants au km² ;
- 32,7% de +60 ans ;
- 2,24 personnes par ménages.

2. Évolution de la population de Marsan

La commune de Marsan, à dominante rurale, comptait 461 habitants en 2023 selon le dernier recensement de l'INSEE, contre 477 habitants en 2020. Malgré cette légère baisse récente, l'évolution démographique s'inscrit dans une dynamique globalement positive sur le long terme. En effet, depuis 1968, la commune a gagné 176 habitants, ce qui représente une croissance moyenne d'environ 3,4 habitants par an. Cette progression, bien que modérée en valeur absolue, demeure significative pour une commune de petite taille.

L'analyse de l'évolution démographique met en évidence des phases de croissance différenciées. La période comprise entre 1982 et 1990 se distingue par une hausse particulièrement marquée de la population, traduisant probablement un regain d'attractivité résidentielle dans un contexte de périurbanisation ou de recomposition des dynamiques rurales. Depuis lors, la croissance s'est poursuivie à un rythme plus modéré, témoignant d'un développement plus stable.

Sur une période plus récente, entre 2014 et 2020, la population a augmenté de 15 habitants, soit un taux de variation annuel moyen de +0,5 %. Cette progression, bien que limitée, confirme la capacité de la commune à maintenir une certaine attractivité. L'analyse des composantes de cette évolution révèle que cette croissance repose exclusivement sur un solde migratoire positif (+0,6 % par an). Cela signifie que la commune attire de nouveaux habitants, probablement en raison de facteurs tels que la qualité du cadre de vie, le coût du foncier ou encore la recherche d'un environnement rural.

En revanche, le solde naturel est légèrement négatif (-0,1 % par an sur la même période), traduisant un déséquilibre entre les naissances et les décès au détriment des premières. Ce phénomène peut s'expliquer par un vieillissement de la population, caractéristique fréquente des

¹ L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

territoires ruraux, où la part des populations âgées est plus importante et où les jeunes ménages sont parfois moins nombreux.

Ainsi, la dynamique démographique de Marsan repose principalement sur son attractivité résidentielle plutôt que sur son renouvellement naturel. Cette situation constitue un enjeu important pour l'avenir de la commune, notamment en matière de maintien des services, d'accueil de nouvelles populations et de renouvellement générationnel.

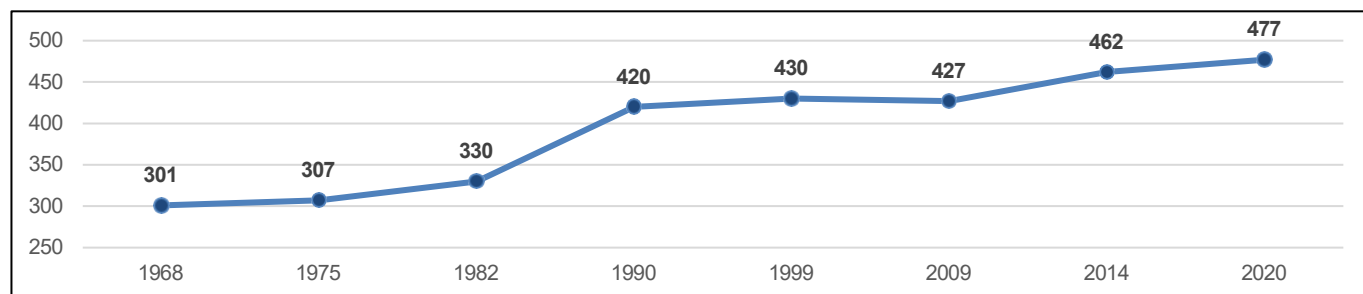


Illustration 11 Évolution de la population communale entre 1968 et 2020 ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

En 2020, l'indice de jeunesse de la commune s'établit à 0,9, ce qui traduit un équilibre relatif entre les générations, bien qu'il reste légèrement en défaveur des populations les plus jeunes. En effet, les moins de 20 ans représentent 20 % de la population communale, tandis que les personnes âgées de plus de 60 ans en constituent 28 %. Cette répartition met en évidence une population encore relativement vieillissante, caractéristique fréquente des communes rurales, mais dont la structure démographique demeure proche d'un point d'équilibre.

Malgré ce constat, la commune conserve une base de population jeune non négligeable, qu'il apparaît essentiel de préserver. Cette jeunesse constitue un levier important pour le dynamisme local, notamment en matière de vitalité associative, de maintien des établissements scolaires et, à plus long terme, de renouvellement de la population active.

Par ailleurs, des signes de rajeunissement démographique sont perceptibles, notamment à travers l'installation de nouveaux actifs sur le territoire. Ce phénomène, en lien avec un solde migratoire positif, contribue à rééquilibrer la structure par âge et à limiter les effets du vieillissement naturel de la population. L'arrivée de ces nouveaux ménages, souvent accompagnés d'enfants ou en âge d'en avoir, participe ainsi à redynamiser la commune.

Ce rajeunissement progressif constitue une opportunité pour le territoire, en insufflant un nouveau souffle tant sur le plan démographique qu'économique et social. Il favorise le maintien, voire le développement, de certains services et équipements, tout en renforçant l'attractivité globale de la commune.

Dans ce contexte, la question de l'intergénérationnalité apparaît centrale pour l'avenir du territoire. Il s'agit de concevoir un développement équilibré, capable de répondre aux besoins spécifiques de chaque tranche d'âge. Cela implique notamment de proposer des logements adaptés (pour les jeunes ménages comme pour les personnes âgées), de maintenir des services de proximité, et de favoriser les liens sociaux entre générations.

Ainsi, l'enjeu pour la commune est de parvenir à concilier attractivité résidentielle, maintien des populations en place et équilibre générationnel, afin de garantir un développement harmonieux et durable du territoire.

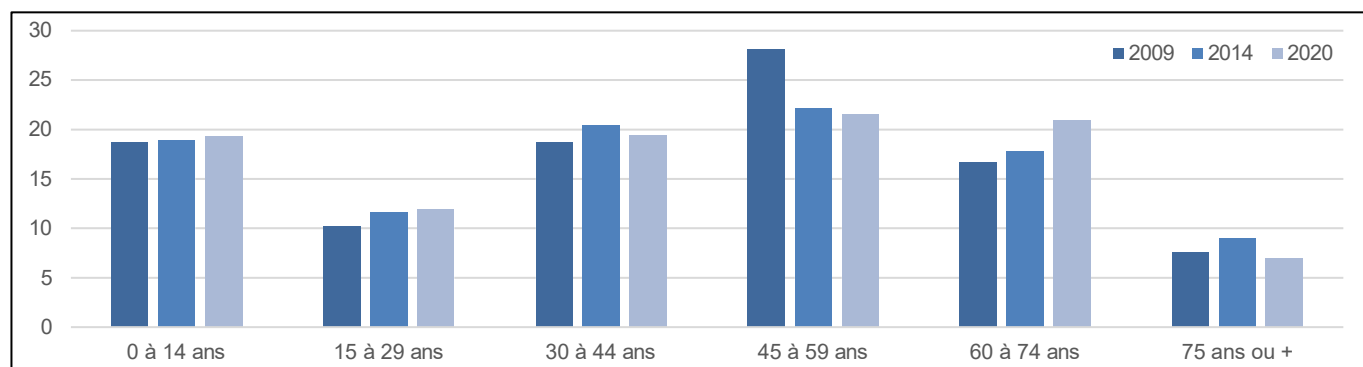


Illustration 12 : Population par grandes tranches d'âges ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

La taille moyenne des ménages s'établit à 2,37 personnes en 2020, contre 3,36 en 1968.

On note une diminution de la taille des ménages.

Cette tendance s'observe à l'échelle nationale.

Dans la statistique française, un ménage, est une unité de logement indépendante.

A population identique, moins on a de personnes par logement, plus il faut de logements.

De nombreux facteurs interviennent.

Vers la cinquantaine des parents, les enfants quittent le domicile : les ménages âgés sont de taille réduite et leur part dans la population s'accroît avec l'allongement de la vie.

Une fois qu'ils ont quitté le domicile familial, les jeunes attendent plus longtemps pour former un couple. Les couples font moins d'enfants (la taille moyenne des familles diminue) et se défont plus souvent qu'autrefois.

L'évolution de la taille et du profil des ménages est une donnée importante dans la définition du projet communal car elle permet de répondre aux besoins futurs en termes de produits et de typologies.

La commune de Marsan est attractive car elle est bien reliée aux pôles d'emploi d'Auch, Gimont, l'Isle-Jourdain et bien sûr Toulouse via la RD1124 qui traverse le village.

Les gens viennent s'installer sur la commune dans le but d'accéder à la propriété et de fonder une famille dans un cadre de vie agréable tout en évoluant professionnellement dans un milieu citadin.

Ce qu'il faut retenir :

Marsan est une commune qui voit sa population augmenter depuis 1968.

En 2020, le territoire communal comptabilise 477 habitants.

Le taux de variation annuel entre 2014 et 2020 est de 0,5%.

L'accroissement démographique de la commune est entièrement porté par un solde migratoire positif.

En 2020, l'indice de jeunesse est proche du positif, soit 0,9.

La taille moyenne des ménages s'établit à 2,37 personnes en 2020.

L'évolution de la taille et du profil des ménages est une donnée importante dans la définition du projet communal car elle permet de répondre aux besoins futurs en termes de produits et de typologies.

La commune de Marsan est attractive car elle est bien reliée aux pôles d'emploi d'Auch, de Gimont, de l'Isle-Jourdain et bien sûr Toulouse via la RD 1124 qui traverse le village.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

1. Le parc de logement à l'échelle supra-communale

1.1. Le parc de logement à l'échelle du département du Gers

Dans le Gers, comme dans beaucoup de territoires ruraux, les logements sont grands avec une large majorité d'habitats individuels 83 %.

Les résidences principales sont marquées par l'omniprésence de maisons, plaçant le Gers en 9^e position des départements français pour cette part.

La moitié de ces logements possèdent plus de cinq pièces.

Le parc de logements est parmi les plus anciens des départements français : 35 % des résidences principales ont été construites avant 1946.

En 2020, 11 672 logements sont vacants dans le département, soit 10,4 % de l'ensemble du parc. Cette proportion augmente depuis 1968.

La vacance peut être provisoire et de courte durée mais, dans le Gers, la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans (6 300 logements).

La réhabilitation de ces logements pourrait constituer une opportunité dans un contexte de nécessaire sobriété foncière.

1.2. Le parc de logement à l'échelle du SCoT de Gascogne

Sur le territoire du SCoT de Gascogne, les dynamiques résidentielles et les caractéristiques du parc de logements traduisent des évolutions contrastées, révélatrices des mutations à l'œuvre dans les territoires ruraux et périurbains.

Tout d'abord, on observe une augmentation inégale des résidences principales. Cette évolution s'explique principalement par l'arrivée de nouvelles populations, attirées par un cadre de vie rural, ainsi que par le phénomène de desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des foyers). Toutefois, cette croissance ne bénéficie pas de manière homogène à l'ensemble du territoire : elle se concentre majoritairement sur la partie Est du SCoT, plus dynamique et mieux connectée aux pôles d'emploi et aux infrastructures. À l'inverse, certains secteurs plus isolés connaissent une stagnation, voire un recul de leur population.

Parallèlement, la vacance des logements connaît une progression marquée au cours des dernières années. Ce phénomène touche particulièrement certains chefs-lieux de canton ainsi que les centres-bourgs anciens, où l'on observe une vacance structurelle importante. Celle-ci s'explique notamment par l'ancienneté du bâti, parfois inadapté aux attentes actuelles (confort, performance énergétique, accessibilité), ainsi que par un déficit d'attractivité de ces centralités. En parallèle, les périphéries immédiates de ces bourgs connaissent un développement résidentiel plus soutenu, contribuant à un étalement urbain et à un déséquilibre entre centres anciens et extensions récentes.

Le parc de logements se caractérise également par une forte prédominance de grands logements, souvent anciens, majoritairement occupés par leurs propriétaires. Cette structure reflète une tradition d'habitat individuel en milieu rural, mais peut aujourd'hui apparaître en décalage avec l'évolution des besoins, notamment du fait de la diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population.

En outre, le parc locatif demeure limité, en particulier dans sa composante sociale. Celui-ci est par ailleurs concentré dans certaines communes, ce qui accentue les disparités territoriales. Cette insuffisance de l'offre locative, notamment à destination des ménages modestes, constitue un frein à l'installation des jeunes ménages, des actifs mobiles ou encore des populations fragiles. Elle rend plus difficile l'accès au logement et limite les parcours résidentiels au sein du territoire.

Les chiffres clés de 2014 illustrent ces caractéristiques structurelles :

- près de 100 000 logements recensés sur le territoire ;
- une très forte dominance de l'habitat individuel, représentant plus de 80 % du parc ;
- environ 23 000 logements locatifs ;
- un parc ancien important, avec un logement sur trois datant d'avant 1946 ;
- plus de 10 000 logements vacants, traduisant l'ampleur des enjeux liés à la mobilisation du parc existant.

Ces éléments mettent en évidence les principaux défis auxquels le territoire est confronté : adapter l'offre de logements aux évolutions sociodémographiques, lutter contre la vacance, revaloriser les centres-bourgs et diversifier les formes d'habitat.

En 2023, le territoire du SCoT de Gascogne s'inscrit dans la continuité de ces dynamiques, avec des enjeux renforcés en matière de sobriété foncière, de revitalisation des centralités et de diversification de l'offre résidentielle. La nécessité de concilier attractivité territoriale, équilibre spatial et transition écologique apparaît désormais centrale dans les politiques d'aménagement et d'habitat.

1.3. Le parc de logement à l'échelle de la communauté de communes Coteaux-Arrats-Gimone

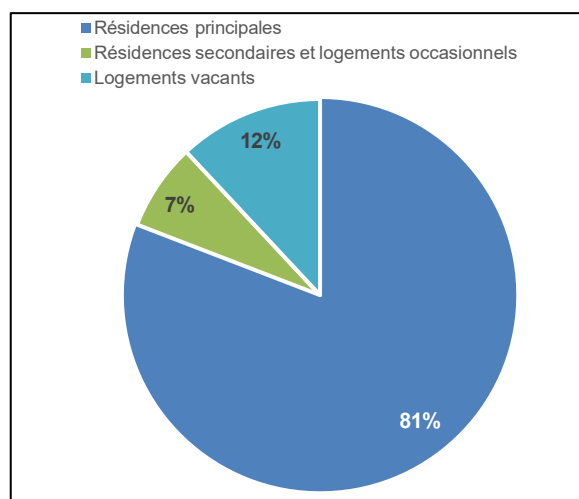


Illustration 13 : Catégories de logements ;
Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

En 2020, le territoire intercommunal comptabilise 5766 logements.

Depuis les années 1975, le parc de logement ne cesse d'augmenter.

Le parc de logement est majoritairement composé de résidences principales, représentant près de 81% du parc en 2020.

De plus, les logements de grandes tailles (+ de 4 pièces) sont surreprésentés (81% en 2020).

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté depuis 2009.

En 2020, on comptabilise 689 logements vacants, soit 12% du parc de logement.

Près de 40% des résidences principales ont été construites avant 1946.

Le parc de logement se caractérise également par une majorité de propriétaires (75% en 2020).

2. Le parc de logement de Marsan

2.1. Un parc de logements en augmentation constante

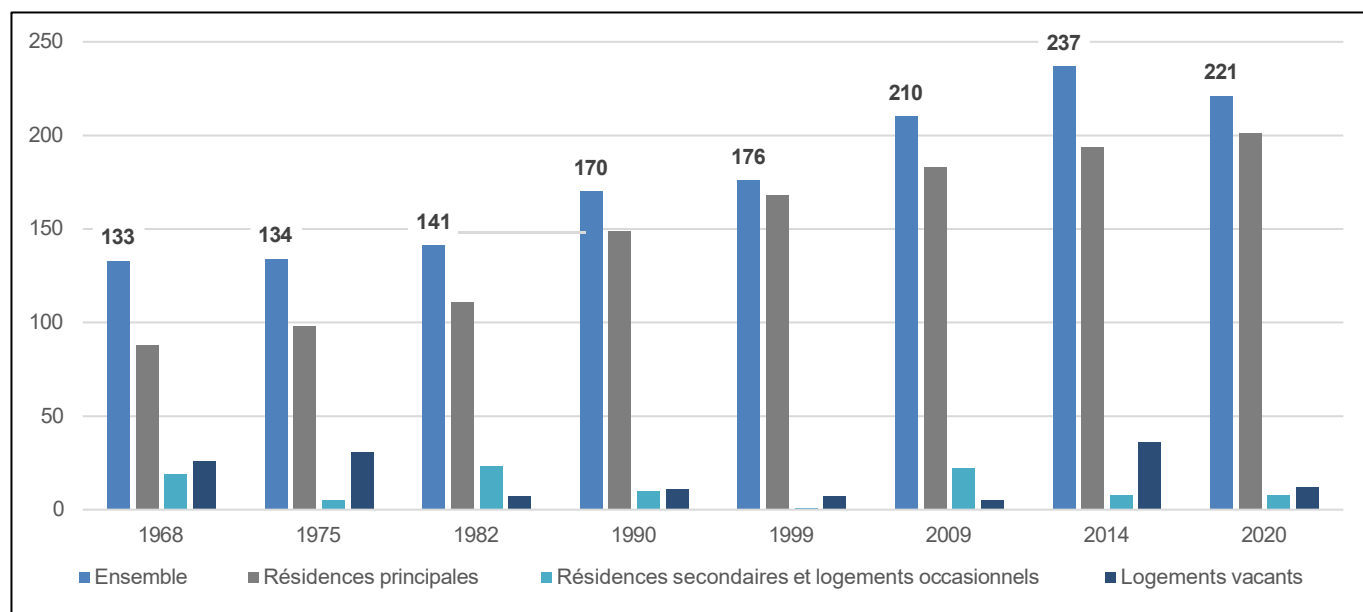


Illustration 14 : Évolution du nombre de logements ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

Concomitamment au développement démographique, dont il épouse logiquement la tendance, le parc de logement est en augmentation depuis 1968, passant de 133 à 221 logements en 2020.

Cependant, ce parc de logements a connu une baisse entre 2014 et 2020, passant de 237 à 221, soit une diminution de 16 unités, correspondant à une baisse importante des logements vacants (-24 unités).

Les dits logements ont été réhabilités en logements.

En 2023, le parc résidentiel comprend 217 logements dont 204 résidences principales, 5 résidences secondaires et 8 logements vacants, pour une taille moyenne des ménages de 2,26 personnes.

En 2020, la commune comptabilise 221 logements, répartis comme suit :

- 201 résidences principales, 91% ;
- 8 résidences secondaires et logements occasionnels, 3,5% ;
- 12 logements vacants, 5,6%.

2.2. Un parc ancien et un habitat individuel de grandes tailles

Les caractéristiques du parc de la commune témoignent de son caractère rural.

D'abord, une grande partie du parc est ancienne avec 23% des résidences principales construites avant 1946.

Ce parc ancien correspond essentiellement au cœur historique du village.

L'authenticité du bâti est un atout potentiel pour attirer des populations en quête d'un habitat et d'un cadre de vie rustique.

Cependant, pour que l'ancienneté de l'habitat soit une véritable force, la rénovation doit être à l'œuvre afin de correspondre aux normes et aux modes de vie actuels (isolation, mode de chauffage...).

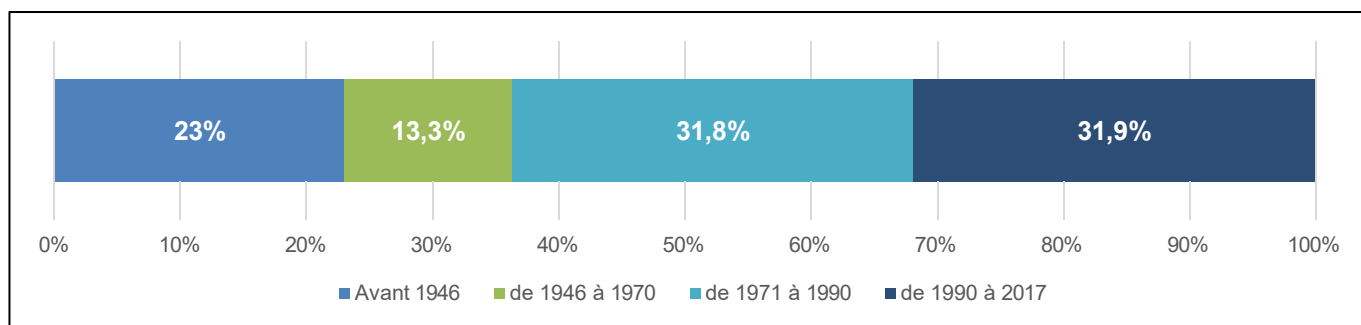


Illustration 15 : Résidences principales selon la période d'achèvement ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

Sur le territoire communal, la propriété individuelle est reine.

Seulement 14,3% des résidences principales sont en location et le territoire communal ne compte que 8 appartements.

Finalement, la taille moyenne des logements est élevée : la commune ne compte aucun T1 ; elle dispose de 7 logements de type T2.

Le parc est majoritairement composé de logements de grandes tailles.

Les résidences principales de cinq pièces et plus représentent 50% des résidences principales. L'offre de logement sur la commune est assez peu diversifiée et ne correspond qu'à quelques parcours résidentiels.

Le desserrement de la taille des ménages ainsi que l'arrivée de nouvelles populations devraient inciter la commune à varier davantage son offre de logements en proposant un parc locatif plus important et de taille moyenne (T1 ou T3) pour des jeunes couples sans enfants ou des personnes seules par exemple.

L'offre HLM est de 4 logements en T4 qui appartiennent à l'Office Public de l'Habitat.

Le ratio de logements sociaux sur le nombre de résidences principales est de 2,05 %.

Le territoire de la commune compte 1 logement communal.

Dans ce contexte, la commune entend favoriser, dans la mesure de ses capacités et des opportunités foncières, une diversification progressive de l'offre, notamment par le développement de logements locatifs et de typologies plus adaptées (T1 à T3).

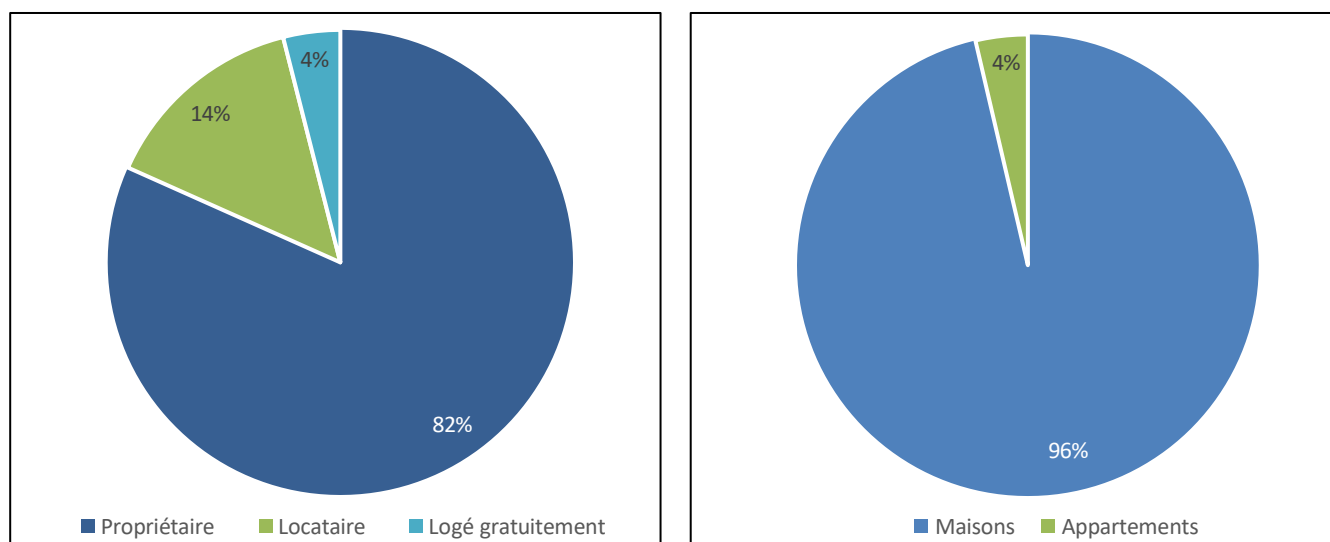


Illustration 16 : Statut d'occupation et types de logements ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

Les nouvelles constructions ne participent pas à la diversification du parc de logement puisqu'elles correspondent à des grandes surfaces bâties sur des grandes parcelles.

Ce mode de construction attire notamment des jeunes couples avec enfants en provenance de la région Toulousaine ou aux alentours du bassin de vie d'Auch ou de la communauté de

communes.

En effet, l'aspiration à la propriété individuelle et à un cadre de vie rural incite ces familles à s'éloigner de leur lieu de travail, quitte à allonger leurs déplacements quotidiens.

L'ancienneté d'emménagement des ménages en 2020 indique que 28,4% des ménages de la commune sont arrivés il y a moins de 5 ans alors que 57,4% de la population habite la commune depuis plus de 10 ans.

La commune attire donc des nouveaux ménages qui viennent faire construire leur pavillon, renouvellent la structure démographique du territoire ainsi que le parc de logements.

L'étude met en évidence une offre très largement dominée par la maison individuelle, des logements majoritairement de grande taille et une part réduite de logements locatifs, ainsi qu'une présence marginale de logements collectifs.

Ce croisement entre données démographiques et caractéristiques du parc permet d'apprécier les besoins actuels et futurs, notamment au regard du desserrement des ménages, de l'évolution des parcours résidentiels et de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants.

Ces constats s'inscrivent pleinement dans les orientations du DOO du SCoT de Gascogne (P3.1-3 à P3.1-8), qui rappellent l'importance d'une adaptation de l'offre de logements aux évolutions démographiques, d'une diversification des typologies (en taille et en forme), ainsi que d'un rééquilibrage progressif des statuts d'occupation afin de renforcer la mixité sociale.

Le SCoT souligne également la nécessité de privilégier, autant que possible, la mobilisation du parc existant (notamment la remise sur le marché de logements vacants ou la valorisation du bâti) et de rechercher des formes urbaines plus économes en consommation d'espace, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Dans ce cadre, le projet communal vise à faire évoluer progressivement l'offre de logements vers une plus grande diversité, afin de mieux répondre aux besoins identifiés par le diagnostic.

L'objectif n'est pas seulement d'accompagner la croissance démographique, mais également de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et les profils de ménages : personnes seules, jeunes actifs, jeunes couples, ménages vieillissants ou ménages en transition résidentielle, aujourd'hui peu pris en compte par un parc principalement composé de logements de grande taille.

Le projet de PLU s'attache ainsi à favoriser une offre plus équilibrée, intégrant des logements de taille plus modérée et des formes urbaines complémentaires à l'habitat pavillonnaire dominant, tout en recherchant une diversification des statuts (accession, locatif privé, locatif social).

Cette orientation se traduit notamment par l'encadrement de l'urbanisation future au sein de secteurs définis, et par la mise en œuvre d'OAP sectorielles, dont l'OAP « organiser l'urbanisation sur le bourg-ouest », qui vise à permettre la réalisation de différentes catégories de logements afin de renforcer la mixité sociale et de répondre à une pluralité de besoins.

Elle est également confortée par la prise en compte du potentiel de densification et d'évolution du tissu urbain existant, ainsi que par la mobilisation du parc bâti, en complément de la production neuve. L'ensemble de ces leviers permet d'inscrire la stratégie communale dans une logique de diversification de l'offre, telle que portée par le DOO du SCoT de Gascogne, tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ce qu'il faut retenir :

Entre 2014 et 2020, le parc de logements a augmenté de 7 résidences principales et a diminué de 24 logements vacants.

En 2020, le nombre de logement vacant est particulièrement faible sur le territoire communal (5,6%).

Le parc ancien, construit avant 1946, représente 23% des résidences principales.

Sur le territoire communal, la propriété individuelle est reine (83% en 2020).

L'évolution du nombre de logements témoigne en partie de l'attractivité de la commune et du desserrement des ménages à l'œuvre sur la commune.

La propriété individuelle est un moteur de développement pour la commune.

ECONOMIE

	Département	EPCI	Marsan
Nombre d'emplois dans la zone	69 657	3 409	53
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	76 423	4 584	223
Indicateur de concentration d'emploi	91,1	74,4	23,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,0	56,1	60,6

Illustration 17 : Emploi et activité ; INSEE 2020 ; UrbaDoc Badiane, 2025

	Département	EPCI	Marsan
Nombre de chômeurs	8 533	406	10
Taux de chômage	10,3	8,3	4,4
Taux de chômage des 15 à 24 ans	23,3	22,5	11,5
Taux de chômage des 25 à 54 ans	9,2	7,5	3,7
Taux de chômage des 55 à 64 ans	8,6	6,1	4,0

Illustration 18 : Chômage des 15-64 ans ; INSEE 2020 ; UrbaDoc Badiane, 2025

	Marsan
Ensemble	223
Travaillent dans la commune de résidence	13 %
Travaillent dans une autre commune autre que la commune de résidence	87 %

Illustration 19 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou ayant un emploi qui résident dans la zone (compl) ; INSEE 2020 ; UrbaDoc Badiane, 2025

1. L'économie gersoise

Dans le Gers, le nombre total d'emplois oscille autour de 70 000 depuis 2008, l'augmentation des emplois tertiaires venant compenser les pertes dans l'agriculture et la construction.

Le Gers se distingue par une forte présence de petits établissements : c'est le premier département français pour la part des établissements de 1 à 9 salariés.

L'industrie, qui représente 11 % des emplois, résiste avec la présence de nombreuses industries agroalimentaires souvent en lien avec la production agricole locale mais aussi avec des grandes coopératives au carrefour de l'industrie, de l'agriculture et du commerce.

Les industries de la métallurgie contribuent également au maintien du secteur industriel dans le département.

Le tertiaire, qui représente 71 % des emplois en 2019, s'est fortement développé, particulièrement dans l'Est du territoire avec le développement des activités de services aux entreprises.

Enfin, le Gers se distingue par sa proportion d'emplois non-salariés, en lien avec le poids de l'agriculture.

2. L'économie du SCoT de Gascogne

Regroupant 65 440 emplois en 2014, le territoire du SCoT de Gascogne représente environ 3 % de l'emploi à l'échelle régionale. Ce poids, relativement modeste, reflète le caractère majoritairement rural du territoire, où les dynamiques économiques restent moins denses que dans les grands pôles urbains.

L'analyse de la répartition territoriale des emplois met en évidence une forte concentration autour de quelques pôles structurants, tels que Auch, L'Isle-Jourdain ou encore Condom. Ces communes jouent un rôle central dans l'organisation économique du territoire en concentrant une grande partie des activités, des services et des équipements. Elles constituent des bassins d'emploi attractifs, tant pour les habitants du territoire que pour les actifs résidant dans les communes périphériques.

Plus largement, une dizaine de communes concentre à elle seule près de 60 % des emplois du SCoT. Cette polarisation traduit un fonctionnement territorial fortement hiérarchisé, où les opportunités d'emploi sont majoritairement localisées dans les pôles urbains et les centres les plus dynamiques. Ces derniers bénéficient d'une meilleure accessibilité, d'un tissu économique plus diversifié et d'une offre de services plus développée, favorisant l'implantation des entreprises et le maintien de l'activité.

À l'inverse, le reste du territoire, composé en grande partie de communes rurales peu peuplées, se caractérise par une faible densité d'emplois et d'activités économiques. Ainsi, 83 % des communes comptent moins de 100 emplois sur leur territoire. Cette situation traduit une dépendance importante de ces espaces vis-à-vis des pôles d'emploi, entraînant des flux domicile-travail significatifs et renforçant les mobilités quotidiennes.

Ce déséquilibre territorial pose plusieurs enjeux majeurs. D'une part, il interroge l'accessibilité à l'emploi pour les populations résidant dans les secteurs les plus éloignés, notamment en termes de mobilité et de coût des déplacements. D'autre part, il souligne la nécessité de renforcer l'attractivité économique des communes rurales, en soutenant le développement d'activités locales, en favorisant le télétravail ou encore en accompagnant la diversification économique.

Ainsi, le territoire du SCoT de Gascogne s'organise autour de pôles d'emploi structurants, mais doit faire face à un enjeu d'équilibre territorial afin de limiter les disparités et de garantir un développement économique plus harmonieux à l'échelle de l'ensemble de son périmètre.

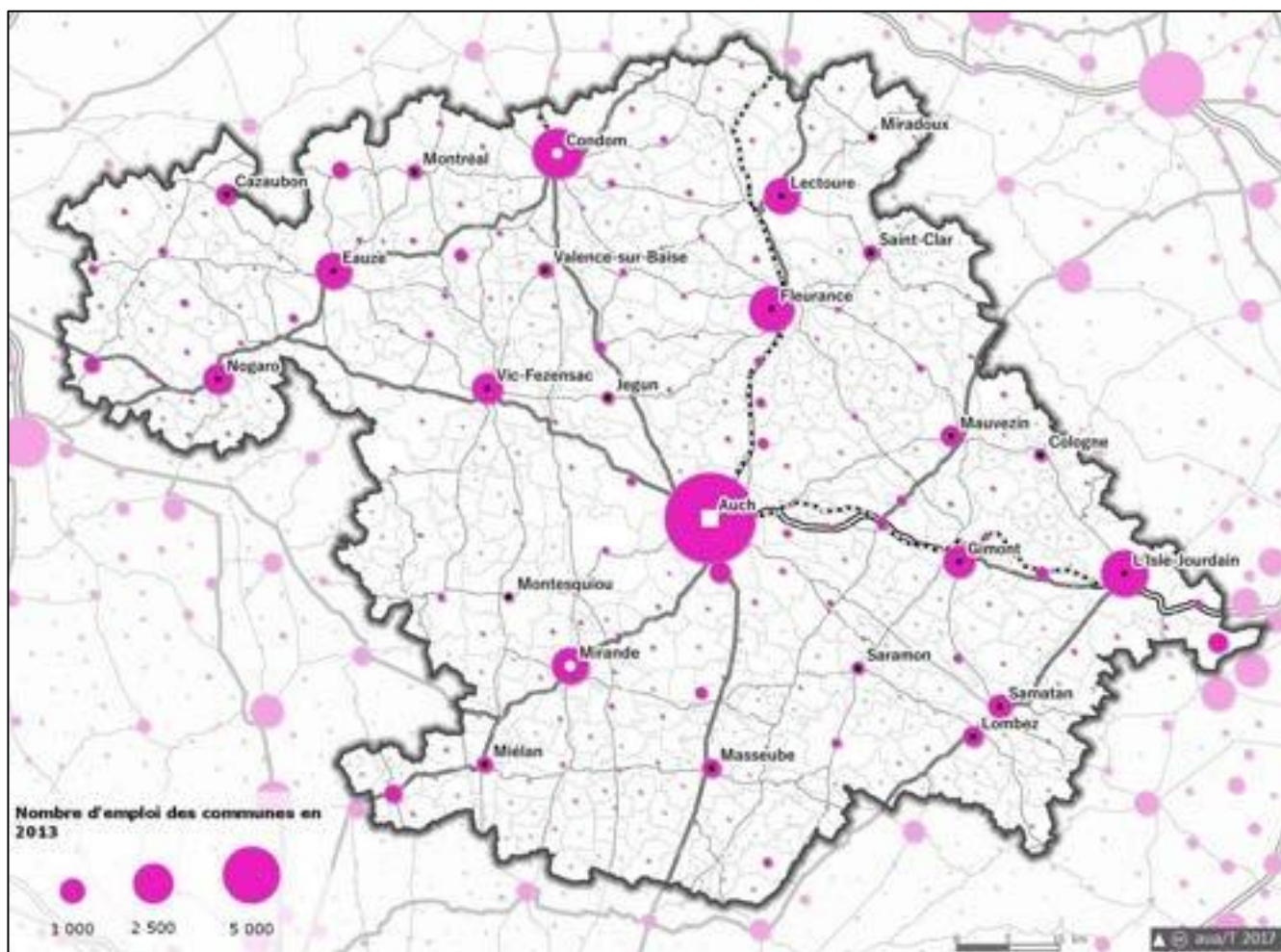


Illustration 20 Répartition du nombre d'emplois totaux par commune du SCoT de Gascogne en 2013 ; SCoT de Gascogne

Chiffres clés en 2014 :

- + de 65440 emplois ;
- + 130 emplois entre 2009 et 2014 ;
- 58% des emplois concentrés dans 10 communes et 25% des emplois à Auch.

3. État de santé de la zone d'emploi d'Auch

A l'image du département du Gers, le tissu économique du bassin de vie reste très marqué par l'activité agricole qui représente encore 29,1% des emplois en 2015, 12,5 % des emplois en 2010, contre 16,7 % en 1999.

C'est une des zones d'emploi les plus agricoles de la région, avec celle de Villefranche-de-Rouergue.

Au niveau national, elle occupe la 16e place, juste devant celle de Villefranche-de-Rouergue, parmi les 304 zones d'emploi de métropole.

Dans les bassins de vie les plus ruraux, ceux de Marciac, Masseube, et Lectoure, plus d'un actif sur cinq travaille dans le secteur agricole.

Parmi les 1 644 bassins de vie de la métropole, ils occupent respectivement les 73e, 76e et 85e place. En 2010, avec seulement 8,0 % des emplois dans le secteur de l'industrie, la zone d'emploi d'Auch est aussi la moins industrialisée de la région.

Seuls les bassins de vie de Fleurance et de Condom s'y démarquent avec respectivement 14,6 % et 10,0 % des emplois dans l'industrie.

Entre 1999 et 2010, la part des emplois dans le tertiaire s'est accrue de 4 points, pour atteindre près de 72 % des emplois.

Dans le bassin de vie d'Auch, elle est la plus forte, dépassant les 83 %.

Toulouse est un pôle d'emplois de plus grande échelle, accessible facilement par la RD 1124. De plus, le secteur aéronautique est bien développé à l'est de la métropole toulousaine¹ et permet d'offrir de nombreux emplois, notamment aux catégories supérieures. La motorisation généralisée des ménages permet d'habiter plus loin de son lieu de travail pour profiter à la fois des aménités rurales et d'une vie professionnelle en milieu citadin.

4. Une commune résidentielle dépendante des pôles d'emploi voisins

La situation économique de la commune témoigne du processus de résidentialisation à l'œuvre.

Tandis que l'activité agricole se maintient, le territoire attire des populations qui travaillent dans le secteur du commerce, des transports et des services et qui ne trouvent pas d'emplois adaptés à leur catégorie socioprofessionnelle sur la commune.

Les actifs sont attirés par le cadre de vie rural et la proximité des pôles d'emplois alentours facilités par la liaison de la 2X2 voies Auch-Toulouse qui contribue fortement au développement du bassin de vie et de la communauté de communes.

En ce qui concerne le taux de chômage, il est de 4,4% en 2020.

La catégorie des 15 à 24 ans est la plus touchée avec 11,5% en 2020.

En 2023, selon les derniers recensements de l'INSEE, la commune concentre 282 actifs.

Le taux de concentration de l'emploi à l'échelle de l'EPCI est encourageant et indiquent qu'un nombre important d'emplois est disponible sur le territoire intercommunal.

En 2020, 90% de la population active travaille dans une autre commune que celle de résidence.

Le moyen de transport le plus utilisé sur la commune, la communauté de communes et le bassin de vie reste la voiture.

5. Une économie locale tournée vers les commerces, transports et services divers

Emplois	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
43	6	0	0	21	16

Illustration 21 Emploi au lieu de travail en 2020 ; INSEE 2020 ; UrbaDoc Badiane, 2025

La structure économique de la commune est largement dominée par le secteur des commerces, transports et services divers représentant 49% des emplois puis, en seconde position vient le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentant 37% des emplois et pour terminer le secteur agricole représentent 14% des emplois. L'emploi total au lieu de travail en 2023 est de 69 avec un taux d'activité chez les 15-64 ans de 59,1% et un taux de chômage de 4,5%.

Fin 2023, la commune comptabilise 18 établissements avec une activité économique majoritairement tournée vers le commerce, le transport et les services (50%), suivi par l'agriculture et la sylviculture (27,8%) puis la construction et l'administration publique à égalité (11%).

L'économie locale se caractérise en 2023, par un taux de chômage de 4,5 %, 69 emplois présents sur la commune, dont 20 % dans l'agriculture, 53 % dans le commerce et les transports, et 13 % dans l'administration publique et la construction.

Ce qu'il faut retenir :

En 2020, la commune concentre 53 emplois, et 223 actifs.

La structure économique de la commune est largement dominée par le secteur des commerces, des transports et des services divers (49%).

Les actifs sont attirés par le cadre de vie rural et la proximité des pôles d'emplois alentours facilités par la liaison de la 2X2 voies Auch-Toulouse qui contribue fortement au développement du bassin de vie et de la communauté de communes.

En 2020, 90% de la population active travaille dans une autre commune que celle de résidence.

La voiture reste le moyen de transport le plus utilisé au sein de trois échelons : commune, communauté de communes et bassin de vie.

¹ Secteur de Pujaudran, Blagnac, Colomiers, Gimont...

ECONOMIE AGRICOLE

Le diagnostic agricole de la commune de Marsan s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme, élaboration motivée par sa mise en conformité au regard des évolutions démographiques de la commune, de la volonté des élus de disposer d'un document de planification facilitateur de la vie communale, reconnu à une échelle supra-communale.

La prise en compte des enjeux agricoles est un point important et attendu du document d'urbanisme.

La méthode de travail mise en œuvre repose sur une approche de terrain, des entretiens individuels avec les agriculteurs, des réunions de travail et des temps de restitution afin,

- de partager le diagnostic et hiérarchiser les enjeux
- de proposer des modalités de prise en compte des activités, croisée avec le projet urbain de la commune et les enjeux environnementaux.

1. État des lieux de l'activité agricole dans le Gers

Le Gers est le 2^e département français le plus agricole derrière le Cantal.

Le secteur agricole y représente 11,5 % des emplois en 2019 contre 2,6 % en France métropolitaine.

La production agricole est diversifiée, orientée vers les grandes cultures (céréales, oléagineux...) mais également réputée pour les élevages (bovin, avicole...) et la viticulture (vin de Gascogne, armagnac...).

Les exploitations restent de taille modeste et le département se caractérise par la prééminence de petites et moyennes exploitations qui gèrent 70 % de la surface agricole utilisée.

Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations a baissé mais moins qu'ailleurs (-14,5 % en dix ans contre -19,2 % en France métropolitaine).

L'élevage a diminué, l'agriculture gersoise se tournant de plus en plus vers les productions végétales. Sur la décennie, l'agriculture biologique (AB) s'est fortement développée : le nombre d'exploitations sous signes officiels de qualité AB a été multiplié par 4,2.

Dans le département, 23,4 % des surfaces agricoles sont orientées en agriculture biologique, plaçant le Gers au 12^e rang des départements de France métropolitaine.

Certaines exploitations sont organisées pour répondre aux grands marchés nationaux ou à l'exportation. D'autres combinent transformation et commercialisation en circuit court.

Une exploitation sur dix transforme tout ou partie de sa production.

2. L'économie agricole du Scot de Gascogne

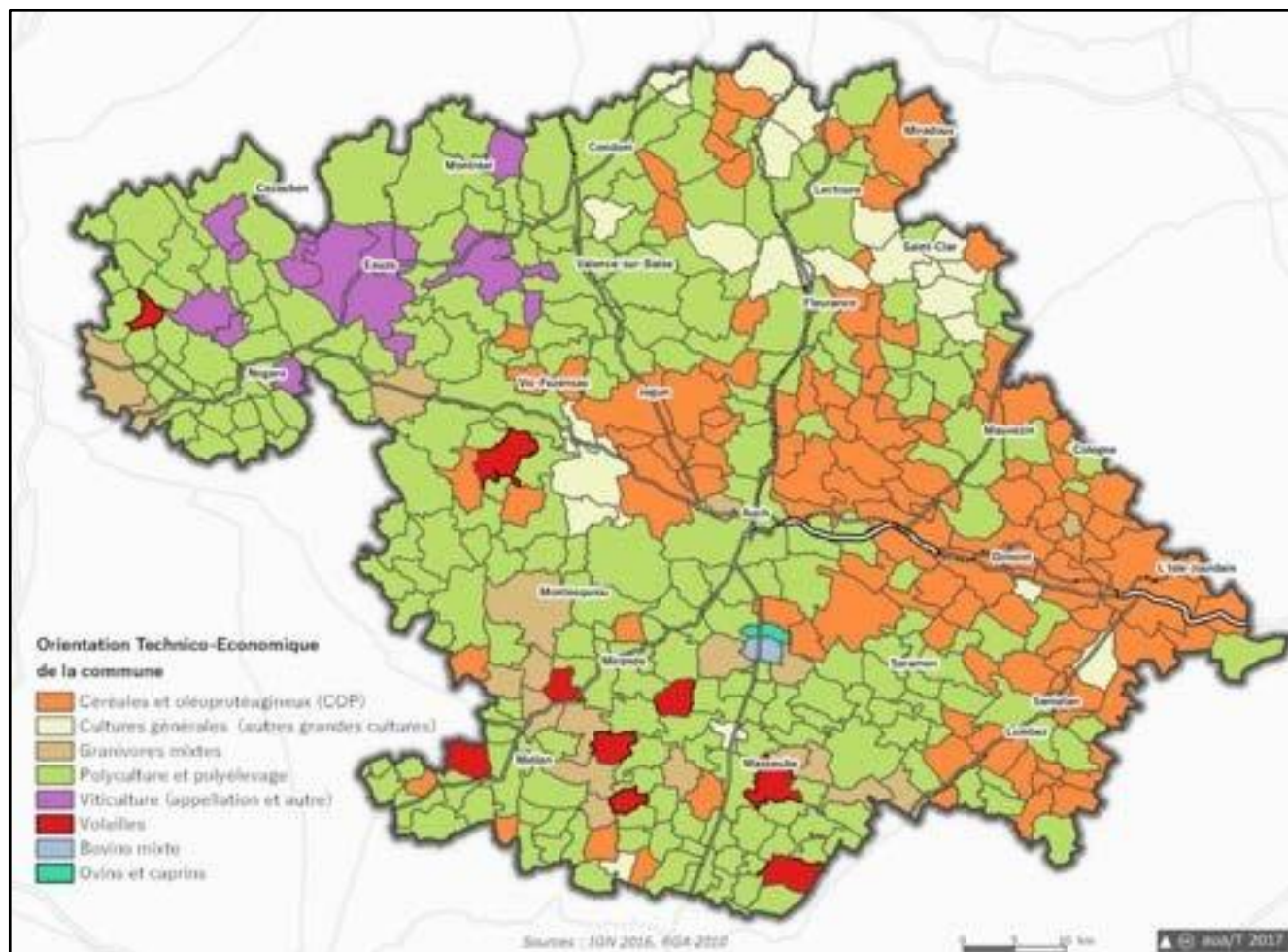


Illustration 22 : Orientation technico-économiques principales des communes du SCoT de Gascogne en 2010 ; SCoT de Gascogne

Les exploitations en « polyculture et polyélevage » se retrouvent en tout point du territoire. Cette spécialisation se retrouve ainsi sur 62% du territoire.

Les grandes cultures concernent, quant à elles, 30% des communes du SCoT de Gascogne, principalement dans les secteurs du Savès et de l'auscitain.

Enfin, la viticulture est principalement représentée dans le secteur de l'Armagnac (concerne 3% des communes du territoire).

L'analyse des mutations agricoles territoriales opérées entre 2000 et 2010 permet de mettre en exergue que 29% des communes du territoire ont changé d'OTEX sur cette période.

Plusieurs types de mutations ont eu lieu mais parmi celles-ci, les plus symptomatiques d'entre elles et que l'on peut observer sur d'autres territoires français, concernent l'évolution d'un OTEX type « élevage » vers un OTEX « céréales et oléoprotéagineux » ou « polyculture et polyélevage ». Cette modification, qui concerne 18% des mutations du territoire, peut traduire un phénomène d'abandon de l'élevage au profit de la conduite de grandes cultures.

Une autre mutation majeure concerne les évolutions d'OTEX « viticulture » principalement en « polyculture et polyélevage » mais aussi en « fruits et autres cultures permanentes » (représentant respectivement 4% et 1% des mutations).

La part des productions viticoles sur le territoire apparaît ainsi en déclin sur le territoire entre 2000 et 2010.

Selon la Chambre d'Agriculture du Gers, ces tendances ne se confirment pas sur l'ouest du territoire sur la période 2010-2018, où l'on observerait une spécialisation et un regain de la

viticulture ainsi qu'un abandon de l'élevage herbivore au profit des palmipèdes et un développement des ateliers avicoles.

3. Les objectifs stratégiques du SCoT de Gascogne

Sept objectifs ont été définis pour préserver et valoriser les ressources locales :

- Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire et promouvoir l'image et l'identité du Gers à l'extérieur du territoire ;
- Valoriser l'agriculture locale et raisonnée ;
- Économiser le foncier ;
- Protéger et valoriser les ressources naturelles ;
- Promouvoir un développement touristique environnemental ;
- Développer un territoire à énergie positive ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique et limiter sa vulnérabilité.

Valoriser l'agriculture locale et raisonnée

➔ Promouvoir la structuration et le développement d'une agriculture de proximité et de qualité :

- Labelliser les productions agricoles locales pour qu'elles soient reconnues et qu'elles répondent à une demande sociétale, et poursuivre la communication ;
- Structurer et développer les circuits courts de proximité, et réfléchir aux outils à développer pour alimenter les métropoles et les polarités voisines.

➔ Affirmer la diversité des pratiques agricoles (conventionnelles, biologiques, de conservation des sols) et favoriser une transition vers des pratiques agro-environnementales :

- Développer les actions de sensibilisation et la formation aux pratiques agro-environnementales (économes en eau, limitant les pollutions via les nitrates et pesticides...) ;
- Favoriser un équilibre entre la protection des milieux naturels et le maintien des espaces agropastoraux (élevage et polyculture).

➔ Conserver les spécificités territoriales associées à la diversité des productions agricoles :

- Développer le « bio » (apiculture, maraîchage, permaculture, plantes médicinales...) ;
- Conforter la viticulture (développer la vente directe) ;
- Enrayer la régression de l'élevage et favoriser l'élevage de qualité (et en quantité) en lien avec la labellisation des productions agricoles locales.
- Articuler la diversité des productions et l'alimentation locale :
 - En accompagnant les projets alimentaires territoriaux via un approvisionnement de proximité pour la restauration collective (écoles, EPHAD...) ;
 - En favorisant les contrats de réciprocité.

➔ Renforcer et optimiser les capacités de stockage de l'eau à destination de l'agriculture et favoriser leur entretien :

- Optimiser le fonctionnement des réseaux d'irrigation et privilégier les techniques d'irrigation les plus économes en eau ;
- Optimiser la création de plans d'eau en limitant les impacts sur les cours d'eau et les bassins versants.

Économiser le foncier

➔ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en optimisant la consommation d'espace et en la réduisant par rapport à la période passée

Optimiser l'existant :

- Lutter contre l'habitat vacant et indigne ;
- Revitaliser les centres-bourgs ;

→ Développer le renouvellement urbain et l'intensification urbaine (comblement des dents creuses, réhabilitation des bâtiments, renouvellement urbain, requalification des zones d'activités existantes...).

➔ Maîtriser le développement :

- Développer de nouvelles formes d'habitat et promouvoir des formes urbaines alternatives à la maison individuelle ;
- Diminuer la taille moyenne des parcelles constructibles pour limiter la consommation d'espace, dans le respect des territoires ;
- Prioriser l'urbanisation sur les secteurs les mieux équipés ;
- Inscrire les extensions urbaines au plus près des centres-bourgs ;
- Implanter les résidences principales des agriculteurs à proximité des sièges d'exploitation (à encadrer sous conditions) : favoriser l'implantation et la fixation des agriculteurs sur le territoire tout en évitant la dérive du mitage à laquelle participe certaines implantations actuelles (spéculation foncière) ;
- Veiller à l'intégration paysagère et environnementale des implantations ;
- Favoriser l'élaboration de PLU et PLUi.

4. Vers une ambition territoriale de réduction de la consommation d'espace

« ...Pour répondre à l'ambition démographique et économique du territoire, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers, les élus ont identifié les principes de territorialisation des objectifs de préservations de ces espaces et de réduction de la consommation d'espace.

Il s'agira ainsi de :

- 1) Prendre en compte l'accueil économique et résidentiel envisagé à l'horizon 2040 dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
- 2) Contenir la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation à travers :
 - La polarisation du développement et le confortement des communes structurantes du territoire,
 - Le développement raisonné des autres communes.
- 3) Prioriser le développement dans le tissu déjà urbanisé : comblement des dents creuses, réhabilitation, renouvellement urbain... y compris pour le développement économique où priorité sera donnée à la densification, la requalification et l'extension des zones d'activités existantes avant la création de nouvelles zones.
- 4) Le cas échéant, développer les extensions urbaines (résidentielles et économiques) en continuité du tissu urbain existant, en promouvant de nouvelles formes d'urbanisation moins consommatrices de foncier.
- 5) Maintenir et préserver les atouts et les spécificités du territoire : naturels, paysagers, agricoles.
- 6) Identifier une limite franche entre espaces urbains et espaces agro-naturels... ».

A l'horizon 2040 réduire de 60% la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles par rapport à la décennie 2010-2020.

5. Une agriculture dynamique sur le territoire communal

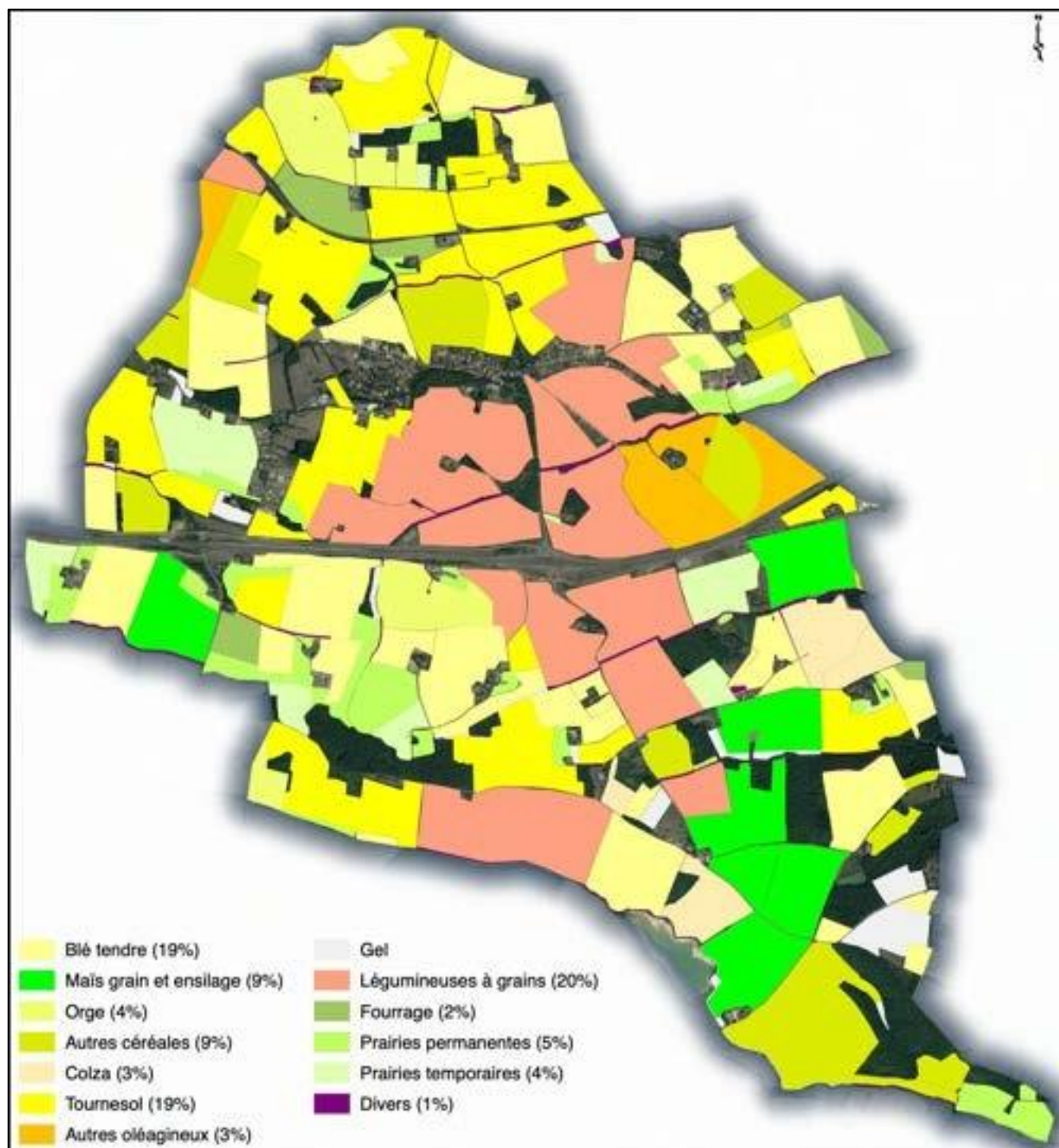


Illustration 23 Registre parcellaire graphique 2021 ; Urbadoc Badiane, 2025

	2000	2010	2020
Superficie agricole utilisée (SAU)	1143 ha	1128 ha	1238 ha
Nombre total d'exploitations	14	12	11

Illustration 24 Chiffre clés ; Agreste ; UrbaDoc Badiane, 2025

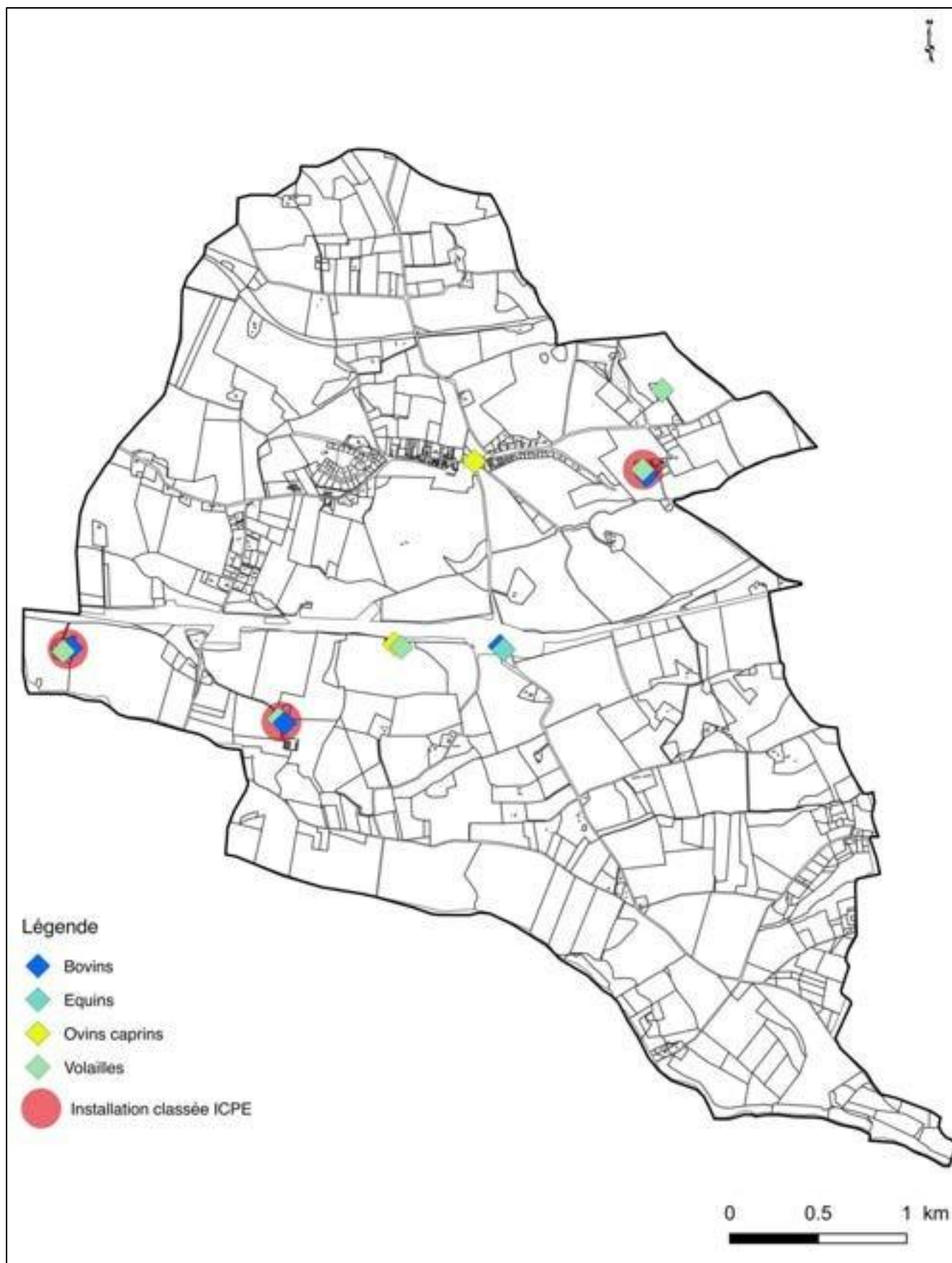


Illustration 25 : Carte des élevages ; PAC DDT 32 ; UrbaDoc Badiane, 2025

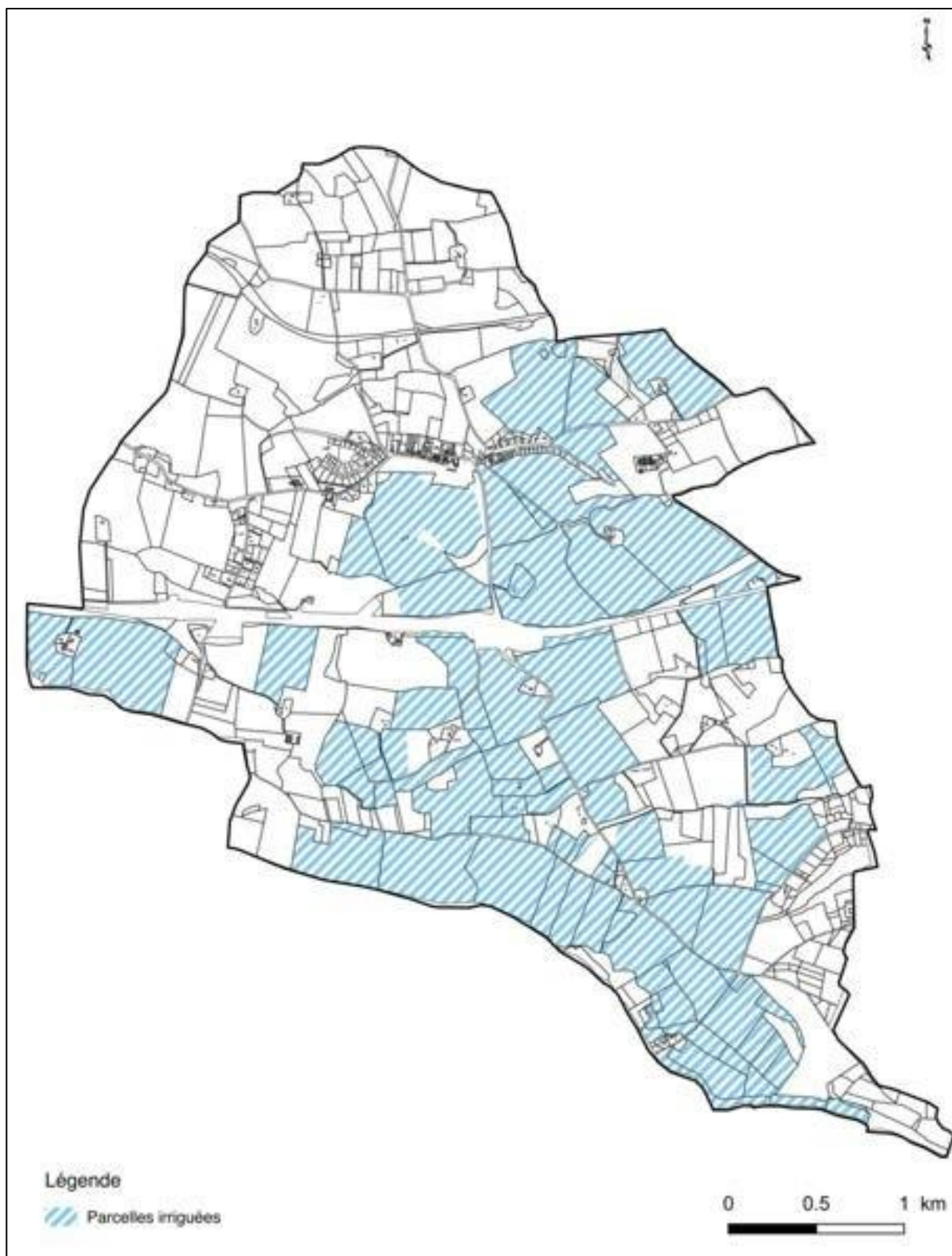


Illustration 26: Carte des parcelles irriguées ; PAC DDT 32 ; UrbaDoc Badiane, 2025

	2010	2020
Nombre d'unité de gros bétail (UGB)	621	587
Nombre de vaches nourrices	296	264
Nombre d'exploitations avec des vaches nourrices	4	4
Part de la superficie irriguée dans la SAU	21,5%	10,7%

Illustration 27: Chiffre clés ; Agreste ; UrbaDoc Badiane, 2025

L'agriculture représente près de 60% du territoire national¹.

La France est le premier producteur agricole de l'Union Européenne.

A Marsan, le ratio est bien supérieur puisque 1238 hectares sur les 1 494 que compte la commune sont utilisés par l'activité agricole, soit 83%.

Avec une telle surface agricole utilisée, l'activité agricole domine, tant par son potentiel économique que par sa capacité à structurer le territoire.

Présente sur l'ensemble du territoire communal, l'agriculture a su se maintenir et continue de façonner les paysages.

Les enveloppes urbanisées sont situées principalement dans le bourg et les extensions à proximité du centre ancien.

Ces enveloppes se trouvent encadrées par l'activité agricole et sont ouvertes sur le paysage cultivé.

La majorité des parcelles irriguées se trouvent au sud de la commune.

Les parcelles irriguées représentent 10,7 % de la SAU en 2020.

En 2020, le territoire communal comptabilise 11 exploitations agricoles.

On trouve sur la commune différents types de cultures : légumineuses (20% de la SAU), blé (19% de la SAU), tournesol (19% de la SAU), maïs (9% de la SAU), orge (4% de la SAU), autres céréales (9% de la SAU), etc.

La commune dispose encore de quelques élevages sur son territoire.

Il s'agit principalement des élevages de type bovins, équin, volailles et caprins.

En 2020, 4 exploitations ont des vaches nourrices.

Certains élevages sont concernés par des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) avec Autorisation ou Déclaration.

6. Éléments agricoles à prendre en compte dans le PLU

Pour les établissements qui ne sont pas classés, mais néanmoins susceptibles de générer des nuisances (sonores, olfactives, dangers...), il est souhaitable de ne pas augmenter la population exposée.

En particulier, les installations d'élevages² sont caractérisées par des distances d'éloignement minimales, en particulier vis-à-vis des habitations occupées par des tiers.

Le Code Rural, dans l'article L111-3 a introduit une notion de réciprocité entre ces bâtiments agricoles et les immeubles occupés par des tiers.

De fait, une zone réglementaire d'inconstructibilité de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage – instaurée par le Règlement Sanitaire Départemental – permet d'éviter d'exposer des populations aux nuisances.

De plus, un périmètre de précaution de 100 mètres est instauré autour de ces bâtiments afin de réduire les risques d'exposer des habitations aux nuisances de l'exploitation.

Les parcelles irriguées sont à préserver en priorité puisque la mise en place du réseau d'irrigation est un coût important pour les agriculteurs.

De ce fait, il faudra tenir en compte de la localisation des parcelles irriguées afin de définir une stratégie de développement cohérente avec les enjeux du milieu agricole.

Le projet communal vise à préserver durablement l'activité agricole, en assurant la pérennité des exploitations existantes et en reconnaissant les sites et sièges de production. Il s'attache à limiter les conflits d'usages entre agriculture et urbanisation, notamment par la prise en compte des périmètres de réciprocité, des zones de recul et des secteurs de transition.

Le PLU veille également à maintenir les conditions de fonctionnement des exploitations, en intégrant les besoins d'accessibilité, de circulation des engins agricoles et les itinéraires

¹ Source : Agreste

² Arrêté du 7 février 2005

saisonniers. Dans une logique de sobriété foncière, le projet limite la consommation de terres agricoles, fixe des limites claires à l'extension urbaine et prend en compte les parcelles irriguées. Enfin, il accompagne l'évolution et la diversification de l'activité agricole en permettant l'adaptation du bâti agricole et la réhabilitation de bâtiments anciens, dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Ce qu'il faut retenir et les enjeux à prendre en compte :

Si l'agriculture française représente 60% du territoire nationale, à Marsan, le ratio est bien supérieur à la moyenne puisque 1238 hectares sur les 1 494 que compte la commune sont utilisés par l'activité agricole, soit 83%.

L'agriculture est donc la principale activité de la commune.

La définition du projet communal à l'horizon 2040 devra veiller à préserver les terres agricoles ou de trouver des moyens de compensation pour en assurer le devenir.

EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX



Illustration 28 Répartition des équipements sur la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025



Illustration 29 Vue des équipements sur la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025

1. Équipements publics et services

Petite commune rurale, Marsan ne compte que quelques équipements de base qui servent au bon fonctionnement de la vie de la commune : une mairie, une église, une école, une salle des fêtes et un cimetière.

Le territoire communal abrite deux restaurants, un à l'ouest du centre bourg ancien et le deuxième se situe à proximité de la RD1124, en limite communale.

La gamme de services reste très restreinte et fait preuve à ce titre d'une dépendance accrue vis-à-vis des communes limitrophes.

Située dans le centre-bourg, la mairie borde la RD509.

L'accès à la mairie se fait depuis la RD509.

La mairie est ouverte du lundi au samedi de 9h00 à 12h00.

Un petit parking avec moins de 10 places se trouve à côté de la mairie.

La commune dispose également de plusieurs équipements et activités ludiques : salle des fêtes, centre équestre, camping.

L'église Saint-Pierre et Saint-Paul se trouve dans le centre-bourg à côté de la Mairie.

La commune est dotée d'une école maternelle et primaire.

En 2019, 45 enfants sont scolarisés sur la commune.

L'arrivée de jeunes ménages devrait augmenter les besoins en équipements scolaires pour les jeunes populations.

Recherches & Solidarités a publié en septembre 2018 l'étude « La France Associative en Mouvement 2018 ».

Il en ressort que le milieu associatif français est dynamique avec en moyenne plus de 70 000 structures créées annuellement.

Qui plus est, quel que soit leur secteur d'activité, les associations sont réellement actives au quotidien.

Et ce, aussi bien dans les quartiers, les villes que dans les villages.

Effectivement, les organismes associatifs interviennent sur tout le territoire.

D'ailleurs, ils sont d'une grande importance dans la vie des villages et des communes.

Peu importe leur taille, les associations jouent un rôle primordial dans les territoires en milieu rural. Effectivement, en plus de rendre des services essentiels à la population locale, elles contribuent également à l'animation des villages.

Ci-dessous une liste non-exhaustive du tissu associatif de Marsan :

- Association gersoise de prévention du langage
- Comité de jumelage Marsan-Neipperg
- Compagnie des Mousquetaires d'Armagnac
- Cours Études Home Services
- Étoile
- Europ'Raid – Grand Tourisme Gersois
- Gastronomie Terroir Gascon – Table Gasconne
- La Lanterne
- Les Amis de la Chanson
- Société Hippique de Marsan
- Âme et Mouvement FFEPCV
- La Saint-Hubert Marsanaise
- Les Amis de l'Église de Marsan
- Les Amis du Château de Marsan
- Body Boxe Marsan
- Comité des Fêtes de Marsan
- Gers Complet
- Tennis Club de Marsan

En tout cas, plus un organisme associatif a de moyens (surtout financiers), plus il peut agir et multiplier ses projets dans une localité.

Ces actions menées constituent en plus des facteurs de développement et de dynamisme pour le territoire.

2. Dépendance aux équipements des pôles voisins

Les habitants de la commune sont dépendants des pôles d'équipements et de services voisins.

La commune dispose néanmoins d'un restaurant à côté du centre bourg.

La présence du camping à l'est du bourg contribue fortement au développement touristique du village.

L'agglomération d'Auch située à une vingtaine de minutes de la commune, concentre les principaux équipements et services de proximité.

De ce fait, l'usage de l'automobile est nécessaire pour accéder au moindre équipement.

Ce qu'il faut retenir :

Marsan dispose de quelques équipements sur son territoire.

La présence d'une école maternelle et primaire à Marsan est indispensable pour le devenir de la commune.

En matière de développement, l'école rurale est essentielle car elle contribue au développement du territoire.

Par ailleurs, la présence d'équipements publics, ludiques et le tissu associatif contribue également fortement au développement territorial et au renforcement du lien social.

3. Les réseaux

3.1. La défense incendie

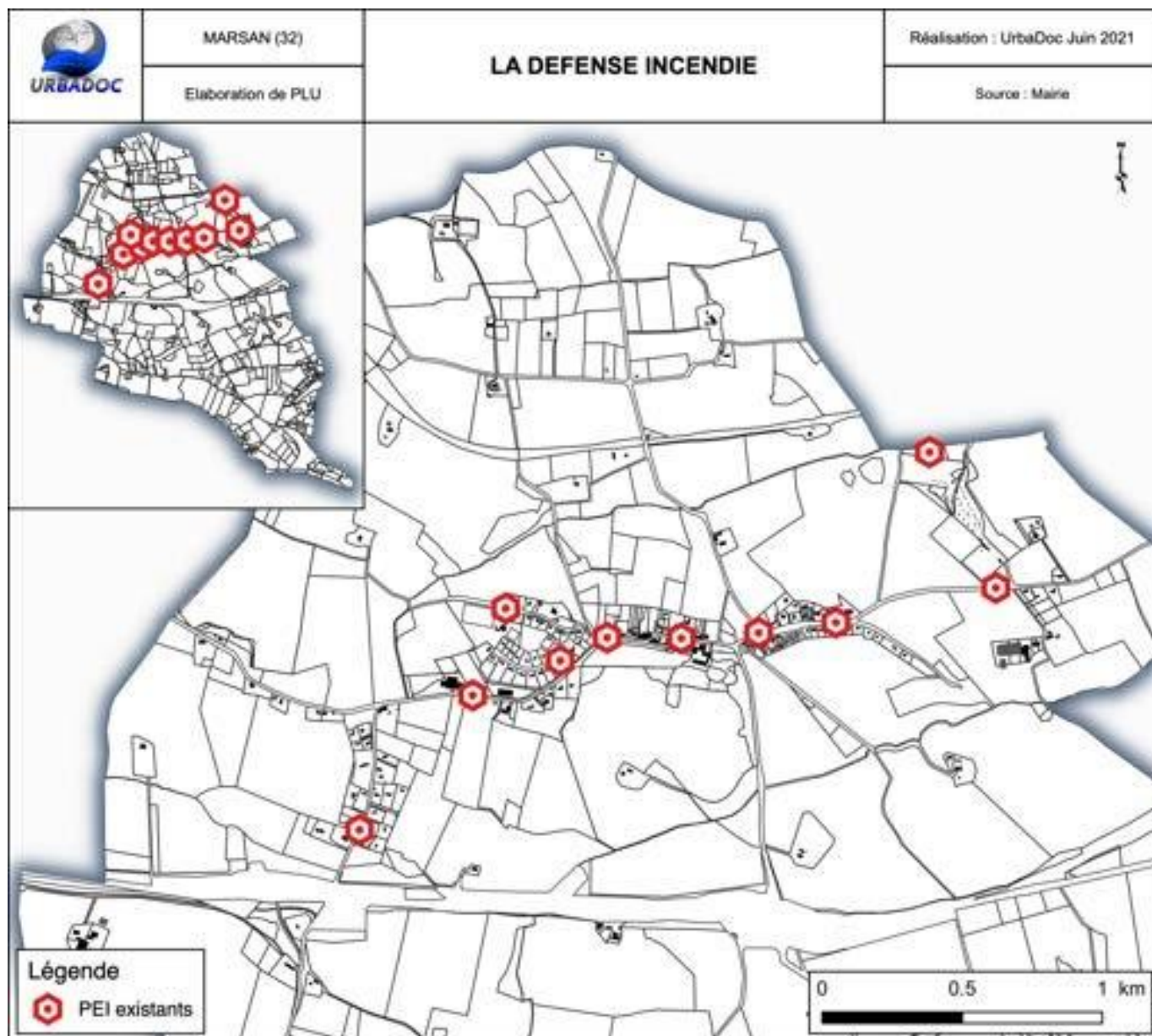


Illustration 30 Localisation de la défense incendie ; UrbaDoc Badienne, 2025

Sur le territoire, la défense contre les incendies est assurée par la présence de dix poteaux incendies dans le bourg et ses environs.

Il appartient aux autorités municipales et au maire en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque.

Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2212-2-5 prévoit que le maire, en tant qu'autorité de police, doit « prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents (...) tels que les incendies ».

L'article 1424-3 et 4 du même code permet au maire, dans l'exercice de ses pouvoirs de police ou pour exercer des actions de prévention des risques, de mettre en œuvre les moyens relevant des services d'incendie et de secours.

Toute nouvelle zone ouverte à la construction devra être desservie par les dispositifs de défense incendie. Selon les règles nationales, un point d'eau est considéré comme un dispositif de défense incendie efficace s'il dispose d'un débit de 60 m³ par heure pendant 2h, soit 120 m³.

La distance réglementaire de défense autour du point d'eau est de 200 mètres en zone urbaine et 400 mètres en zone rurale.

3.2. L'aménagement numérique

	Couverture en 4G	Couverture en 3G
	100%	100%
	98,89%	99,20%
	97,05%	99,85%
	90,81%	99,74%

Illustration 31 Aménagement numérique ; DGFIP, Bouygues Télécom, Orange, SFR ; UrbaDoc Badiane, 2025

L'ensemble du territoire communal est couvert par les réseaux mobiles : Orange, Bouygues, SFR et Free. Le réseau 4G est disponible quels que soient l'opérateur dans les zones urbanisées. Cependant, la fibre n'est pas encore disponible sur le territoire, ce qui pose problème par rapport à la performance du réseau internet.

Dans une logique d'optimisation des réseaux permettant le développement des télécommunications et du télétravail notamment, la question du mitage des formes urbaines se pose.

D'autant qu'internet est pleinement entré dans les modes de vie.¹

Peut-on continuer à urbaniser des secteurs isolés de ces réseaux numériques ?

3.3. La distribution de l'eau potable

Les données fournies par le PAC de la DDT32 montrent que la commune a transféré sa compétence eau potable au syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) d'Aubiet-Marsan qui exploite le service en régie.

La ressource en eau provient de la rivière Arrats et la station de traitement Sainte-Catherine se situe à Aubiet.

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.

L'absence de lagune et de station d'alertes suffisantes ou encore des ouvrages situés en zone inondable, n'apporte pas les garanties suffisantes quant à la sécurisation des eaux.

Par ailleurs, l'eau ne répond pas aux exigences de la qualité de l'eau définie par l'arrêté ministériel du 11/07/2007 modifié.

Elle présente des non-conformités récurrentes sur les paramètres cliniques de l'eau avec la présence régulière de métabolites de pesticides à des valeurs supérieures aux limites de la

¹ Selon une étude IFOP intitulée « Internet dans la vie des Français », 73% des internautes reconnaissent qu'ils ne peuvent « plus se passer d'Internet dans la vie de tous les jours ». Ceci confirme la place importante voire addictive qu'occupe Internet dans la vie quotidienne des Français. Internet est donc un média incontournable dont l'utilisation est devenue presque indispensable. Ils sont d'ailleurs 85% des internautes à s'y connecter tous les jours et 63% plusieurs fois par jour ; Source : himediagroup

qualité règlementaire : Esa-metolachlore, oxa-metolachlore, metolachlore...

De plus, le SIAEP d'Aubiet-Marsan était autorisé pour une durée de 3 ans par arrêté préfectoral en date du 18/12/2015 à produire et distribuer l'eau à des fins de consommation humaine.

Aujourd'hui, l'autorisation est caduque et aucune perspective de rapprochement avec les syndicats voisins n'a été arrêtée, rapprochement pourtant prévu par le schéma départemental d'alimentation en eau.

Le SIAEP devait se raccorder sur une nouvelle station de production d'eau potable située à l'amont de la ville d'Auch via un prélèvement d'eau sur le Gers.

Des périmètres de protection ont été instaurés par arrêtés préfectoraux autour des captages suivants : Roquelaure-Preignan le Rambert et Aubiet Sainte-Catherine.

La consommation d'eau annuelle de la commune est de 36 707 m3 pour l'année 2019.

La commune de Marsan participe au projet Hydro-lien, visant à mutualiser la production d'eau potable avec la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.

Ce projet prévoit :

- La création d'une nouvelle usine de production d'eau potable moderne et sécurisée.
- La réhabilitation et la construction de réservoirs pour une distribution optimisée sur l'ensemble du territoire.
- Un phasing de mise en service permettant de sécuriser l'alimentation en eau des communes participantes tout en optimisant les coûts et la gestion.

Cette mutualisation assure à Marsan un approvisionnement fiable et de qualité, s'inscrivant dans une démarche de coopération intercommunale et de gestion durable de la ressource en eau.

3.4. L'assainissement

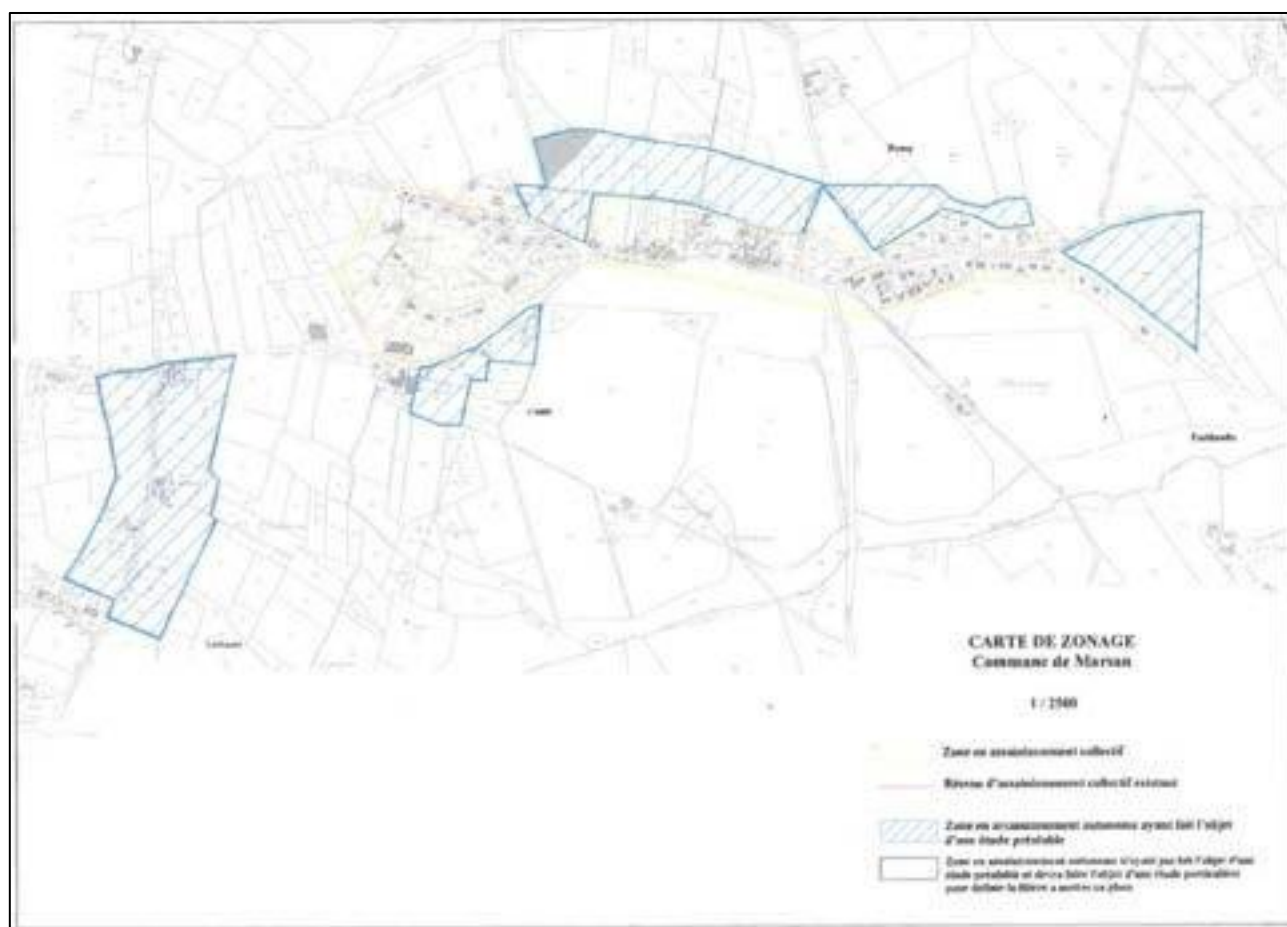


Illustration 32: Schéma d'assainissement communal ; UrbaDoc Badiane, 2025

L'agglomération dispose d'une station de traitement des eaux usées de type filtres plantés de roseaux d'une capacité de 300 équivalents-habitants exploitée par la commune.
Il s'agit d'une station d'épuration récente mise en service en 2013.
Les performances de la station sont conformes à la réglementation en vigueur.

Ainsi, la commune présente une capacité d'épuration de 430 EH au total. La commune dispose de 464 habitants en 2022 et a pour objectif d'atteindre 573 habitants en 2040. En partant de l'hypothèse que la charge entrante est constante au cours du temps (ce qui ne se confirme pas) et en ne prenant pas en compte l'activité saisonnière du camping, alors on atteint au total une charge entrante maximale de 284 EH en 2040 (323 EH en considérant les chiffres de 2023). Ainsi, la capacité épuratoire de ces STEU permet théoriquement de répondre aux besoins induits par le projet de développement communal porté par le PLU.

Sur le reste du territoire, il s'agit d'un système d'assainissement non collectif.
La capacité des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées doit être compatible avec les raccordements de zones urbanisées projetés.

La densité des constructions doit être adaptée en fonction de l'accès ou non au réseau d'assainissement.

Les modalités d'évacuation des rejets des dispositifs d'assainissement non collectif seront prises en compte dans le projet de PLU.

3.5. La collecte et le traitement des déchets

Historiquement, la compétence de la collecte et du traitement des déchets appartenait aux communes

Sur la commune, la collecte est assurée à l'échelle intercommunale par le SICTOM¹ de Mauvezin.
Le ramassage des ordures s'effectue les mardi et vendredi matin.

Le tri sélectif se fait le mardi matin.

Courant 2020, des containers enterrés ont été mis en place dans le village au niveau des 2 lotissements : (ordures ménagères, récup verre et tri sélectif)

Des containers aériens seront maintenus au niveau de la salle des fêtes.

Ces containers enterrés d'une contenance plus importante permettront de diminuer le nombre de ramassages.

Cette étude de marché sera réalisée directement par le SICTOM de Mauvezin.

3.6. La distribution du réseau électrique

L'intégralité des secteurs habités de la commune est desservie en électricité par Enedis (ex ERDF).

La maintenance du réseau et des installations de la commune fait partie des compétences d'Enedis.

Afin de limiter les coûts importants qu'une extension des réseaux pourrait engendrer pour la commune, il faudra vraisemblablement envisager les éventuelles futures extensions de l'urbanisation au contact de ces secteurs desservis par le réseau électrique tout en prenant le soin d'analyser les capacités de raccordement pour chaque secteur afin de connaître les possibilités de construction sur chaque secteur.

¹ Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères du Sud-Est - Gers

Ce qu'il faut retenir :

Marsan dispose des réseaux sur les zones qui sont urbanisées.

Sur le territoire, la défense contre les incendies est assurée par la présence de dix poteaux incendies essentiellement dans le bourg.

L'ensemble du territoire communal est couvert par les réseaux mobiles : Orange, Bouygues, SFR et Free. Cependant, la fibre n'est pas encore disponible sur le territoire, ce qui pose problème par rapport à la performance du réseau internet.

La commune a transféré sa compétence eau potable au syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) d'Aubiet-Marsan qui exploite le service en régie.

La ressource en eau provient de la rivière Arrats et la station de traitement Sainte-Catherine se situe à Aubiet.

En ce qui concerne l'assainissement, Marsan dispose d'une station de traitement des eaux usées de type filtres plantés de roseaux d'une capacité de 300 équivalents-habitants exploitée par la commune.

Les performances de la station sont conformes à la réglementation en vigueur.

Sur la commune, la collecte des déchets est assurée à l'échelle intercommunale par le SICTOM ;

Concernant l'électricité, l'intégralité des secteurs habités de la commune est desservie en électricité par Enedis.

Intensifier les formes urbaines, c'est avant tout optimiser le rapport entre urbanisation et offre en réseau.

Le diagnostic exhaustif de ces réseaux a permis de constater que le centre-bourg et les hameaux étaient correctement équipés en réseau.

La commune devra privilégier l'urbanisation de secteurs proposant une desserte en réseaux pouvant accueillir de nouvelles constructions.

La commune devra par ailleurs profiter de l'élaboration du PLU pour mettre à jour si nécessaire le zonage d'assainissement.

Pour que le village soit attractif auprès des actifs et des jeunes ménages, il est important d'améliorer la qualité des réseaux numériques, notamment l'accès à Internet par l'ADSL.

MOBILITES

1. Rappel législatif

L'article L. 101-2 du CU modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés et développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Ainsi le projet doit déterminer les conditions permettant de tendre vers un équilibre entre les différents modes de déplacement, et de développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile dans le cadre du développement durable.

Reposent sur cette législation les piliers du développement durables initiés par la loi SRU : davantage de restructuration urbaine, de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins d'étalement, de mitage de l'espace agricole et de rupture dans les continuités écologiques.

Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement.

Le Porter A Connaissance de l'État rappelle que la sécurité routière et les conditions d'accès sur les routes les plus circulées sont un des éléments de la réflexion des élus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les nouveaux accès devront respecter les règles de visibilité sur les voies publiques et se trouver à l'endroit de meilleures visibilités, de part et d'autre, sur la parcelle.

Pour la sécurité des riverains des voies, l'État rappelle que les nouvelles zones constructibles devront se situer en continuité de l'agglomération existante.

Il faut éviter la dispersion des habitats dans des secteurs qui ne pourront pas être classées « agglomération » au sens de l'article R 110-2 du Code de la Route.

Si des voiries nouvelles sont créées dans l'agglomération, conformément aux décrets 2006-1657 et 2006-1658, il conviendra de mettre en place des cheminements répondant aux règles d'accessibilité et à la sécurité des piétons, en référence aux décrets N°2006-1657 et 2006-1658 et textes suivants.

Le Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics doit être approuvé, ainsi que l'échéancier prévu de mises aux normes de la voirie.

Il est important que ce dernier soit porté à la connaissance d'un futur acquéreur ou aménageur.

Le conseil départemental a défini les dispositions relatives aux conditions d'accès sur le réseau départemental par délibération du 17 mars 2017.

Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et de sortie des accès doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (9 secondes en cas de tourne-à-gauche central, ou de route à 3 voies); le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes pour les 2 côtés.

En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers, il est donc possible de calculer les distances de visibilités minimales : pour le cas d'une vitesse de 50 km/h, elles demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 80 km/h, il faudra 180 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès.

Les accès (existants ou à créer) devront tenir compte de ces conditions de sécurité.

Un seul accès est admis par unité foncière (sauf exception à justifier).

La desserte devra prioritairement s'effectuer par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres.

Des aménagements particuliers tels que giratoires, carrefours avec voie centrale de tourne-à-gauche, surlargeurs, ... pourront être imposées pour maintenir la fluidité et la sécurité des usagers de la roue.

Hors agglomération, les créations d'accès sont interdites sur le réseau d'intérêt régional et sur le réseau d'intérêt départemental, lorsque le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 2000 véhicules/jour.

2. Marsan, une commune de transit

2.1. Les principales voiries

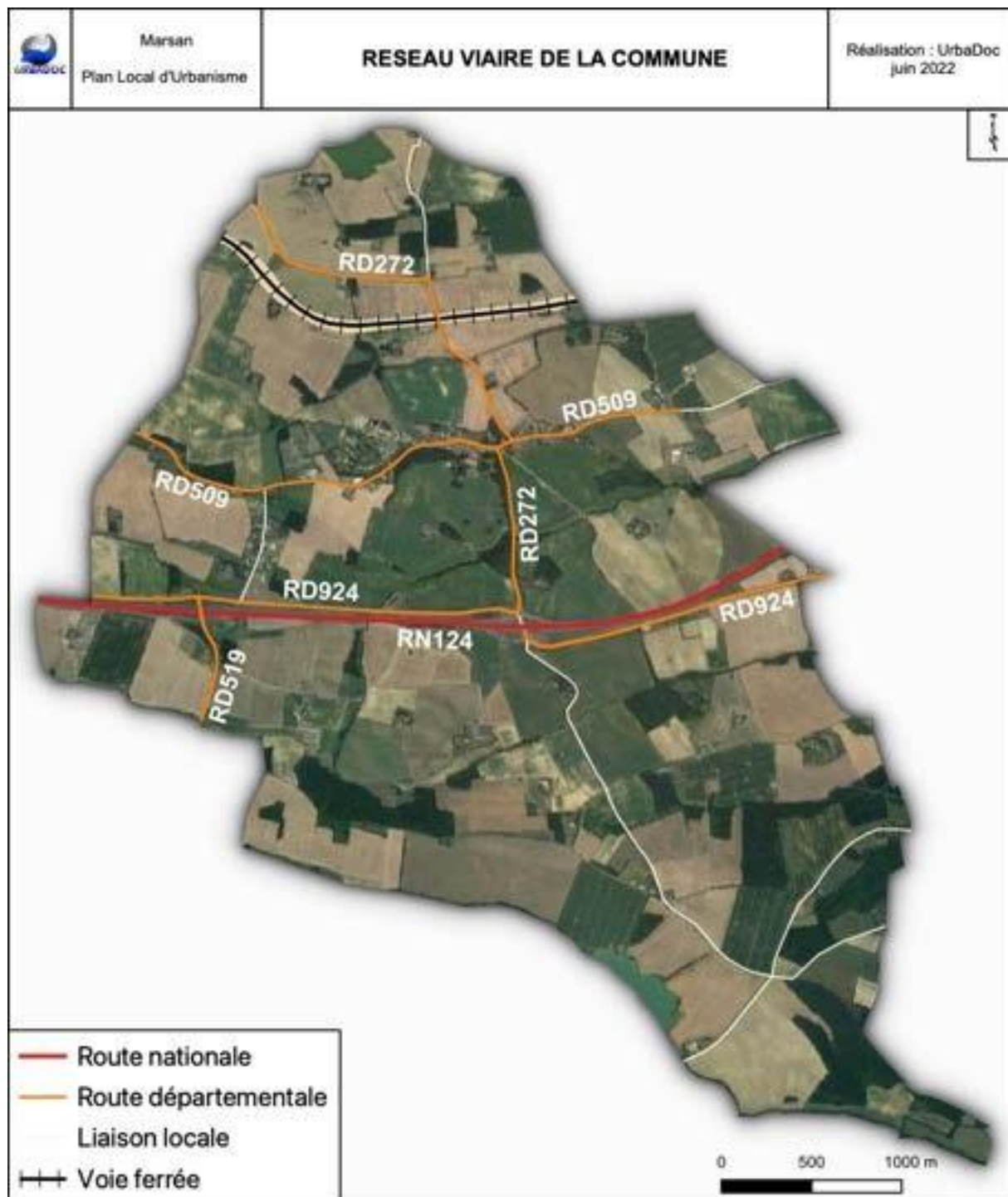


Illustration 33 Réseau viaire de la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025

La commune est traversée par la route nationale n°124 et la voie ferrée dans le sens Est-Ouest reliant Auch à Toulouse.

La N124 reliant Auch à Toulouse est un axe stratégique pour la commune et où les déplacements en direction des pôles d'emplois et de services y sont effectués.

Ainsi, Toulouse est accessible en un peu plus d'une heure (1h08).

Les pôles d'Auch (18min), Gimont (14min), l'Isle-Jourdain (34 min) sont accessibles plus rapidement par la RD1124.

La RD1124 permet d'ouvrir le territoire à une échelle bien plus large en le connectant à de grands et petits pôles en termes d'emplois et de services.

Ainsi, le territoire communal est connecté aux pôles économiques voisins dont Toulouse et profite de leurs équipements et leur dynamisme économique pour attirer des actifs.

La commune est également desservie par la RD509 parallèle à la RD1124.

La RD509 traverse le bourg de la commune implanté en crête.

Le village est également desservi par la RD272 à partir de la RD1124.

2.2. Les migrations pendulaires et la dépendance automobile

Comme dans de nombreux territoires, les trajets domicile-travail (migration pendulaire) sont les plus importants.

En 2020, 87% des travailleurs travaillent dans une autre commune que la commune de résidence, ce qui témoigne de l'inscription de la commune dans un réseau économique territorial.

En 2020, 90,9% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

En 2022, selon les derniers recensements de l'INSEE, les chiffres sont sensiblement les mêmes avec 90,7% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ainsi, les mobilités se mesurent à une échelle supra-territoriale.

Les flux pendulaires engendrés par ces migrations quotidiennes s'organisent en fonction de la localisation de la commune par rapport aux principales zones d'emplois, à Auch et Toulouse.

La part des migrations pendulaires étant conséquente, les besoins en mobilités se mesurent principalement à l'échelle supra-communale.

Marsan n'est pas traversée par les transports en commun (sauf ramassage scolaire) et ne bénéficie pas d'aire de covoiturage, de parc à vélo ou de bornes à rechargement électrique.

Ainsi, en se rendant vers ces points de desserte en automobile, il est possible d'utiliser les transports en commun, au moins pour se rendre à Toulouse.

A l'échelle de la commune, les agriculteurs se déplacent pour relier le domicile aux terres ou bien les différents champs.

Les déplacements quotidiens sont également liés à la localisation des services de base comme l'école, les lieux de loisirs et les services de proximité.

3. Les capacités de stationnement



Illustration 34 Vue des stationnements sur la commune ; Google Streetview, 2025

Les capacités de stationnements sont suffisantes au regard des dimensions des équipements.

communaux.

De plus, la quasi-totalité des logements de la commune possèdent des places de stationnement privées.

Toutefois, en fonction de l'évolution démographique de la commune, il conviendra d'être attentif à l'adaptation de ces capacités de stationnement en fonction de l'évolution possible de ces équipements.

Aux termes du schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral du 18 juin 2004, la commune de Marsan n'avait pas l'obligation de créer une aire de stationnement pour accueillir des gens du voyage.

4. La mobilité douce : moteur de projet local

Cette réappropriation de l'espace par les habitants ne peut se faire que s'ils y ont accès.

Ainsi, des liaisons douces doivent relier les poches urbaines isolées et le centre-bourg.

Le piéton doit redevenir prioritaire sur la route en cœur de village.

La vitesse humaine doit reprendre le pas sur la vitesse des moteurs.

De plus, il est judicieux de relier le centre bourg aux zones d'extension.

La requalification de l'espace public offre aux citoyens la possibilité de se rencontrer, d'échanger et de donner un nouveau souffle au village.

Le GR653 – Via Tolosana, itinéraire de Grande Randonnée et chemin historique de pèlerinage vers Saint-Jacques-de-Compostelle, traverse le territoire de Marsan. Il est inscrit dans le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), garantissant sa protection et sa valorisation. Ce sentier constitue un atout majeur pour la commune, en offrant :

- Une valorisation du patrimoine naturel et paysager, mettant en lumière les paysages ruraux et le secteur patrimonial du château.
- Une attractivité touristique renforcée, grâce à l'accueil de randonneurs et de pèlerins, générant des retombées pour les commerces et services locaux.
- Un enrichissement de l'offre culturelle et patrimoniale, favorisant la création de parcours thématiques en lien avec l'histoire et le patrimoine local.

L'intégration du GR653 dans la stratégie communale contribue ainsi à la promotion durable du territoire et à son rayonnement touristique et culturel.

Ce qu'il faut retenir :

Le territoire communal est traversé par la RD1124 dans le sens Est-Ouest reliant Auch à Toulouse.

La RD1124 reliant Auch à Toulouse est un axe stratégique pour la commune et où les déplacements en direction des pôles d'emplois et de services y sont effectués.

Ainsi, Toulouse est accessible en un peu plus d'une heure (1h08).

Les pôles d'Auch (18min), Gimont (14min), l'Isle-Jourdain (34 min) sont accessibles plus rapidement par la RD1124.

En 2020, 87% des travailleurs travaillent dans une autre commune que la commune de résidence, ce qui témoigne de l'inscription de la commune dans un réseau économique territorial.

En 2020, 90,9% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ainsi, les mobilités se mesurent à une échelle supra-territoriale.

Les capacités de stationnements sont suffisantes au regard des dimensions des équipements communaux.

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Les paysages, porteurs de l'identité locale

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif.

De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire.

En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social.

Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun. Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'une commune.

Le souhait de la commune de s'urbaniser et d'accueillir de nouvelles populations doit être réfléchi avec une vision d'ensemble en garantissant le maintien de l'identité et de la qualité de vie à long terme.

1.1. Les paysages du Gers¹



Illustration 35 Entités et sous entités paysagères du Gers ; CAUE 32, 2025

L'inventaire des paysages réalisé par le CAUE 32 en mars 2002 montre que les paysages du Gers apparaissent confus et assez homogènes.

D'Est en Ouest, du Nord au Sud, collines, vallons, coteaux et vallées au relief modeste alternent sans cesse avec des altitudes qui varient entre 80 et 300 mètres d'altitude et des dénivelés rarement supérieur à 100 mètres.

¹ Extrait de l'inventaire des paysages du Gers, arbre et paysage, CAUE, mars 2002

Il n'y a aucune grande rupture paysagère, aucun changement brutal. Les paysages apparaissent désordonnés, anarchiques, non organisés et complexes. On distingue de nombreux points de vue qui offrent à chaque fois une vision différente des territoires. En site dominant, le paysage est aérien et ouvert (parfois sur les Pyrénées) "large et lumineux", le relief est un plateau plus ou moins homogène, vaguement ondulé ou nervuré : "un moutonnement pareil à une houle".

En situation intermédiaire, à flanc des reliefs, l'horizon est compartimenté ou cloisonné par l'alternance de coteaux et vallées, de collines et vallons.

A l'échelle du vallon et du bas-fond, le paysage est confiné sans vraiment être fermé. Quel que soit le niveau d'horizon, ou la combinaison possible de ces horizons, la vue s'organise en plans successifs, du fait de la répétitivité des formes, des régularités du modelé. Ce sentiment homogène d'ensemble et de confusion ne tient pas seulement au relief mais également à l'occupation humaine et l'affectation des sols. Tout l'espace est campagne.

Le Gers est un "pays paysan" avant tout, un département profondément rural avec 70% des terres affectés encore à l'agriculture et une campagne fragmentée, mélangée, morcelée où les paysages agraires forment une mosaïque de lieux voire de milieux, un patchwork de champs et d'agrosystèmes. Avec 170 000 habitants pour une superficie de 6257 km² (soit une densité de 27,8 habitants au km²) c'est également un département peu peuplé. Il est peu urbanisé, l'habitat y est diffus et l'industrie quasi absente.

Les peuplements se répartissent de manière relativement homogène entre petites agglomérations (Auch, la préfecture et principale ville ne compte que 23000 habitants), de très nombreux villages de taille modeste et un habitat extrêmement dispersé, composé en majorité d'ancienne ferme.

En même temps, immédiatement l'oeil averti décèle toutes les nuances de ces paysages, ne serait-ce que dans l'aspect de ces vieilles fermes à travers leur forme, leur volume mais surtout leur matériau de construction : ici la brique, là la pierre ailleurs encore le pan de bois...

Ainsi les paysages du Gers offrent -ils au premier regard ce paysage à double facette selon le regard porté, selon l'échelle retenue :

- Une homogénéité d'ensemble, nuancée : "un ensemble confus de collines" ;
- Une diversité de détails, harmonieuse : "une infinie richesse de formes et de détails."

Cette double réalité existe bien et derrière leur apparence confuse, ces paysages sont régis par une ordonnance générale et des logiques spatiales caractéristiques et en particulier des logiques géomorphologiques, voire géologiques déterminantes.

A l'exception de la plaine de l'Adour, le Gers s'étend sur la quasi-totalité de l'éventail gascon, immense étendue sédimentaire répandue principalement depuis le plateau de Lannemezan (ancien cône de déjection dû à l'érosion des Pyrénées), à la fois ensemble géomorphologique et unité des paysages de cette Gascogne bossue, aux caractères propres.

La commune de Marsan se situe dans l'entité paysagère du « Pays d'Auch » et dans la sous-entité « Les collines du nord-est ».

1.2. Les entités paysagères du SCoT de Gascogne

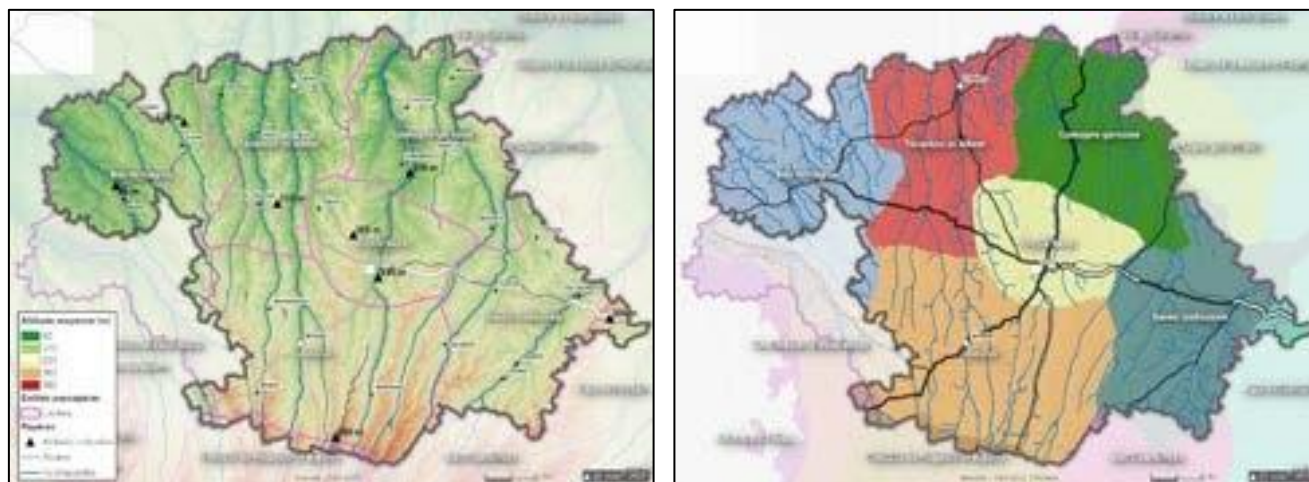


Illustration 36 Relief et entités paysagères du SCoT de Gascogne ; SCoT de Gascogne

Le territoire du SCoT de Gascogne s'étend sur les plaines et les collines des bassins de la Garonne et de l'Adour au sud-est du Bassin aquitain, dans une zone de basse altitude située entre le Massif central et les Pyrénées et parcourue par l'arc de la Garonne et ses principaux affluents (l'Ariège, le Tarn, le Lot, la Baise, le Gers).

Fortement modelé au cours d'une histoire géologique complexe ponctuée de périodes de soulèvement, de glaciation, d'érosion et d'enfoncement des cours d'eau, ce secteur, d'origine sédimentaire, propose un paysage de collines entrecoupé par de larges vallées aux bords étagés en terrasses.

La plaine de la Garonne, trait d'union des systèmes hydrologiques des Pyrénées et du Massif central, en constitue l'artère principale.

Par leurs amplitudes et leurs reliefs relativement plats, les grandes vallées et terrasses sont devenues les lieux privilégiés de l'intensification de l'agriculture, du développement historique de grandes infrastructures de transport (canaux, routes nationales et autoroutes, voies de chemin de fer) et de l'étalement urbain des grandes agglomérations de l'ex-région Midi-Pyrénées.

La végétation spontanée y est fortement réduite et cantonnée à quelques grands massifs forestiers ou aux abords des principaux cours d'eau.

Dans les coteaux, l'évolution des paysages est ralentie par l'amplification du vallonnement, notamment aux abords du piémont des Pyrénées.

Les modèles d'organisation du territoire et les motifs paysagers hérités du passé persistent sur le territoire (polyculture, maillage de villages et de fermes souvent implantés en crêtes, allées plantées donnant accès aux domaines...).

Dans le même temps, la combinaison de nombreux facteurs (topographiques, pédologiques, climatiques, cultureaux, architecturaux) forme, à chaque fois, une multiplicité de lieux et d'ambiances très différentes.

Dans cette diversité, la géologie joue un rôle fondamental puisqu'elle influe directement sur deux éléments forts de l'identité des territoires : les potentialités agricoles du terroir (affectation des sols) et l'aspect du patrimoine bâti traditionnel (matériaux de constructions).

Tous ces facteurs se traduisent par un paysage de coteaux avec des milieux très diversifiés, en mosaïque (cultures, prairies, landes, bois) et des infrastructures agroécologiques très présentes.

Au sein de l'éventail gascon, se décline toute une série de teintes et de nuances dues à la variabilité des situations (facteurs physiques, géologiques et naturels, humains et historiques).

Six entités paysagères ont ainsi été distinguées au sein du territoire dans l'inventaire des paysages du Gers réalisé par le CAUE 32 et Arbre et Paysage 32 en 2002.

Elles sont présentées ci-après.

Au sein de ces entités, le paysage gersois est à nouveau morcelé en une mosaïque de petites contrées, aux caractères identitaires marqués, carrefours ou contacts des grandes entités, mais aussi sous-entités cohérentes qui coïncident approximativement avec les arrière-pays, les bassins de vie des principaux bourgs et bourgades chefs-lieux de canton.

Les six entités paysagères identifiées sur le territoire se répartissent de la façon suivante :

- Deux entités paysagères sur le PETR Pays d'Armagnac : Le Bas-Armagnac et La Ténarèze
- Deux entités paysagères sur le PETR du Pays d'Auch : Le pays d'Auch et l'Astarac
- Deux entités paysagères sur le PETR Pays des Portes de Gascogne : la Lomagne gersoise et le Savès toulousain.

1.3. Les paysages du Pays d'Auch

Au cœur de l'éventail gascon et au cœur du département, le Pays d'Auch s'étend, entre Baïse et Arrats, dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour d'Auch, unique ville gersoise, peuplée de 23 000 habitants.

Centre géographique, il est aussi carrefour : - Carrefour des deux grands axes de communication du département (RD 1124 et RD 1021) - Carrefour paysager, le Pays d'Auch est un noeud central où se rencontrent plusieurs influences : confins de la Ténarèze, de la Lomagne, du Savès-toulousain et de l'Astarac.

Ce mélange harmonieux des paysages gersois fait du Pays d'Auch un petit concentré de Gascogne, avec ses spécificités.

Ce paysage diversifié présente au premier abord un ensemble confus de hauteurs et de vallonements plus ou moins marqués.

La colline est l'élément de base de ce relief accidenté, bossu, incisé (pentes atteignant 20%) qui offre un paysage désordonné à l'aspect tourmenté, creusé par de nombreux petits cours d'eau secondaires. Il est en fait structuré par un axe (la vallée du Gers) et organisé autour de sa ville-centre (Auch).

Ce chef-lieu de département qui n'a jamais été coupé de la campagne environnante, fait de son pays un territoire habité où se concentrent les activités, les services et les hommes.

C'est la diffusion de la ville dans son arrière-pays qui confère à cette entité toute son unité, notamment avec l'apparition de nouveaux paysages de péri-urbanisation : maisons neuves isolées et lotissements viennent compléter l'habitat traditionnel diffus et étoffer les villages perchés.

Les villages perchés, bâtis sur des bancs calcaires et les maisons paysannes aux pierres blanchâtres veinées de jaune, confirment, avec les nombreux affleurements, la dominance du calcaire dans le sol du Pays d'Auch.

Terroir encore profondément agricole, malgré la concentration des activités tertiaires à Auch, cette entité est le siège d'une polyculture très diversifiée qui offre un paysage en mosaïque.

Enfin, le paysage présente de nombreuses traces d'une occupation humaine très ancienne : piles gallo-romaines, toponymie (terminologie en -an), vestiges divers..., rappellent qu'avant qu'Auch ne devienne la capitale administrative, monumentale et affective du Gers, Ausci était une des capitales de la Novempopulanie.

1.4. Les collines du nord-est

Ce territoire offre un paysage de doux vallonnements désordonnés.

Zone de naissance de nombreux petits cours d'eau, affluents du Gers, dominés par les imposantes hauteurs de Montaut-les-Créneaux et de Puycasquier.

Le paysage annonce la Lomagne et le Savès-toulousain : les boisements se font rares, les parcelles cultivées s'agrandissent, l'agriculture se fait plus intensive.

Cette exploitation alliée à un relief plus adouci, plus ample, engendre un paysage beaucoup plus ouvert de collines nues, plus sensible à l'impact des constructions neuves.

Dans l'habitat traditionnel, le calcaire se mêle peu à peu à l'argile et à la brique cuite. Dépourvue de grands coteaux structurants, cette zone offre néanmoins de nombreux points hauts qui émergent de l'ensemble anarchique des collines et sur lesquels se sont implantés des villages perchés, eux aussi récemment grossis par des constructions neuves, du fait des influences auscitaine et fleurantine.

1.5. Les paysages de la commune

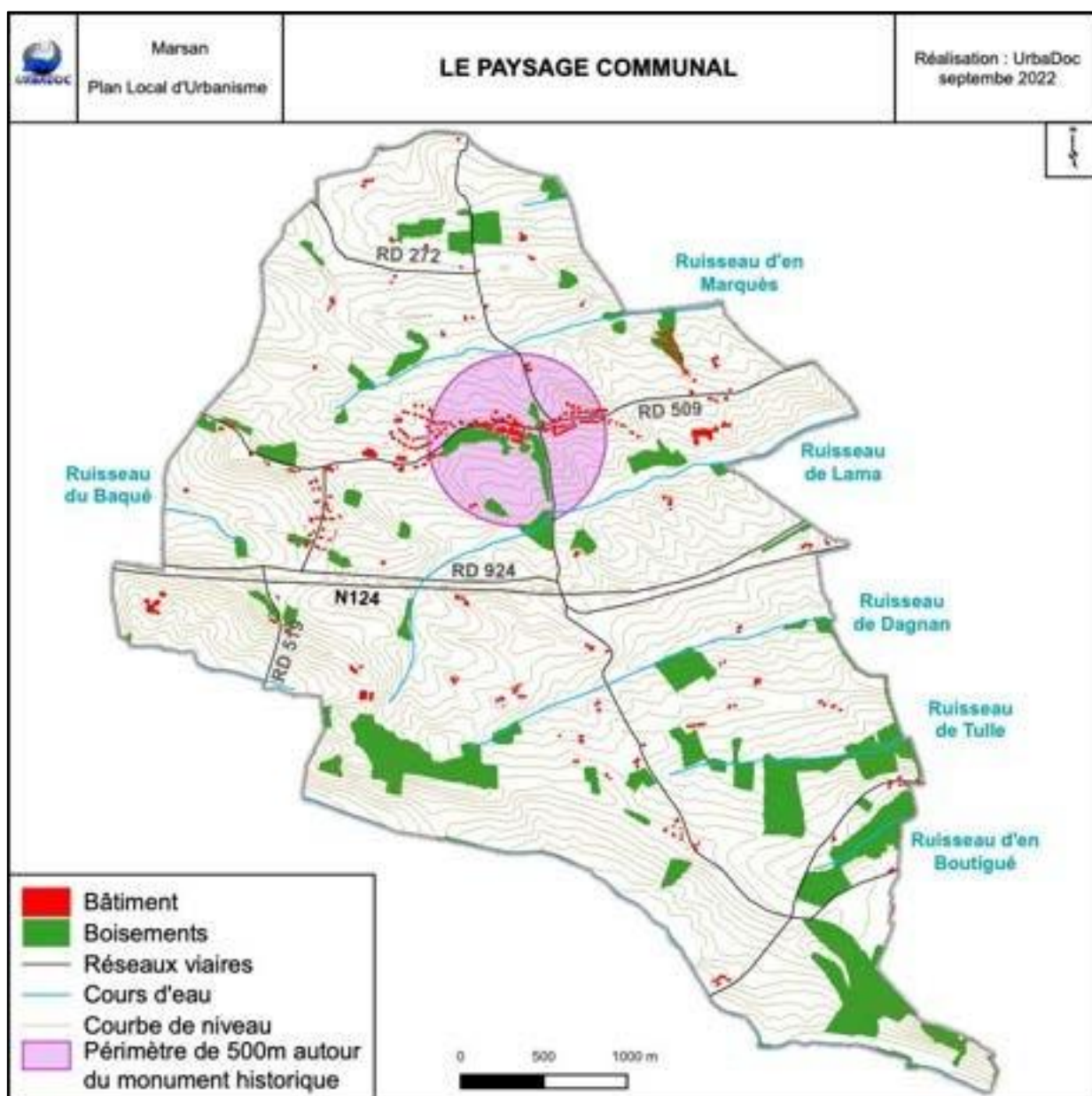


Illustration 37 Le paysage communal ; UrbaDoc Badiane, 2025

A l'image du département du Gers, les paysages de Marsan alternent du Nord au Sud par des collines, vallons, coteaux et vallées avec sur une altitude de 157 mètres à 261 mètres.

Marsan se caractérise par différents types de paysages :

- Le Nord est marqué par un paysage vallonné ;
- Le Sud plus boisé est également marqué par un paysage vallonné ;
- Les « points de vue » sont multiples et offrent à chaque fois une vision différente du territoire lorsqu'on se promène sur le territoire.
- Un des points de vue les plus marquants concerne la vue du château depuis la RD1124.

La commune est traversée par la RD1124 dans le sens Est-Ouest reliant Auch à Toulouse.

La RD 509 est parallèle à la RD1124, et traverse le village de Marsan, implanté en ligne de crête. Celui-ci est en outre desservi par la RD272 à partir de la RD1124.

Le village est implanté linéairement le long de la RD 509 ; il comporte des extensions pavillonnaires à l'Est et à l'Ouest sous forme de lotissements pavillonnaires.

Tous les quartiers qui se sont urbanisés ces dernières années sur la commune sont le résultat d'un type d'habitat opéré au grès des opportunités foncières et guidés le plus souvent par des intérêts individuels. L'agencement du bâti à la parcelle, à la différence de celui observé dans le centre-bourg, témoigne d'une implantation plus lâche, en retrait des limites d'emprise publique et des limites séparatives.



Illustration 38 : Vue du château depuis la RD 1124, UrbaDoc Badiane, 2025



Illustration 39 Vue du Sud de la commune proche de la RD 1124, UrbaDoc Badiane, 2025



Illustration 40 Vue du Nord de la commune proche, UrbaDoc Badiane, 2025

2. Un patrimoine communal : une signature paysagère et identitaire

2.1. Le château classé monument historique

Le château fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis le 23 août 1991.

Il a été construit en 1750 sur des fondations d'une ancienne forteresse du XII^e siècle.

À travers ses différentes branches, la famille de Montesquiou est propriétaire des demeures successives construites depuis le XII^e siècle.



Château de Marsan



Château du Duc de Montesquiou-Fezensac

Les constats dégagés montrent notamment :

- L'importance de la structure bocagère et des continuités végétales dans la perception du territoire ;
- Le rôle central des éléments bâtis et patrimoniaux (notamment le château) dans l'identité communale ;
- La sensibilité des franges urbaines et des entrées de bourg (notamment depuis la RD 1224) à l'urbanisation ;
- La présence de boisements et reliefs structurants qui contribuent à l'équilibre paysager et à la lisibilité du territoire.

Ces constats servent directement à orienter la planification et la régulation de l'urbanisation, en traduisant les enjeux identifiés dans le projet de PLU par plusieurs dispositifs opérationnels :

- Protection des continuités paysagères et des éléments remarquables, notamment par la reprise des haies, alignements et éléments arborés dans le règlement graphique et la possibilité de mesures au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Encadrement des extensions et insertion urbaine, pour garantir des transitions harmonieuses entre zones bâties et espaces agricoles ou naturels, et préserver les séquences paysagères sensibles, notamment aux entrées de bourg et depuis la RD 1224 ;
- Valorisation du patrimoine bâti et végétal, en intégrant les boisements et éléments structurants du relief dans les choix de zonage et dans les prescriptions d'aménagement, afin d'éviter leur fragmentation ;
- Orientation de l'urbanisation future, en privilégiant des formes urbaines cohérentes avec le tissu existant et respectueuses de l'identité paysagère.

Ce qu'il faut retenir et les enjeux à préserver :

A l'image du département du Gers qui a une forte identité rurale, les paysages de Marsan alternent du Nord au Sud par des collines, vallons, coteaux et vallées avec sur une altitude de 157 mètres à 261 mètres.

Les paysages sont composés à la fois d'espaces naturels et d'espaces cultivés.

Ces deux composantes sont à préserver pour leurs qualités.

Généralement, sur la commune, la préservation des espaces agricoles ouverts et des structures végétales telles que les haies, les alignements et les bosquets est nécessaire.

Le maintien des vignes et de la polyculture, est un enjeu important.

Le village qui est implanté en crête le long de la RD509 est à préserver.

L'enjeu est alors de parvenir à maîtriser la silhouette architecturale sans pour autant interdire l'urbanisation.

Les bâtiments et fermes agricoles ont tendance à évoluer ; des prescriptions architecturales peuvent alors être mises en place pour que les évolutions des bâtiments existants et les nouveaux bâtiments ne viennent pas dénaturer des entités anciennes.

Les nombreuses entités ponctuant la campagne doivent tout de même être maîtrisées.

La commune dispose d'un patrimoine qu'il convient de préserver car ils font partie de l'identité du territoire.

3. La morphologie urbaine

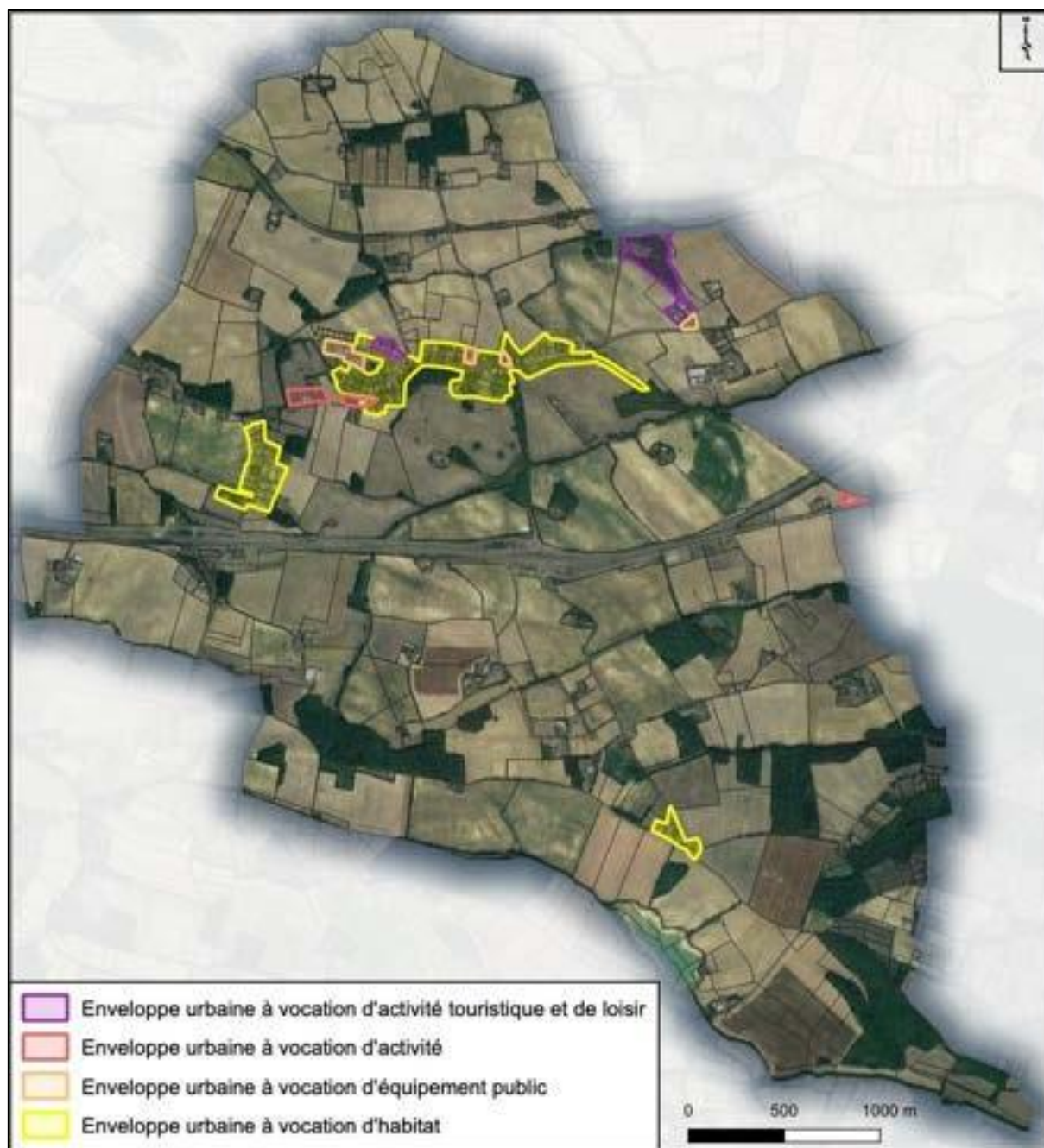


Illustration 41 Organisation urbaine de la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025

L'analyse de l'organisation d'une commune permet de déterminer les phases successives de son développement.

Cette analyse détermine le type d'habitat existant sur la commune et préfigure les objectifs de ce document et des subséquents en matière de forme urbaine.

La commune étudiée a des caractéristiques urbaines qui lui sont propres.

Elle est composée d'une entité ancienne plus importante qui abrite église et château puis d'extensions à l'Est et l'Ouest du bourg.

3.1. Le centre-bourg



Illustration 42 Centre-bourg de Marsan le long de la RD 509, Google Streetview, Urbadoc Badiane, 2025

Le centre-bourg s'organise autour d'un linéaire villageois ancien, constituant le cœur historique de la commune. Ce tissu bâti présente un patrimoine architectural de qualité, porteur de l'identité locale et témoin de l'histoire du village. Il concentre une part importante de la densité bâtie à l'échelle communale, ce qui en fait un espace structurant tant sur le plan urbain que paysager.

Morphologiquement, le centre-bourg s'apparente à un village-rue, dont le développement s'est effectué parallèlement au tracé de la RD 509. Le bâti s'organise ainsi de manière linéaire, de part et d'autre de cet axe viaire structurant. Les constructions, implantées en ordre continu ou semi-continu, alternent entre mitoyenneté et implantation individuelle, parfois en accroche directe sur la voirie. Cette organisation confère au bourg une certaine compacité et participe à la définition d'un front bâti relativement homogène, caractéristique des formes urbaines traditionnelles.

Au sein de cet ensemble, certains édifices jouent un rôle emblématique et structurant, notamment l'église et le château, qui occupent une place centrale dans la composition urbaine et dans la perception du village. Ces éléments patrimoniaux contribuent fortement à la qualité paysagère et à l'identité du centre-bourg, en constituant des repères visuels et symboliques. Le bâti se développe généralement sur un à deux niveaux sur rez-de-chaussée, traduisant une échelle modérée et cohérente avec le caractère rural de la commune. Les façades, majoritairement enduites dans des tons clairs (beige, crème, parfois gris), participent à une

harmonie d'ensemble. Les toitures, en tuiles canal, s'inscrivent dans les traditions architecturales locales et renforcent l'unité paysagère du bourg.

Les ouvertures, le plus souvent verticales (plus hautes que larges), respectent les proportions traditionnelles. Elles sont parfois mises en valeur par des encadrements traités en pierre apparente ou par des variations de teinte dans les enduits, apportant du relief et une certaine finesse aux façades. Les menuiseries présentent des teintes variées mais sobres (blanc, beige, brun), contribuant à l'équilibre visuel de l'ensemble.

Certaines bâtisses ont fait l'objet de campagnes de réhabilitation, témoignant d'une volonté de valorisation du patrimoine bâti. Ces initiatives méritent d'être poursuivies et encouragées, notamment afin d'améliorer l'image globale du centre-bourg et de renforcer son attractivité résidentielle. Elles s'inscrivent en cohérence avec les actions déjà engagées, telles que le traitement qualitatif de la traverse, qui participe à la requalification des espaces publics et à la mise en valeur du cœur de village.

Enfin, malgré le développement d'une urbanisation plus récente en périphérie, souvent réalisée sans lien direct avec le tissu ancien, le centre-bourg conserve une certaine lisibilité dans son fonctionnement. Sa compacité, associée à la présence des principaux équipements et lieux de centralité, lui permet de demeurer un espace structurant du territoire communal. Néanmoins, le manque de connexions entre les extensions récentes et le cœur ancien constitue un enjeu pour l'aménagement futur, notamment en matière de continuité urbaine, de mobilités et de cohérence d'ensemble.

3.2. Les extensions pavillonnaires



Illustration 43 Constructions pavillonnaires à l'Est du bourg, Google Street view, Urbadoc Badiane, 2025



Illustration 44 Constructions pavillonnaires à l'Ouest du bourg, Google Streetview, Urbadoc Badiane, 2025

L'acuité avec laquelle l'urbanisation pavillonnaire s'est opérée sur le territoire est très importante et témoigne de l'attractivité communale avec, notamment au début des années 2000 à 2009, des pics de construction récurrents jusqu'à 8,07 ha consommés.

Cette urbanisation linéaire s'est opérée à l'Est et à l'Ouest du bourg dans les quartiers de En Miquéou et En Blandin.

Compte tenu des densités souvent faibles sur ces secteurs pavillonnaires, les nouveaux quartiers sont très conséquents en termes de superficie consommée sur la commune.

La forme urbaine générée par cette urbanisation ne répond pas aux valeurs mises en avant par la loi SRU et rappelées par la loi ENE tant en termes de gestion économe du foncier que du maintien des qualités paysagères et de la sécurisation des accès le long des linéaires routiers.

Par ailleurs, l'implantation des habitations en milieu de parcelle empêche souvent toute densification ultérieure de la parcelle permettant de rentabiliser le foncier consommé et conduisant de fait à une stérilisation des terrains.

La typologie des habitations est très différente de celle du centre ancien.

Dans les lotissements, les constructions sont des maisons érigées le plus souvent de plain-pied ou bien avec un étage sur rez-de-chaussée.

Elles sont implantées en retrait des limites des espaces publics.

La couleur des façades des maisons est dans des tons clairs, similaire aux maisons du centre ancien – blanc, beige.

3.3. Les unités rurales, des motifs fondateurs de l'environnement bâti

La plupart des constructions isolées sur la commune correspondent à des corps de ferme, ou des habitations pavillonnaires.

Le bâti diffus est implanté à la faveur du tracé des routes départementales et des chemins vicinaux qui drainent le territoire communal et qui viennent se greffer sur les axes les plus importants.

Ces bâtiments participent à l'identité rurale et pittoresque du village et peuvent être l'objet d'une revalorisation.

Le territoire compte plusieurs corps de ferme, reflets de l'activité agricole dynamique sur le territoire.

L'implantation des constructions se caractérise par l'organisation d'unités bâties réunissant le plus souvent une maison d'habitation et des annexes organisées autour d'une cour.

Les granges et étables se situent quelques fois dans le prolongement de la maison.

L'agencement des annexes répond à une logique fonctionnelle visant à rationaliser la desserte des différentes unités composant la ferme et optimiser la surface du terrain.

En ce sens, la maison se situe le plus souvent à proximité immédiate de la voie publique pour être facilement accessible sans avoir à traverser l'espace de travail.

Ce qu'il faut retenir :

Le centre-bourg est constitué d'un linéaire villageois ancien, caractérisé par un patrimoine architectural de qualité et constitutif de l'identité du village.

Le centre-bourg concentre une partie de la densité bâtie à l'échelle communale.

Ces dernières années, l'urbanisation pavillonnaire s'est opérée sur le territoire est très importante, et témoigne de l'attractivité communale avec, notamment au début des années 2000 à 2009, des pics de construction.

Cette urbanisation linéaire s'est opérée à l'Est et à l'Ouest du bourg dans les quartiers de En Miquéou et En Blandin.

Pour le bâti pavillonnaire, la plupart des constructions isolées sur la commune correspond à des corps de ferme, ou des habitations pavillonnaires.

PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la prise en compte de l'environnement est au cœur de l'élaboration d'un PLU.

L'expertise environnementale apportée par SIRE Conseil ne se limite toutefois pas à ces simples exigences réglementaires.

Le diagnostic est réalisé selon une approche semblable à celle d'une évaluation environnementale, que celle-ci soit exigée ou non par les services instructeurs à l'issue de la demande d'examen au cas par cas, dans un souci de sécurisation juridique de l'élaboration du PLU et afin de proposer à la commune la traduction concrète des éléments étudiés.

La traductibilité comme fil conducteur de notre prestation.



Illustration 45 : Des arbitrages éclairés par un diagnostic poussé, permettant la traduction concrète des enjeux identifiés, Sire Conseil, 2025

1. Méthodologie d'étude

1.1. Ressources engagées

Ressources humaines

Thomas SIRE, ingénieur écologue diplômé de l'Université d'Angers (2008), a pris en charge l'élaboration du diagnostic environnemental du PLU de Marsan.

1.2. Bibliographie

Ressources consultées

Inventaire National du Patrimoine Naturel

L'article L. 411-5 du Code de l'environnement institue pour l'ensemble du territoire national terrestre, fluvial et marin un inventaire national du patrimoine naturel, défini comme « l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, minéralogiques et paléontologiques ».

L'État en assure la conception, l'animation et l'évaluation.

Les régions peuvent être associées à la conduite de cet inventaire dans le cadre de leurs compétences.

Le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) assure la responsabilité scientifique des inventaires menés dans ce cadre.

Le site Internet de l'INPN propose une base de données naturalistes communales.

Cette base de données a été consultée en septembre 2019.

Périmètres environnementaux connus

On entend par « périmètre environnemental connu et reconnu » tout périmètre réglementaire ou d'inventaire ayant trait à la préservation de la biodiversité.

On compte ainsi différents types de périmètres : les périmètres d'inventaires d'une part, et les périmètres réglementaires d'autre part.

Les périmètres d'inventaire correspondent aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Il existe deux types de ZNIEFF.

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées.
- Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles, délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1.

Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation du site. En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses ayant permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

Les périmètres réglementaires sont de différents types.

Ces périmètres sont qualifiés de « réglementaires » car ils nécessitent minimalement une prise en compte des espèces et des habitats ayant justifié la désignation de ces sites et l'évaluation des incidences du projet sur ceux-ci.

On trouve notamment les sites du réseau Natura 2000 relatifs à la directive « Habitats » (les zones spéciales de conservation) et à la directive « Oiseaux » (les zones de protection spéciale).

On trouve par ailleurs les arrêtés de protection de biotope, définis par le préfet de département, les réserves naturels (régionales, nationales), ainsi que les parcs (naturels régionaux, nationaux).

La délimitation de ces périmètres et leurs caractéristiques ont été consultées en septembre 2019.

SRCE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014 par la Région Midi-Pyrénées et arrêté dans les mêmes termes par le Préfet de région le 27 mars 2015.

Ce schéma traduit à l'échelle régionale les enjeux et objectifs de la trame verte et bleue. Il définit pour Midi-Pyrénées les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que doivent prendre en compte les documents d'urbanisme.

En Midi-Pyrénées, le SRCE comprend également un chapitre supplémentaire décrivant les clés de déclinaison du SRCE dans les documents d'urbanisme.

Ce SRCE sera intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

BAZNAT

BAZNAT est une base de données naturalistes développée et administrée par Nature Midi-Pyrénées (Nature en Occitanie).

Elle permet à tous les naturalistes qui le souhaitent de centraliser et partager leurs observations dans plusieurs domaines d'études.

La base de données a été consultée en septembre 2019.

1.3. Consultations

Structures consultées Le tableau ci-dessous présente la liste des structures consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Marsan.

Illustration 46 : Synthèse des consultations, Sire Conseil, 2025

Structure	Date de consultation
Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles du Gers (ADASEA 32)	3 Juin 2019
Arbres et Paysages 32	3 Juin 2019
Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement 32 (CPIE 32)	3 Juin 2019
Conservatoire Botanique National (CBNPMP)	3 Juin 2019
Conservatoire des Espaces Naturels (CEN Midi-Pyrénées)	3 Juin 2019
Fédération de pêche	Printemps 2019
Fédération de chasse	Printemps 2019

Modalités de consultation

Les consultations ont été réalisées par courrier et par e-mail pour chaque structure. Les demandes ont été expédiées le 3 Juin 2019, à l'exception des demandes envoyées aux fédérations de chasse et pêches, expédiées avant la consultation des bureaux d'études.

Le modèle de consultation envoyé, personnalisé, est présenté dans la figure ci-dessous.



Illustration 47 : Exemple de courrier de consultation envoyé (ici, au Conservatoire des Espaces Naturels), Sire Conseil, 2025

1.4. Prospections de terrain

Plusieurs visites de terrain ont permis de compléter, préciser et valider les informations récoltées au cours des phases d'analyse bibliographique et de consultation.

Dates de visite Les dates et objectifs poursuivis par chaque visite sont précisés dans le tableau ci-dessous.

Illustration 48 : Dates et objectifs des visites de terrain, Sire Conseil, 2025

Date de visite	Objectif poursuivi	Conditions d'observation
16 Mai 2019	Visite sommaire de la commune, identification des principales coulées de faune terrestre.	Favorables.
29 Mai 2019	Mise en place du piégeage photographique.	Sans objet.
21 Juin 2019	Récupération des données de la première session et nouvelle session de piégeage photographique.	Bug informatique. Aucune donnée exploitable.
24 Juillet 2019	Récupération du matériel de piégeage photographique.	Sans objet.
09 septembre 2019	Caractérisation sommaire de la chiroptérofaune communale.	Favorables.
17 septembre 2019	Inventaires faune/flore des secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU.	Favorables.

Les différents niveaux de prospection

La pression d'inventaire a été proportionnelle au niveau d'enjeu de développement pressenti pour chaque secteur de la commune.

Ainsi, trois niveaux de prospection ont été considérés :

- Un niveau de prospection moyen au niveau des secteurs non concernés par des projets de développement ;
- Un niveau de prospection fort autour des enveloppes urbaines (au sein des « surenveloppes »), en raison de la possible urbanisation de ces secteurs ;
- Un niveau de prospection très fort au niveau des potentiels constructibles (dents creuses et potentiels de restructuration) situés au sein des enveloppes urbaines, en raison de la très probable future constructibilité de ces secteurs.



Piégeage photographique

Afin d'affiner les données relatives à la faune terrestre et notamment de caractériser les flux de faune terrestre, SIRE Conseil a installé un piège photo/vidéo sur une coulée de faune préalablement identifiée.

Le piège a été installé pendant plus d'un mois.

C'était un piège Wansview T01 équipé d'un capteur de 16Mp, de lumières infrarouges permettant les prises de vue de jour comme de nuit et de capteurs permettant de détecter les mouvements.

La première session de piégeage photographique n'a pas été concluante, en raison d'un problème de stockage des données.

Aucune donnée n'a pu être exploitée au cours de cette première session.

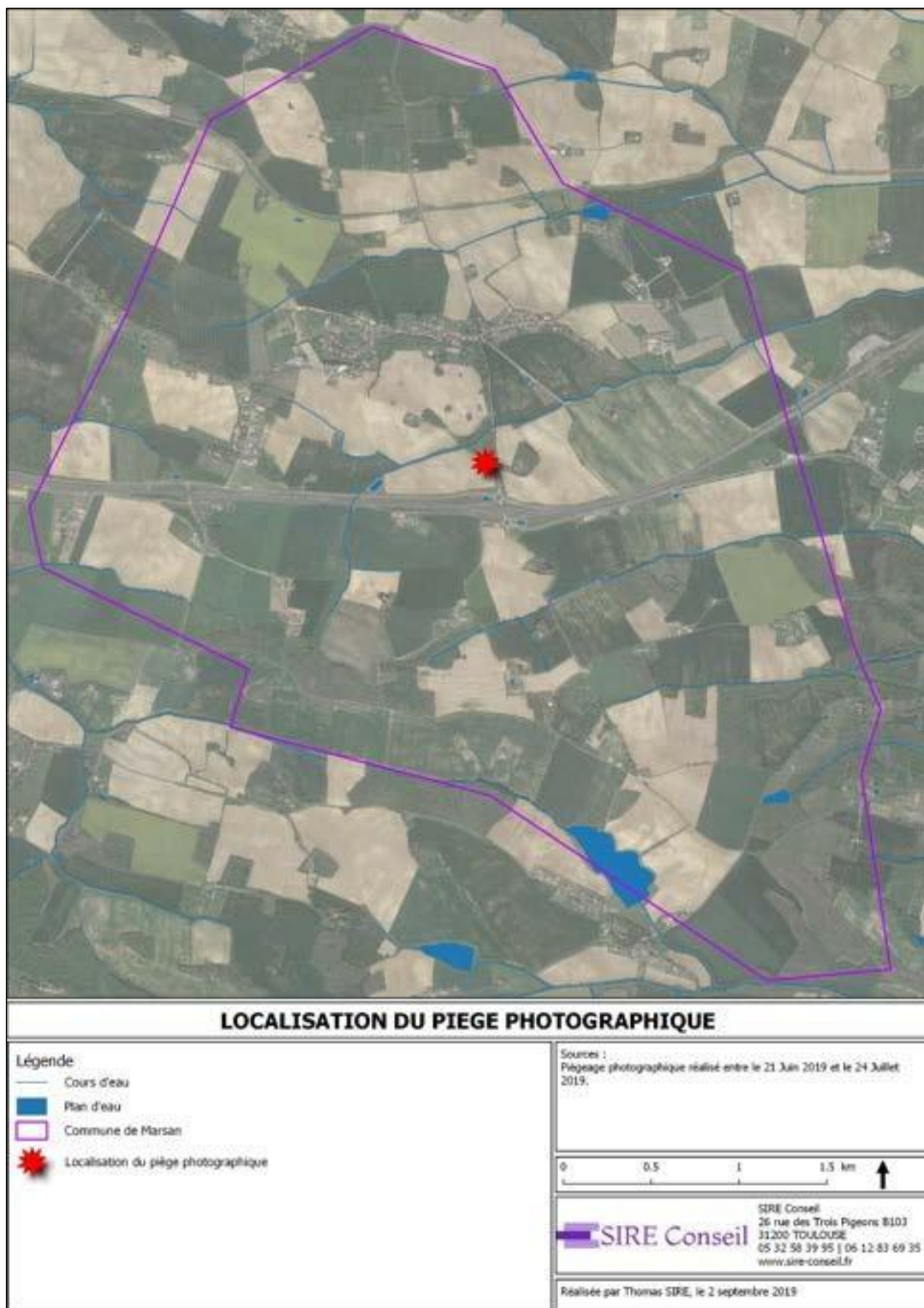


Illustration 50 : Cartographie de localisation du piège photographique en Juin-Juillet 2019, Sire Conseil, 2025

Caractérisation de la chiroptérofaune

Une soirée de prospections a été dédiée à la caractérisation sommaire de la chiroptérofaune de la commune.

Cette caractérisation a été réalisée selon des points d'écoute définis selon une approche éco-paysagère.

La détermination des taxons a été réalisée à l'aide d'un détecteur-enregistreur Echometer Touch 2 Pro de Wildlife Acoustics.

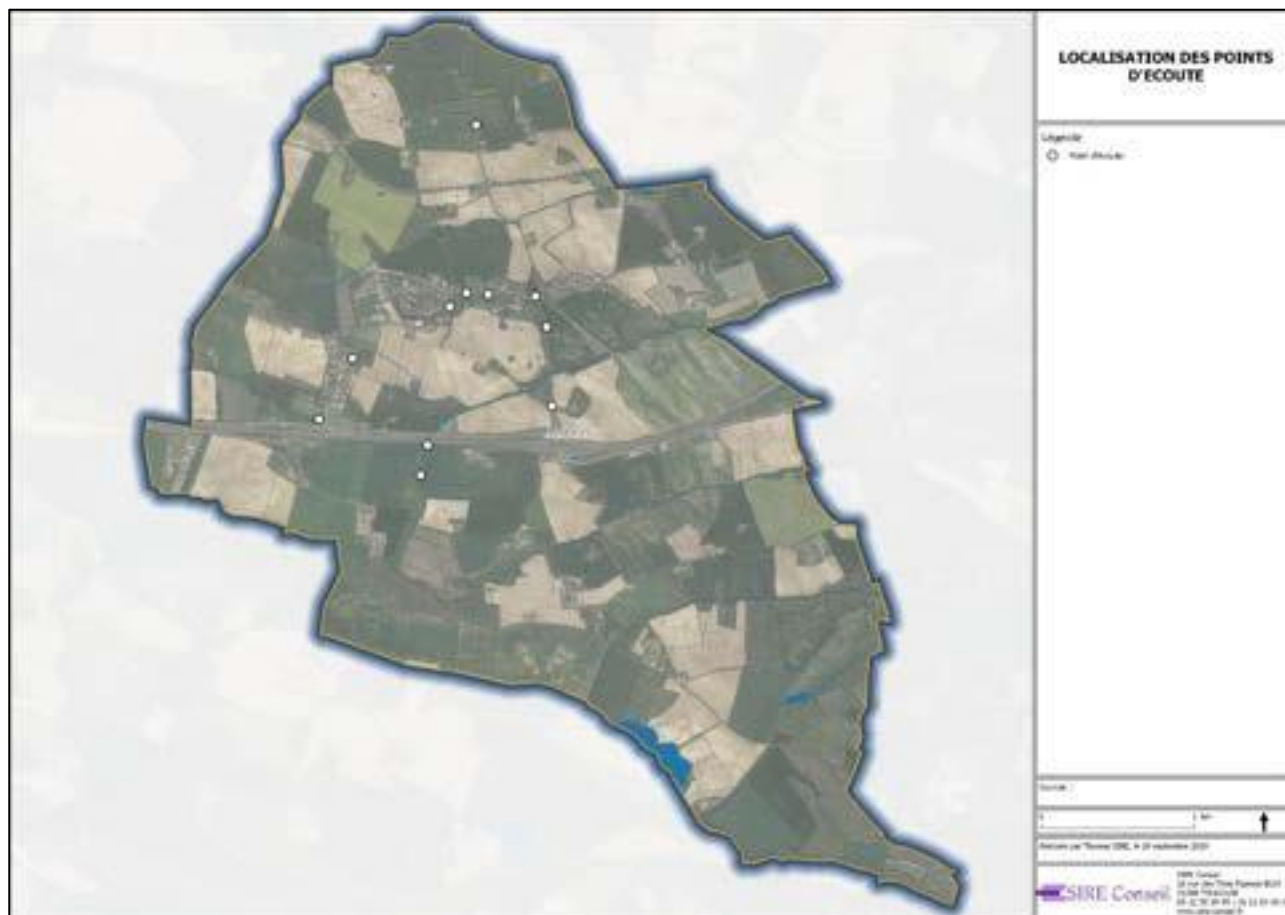


Illustration 51 : Cartographie de localisation des points d'écoute des chiroptères, Sire Conseil, 2025

Caractérisation des habitats naturels

La caractérisation des habitats naturels a été effectuée selon deux niveaux de précision.

Le niveau le plus faible correspond à une identification des habitats naturels selon les niveaux 1 et 2 de la typologie EUNIS (par exemple : forêt de feuillus caducifoliés) et a été réalisé par une approche mixte couplant photo-interprétation et validation de terrain.

Le niveau le plus élevé correspond à une identification selon les niveaux 3 et suivants de cette même typologie (par exemple : chênaie à *Quercus pubescens* occidentale).

Inventaire des haies et alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres ont été inventoriés, cartographiés et caractérisés.

La caractérisation a consisté à définir s'il s'agissait d'une haie arbustive, arborescente et à définir son état de conservation selon qu'il semblait judicieux de la préserver ou de la restaurer.

Inventaire des arbres remarquables

Les arbres remarquables et remarquables ont été inventoriés à l'occasion des déplacements effectués sur la commune.

Les critères permettant l'intégration d'un arbre à cet inventaire sont les suivants :

- Paysage ;

- Esthétique ;
- Histoire ;
- Biodiversité.

Définition des réseaux écologiques

A partir du croisement des données bibliographiques, des données issues des consultations et des données acquises à l'occasion des prospections de terrain, SIRE Conseil a défini les réseaux écologiques communaux selon trois principales trames :

- La trame verte
- La trame bleue
- La trame noire

Chacune de ces trames est composée de réservoirs de biodiversité, et de corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité correspondent à des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux préservée localement.

Les corridors écologiques correspondent à des espaces favorables au déplacements de ces espèces, permettant notamment de relier les réservoirs de biodiversité entre eux, le cas échéant.

La trame verte est composée des milieux terrestres.

La trame bleue est composée des milieux aquatiques, humides et de leur espace de fonctionnalité. La trame noire est composée des milieux préservés de la pollution lumineuse nocturne.

2. Cartographie et analyse

2.1. Méthode géomatique

Les prospections de terrain ont été réalisées à l'aide d'un iPad, permettant le géoréférencement des données acquises.

Le travail de bureau a été réalisé sur des stations de travail équipées du logiciel QGIS.

2.2. Définition des niveaux enjeux de conservation

Dans un souci de traductibilité des enjeux de conservations écologique attribués à chaque parcelle expertisée, trois niveaux d'enjeux ont été définis :

Enjeu faible	Enjeu modéré	Enjeu fort
• Prioriser l'urbanisation	• Urbanisation conditionnelle	• Urbanisation contrainte

Illustration 52 : Niveaux d'enjeux et leur traduction dans la construction du projet, Sire Conseil, 2025

Du point de vue environnemental, l'urbanisation des parcelles auxquelles a été attribué un enjeu faible devra être priorisée.

Pour les parcelles à enjeu modéré, l'intégration et la préservation d'un maximum d'éléments de paysage ayant justifié le niveau d'enjeu devront être prévues.

Des recommandations précises seront formulées afin que les orientations environnementales soient retenues dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces enjeux modérés correspondent à des enjeux patrimoniaux non réglementaires (par exemple un boisement de feuillus, une prairie fauchée, etc.).

Enfin, l'urbanisation des parcelles auxquelles a été attribué un enjeu fort devra être évitée. Ce niveau d'enjeu correspond à un enjeu réglementaire, et l'urbanisation des parcelles concernées requerra le dépôt de dossiers réglementaires, par exemple au titre de la Loi sur l'eau ou de la réglementation relative aux espèces protégées.

3. Résultats

3.1. Bibliographie

Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) La base de données naturalistes communale a été consultée en septembre 2019. Elle mentionne 19 espèces, recensées sur la commune.

Le tableau présenté ci-dessous synthétise les observations mentionnées par l'INPN.

Taxonomie	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Dernière observation
Insecte	<i>Euoniticellus fulvus</i>	-	1976
	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane	2010
Oiseaux	<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	2018
	<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	2018
	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	2018
Mammifères	<i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuril européen	2018
	<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe	2010
	<i>Genetta genetta</i>	Genette commune	2004
	<i>Lepus europaeus</i>	Lièvre d'Europe	2012
	<i>Martes foina</i>	Fouine	2009
	<i>Meles meles</i>	Blaireau européen	2013
	<i>Mustela nivalis</i>	Belette d'Europe	2014
	<i>Sciurus vulgaris</i>	Ecureuil roux	2009
	<i>Sus scrofa</i>	Sanglier	2013
	<i>Talpa europaea</i>	Taupe d'Europe	2011
	<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	1982
	<i>Anacamptis laxiflora</i>	Orchis à fleurs lâches	2003
Orchidée	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	Orchis pyramidal	1999
	<i>Himantoglossum hircinum</i>	Orchis bouc	1997

Illustration 53 Observations mentionnées par l'INPN, Sire Conseil, 2025

Certaines de ces espèces sont patrimoniales.

C'est notamment le cas du Lucane, quasi-menacé à l'échelle européenne (liste rouge européenne UICN 2010), mais plutôt commun dans la moitié Sud de la France.

D'autres espèces mentionnées sont protégées réglementairement ; c'est le cas des trois espèces d'oiseaux et de plusieurs mammifères.

Globalement, on peut affirmer que les inventaires qui ont pu être réalisés et partagés sur l'INPN sont très largement lacunaires et ne reflètent pas la biodiversité communale.

3.2. Les périmètres environnementaux connus et reconnus

Aucun périmètre environnemental connu ou reconnu ne se trouve sur la commune.

Les périmètres d'inventaire les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type 2 : Coteaux du Gers d'Aries-Espéran à Auch, située à 1,5 km à l'Ouest de la limite communale, sur la commune de Montégut ;
- La ZNIEFF de type 1 : Coteaux de Montégut, située à 2 km à l'Ouest de la limite communale, sur la commune de Montégut ;
- La ZNIEFF de type 2 : Cours de l'Arrats, située à 2,5 km à l'Est de la limite communale sur la commune d'Aubiet.

L'intérêt du site des coteaux du Gers d'Aries-Espéran à Auch repose sur la diversité de milieux, notamment de pelouses et de landes calcaires au sein d'un espace de coteaux à dominante agricole.

La délimitation de cet ensemble repose sur la géomorphologie générale du secteur qui converge avec la localisation des milieux et espèces à haute valeur patrimoniale.

C'est ainsi que la rive droite du Gers formée par les coteaux les plus abrupts constitue l'essentiel de ce vaste zonage.

Les critères de délimitation du site des coteaux de Montégut sont principalement basés sur la répartition des espèces et des habitats naturels à haute valeur patrimoniale (prairies humides, landes sèches, etc.).

La zone se présente comme une mosaïque imbriquée de milieux diversifiés allant de cultures extensives à la chênaie pubescente en passant par différents stades de milieux herbeux à landes.

L'intérêt du site du cours de l'Arrats repose sur les prairies inondables situées dans le lit majeur de l'Arrats qui sont les bases de la délimitation de cette zone.

Celle-ci comprend aussi les bords de la rivière et les boisements limitrophes, ainsi que les cultures interstitielles, par logique de continuité fonctionnelle.

En résumé, aucun périmètre d'inventaire ne se trouve sur la commune, mais une attention particulière a été portée, lors des prospections de terrain, à l'identification d'habitats naturels ayant pu justifier la désignation des périmètres ZNIEFF situés à proximité (milieux humides et habitats associés, pelouses et landes calcaires).

3.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Pour rappel, la notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité, et diffère ainsi des autres degrés d'opposabilité que sont la compatibilité et la conformité.

Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à une obligation de compatibilité sous réserve de dérogation pour des motifs déterminés.

La prise en compte du SRCE a consisté à recenser et analyser les éléments de connaissance détaillés, et notamment les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques mentionnés. Toutefois, l'échelle de travail de ce SRCE étant le 1/100 000^{ème}, les prospections de terrain et l'analyse fine conduite ont consisté à analyser, vérifier et valider le cas échéant, la cohérence des éléments issus du SRCE à une échelle parcellaire (voir figure ci-dessous).

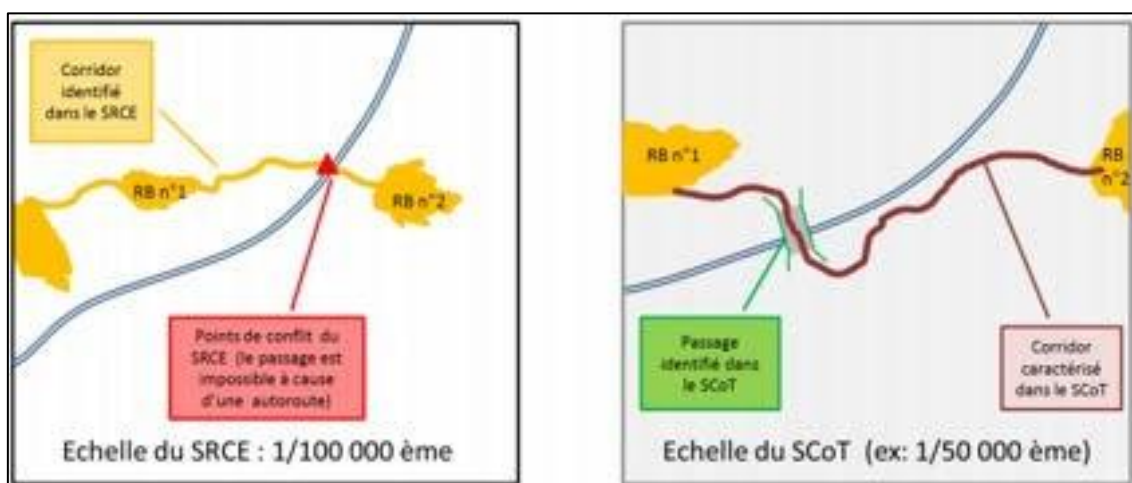


Illustration 54 : Prise en compte et déclinaison du SRCE dans les documents d'urbanisme (source SRCE Midi-Pyrénées), Sire Conseil, 2025

A l'échelle de la commune et de ses environs immédiats, le SRCE de Midi-Pyrénées reprend les périmètres des ZNIEFF environnantes comme réservoirs de biodiversité.

Aucun réservoir de biodiversité ne se trouve sur la commune.

Par ailleurs, le SRCE mentionne deux corridors écologiques qui relient les ZNIEFF des coteaux du Gers à la vallée de l'Arrats, et qui traversent ainsi la commune en son centre selon un axe Est-Ouest.

Le premier corridor, au Sud de la route nationale, traverse la commune au Nord du hameau de Gébra et permet notamment de lier le bois de Pissas au bois de Labedousse. Le second corridor, au Nord de la route nationale, présente un tracé étonnant puisqu'il semble traverser les parties urbanisées de Planère, du bourg et d'En Blandin.



Illustration 55 : Grande culture, obstacle à de nombreuses continuités écologiques, Sire Conseil, 2025



Illustration 56 : Passage aménagé pour le déplacement de la faune vers Loubédât, Sire Conseil, 2025

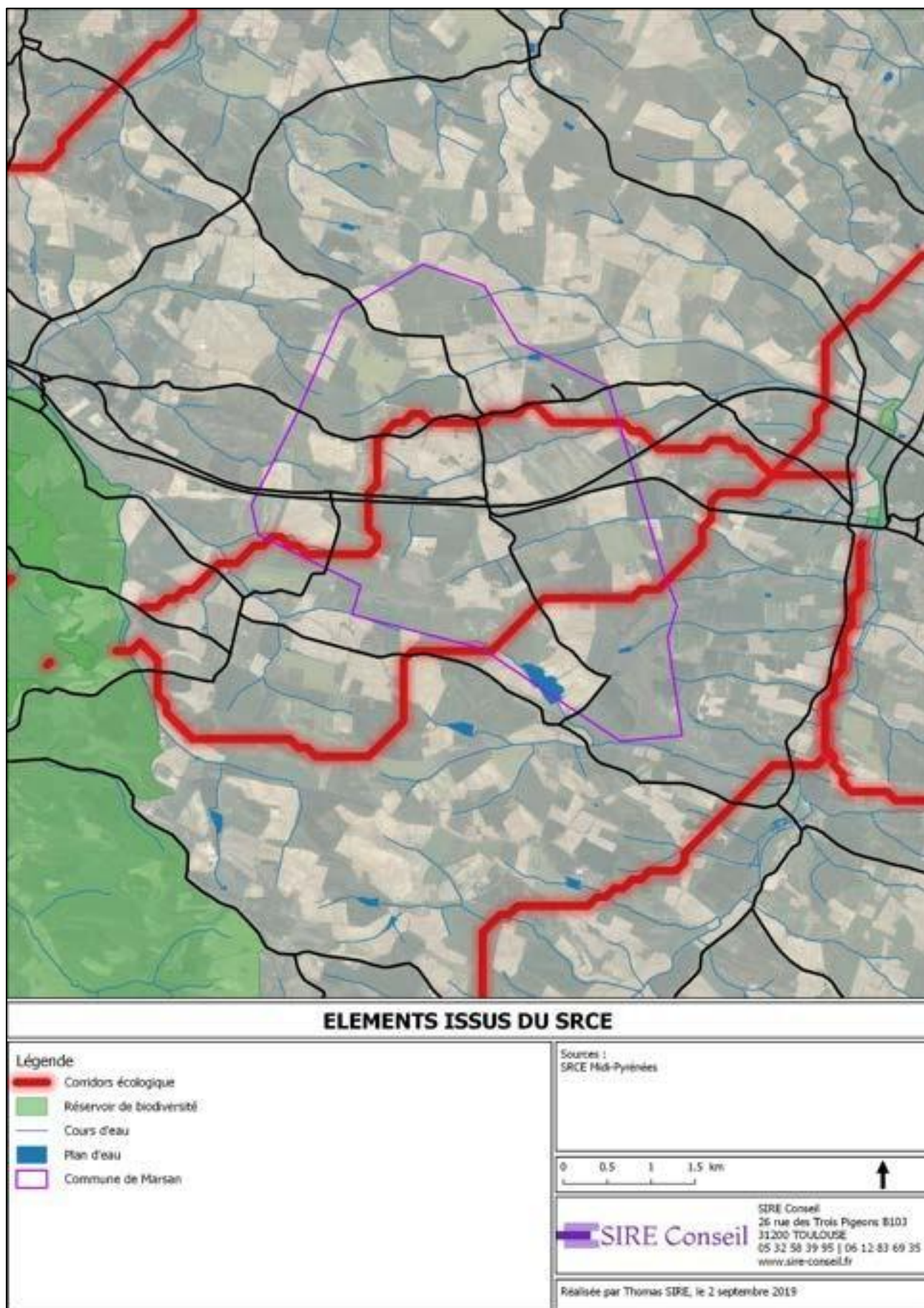


Illustration 57 : Cartographie des éléments issus du SRCE, Sire Conseil, 2025

BAZNAT et OBMP

Dans l'attente de l'opérationnalité du Système d'Information sur la Nature et les Paysages (SINP) d'Occitanie, les bases de données naturalistes BAZNAT et celle de l'Observatoire de la Biodiversité de Midi-Pyrénées (OBMP) ont été consultées.

Le tableau présenté ci-dessous synthétise les données relatives aux espèces connues dans la commune de Marsan et mentionnées dans ces bases de données.

La patrimonialité de chaque espèce est évaluée selon trois niveaux (faible, modérée, forte).

- Le niveau « faible » indique que l'espèce n'est ni protégée, ni rare ou menacée.
- Le niveau « modérée » indique que l'espèce est protégée ou qu'elle est rare ou menacée, ou qu'elle est déterminante ZNIEFF.
- Le niveau « forte » indique que l'espèce est protégée et rare ou menacée.

Illustration 58 : Synthèse des observations naturalistes réalisées sur la commune (BAZNAT et OBMP, Septembre 2019), Sire Conseil, 2025

Taxonomie	Nom vernaculaire	Patrimonialité	Source
Mammifères	Belette	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Blaireau	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Chevreuil	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Ecureuil roux	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Genette commune	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Lièvre d'Europe	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Renard roux	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Putois d'Europe	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Sanglier	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Taupe d'Europe	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Barbastelle d'Europe	Fort	OBMP, Septembre 2019
	Pipistrelle commune	Modérée	OBMP, Septembre 2019
Reptiles	Couleuvre à collier	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Couleuvre verte et jeune	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Lézard des murailles	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Lézard vert occidental	Fort	Baznat, Septembre 2019
Amphibiens	Crapaud accoucheur	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Crapaud calamite	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Crapaud commun	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Grenouille verte	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Rainette méridionale	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Salamandre tachetée	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Triton marbré	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Triton palmé	Fort	Baznat, Septembre 2019
Oiseaux	Alouette des champs	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Bondrée apivore	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Busard Saint-Martin	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Buse variable	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Cochevis huppé	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Corneille noire	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Effraie des clochers	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Elanion blanc	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Fauvette à tête noire	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Geai des chênes	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Grand corbeau	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Merle noir	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Mésange à longue queue	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Mésange charbonnière	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Milan royal	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Pinson des arbres	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Pouillot véloce	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Sittelle torchepot	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Troglodyte mignon	Modérée	Baznat, Septembre 2019
	Verdier d'Europe	Modérée	Baznat, Septembre 2019
Arthropodes et Mollusques	Agrion de Mercure	Fort	Baznat, Septembre 2019
	Agrion mignon	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Anax empereur	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Cigalette	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Dectique à front blanc	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Ephippigère carénée	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Frelon asiatique	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Piérade du Lotier	Faible	Baznat, Septembre 2019
	Calopteryx occitan	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Agrion jouvencelle	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Fadet commun	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Agrion porte-coupe	Faible	OBMP, Septembre 2019

	Agrion de Vander Linder	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Agrion élégant	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Mélitée orangée	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Grillon d'Italie	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Orthetrum à stylets blancs	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Orthetrum brun	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Machaon	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Tircis	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Tétric des plages	Modérée	OBMP, Septembre 2019
	Décticelle des roselières	Modérée	OBMP, Septembre 2019
	Agrion blanchâtre	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Agrion orangé	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Grillon des marais	Faible	OBMP, Septembre 2019
	Sympetrum rouge-sang	Faible	OBMP, Septembre 2019

3.4. Espèces patrimoniales et leurs habitats

La consultation des bases de données régionales indique la présence de plusieurs espèces patrimoniales (enjeu fort de préservation).

La Genette commune : petit carnivore nocturne (90 cm pour 2 kg) fréquentant des milieux variés, caractérisés par la présence de formations végétales fermées.

En France on la trouve dans les garrigues basses et sèches, mais aussi dans les milieux rocaillieux ou escarpés, fermés et couverts de forêt, de taillis ou de végétation arbustive, souvent à proximité de points d'eau.

Les gîtes se trouvent le plus souvent dans des amas rocheux, des anfractuosités rocheuses, grottes, arbres creux, ruines, mais également au sommet d'arbres élevés.

L'espèce n'a été observée ni à l'occasion du piégeage photographique ni à l'occasion des prospections de terrain ; aucun crottier n'a été découvert.

La Barbastelle d'Europe : chauve-souris de taille moyenne, présente dans une grande partie de l'Europe et en Afrique du Nord.

Elle fréquente les milieux forestiers divers, assez ouverts, les anciennes haies et lisières.

Ses gîtes estivaux préférés sont liés aux arbres, notamment aux écorces décollées et aux cavités offertes par les arbres morts.

L'espèce n'a pas été contactée au moment des relevés de la chiroptérofaune.

Les actions permettant la sauvegarde de l'espèce sont les suivantes :

- Conservation des arbres vieillissants, même de petit diamètre. Laisser 1 à 2 arbres morts par hectare ;
- Sensibiliser les propriétaires forestiers à l'espèce ;
- Aménager les secteurs routiers mortifères.

L'espèce n'a pas été contactée à l'occasion des relevés de la chiroptérofaune.

La Couleuvre à collier : serpent européen présentant une vaste répartition.

Elle est surtout visible dans et à proximité des zones humides : roselières, bords d'étangs, de mares, de ruisseaux, de rivières.

Elle se nourrit principalement d'amphibiens, et la majorité des adultes mène une vie terrestre après la reproduction.

Son aire vitale varie de 0,5 à plusieurs dizaines d'hectares.

Elle se déplace peu, de l'ordre d'une vingtaine de mètres par jour, mais elle peut parcourir jusqu'à 500 m dans une même journée.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

La Couleuvre vert et jaune : Grand serpent pouvant dépasser 1,5 m présent en Italie et en France, où elle atteint la limite septentrionale de son aire de répartition.

Elle habite les endroits secs, ensoleillés, broussailleux et rocheux, mais peut également fréquenter des biotopes humides.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Lézard vert occidental : Assez grand lézard, pouvant atteindre 40 cm avec la queue. C'est une espèce italo-française qui occupe une vaste gamme d'habitats (lisière forestière, friches, haies, talus, garrigue, jardins).

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Crapaud accoucheur : Petit crapaud peu exigeant en matière de sélection de ses biotopes de reproduction ; il s'adapte aussi bien aux mares abreuvoirs qu'aux milieux aquatiques temporaires ou aux ruisseaux.

L'espèce, peu commune dans le Gers, n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain, mais plusieurs habitats aquatiques et humides lui semblent favorable.

Le Crapaud calamite : Crapaud inféodé aux milieux ouverts, espèce pionnière, colonisant souvent les secteurs récemment remaniés.

L'espèce, assez commune dans le Gers, n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

La Rainette méridionale : Petit amphibien ubiquiste s'accommodant aussi bien des zones humides que des points d'eau urbains.

Elle est assez commune dans le Gers, mais n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

La Salamandre tachetée : Urodèle privilégiant les boisements de feuillus, quasiment absente des forêts de résineux.

Ses habitats de reproduction correspondent aux ruisselets et points d'eau sans poissons. Assez commune dans le Gers, elle n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Triton marbré : Urodèle de grande taille se reproduisant dans une grande variété de points d'eau stagnants.

Son habitat terrestre va de la forêt et du bocage aux landes et tourbières, toujours situés à proximité immédiate des milieux aquatiques de reproduction.

L'espèce est rare dans le Gers, elle n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Triton palmé : Petit urodèle commune en France et dans la moitié Sud du département, se reproduisant dans une grande diversité de milieux aquatiques.

Ses habitats terrestres sont toujours situés à proximité des sites de reproductions, et il semble affectionner tout particulièrement les lisières et les haies.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Busard Saint-Martin : Rapace élancé fréquentant notamment les forêts claires, clairières et landes basses et se nourrissant de petits rongeurs et passereaux.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

L'Élanion blanc : Petit rapace cantonné au Sud-ouest de la France (apparue en 1983 en Aquitaine). L'espèce recherche les mosaïques paysagères riches en prairies, indispensables terrains de chasse.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

Le Milan royal : Grand rapace ubiquiste et généraliste quant à la sélection de ses habitats, ceux-ci étant néanmoins toujours associés à l'élevage extensif.

L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

L'Agrion de Mercure : Petite libellule protégée liée aux eaux courantes ensoleillées de bonne qualité. L'espèce n'a pas été observée à l'occasion des prospections de terrain.

3.5. Consultations

Réponses reçues En date du 2 septembre 2019, chaque structure consultée a répondu, à l'exception du Conservatoire des Espaces Naturels. Le détail des réponses est présenté dans le tableau présenté ci-après.

Illustration 59 : Synthèse des réponses des structures consultées, Sire Conseil, 2025

Structure	Réponse
Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles du Gers	Données notamment relatives aux zones humides.
Arbres et Paysages 32	Aucune donnée particulière ni enjeu particulier dont l'association a connaissance.
Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement 32	Renvoi vers Baznat et le SINP Occitanie.
Conservatoire Botanique National	Données de relevés floristiques envoyés, mais aucune plante protégée, rare ou menacée observée sur la commune à ce jour.
Conservatoire des Espaces Naturels	Données d'observations faunistiques reçues le 11 octobre 2019.
Fédération de pêche	Enjeux relatifs aux milieux aquatiques.
Fédération de chasse	Enjeux relatifs aux continuités écologiques et aux enjeux cynégétiques.

Synthèse des éléments issus des consultations

La cartographie présentée ci-après synthétise les éléments issus des consultations.

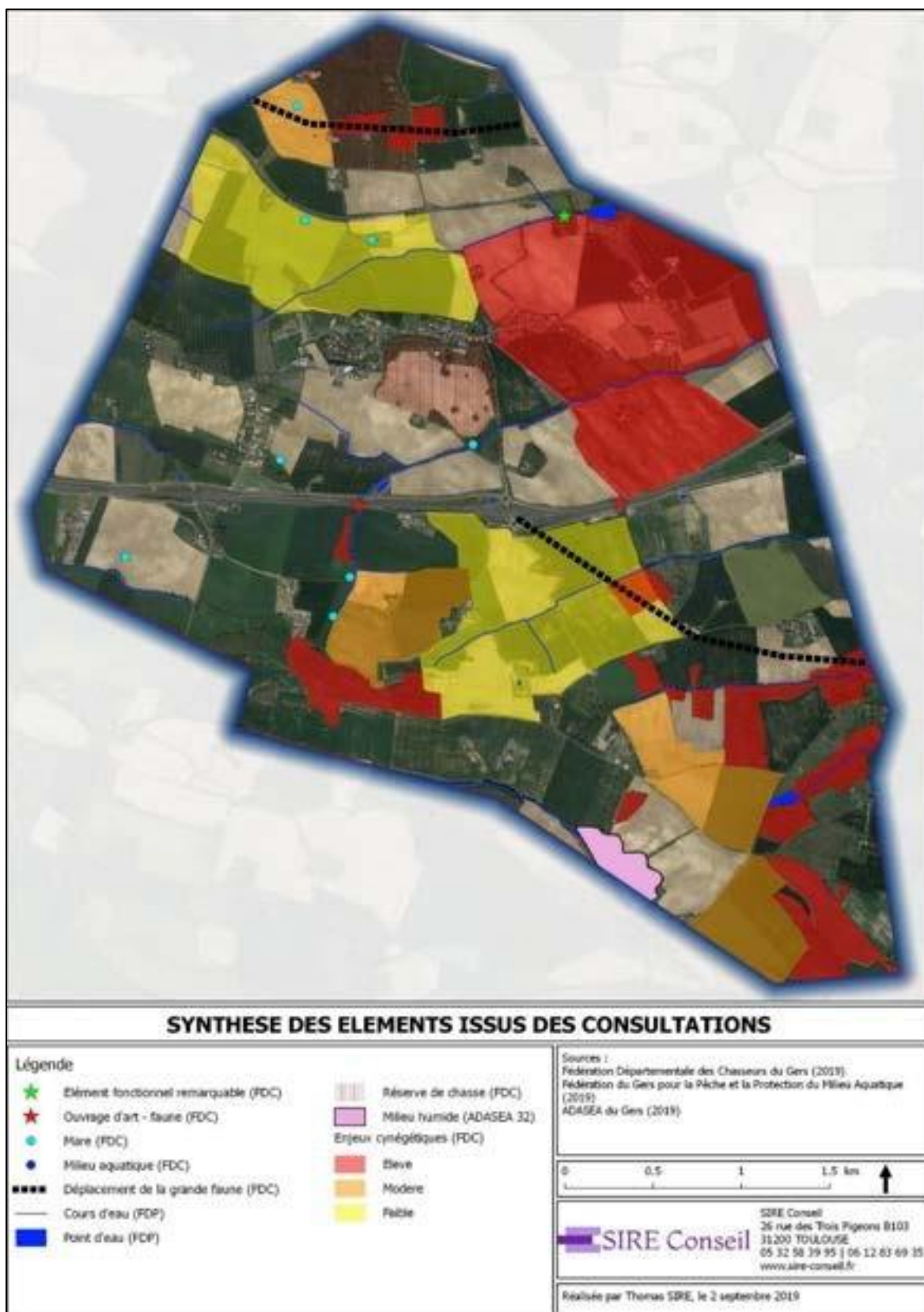


Illustration 60 : Cartographie de synthèse des éléments issus des consultations, Sire Conseil, 2025

3.6. Prospections de terrain

Afin de compléter, préciser et valider les éléments issus des consultations, des prospections ciblées de terrain ont été conduites.

Celles-ci ont été réalisées sur l'ensemble du territoire communal, avec une attention particulière portée aux secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU.

Piégeage photographique La campagne de piégeage photographique a permis d'inventorier plusieurs espèces communes, représentées sur les photographies ci-dessous.



Illustration 61 : Chevreuils observés le 2 et le 7 Juillet 2019, Sire Conseil, 2025



Illustration 62 : Chevreuil observé le 20 Juillet 2019 et Lièvre d'Europe observé le 19 Juillet 2019, Sire Conseil, 2025



Illustration 63 : Lièvre d'Europe observé le 24 Juillet 2019 et Pic-vert observé le 22 Juillet 2019, Sire Conseil, 2025

Caractérisation de la chiroptérofaune

Une soirée d'écoutes et d'observations a été réalisée le 10 septembre 2019.

Les conditions d'observation étaient favorables à l'observation des chiroptères.

Les points d'écoutes et transects effectués ont permis l'identification de 3 espèces, dont 2 qui n'avaient pas été décrites sur la commune :

- Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) ;
- Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*) ;
- Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*).



Illustration 64 : sonagrammes relevés sur la commune. De gauche à droite : Noctule de Leisler, Pipistrelle de Kuhl et Pipistrelle commune, Sire Conseil, 2025

La Pipistrelle commune s'installe dans tous les milieux et c'est notamment une des dernières à survivre au cœur des capitales européennes. En zone urbaine comme dans les petits villages, c'est souvent la plus contactée de toutes les chauves-souris.

Elle est fortement anthropophile et est reconnue pour affectionner les églises. L'espèce a été observée dans deux secteurs de la commune : autour du bourg d'une part et dans le secteur de Loubédats d'autre part, où elle semble avoir élu domicile dans le tunnel permettant au ruisseau de Lama de franchir la RD1124.

La Pipistrelle de Kuhl est une des chauves-souris les plus anthropophiles d'Europe. Elle est directement liée aux bâtiments, été comme hiver. Les terrains de chasse de l'espèce sont très variables et se trouvent autour des lieux habités. L'espèce a été observée autour du bourg, notamment le long de la RD272. Elle est décrite comme peu commune dans le Gers.

La Noctule de Leisler est une espèce forestière présentant une nette préférence pour les boisements de feuillus. En été comme en hiver, elle utilise surtout les cavités des arbres pour gîter. Pour chasser, elle prospecte les forêts de feuillus et en milieu rural, elle fréquente les parcs et vergers. Elle a été observée autour du bourg dans les jardins. Elle est décrite comme assez rare dans le Gers et pourrait gîter dans les cavités des arbres présents autour du bourg (noyers et platanes notamment).

3.7. Caractérisation des habitats naturels

La biodiversité représente la diversité des espèces et écosystèmes ainsi que l'ensemble de leurs interrelations.

L'expertise a permis d'identifier différentes unités écologiques distinctes correspondant à des entités géographiques différentes supportant des habitats naturels permettant le développement d'un ou de plusieurs écosystèmes.

Habitats naturels anthropisés

Les enjeux relatifs aux constructions elles-mêmes sont peu importants car ils relèvent de milieux fortement artificialisés.

Certains bâtiments, notamment les plus anciens, constituent des habitats de substitution devenus pour certaines espèces leurs habitats principaux.

C'est notamment le cas pour le cortège d'espèces d'oiseaux habituellement liés aux falaises ou cherchant des cavités pour nicher (hirondelles par exemple).

L'intérêt écologique de ces bâtiments se trouve renforcé lorsque ceux-ci se situent à proximité d'espaces naturels.

Les bâtiments agricoles récents ne présentent quant à eux plus l'intérêt que pouvaient présenter les bâtiments anciens, par exemple pour les chauves-souris.

Les enjeux relatifs aux parcs et jardins relèvent essentiellement des espèces patrimoniales éventuellement hébergées.

Ceux-ci ne sont cependant globalement pas très importants en raison du fort niveau d'anthropisation souvent rencontré.

L'enjeu de conservation écologique peut se situer à deux niveaux.

Au niveau des plus grands parcs (parc du Château, parc du Tennis), parce qu'ils présentent souvent une diversité en espèces végétales importante ou de vieux sujets, et d'autre part au niveau des espaces les plus anciens, même de faible superficie, parce qu'ils sont susceptibles d'abriter des éléments boisés anciens (vieux arbres, vieilles haies).

Tous ces espaces, notamment lorsqu'ils sont publics et partagés, ne présentent pas nécessairement un enjeu de conservation écologique très élevé, mais présentent un intérêt relatif à l'aspect pédagogique qu'ils peuvent revêtir.

Les surfaces représentées par les petits jardins privés n'ont pas été précisément déterminées et les enjeux de conservation écologiques n'ont pas pu être finement et exhaustivement déterminés.

Ceux-ci présentent un enjeu de conservation écologique le plus souvent faible, *a fortiori* lorsqu'ils abritent des espèces végétales envahissantes comme le bambou ou le Robinier faux-acacia, tous deux observés sur la commune.



Illustration 65 : Jardins et aménagements d'un lotissement à l'ouest du bourg © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels agricoles intensifs

Les espaces cultivés de façon intensive correspondent aux terres labourées annuellement. C'est le mode d'occupation du sol dominant sur la commune.

En l'absence de haies, friches, fossés ou cours d'eau, ces espaces représentent, sauf exception relevant par exemple de la présence d'espèces végétales messicoles, des *no man's land* du point de vue de la biodiversité.

Les messicoles correspondent aux plantes annuelles habitant dans les moissons, c'est-à-dire strictement inféodées aux cultures annuelles. Elles sont en déclin en France.



Illustration 66 : Culture annuelle au Nord du bourg © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels terrestres

Les habitats naturels terrestres ont été regroupés selon trois grands types :

- Les habitats naturels ouverts ;
- Les habitats naturels de transition ;
- Les habitats naturels fermés.

Les habitats naturels ouverts correspondent aux prairies et pelouses.

Les habitats naturels de transition correspondent aux habitats naturels arbustifs.

Les habitats naturels fermés correspondent aux boisements (hors vergers et plantations).



Illustration 67 : Mosaïque prairiale et lande à ajoncs photographiées sur la commune © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels ouverts

Les prairies sont globalement peu représentées sur la commune.

On trouve quelques prairies fauchées, ainsi que quelques prairies pâturées par des vaches et des chevaux.

Ces habitats naturels présentent un intérêt variable, qui peut aller de faible pour les prairies temporaires à modéré pour les prairies permanentes mésophiles et même à fort pour certaines prairies présentant un excellent état de conservation (prairies mésophiles répondant aux critères des prairies maigres de fauche, prairies mésohygrophiles voire humides).



Illustration 68 : Prairie mésophile à mésohygrophile, dans le secteur de Loubédât © SIRE Conseil, 2025



Illustration 69 : Aiolopus thalassinus et Tettigonia viridissima, ici photographiées vers Loubédats, deux espèces d'Orthoptères communes dans les prairies de Marsan © SIRE Conseil, 2025



Illustration 70 : l'Azuré commun (Polyommatus icarus), femelle à gauche et mâle à droite, ici photographié vers Loubédats, est commun dans les prairies de la commune © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels de transition

Quelques parcelles d'habitats naturels de transition ont été observées sur la commune. Il s'agit de parcelles sur lesquelles l'activité agricole a cessé et où se développe progressivement une végétation arbustive basse puis haute puis se ferme selon la série du chêne.

Aucune lande stable n'a été observée sur la commune.

Ces habitats de transition représentent des enjeux de conservation modéré à fort en raison des potentialités d'accueil qu'ils offrent pour des espèces protégées notamment de reptiles, insectes et oiseaux.

Leur conservation est néanmoins menacée à court terme en raison de la fermeture progressive naturelle dont ils sont victime.



Illustration 71 : Lande à ajoncs, dans le secteur des Daounes © SIRE Conseil, 2025



Illustration 72 : Succession végétale selon 4 plans : prairie en friche, lande sèche, fourrés, boisement, dans le secteur des Daounes © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels boisés

Le département du Gers est un département globalement peu boisé.

Marsan se situe dans la région forestière du Haut-Armagnac, qui se prolonge dans le Lot-et-Garonne pour former la région forestière nationale de la Gascogne centrale.

Cet ensemble est formé d'une succession d'une multitude de coteaux, collines et vallées essentiellement agricoles.

Le taux de boisement y est de 10% environ.

Sur les sols argileux et limoneux, qui représentent la quasi-totalité des types de sols rencontrés localement, se développent presque exclusivement des chênaies privées. Sur la commune, c'est la chênaie thermophile à chêne pubescent qui domine le paysage.



Illustration 73 : Chênaie pubescente vers Cazaux de Haut © SIRE Conseil, 2025



Illustration 74 : Peupleraie vers La Grangette © SIRE Conseil, 2025

Habitats naturels humides et aquatiques

Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin 2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français.

Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques et floristiques objectifs. Si elles sont discrètes dans le paysage, les zones humides représentent un intérêt environnemental certain.

Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies, participant ainsi à la diminution de leur rôle dans la gestion des crues et des étiages.

En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé.

Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles sur la commune.

Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été.



Illustration 75 : Grenouille verte (*Pelophylax* sp.) photographiée vers Loubédats et *Lampides boeticus* photographié vers Las Daounes © SIRE Conseil, 2025

Plusieurs mares et retenues ont été inventoriées sur la commune.

Les mares représentent des enjeux de premier plan pour la reproduction des amphibiens, *a fortiori* lorsque plusieurs mares forment un réseau au sein d'un contexte environnemental peu dégradé.

Les mares « naturelles », historiques, liées à l'abreuvement du bétail sont actuellement les plus menacées.

Ce sont également celles qui présentent les enjeux écologiques les plus forts.



Illustration 76 : Mare vers Loubédats et zone humide bordant un lac au bord du chemin de Las Daounes © SIRE Conseil, 2025

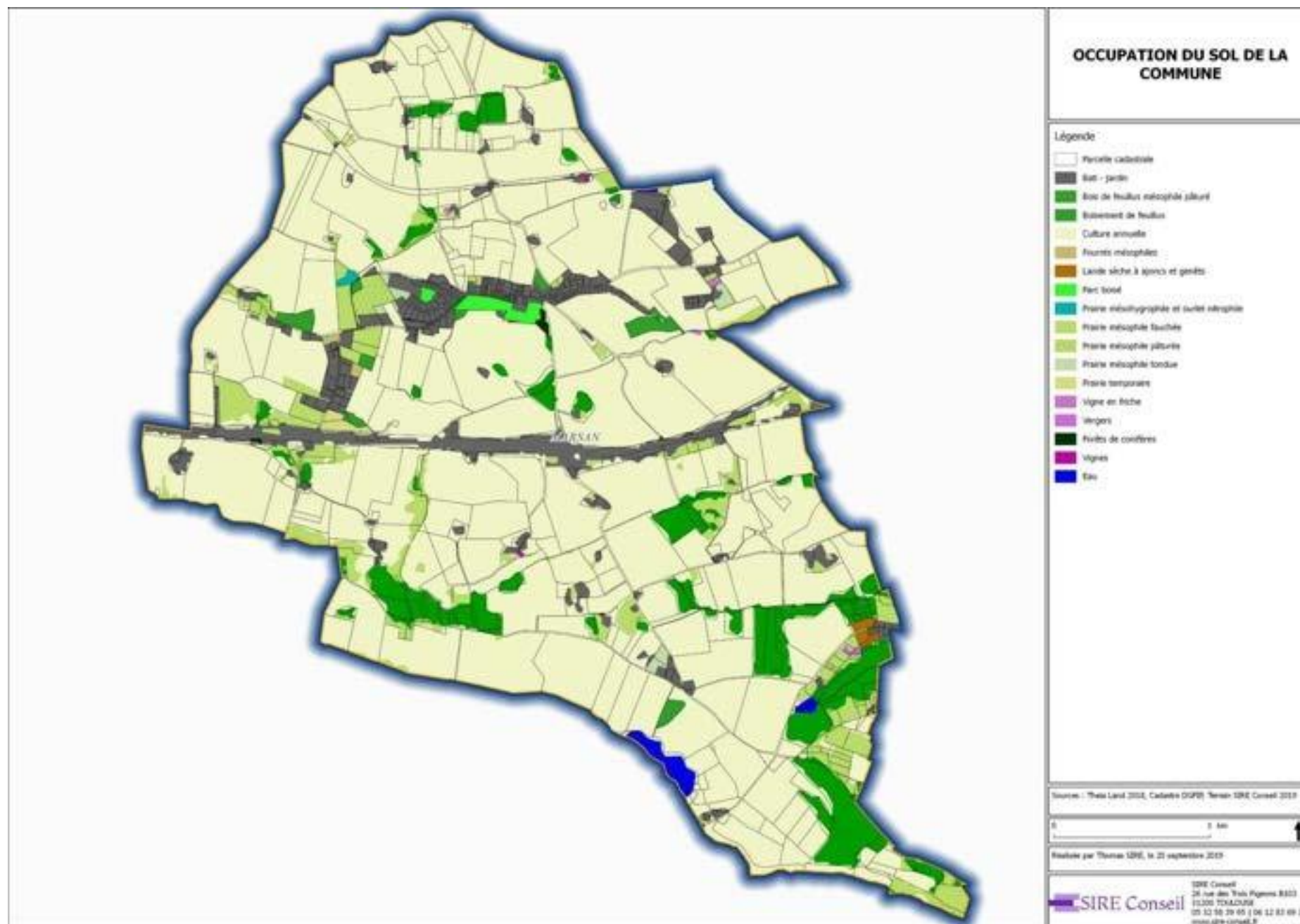


Illustration 77 : Cartographie de l'occupation du sol de la commune, Sire Conseil, 2025

Haies et alignements d'arbres

Dans un contexte agricole intensif tel qu'on le rencontre à Marsan, la préservation des haies et alignements d'arbres est un enjeu majeur qui doit être retenu dans les politiques d'aménagement. Les aménagements fonciers, agricoles et forestiers intervenus notamment dans le cadre de la 2x2 voies ont entraîné l'arasement d'un grand nombre de ces formations boisées linéaires.

Ces arasements ont été compensés par la création de nouvelles haies, notamment le long des voies de communication.

Le PLU permet d'aller au-delà de ces outils déjà mobilisés, en identifiant les éléments à protéger et ceux à créer.

Par ailleurs, l'analyse des continuités terrestres selon une approche éco-paysagère renforcée par l'étude des chiroptères a montré que dans certains secteurs, la création de nouvelles haies permettrait la remise en connexion d'écosystèmes fonctionnels.

Différents outils s'offrent ainsi à la commune :

- Pour la protection des éléments à conserver, l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme semble le plus approprié à la situation : *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (...).*

En d'autres termes, le PLU peut identifier dans son règlement graphique les haies et alignements d'arbres à protéger.

Par ailleurs, la commune peut définir les prescriptions s'appliquant à cette protection, par exemple autoriser les arrachages sous réserve de la plantation d'une haie compensatoire composée d'essences locales représentant un linéaire deux (ou trois) fois supérieures au linéaire arraché.

- Pour la création de haies, l'outil le plus approprié au cas présent semble être l'emplacement réservé (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme : *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...).*

Ces emplacements doivent être délimités précisément et doivent relever de l'intérêt général. La commune est bénéficiaire de l'emplacement qu'elle définit.

Dans le cas présent, les emplacements réservés pourraient correspondre à des bandes de 5 ou 10 mètres de large centré sur les haies à créer.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire du terrain concerné bénéficie d'un droit de délaissement.

Ce droit permet au propriétaire d'un terrain réservé par le PLU de mettre en demeure la commune d'acquérir le terrain (dans un délai d'un an) et, à défaut, d'obtenir l'inopposabilité de la réserve.

Enfin, il est important de noter que les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication font d'office, l'objet d'une protection spécifique définie par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement.

Au total, l'analyse indique un linéaire total de 35,424 km de haies qu'il serait judicieux de protéger et un linéaire total de 8,488 km de haies qu'il serait judicieux de créer.



Illustration 78 : à gauche : haie à restaurer et à droite : haie à protéger © SIRE Conseil, 2025

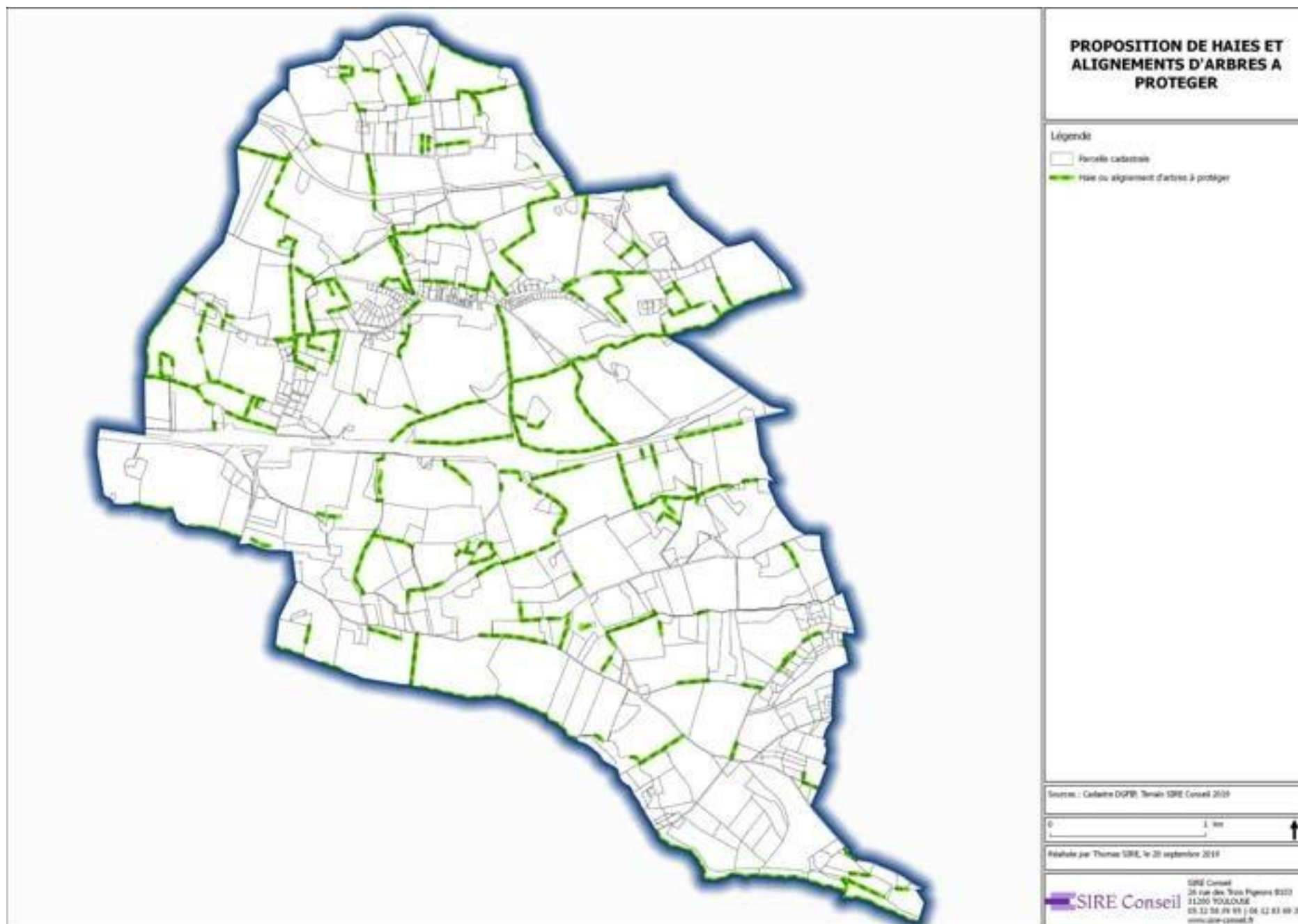


Illustration 79 : Cartographie des haies à protéger, Sire Conseil, 2025

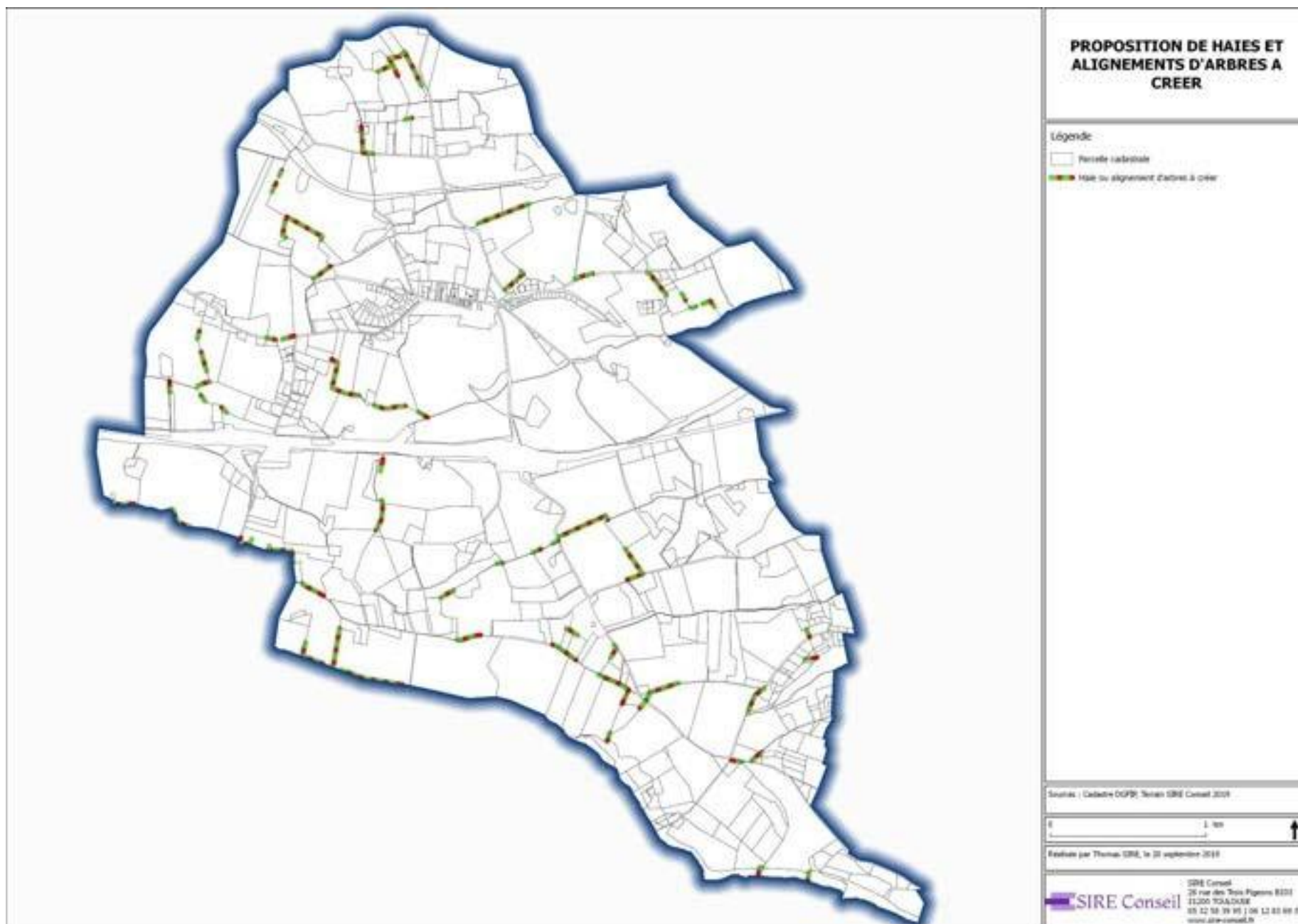


Illustration 80 : Cartographie des haies à restaurer et à créer pour restaurer la connectivité écologique terrestre, Sire Conseil, 2025

Protection contre le défrichement

Au vu des enjeux forestiers du département, le préfet du Gers a souhaité abaisser le seuil des massifs forestiers au-delà duquel les opérations de défrichement relèvent d'une autorisation administrative.

A partir de l'arrêté du 5 août 2013 (entré en vigueur le 1 décembre 2013), le seuil de 4 ha a été adapté aux différents pays composant le Gers.

A Marsan, ce seuil a été abaissé à 1 ha.

Cela signifie qu'aujourd'hui il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation pour défricher tout boisement dont la superficie est inférieure à 1 ha.

Précisions relatives au défrichement

L'article L. 341-1 du Code forestier indique :

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

L'article L. 341-2 du Code forestier détaille quant à lui les opérations non considérées comme un défrichement par la réglementation, ainsi que les défrichements étant exemptés d'autorisation.

Précisions relatives à la procédure de défrichement

Aujourd'hui, sur la commune de Marsan, tout boisement d'une superficie supérieure à 1 ha est protégé du défrichement par la réglementation.

L'article L. 341-5 du Code forestier détaille les motifs de refus de l'autorisation de défricher.

L'article L. 341-6 du même Code présente les conditions nécessaires à l'obtention de l'autorisation de défrichement.

Proposition de protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU offre un outil permettant aux municipalités de protéger les boisements d'une superficie inférieure au seuil de 1 ha.

Il s'agit des Espaces Boisés Classés (EBC), définis par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

La décision de création d'un EBC est facultative (sauf pour les communes soumises à la Loi Littoral).

Le classement interdit tout changement d'affectation du sol et entraîne donc de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Impossible de créer sans dérogation des coupures nécessaires à la défense incendie, de créer des aménagements à vocation cynégétique ou d'accueil du public, etc.

Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable en Mairie, sauf cas particulier (arbres dangereux, sous réserve que ceux-ci n'hébergent pas d'espèce protégée).

Une attention particulière doit être portée à la définition de ces espaces, qui ne devraient pas se superposer aux servitudes de type I4, relatives aux lignes électriques par soucis de simplification des procédures relatives à l'entretien de la végétation sous les lignes.

La proposition résumée dans la carte présentée ci-après reprend donc les boisements ne relevant pas du Code forestier, en mentionnant pour chacun d'entre eux la justification principale motivant la proposition de classement (biodiversité, paysage, forte pente).

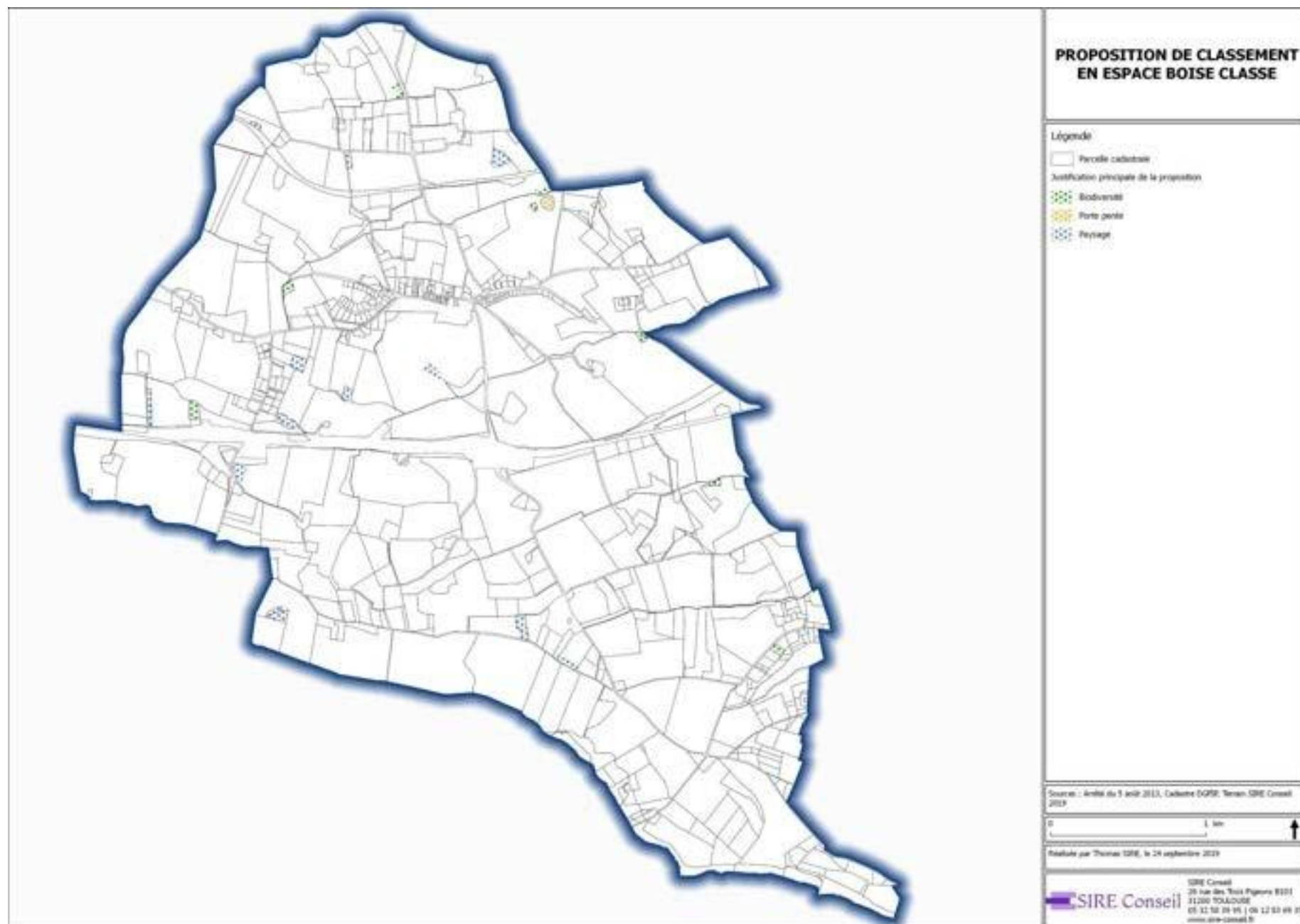


Illustration 81 : Cartographie de proposition d'Espaces Boisés Classés et leur justification, Sire Conseil, 2025

Arbres remarquables

Le caractère remarquable d'un arbre peut être considéré comme étant subjectif.

C'est la raison pour laquelle la proposition de classement d'arbres remarquable ici faite s'appuie sur des critères objectifs pouvant être partagés.

Ces critères peuvent correspondre à un intérêt environnemental, paysager, historique, sécuritaire, etc.

Sur la commune, ceux-ci concernent des raisons paysagères et relatives à la protection de la biodiversité patrimoniale.

Plusieurs outils offerts par le PLU peuvent permettre la protection de ces arbres :

- L'application des articles L. 151-19 (paysage) et L. 151-23 (biodiversité) du Code de l'urbanisme ;
- Le classement en EBC au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres identifiés au titre de la biodiversité sont théoriquement protégés de fait en raison du fait qu'ils correspondent à l'habitat d'espèces protégées (notamment des insectes saproxylophages tels que le Grand Capricorne ou le Lucane cerf-volant, ce qui a été vérifié à l'occasion des prospections de terrain, mais également probablement des chiroptères).

Ainsi, toute intervention sur ces arbres relève de la protection des espèces animales.

Les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement fixent les principes de protection des espèces et prévoient la possibilité de déroger, sous conditions, à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées.



Illustration 82 : Arbre mort abritant le Grand Capricorne, vers Loubédat © SIRE Conseil, 2025

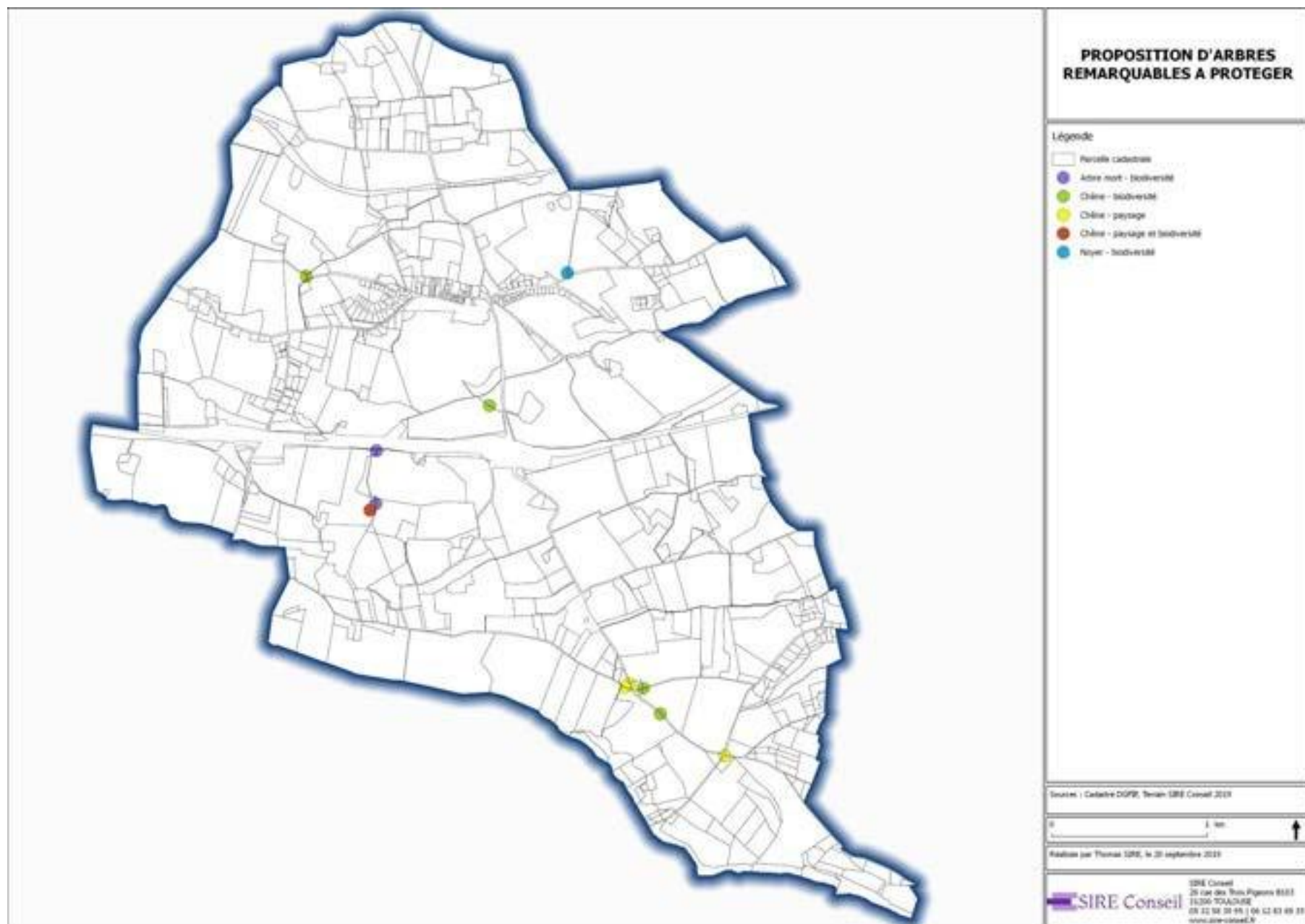


Illustration 83 : Cartographie de proposition de classement des arbres remarquables et leurs justifications, Sire Conseil, 2025

3.8. Définition des réseaux écologiques

Généralités

Les réseaux écologiques correspondent à des continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les SRCE, SRADDET, SCOT, PLU et cartes communales.

Les continuités écologiques constituant les réseaux écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité d'une part, et des corridors écologiques d'autre part.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité comprennent notamment tout ou partie des espaces protégés (par exemple les Réserves Naturelles) et des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (par exemple les ZNIEFF).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires (par exemple des haies), discontinus (par exemple un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (par exemple une mosaïque bocagère séparant deux boisements).

Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

Ces réseaux écologiques sont de trois types :

- La trame verte ;
- La trame bleue ;
- La trame noire.

Trame verte

La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestre et aux corridors écologiques terrestres les reliant.

Elle intègre donc essentiellement des boisements, prairies, friches et autres landes, notamment lorsque ces différents milieux s'organisent selon une mosaïque. 8 principaux secteurs ont été définis.

Trame bleue

La trame bleue correspond quant à elle à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant.

Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides.

Elle intègre donc les ruisseaux, étangs, mares ainsi que les milieux terrestres attenants. 8 principaux secteurs ont été définis.



Illustration 84 : Cartographie de la trame verte et bleue communale, Sire Conseil, 2025

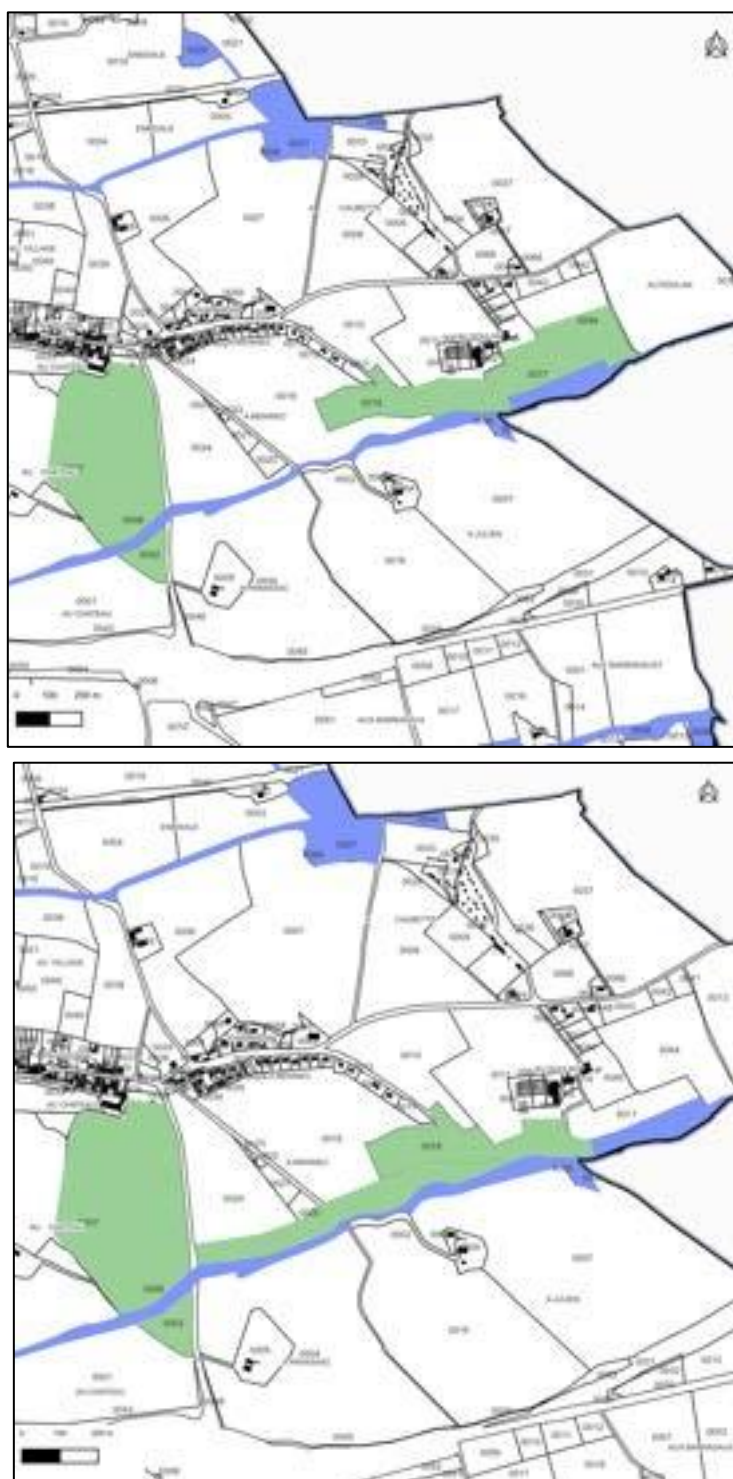


Illustration 85 : Modification de la Trame Verte et Bleue avant/ après au lieudit « Au Soulan », Urbadoc Badiane, 2026

Une réduction de la prescription surfacique relative à la Trame verte communale a été effectué à l'est du bourg, au niveau du lieu-dit « *Au Soulan* ». Cette demande fait suite à une réclamation fondée sur une occupation du sol désormais non conforme aux données ayant servi au diagnostic initial.

En effet, depuis le diagnostic réalisé en 2019, une partie des secteurs classés en Trame verte a évolué : certaines zones ont été mises en culture (source : RPG 2024) et une autre partie, correspondant à un jardin privé, a été supprimée du périmètre concerné.

Cette évolution rend la prescription initiale partiellement inadaptée, d'autant plus que ce secteur n'était pas identifié comme un élément structurant de la trame verte et bleue dans le diagnostic de 2019.

L'impact de cette suppression sur la cohérence globale de la Trame verte et bleue communale demeure ainsi marginal.

Afin de maintenir l'équilibre écologique à l'échelle communale, cette suppression à l'est est compensée par la création / consolidation d'une trame verte à l'ouest, au-dessus du ruisseau du Lama, secteur présentant un intérêt écologique plus directement lié aux continuités naturelles.



Illustration 86 : Modification de la Trame Verte et Bleue au lieudit « A Planère », Urbadoc Badiane, 2026

La trame verte a été localement retirée sur la parcelle 0083 au lieudit « A Planère » afin de tenir compte des conditions écologiques réelles observées sur le terrain. La présence d'une haie dense en limite parcellaire, combinée à une structure végétale moins favorable aux déplacements de la faune, réduit naturellement la perméabilité écologique de ce secteur et justifie un resserrement de l'emprise initialement cartographiée. Cette réduction n'entraîne toutefois aucune rupture de continuité, puisqu'elle est pleinement compensée par une extension de la trame verte sur la parcelle 0095, où les milieux ouverts et les éléments bocagers offrent une meilleure fonctionnalité écologique. Ce déplacement d'emprise permet de maintenir la cohérence du corridor, d'en renforcer la lisibilité écologique et d'assurer la continuité des connexions entre les réservoirs de biodiversité situés en périphérie du secteur.

Trame noire

La trame noire correspond à un concept émergent visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse.

Portée initialement par la volonté d'observation du ciel étoilé, la trame noire s'affiche aujourd'hui également comme un moyen de préserver la vie nocturne.

La trame noire présentée ci-après a été élaborée selon une approche mixte croisant un modèle théorique avec les données acquises à l'occasion des prospections de terrain. Le modèle théorique a visé à définir les sources de pollution lumineuses (espaces bâtis, routes) et ainsi à définir, par différenciation, les espaces actuellement préservés de toute pollution lumineuse.

Les données issues des prospections de terrain ont, dans un second temps, permis l'ajustement des limites de cette trame noire, selon une approche géomatique photo-interprétative.

La traduction réglementaire de cette trame noire reste à définir et aucune obligation n'incombe à la commune à ce sujet.

Nous recommandons la voie de la sensibilisation et de la communication avec les éventuels porteurs de projets de construction au sein des espaces identifiés.



Illustration 87 : Pollution lumineuse dans le bourg © SIRE Conseil, 2025



Illustration 88 : Martre des pins percutée sur la RD272 au Sud du bourg © SIRE Conseil, 2025



Illustration 89 : Cartographie de la trame noire communale, Sire Conseil, 2025

4. Synthèse et recommandation

4.1. Obligations réglementaires

L'élaboration du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme.

En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit notamment veiller à modérer sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il doit par ailleurs veiller à ouvrir à l'urbanisation des espaces situés au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents.

Il doit s'assurer de prendre en compte la santé humaine, à travers la prise en compte des risques et des nuisances dans la définition des secteurs constructibles.

Il doit également s'assurer de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux naturels et des espèces protégées.

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision lui permettant de définir un projet de territoire en ayant connaissance des enjeux de conservation écologiques.

Pour rappel, l'urbanisation devra être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en jaune sur la carte présentée ci-après), elle devra être encadrée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation modéré (en orange) et elle devra être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge) ainsi que sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

4.2. Recommandations « pour aller plus loin »

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune, si elle le souhaite, de dépasser les simples exigences réglementaires.

En effet, la matérialisation des haies à recréer afin de restaurer les continuités écologiques terrestres ne répond à aucune exigence réglementaire.

La protection du réseau de haies existantes ou des arbres remarquables non plus, pas plus que le classement de certains espaces boisés.

En outre, la matérialisation d'une trame noire permettrait à la commune de protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse.

Il apparaîtrait pertinent de définir une réglementation liée à ces espaces, qui n'y autoriserait les constructions qu'après validation des caractéristiques techniques des éclairages nocturnes, le cas échéant.

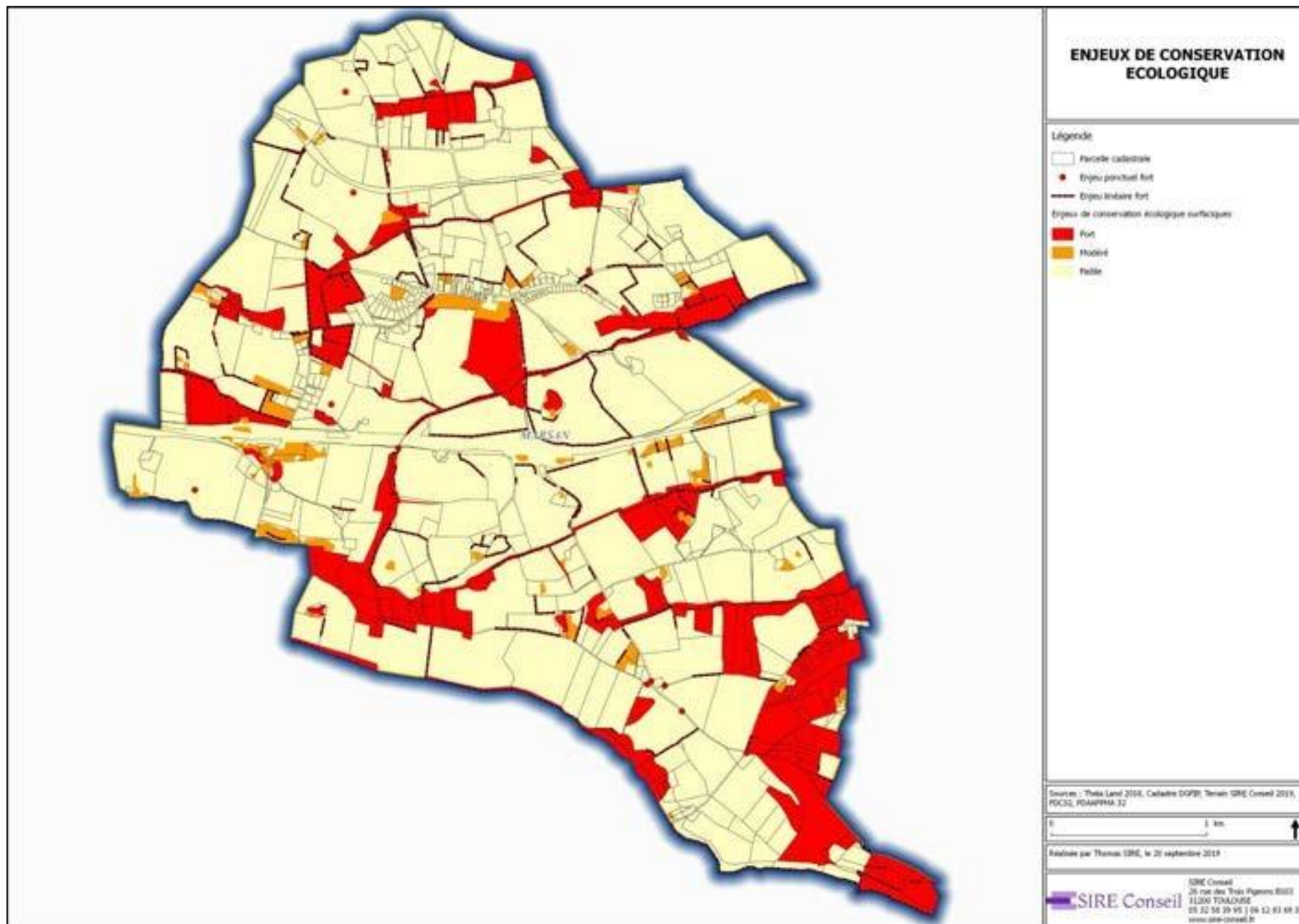


Illustration 90: Enjeu de conservation écologique sur la commune, Sire Conseil, 2025

5. Le risque climatique

Dans un contexte de changement climatique qui fait aujourd'hui l'objet d'un consensus scientifique, l'étude prospective du climat s'impose comme une porte d'entrée pour l'anticipation des aménagements visant à amplifier les phénomènes de rafraîchissement naturels et à diminuer les phénomènes d'îlots de chaleurs pouvant impacter négativement les populations les plus vulnérables.

La valeur précise de l'inertie climatique est une donnée sur laquelle les spécialistes du climat ne s'entendent pas.

Néanmoins tous partagent le même constat : les actions que nous sommes susceptibles de porter collectivement aujourd'hui n'auront un effet, au plus tôt que dans plusieurs décennies. Du point de vue climatique, les 20 prochaines années sont déjà écrites, quoi que nous entreprenions.

La principale cause du réchauffement climatique est anthropique.

Le dégagement de gaz à effets de serre (GES) entraîne ce phénomène de dérive climatique.

Entre 1990 et 2019, la France a diminué ses émissions de GES de 20 %.

Cette réduction concerne les émissions anthropiques, comptabilisées dans l'inventaire national, hors utilisation des terres, changement d'affectation des terres et les forêts.

Cette diminution résulte de la baisse significative des émissions des secteurs de l'industrie manufacturière et de l'industrie de l'énergie.

Les transports sont le seul secteur dont les émissions de GES ont augmenté depuis 1990.

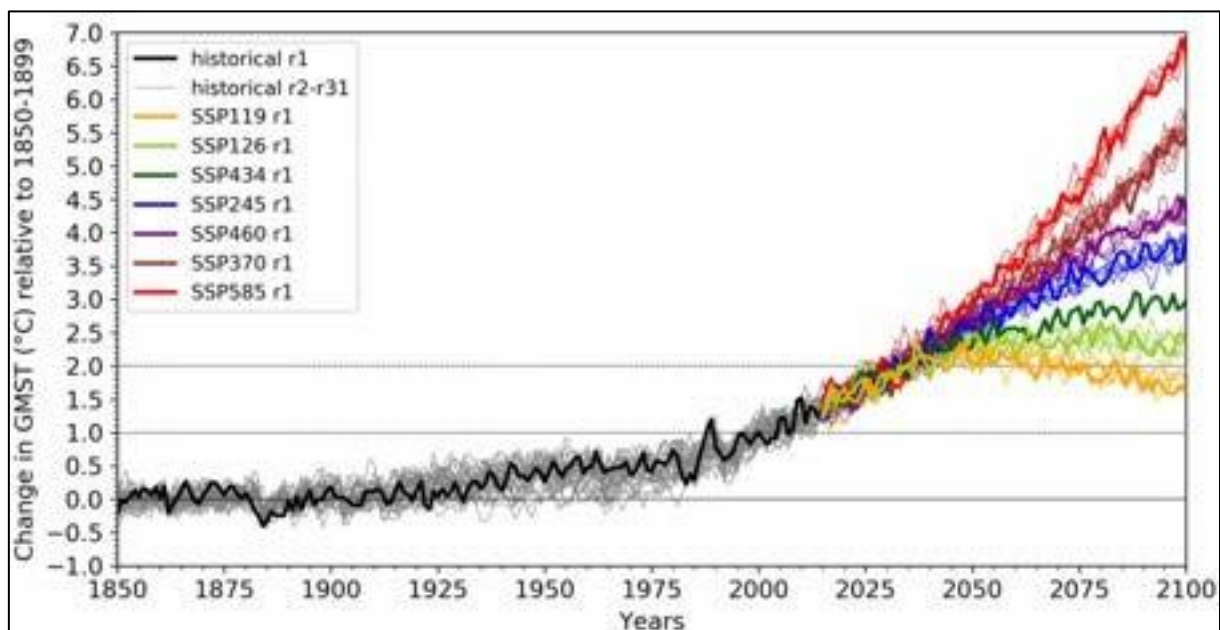


Illustration 91 Scénarios de dérive climatique en fonction des scénarios d'émissions de CO2 (Source : Institut Laplace), Sire Conseil, 2025

Dans tous les scénarios, nous dépasserons le seuil de réchauffement mondial de 1,5°C dans un avenir proche (avant 2040).

Le scénario le plus pessimiste entraînerait un réchauffement de +5°C en 2100.

Si 5°C d'écart dans une même journée sont fréquents et sans incidence sur notre vie, 5°C de variation de la température moyenne terrestre correspondent au réchauffement qui a fait sortir l'Europe de la dernière ère glaciaire il y a 20 000 ans.

Si les émissions mondiales se maintiennent à leur niveau actuel, le réchauffement devrait avoir dépassé les 2°C avant 2050.

En Europe, la température augmentera à un rythme plus rapide que la moyenne mondiale. Les événements météorologiques extrêmes seront plus forts et plus fréquents.

Dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, certaines températures très chaudes sur les continents n'étaient autrefois atteintes qu'une fois tous les dix ans.

Désormais, elles ont 2,8 fois plus de probabilité d'être atteintes et cette évolution s'accroîtra avec la hausse de la température.

Ainsi, avec un réchauffement mondial de 1,5°C, ces pics de températures extrêmes seront 4,1 fois plus fréquents.

A +2°C, ils le seront 5,6 fois.

Et à +4°C, leur fréquence sera multipliée par 9,4.

En outre, ces événements extrêmes seront aussi plus intenses.

Par exemple, les fortes précipitations sont déjà 6,7% plus abondantes que pendant la période 1850-1900.

Dans le futur, elles le seront de +10,5% (dans un scénario à +1,5°C), voire de +14 % (à +2°C) et jusqu'à + 30 % (à +4°C). De même, plus la température globale grimpera, plus les sécheresses seront fréquentes et intenses.

La carte thermographique présentée dans ce chapitre constitue une première approche sectorisée des îlots de chaleur et de fraîcheur à l'échelle communale.

Plus les parcelles sont rouges, plus la température au sol est élevée (zones de stress thermique en journée).

A l'inverse, plus les parcelles sont bleues, plus la température au sol est basse (îlot de fraîcheur).

Compte-tenu de cet état de fait, il semble pertinent de préserver et de développer les îlots de fraîcheur et d'atténuer les zones de stress thermique en journée, par exemple par la végétalisation et la désimperméabilisation des secteurs concernés.

Les clichés ayant servi de base à la modélisation, pris par une mission satellitaire américaine, ont été acquis le 24 août 2023. Ils permettent de dégager des premières interprétations :

- Les secteurs agricoles intensifs, en particulier ceux exposés au Sud agissent comme des îlots de chaleur ;
- Les boisements et le réseau hydrographique ressortent comme des îlots de fraîcheur.

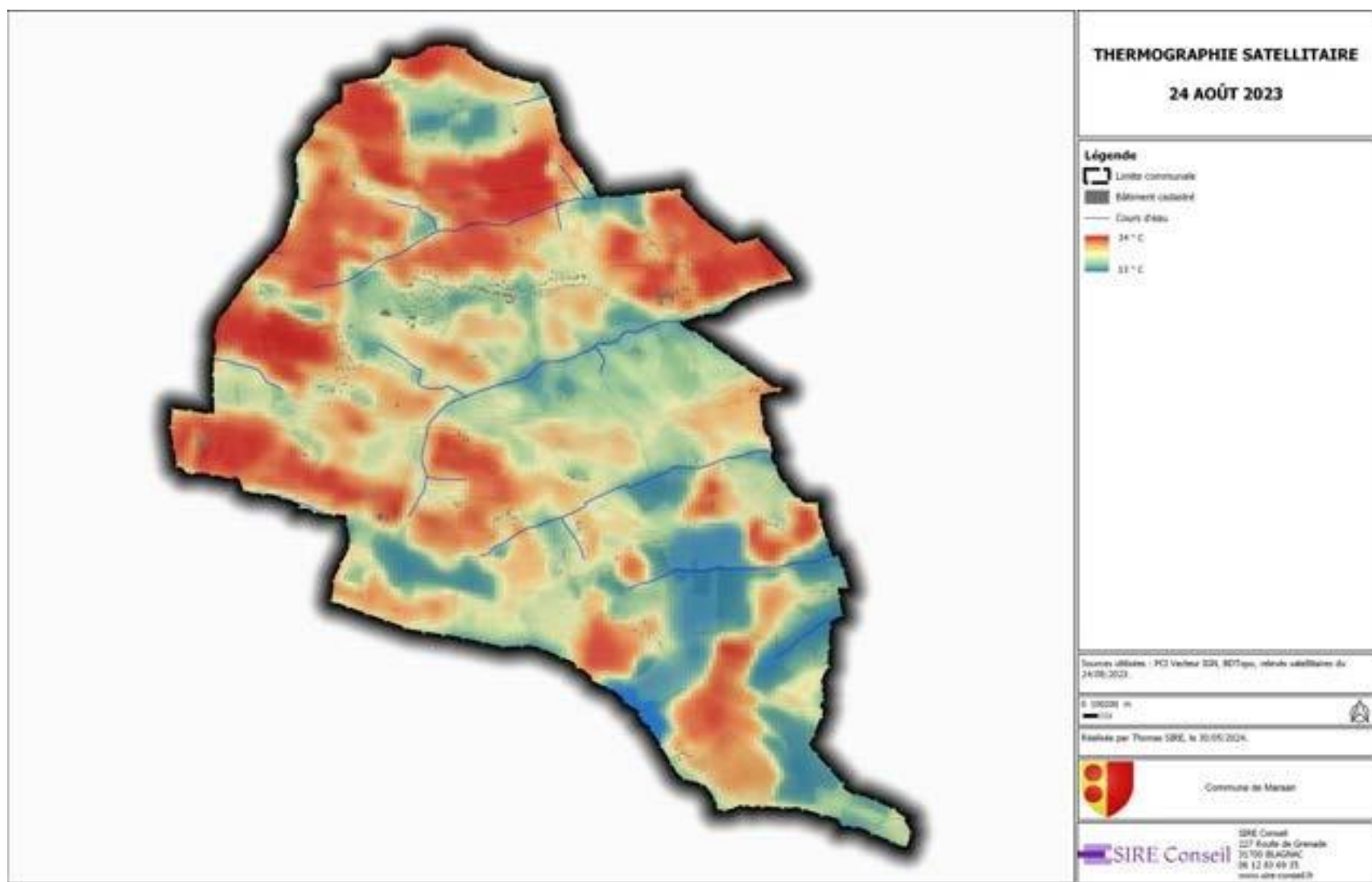


Illustration 92 Thermographie satellitaire à l'échelle de la commune, Sire Conseil, 2025

ETUDE DE DENSIFICATION

1. L'enveloppe urbaine du PLU

Pour les plans locaux d'urbanisme, l'article L151-5 du code de l'urbanisme impose la définition d'une enveloppe urbaine afin d'identifier les capacités de densification au sein des espaces bâtis.

La loi dite Climat et Résilience est venue renforcer cette disposition en précisant que le PADD « **ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés** ».

2. 12,3 hectares consommés entre 2011 et 2021

Selon l'observatoire de l'artificialisation, 12,3 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021, toutes destinations confondues.

Le repérage sur site et les données communiquées par la Mairie sur les permis accordés entre 2012 et 2022, permettent de mesurer une évolution de plus de 10 ans.

Depuis 2012, 10 constructions à usage d'habitation ont été réalisées sur la commune.

En l'espace de 10 ans, la commune a consommé 1,8 hectares.

La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 1839 m², soit 5 logements à l'hectare.

La consommation foncière à usage d'habitat témoigne de la dynamique résidentielle de la commune.

Consommation foncière entre 2009-2019				
Nombre de lots consommés	Superficie consommée m ²	Superficie consommée ha	Superficie moyenne m ²	Superficie moyenne ha
10	18 393	1,8393	1839	0,18

Illustration 93 : Évaluation de la consommation à usage d'habitation ; 2009-2019 ; données communales, Urbadoc Badiane, 2025

Année	Nombres de constructions	Surface consommée
2012	1	2138
2013	0	0
2014	3	6418
2015	0	0
2016	1	1249
2017	0	0
2018	1	4607
2019	4	3981
2020	0	0
2021	0	0

2022	0	0
Total	10	18 393

Illustration 94 : Dynamique des constructions nouvelles à usage d'habitation ; 2012-2022 ; données communales, Urbadoc Badiane, 2025

2.1. L'enveloppe urbaine selon la DDT

Création d'un tampon

- Création d'un tampon de 30m autour du bâti (dur et léger) et piscines du cadastre du début 2021, et des équipements publics identifiés par la BDTOPO de cette date (boulodrome, espaces de jeux, terrains de sports, hippodromes, piste aérodrome, champ photovoltaïque, bases de loisir, STEP, station AEP, ...).
- Les bâtiments agricoles devront être exclus du bâti à prendre en compte.

Consommation effective depuis le 01/01/2021 jusqu'à la consultation des services

Elle concerne la consommation des terrains situés en dehors de l'enveloppe définie dans l'État 0, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

Ce travail doit s'appuyer sur les principes évoqués dans la fiche "Calcul de la consommation des ENAF".

Cette consommation sera à comptabiliser dans le calcul de la consommation planifiée à ne pas dépasser fixée par le SCoT.

MARSAN - AUTORISATION D'URBANISME - CONSOMMATION ENAF DEPUIS LE 01/01/2021

Nom	Numéro de dossier	Date Délivrance	Parcelle	Surface du terrain	Nombre de Lots	Surface aménagée
OCAP IMMO	PA 032 237 20 A5001	26/09/2020	AC 1 ZM 35/46/47/50	25188,00	14	17887,00
LETERTRE	PA 032 237 22 A5003	25/01/2023	ZM 57p	75150,00	6	7245,00

TOTAL : 25132,00

Illustration 95 Marsan, autorisation d'urbanisme, consommation ENAF depuis 01/01/2021, données communales, 2025

Depuis 2021, deux permis d'aménager ont été délivrés représentant une consommation sur la commune de Marsan de 25 132 m² de consommation effective. Une étude sur les dix dernières années 2015-2025, affiche 310 autorisations d'urbanisme toutes destinations confondues délivrées sur la commune de Marsan (cf Annexe).

2.2. L'organisation urbaine selon le Scot de Gascogne

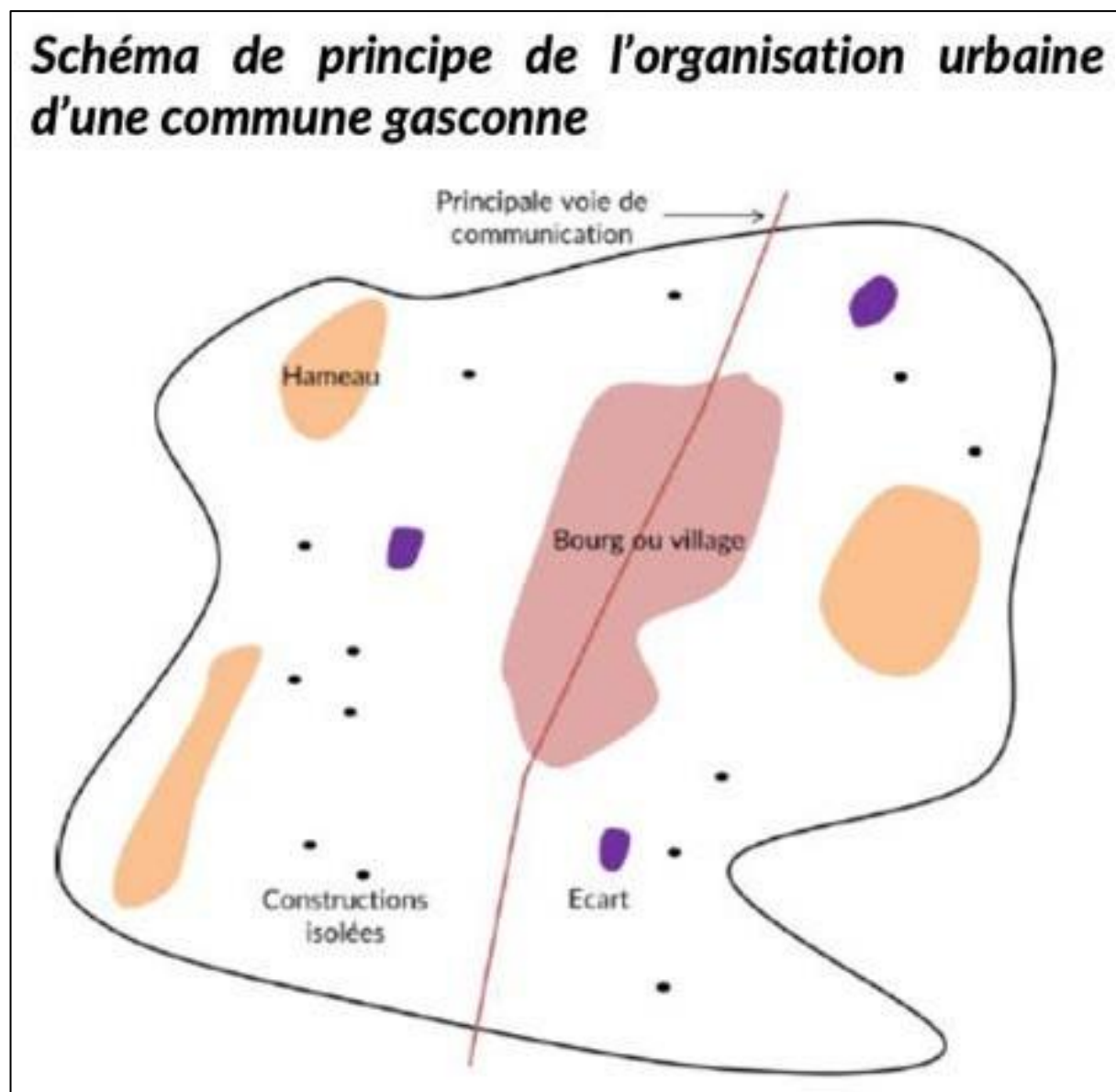


Illustration 96 Extrait du glossaire du SCoT de Gascogne ; page 8, Urbadoc Badiane, 2025

Définition de l'enveloppe urbaine par le SCoT de Gascogne : « Le tracé de l'enveloppe urbaine permet de délimiter les espaces déjà artificialisés d'un territoire, à l'intérieur desquels la construction se fait en densification et à l'extérieur desquels ils se font en extension. L'enveloppe urbaine est tracée autour de tous les espaces artificialisés contigus (bâtis, parkings, places, jardins aménagés...).

Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).

En cas de discontinuité des espaces artificialisés, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. »

Définition d'un hameau structurant par le SCoT de Gascogne : « Constitué de constructions autour d'un noyau ancien souvent d'origine agricole, le hameau structurant se différencie du hameau de par sa structuration autour d'espaces collectifs publics et par la présence d'équipements et / ou sa localisation sur un axe important de circulation. De plus, il se différencie du hameau également de par sa taille (nombre d'habitations). »

2.3. Définition et présentation de la tâche et de l'enveloppe urbaine du PLU

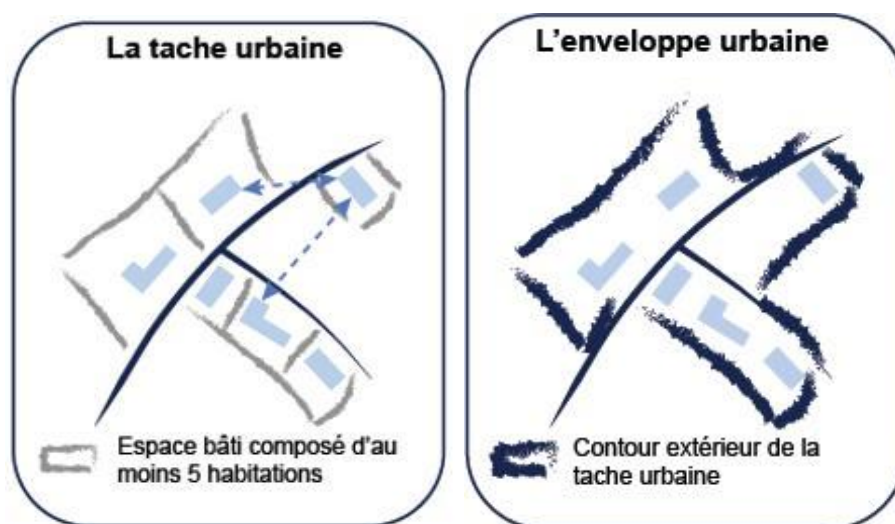


Illustration 39 : Méthode pour déterminer l'enveloppe urbaine ; UrbaDoc Badiane ; 2025

La tâche urbaine

Une analyse du foncier urbanisé a été réalisée par photo-interprétation.

Chaque parcelle construite a été numérisée.

L'ensemble permet d'obtenir la tâche urbaine du territoire, les parcelles urbanisées.

L'enveloppe urbaine

Une enveloppe urbaine se compose de la tâche urbaine et des espaces interstitiels inscrit à l'intérieur : les parcelles libres, les routes, etc..

L'enveloppe urbaine s'appuie sur la continuité du bâti et peut intégrer les différentes fonctions de l'espace urbain : les zones résidentielles et économiques, ainsi que les équipements, mais aussi d'autres espaces imperméabilisés (parking, places, terrains de sport, etc.).

Pour numériser les enveloppes urbaines, la méthodologie a été basée sur celle de la DDT.

Ainsi, dès lors que l'analyse a repéré 5 constructions, dont la distance, de bâtiment à bâtiment, était inférieure ou égale à 30 m, une enveloppe urbaine a été matérialisée.

À la suite de notre visite sur le terrain, les enveloppes urbaines sont classifiées selon la destination des constructions.

Nous distinguons dans un premier temps, principalement, les enveloppes urbaines à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement.

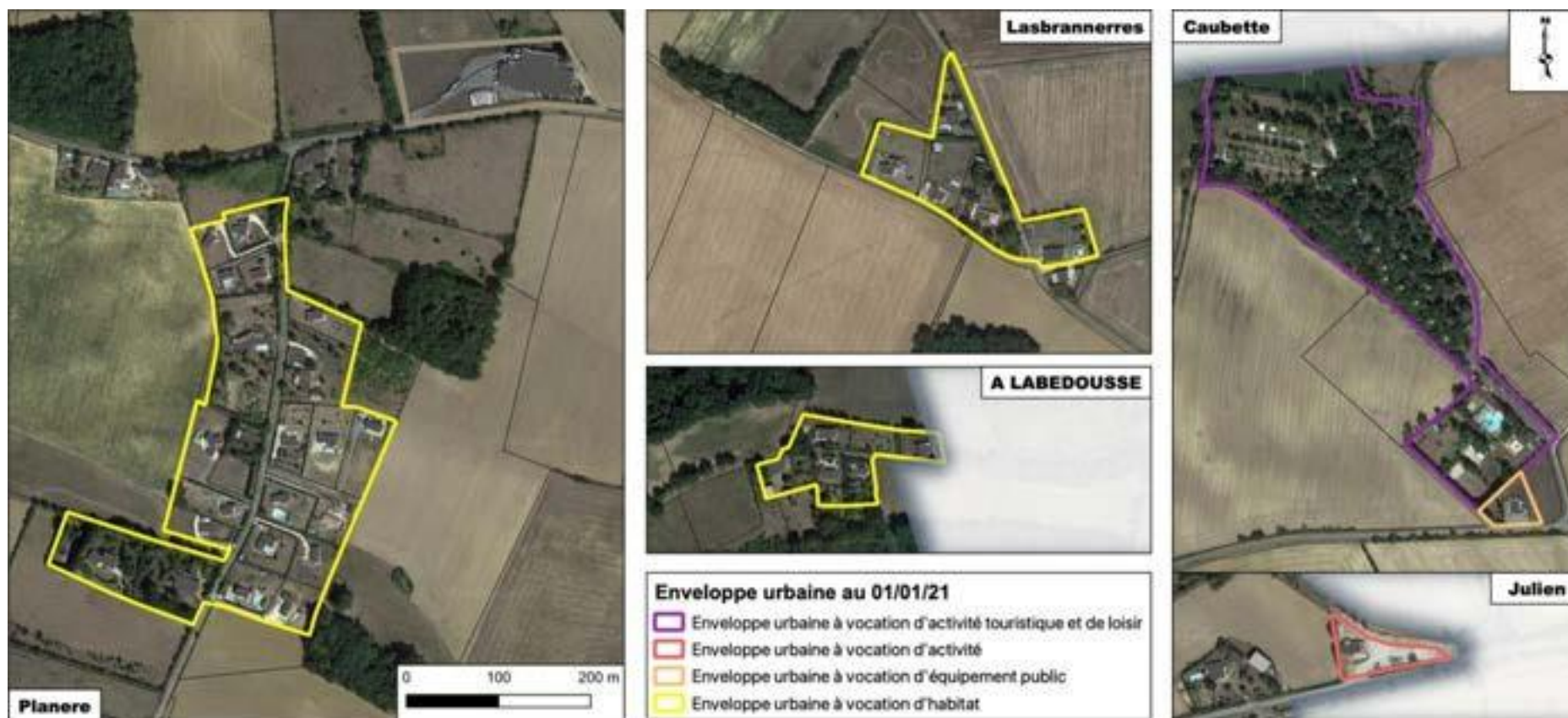
Nous faisons également la distinction entre les enveloppes urbaines à vocation d'habitat qui seraient susceptibles d'être densifiées et celles qui conviendraient de ne pas densifier pour diverses raisons (hameau éloigné, construction linéaire le long d'une voirie, présence de bâtiments agricoles à proximité, etc.).

Ces éléments sont ensuite à confirmer lors des réunions de travail sur le règlement graphique.

3. Les enveloppes urbaines sur le territoire communal au 01 janvier 2021

Lieu-dit LE BOURG





Afin de programmer un urbanisme durable, qui tient compte des réseaux, des contraintes et des servitudes d'utilité publique mais également des enjeux environnementaux et agricoles, il conviendrait :

- De concentrer l'urbanisation dans le bourg ;
- de densifier de façon raisonnée et maîtrisée le lieu-dit Planere.

4. Les potentiels de densification

Définition et présentation de la méthodologie pour déterminer le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine



Illustration 97 Méthode pour déterminer le potentiel de densification et de restructuration brut ; UrbaDoc Badiane, 2025

Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les potentiels de densification.

Il s'agit d'étudier ces potentiels de densification afin de limiter l'étalement des entités urbaines dans les années à venir.

Pour plus de clarté, une définition des concepts s'impose :

- **L'extension urbaine** correspond à une ponction opérée sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers qui ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine ;
- **Les potentiels de densification** et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine existante, par identification du foncier non bâti encore disponible, du potentiel en division parcellaire, du potentiel de recomposition ou de mutation urbaine, et, enfin du potentiel par changement de destination.

On distingue deux sortes de potentiels de densification : les dents creuses et les potentiels de restructuration.

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations.

Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité du PLU.

Ces parcelles ont aujourd'hui perdu leur leurs vocations agricoles ou naturelles.

Ces espaces ne sont plus épanposables, ne peuvent plus recevoir de bâtiments agricoles de taille ou d'usage importants et la pratique agricole y apparaît de plus en plus inappropriée.

Les engins agricoles ne se déplacent que peu entre les maisons, les traitements arboricoles sont difficiles à mettre en œuvre et mal vécu par les populations riveraines, pour le confort ou la santé de ces derniers.

Construire prioritairement ces espaces, c'est éviter d'en consommer d'autres d'une part et de rentabiliser un espace déjà consommé d'autre part.

Si on rajoute à ce constat le fait que ces parcelles sont déjà desservies par les réseaux et que les construire évitent d'éloigner plus encore les populations des centres anciens, à l'économie d'espace s'ajoutent des économies financières tant pour les

collectivités que pour les citoyens, par de meilleurs rendements de réseaux et une diminution des coûts de transport notamment.

Les potentiels de restructuration sont des espaces déjà bâtis sur lesquels, par division foncière, une nouvelle construction pourrait être réalisée.

La restructuration urbaine consiste à réorganiser le tissu urbanisé par la division ou la restructuration parcellaire.

Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu environnant, notamment dans les zones denses.

Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir.

La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès à l'avant, à l'arrière, ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès.

Cette expérience, déjà menée sur de nombreuses communes dotées d'un PLU, peut notamment dépendre d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude, volonté de rapprochement d'un parent) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain.

Le potentiel de restructuration est donc difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement urbain.

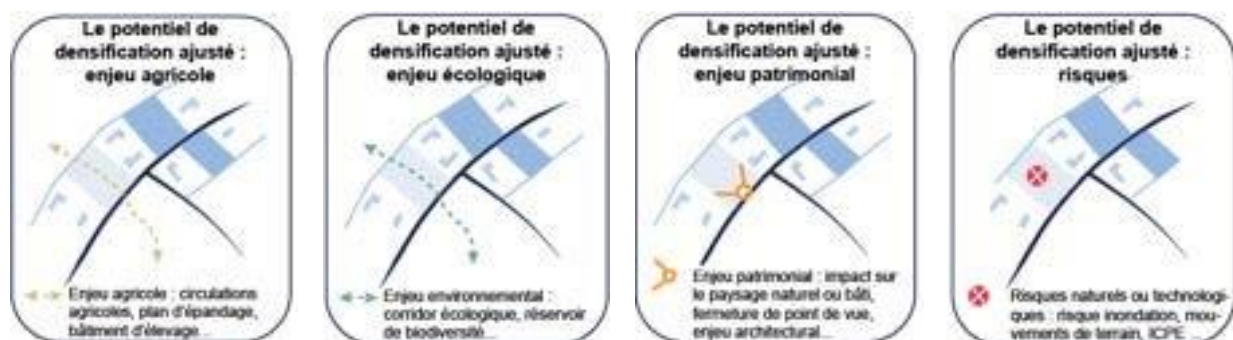


Illustration 98 Méthode pour déterminer le potentiel de densification ajusté ; UrbaDoc Badiane ; 2025

Ces potentiels de densification doivent répondre à des critères de constructibilité et d'accès aux réseaux.

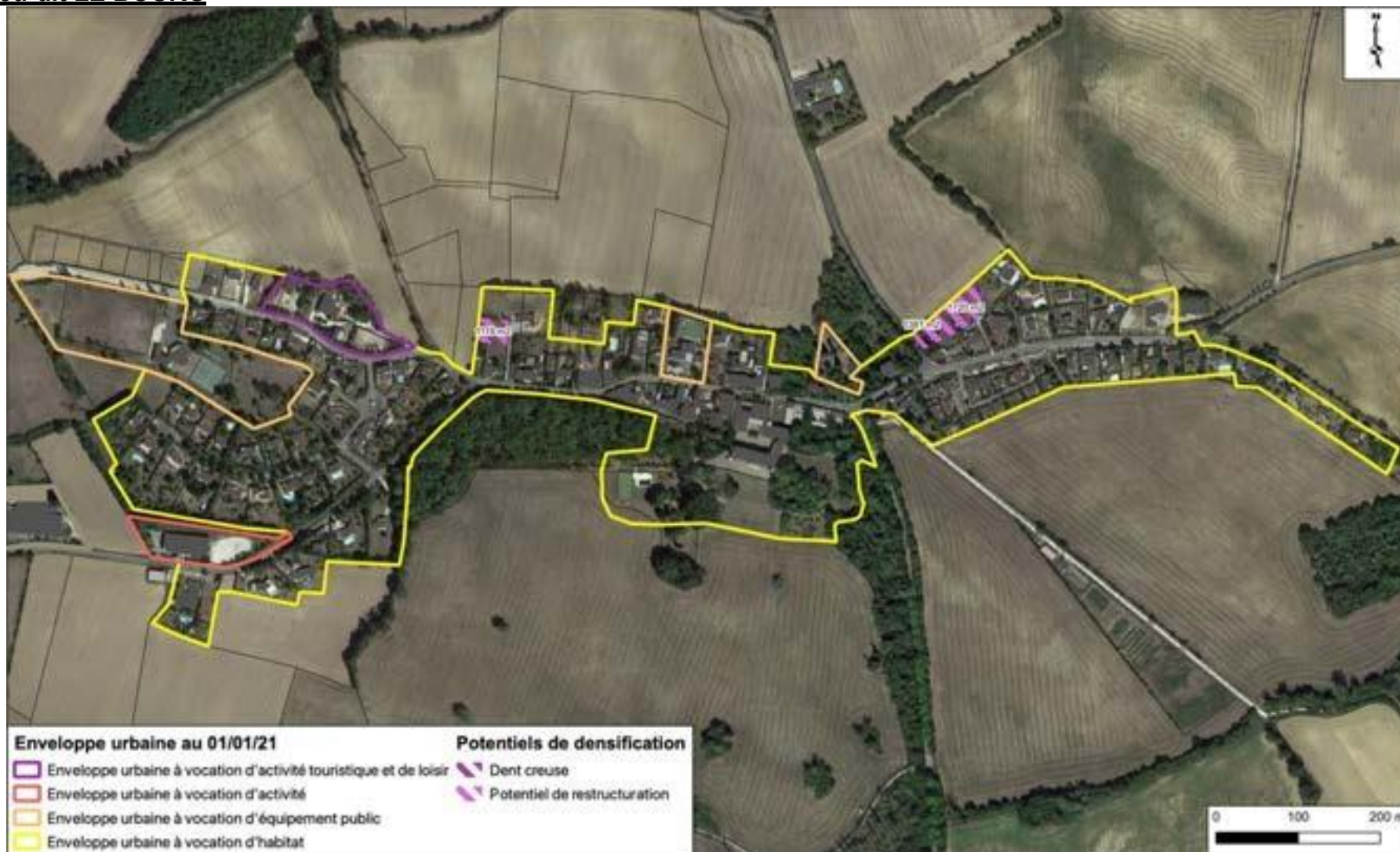
Il s'agit de les étudier au regard de critères qualitatifs pour envisager leur constructibilité :

- Le potentiel fait-il partie d'un îlot agricole plus important dont il est l'accès ?
- Le potentiel est-il situé dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants (électricité, eau, défense incendie...)
- La poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel ?
- L'urbanisation du potentiel ne remet-elle pas en cause une continuité écologique ?
- Le potentiel fait-il partie d'une zone où les cheminements piétonniers permettent d'assurer les déplacements jusqu'aux principaux équipements ?

Le potentiel ne correspond-il pas à des terrains grevés par des servitudes ou des prescriptions ?

5. Les enveloppes urbaines et les potentiels de densification sur le territoire communal

Lieu-dit LE BOURG



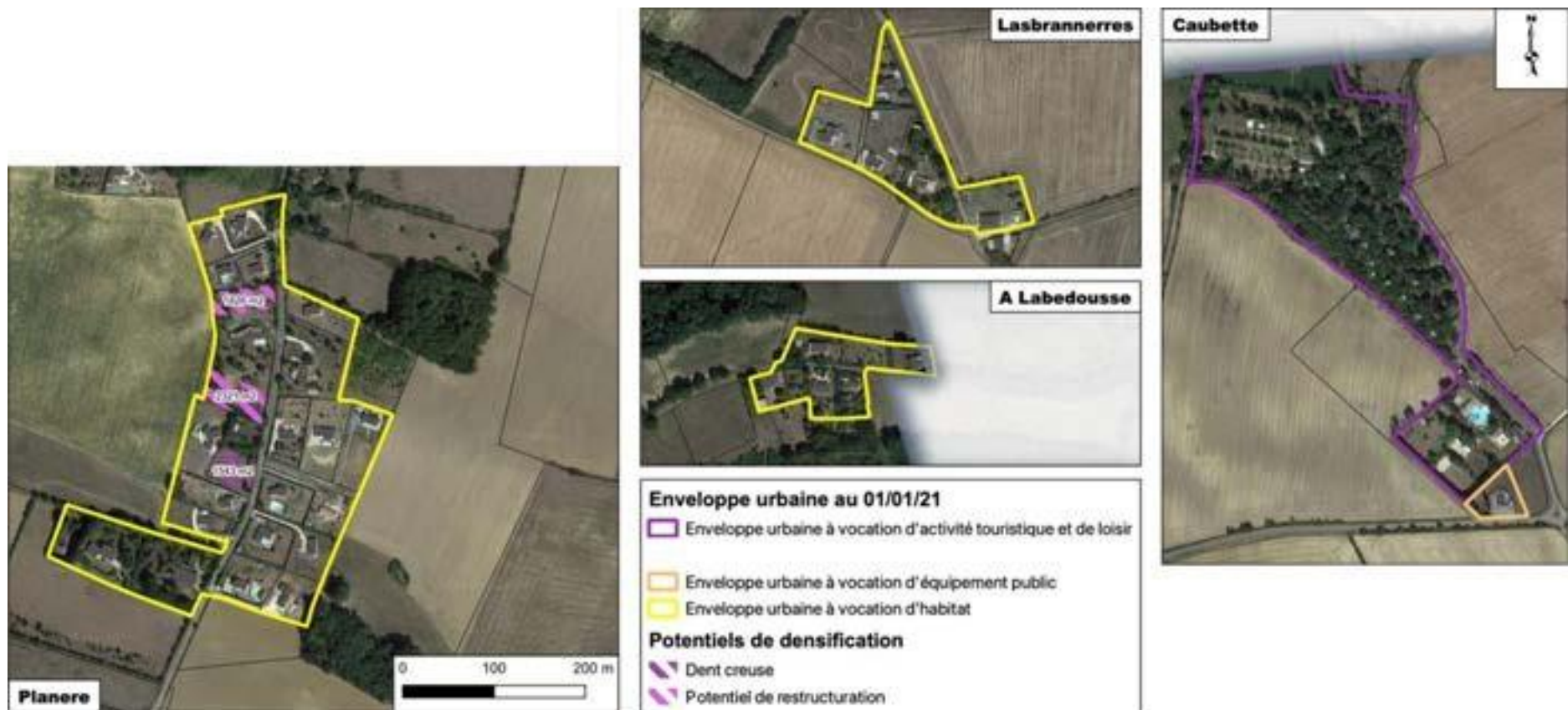


Illustration 99 Enveloppes urbaines et potentiels, Urbadoc Badiane, 2025

6. Synthèse

Le bureau d'études propose une délimitation des enveloppes urbaines au plus près de l'habitat, en prenant en compte la construction principale et ses annexes.

Lorsque le parc d'habitation et le jardin disposent d'une superficie importante et permet la densification, un potentiel de densification est identifié (lorsque celui-ci représente plus de 1000m²) et l'enveloppe urbaine est réduite à environ 15-20m de l'habitation.

De plus, afin de programmer un urbanisme durable, qui tient compte des réseaux, des contraintes et servitudes d'utilité publique mais également des enjeux environnementaux et agricoles, il conviendrait :

- de concentrer l'urbanisation dans le bourg ;
- de densifier de façon raisonnée et maîtrisée le lieu-dit Planere ;
- de ne pas densifier le hameau de Lasbrannerres, Labedousse en raison d'une desserte de réseau insuffisante.

Ci-dessous une synthèse des superficies des différentes enveloppes urbaines à vocation d'habitat, des potentiels de densification et du nombre de logements potentiel. Il apparaît nettement que l'urbanisation est concentrée sur le bourg et que la totalité des potentiels de densification représentant 1 ha, offre un potentiel de logement de 12 unités, selon une densité de 12 logements à l'hectare.

Lieux-dits	Superficie potentiels de restructuration	Superficie des dents creuses	Superficie totale des potentiels de densification	Nombre de logement potentiel**
Le bourg	4220	/	4220	5
Planere	4147	1543	5690	7
Lasbrannerres	/	/	/	/
Labedousse	/	/	/	/
Total	8367	1543	9910	12

Illustration 100 Tableau de synthèse des enveloppes urbaines à vocation d'habitat, Urbadoc Badiane, 2025

* Superficie exprimée en m²

** Selon une densité de 12 logements à l'hectare.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

LES MOTIFS DU PADD

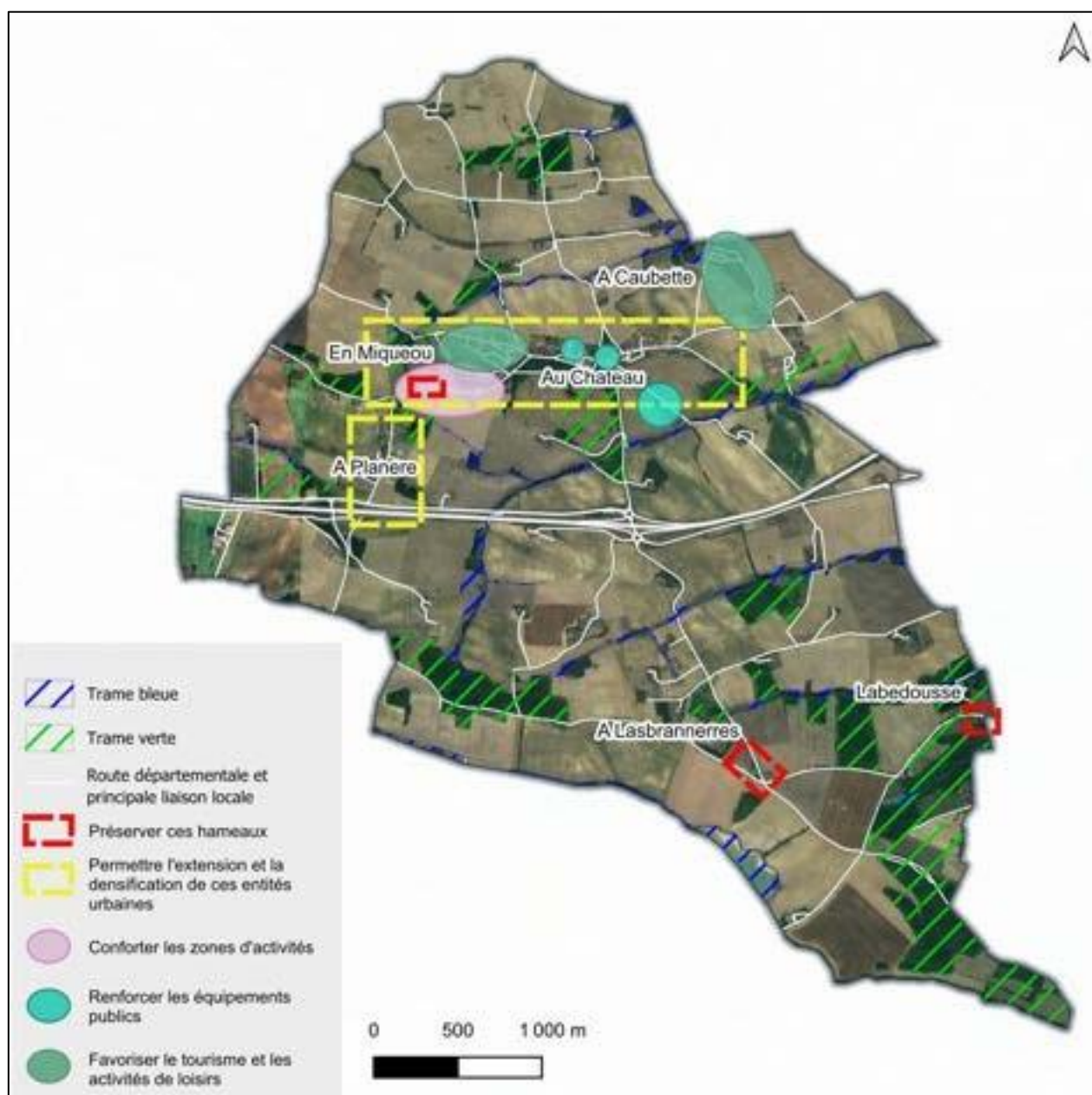


Illustration 101 carte synthétique PADD Marsan, Ubadoc Badiane, 2025

La commune de Marsan, située à l'est d'Auch, s'inscrit dans un territoire rural gersois marqué par une identité paysagère forte et une dynamique démographique maîtrisée.

Marsan est une commune rurale du Gers, caractérisée par :

- Une population modeste et stable, avec une légère croissance démographique prévue à l'horizon 2040 ;
- Une activité agricole dominante, avec des cultures, de l'élevage et des pratiques viticoles ;
- Un patrimoine bâti et paysager riche, notamment les fermes gasconnes, l'église, le château et les paysages bocagers ;
- Des liens fonctionnels avec Auch, les communes voisines, Toulouse, pour les services, l'emploi et les équipements etc.

Ces éléments imposent un projet politique pour 2040 conciliant :

- Un développement urbain maîtrisé pour accueillir de nouveaux habitants sans consommer excessivement de terres agricoles, naturels et forestiers et conformément au SCoT ;
- Une préservation de l'identité rurale et patrimoniale ;
- Une adaptation aux enjeux environnementaux et climatiques (sobriété foncière, protection des continuités écologiques, gestion durable de l'eau) etc.

Bien que le SCoT de Gascogne fixe un horizon de planification à 2040, les élus avaient initialement retenu l'échéance 2035 comme horizon opérationnel, en cohérence avec plusieurs considérations :

- **Une cohérence méthodologique et réglementaire**, le code de l'urbanisme n'imposant pas de durée fixe et les documents de planification locale (notamment les PLU) reposant fréquemment sur des projections à 10 ans ;
- **Des projections socio-démographiques et économiques plus fiables** sur une période de 10 ans, notamment pour l'évaluation des besoins en logements et en foncier, au-delà de laquelle les incertitudes augmentent ;
- **Une meilleure maîtrise du rythme d'urbanisation**, permettant d'adapter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins réels, tout en évitant une surévaluation du foncier difficilement compatible avec les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience ;
- **Une souplesse de mise en œuvre**, l'échéance 2035 permettant d'anticiper une éventuelle révision du document en fonction des enjeux futurs.

Toutefois, afin de garantir la pleine compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT de Gascogne et ceux validés par le conseil communautaire, **le projet politique est désormais présenté et structuré à l'horizon 2040**, 2035 constituant un jalon intermédiaire de mise en œuvre.

Ainsi, le projet s'inscrit pleinement dans les trois échéances du SCoT (2030, 2035, 2040), **avec 2040 comme horizon de référence retenu**, assurant une cohérence d'ensemble entre les pièces du dossier de PLU.

C'est dans cet esprit que le projet politique de Marsan pour 2040 s'articule autour de 4 grandes orientations :

Axe 1 : Favoriser un développement démographique cohérent et raisonnée pour préserver le cadre de vie

Un projet cohérent avec la situation démographique locale :

La commune de Marsan compte environ 464 habitants aujourd'hui. Son évolution démographique est faible et globalement stable depuis plusieurs décennies, ce qui traduit :

- Un risque de stagnation voire de déclin,
- Un vieillissement de la population (phénomène fréquent en milieu rural gersois).

Le PADD prévoit donc +109 habitants minimum d'ici 2040, ce qui correspond à une croissance modérée et maîtrisée, adaptée à une petite commune rurale.

Une réponse aux objectifs du SCoT et aux lois nationales

Le projet s'inscrit directement dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Gers, qui impose :

- Une réduction forte de la consommation foncière (objectif ZAN d'ici 2050),
- Une croissance démographique mesurée et équilibrée.

Le PADD de Marsan respecte ces principes en :

- Limitant l'urbanisation (7,67 ha en 2040) ;
- Privilégiant la densification et la réhabilitation plutôt que l'étalement urbain.

Maintenir la vitalité du village et ses équipements

Dans les communes rurales, une population trop faible entraîne :

- La fermeture d'équipements (école, services),
- Une perte d'attractivité.

L'objectif d'accueil de nouveaux habitants permet :

- De maintenir les services communaux,
- De renouveler la population (jeunes ménages),
- De soutenir la vie locale.

Cela correspond à une logique observée dans le Gers, où la croissance repose en grande partie sur l'arrivée de nouveaux habitants

Adapter l'offre de logements aux évolutions sociales

Le PADD prévoit 83 logements, ce qui est justifié par :

- L'augmentation du nombre de ménages,
- La baisse du nombre de personnes par foyer (dessalement).

Cela permet :

- D'éviter la pénurie de logements,
- De proposer une offre diversifiée (locatif, réhabilitation),
- De favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Un développement urbain maîtrisé et durable

Le projet privilégie :

- La requalification des dents creuses,
- La continuité du bâti existant,
- La limitation de l'étalement urbain.

Cela répond aux enjeux actuels :

- Protection des terres agricoles (très présentes à Marsan),
- Réduction de l'artificialisation des sols,
- Optimisation des réseaux et équipements.

La prise en compte des contraintes locales

Le PADD intègre :

- Les servitudes et contraintes techniques,
- Le patrimoine (monuments historiques),
- Les caractéristiques d'un village rural à habitat dispersé.

Les règles (hauteur limitée, architecture adaptée) garantissent :

- La préservation de l'identité du village,
- Une urbanisation harmonieuse.

Une logique de projet à long terme (2040)

Le phasage (2030 / 2035 / 2040) permet :

- D'adapter progressivement le développement ;
- D'éviter une urbanisation brutale ;
- De suivre les capacités des réseaux et équipements.

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

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

Cet axe répond à un enjeu central des communes rurales : maintenir leur attractivité et leur qualité de vie.

À Marsan, le renforcement des équipements et services permet :

- D'éviter leur disparition (risque fréquent dans le Gers),
- De soutenir l'accueil de nouveaux habitants,
- De maintenir une vie locale dynamique.

Le choix de concentrer l'urbanisation près des équipements est particulièrement pertinent :

- Il limite les coûts d'extension des réseaux ;
- Il favorise les déplacements courts ;
- Il réduit l'étalement urbain.

L'optimisation des réseaux (eau, assainissement, numérique) permet :

- Une gestion plus économique pour la commune,
- Une meilleure anticipation de la croissance démographique,
- Une conformité aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale.

L'amélioration des mobilités (modes doux, organisation du stationnement) vise à :

- Réduire la dépendance à la voiture ;
- Sécuriser les déplacements ;
- Améliorer le cadre de vie.

Cet axe est donc justifié car il garantit un développement fonctionnel, cohérent et durable du village.

Préserver et favoriser le développement de l'activité agricole

Cet axe est essentiel dans la commune, où l'agriculture structure :

- Les paysages ;
- L'économie locale ;
- L'identité du territoire.

La préservation des terres agricoles permet de :

- Limiter l'artificialisation des sols (objectif ZAN) ;
- Maintenir une activité économique durable ;
- Éviter les conflits entre urbanisation et agriculture.

Le soutien au développement agricole (et à l'agro-tourisme) contribue à :

- Diversifier les revenus des exploitants ;
- Renforcer l'attractivité du territoire ;
- Valoriser les productions locales.

Cet axe est aussi cohérent avec les orientations nationales et territoriales en matière de :

- Souveraineté alimentaire ;
- Transition écologique ;
- Gestion économe du foncier.

Il assure un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces ruraux, indispensable à long terme.

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

La protection des milieux naturels, la trame verte et bleue, les zones humides, et la gestion durable de l'eau sont essentielles pour limiter les risques environnementaux, préserver la biodiversité et répondre aux obligations du code de l'urbanisme en matière de développement durable.

Le projet politique de Marsan pour 2040 est donc justifié par :

- Les contraintes locales (taille, réseaux, environnement, patrimoine) ;
- Les opportunités de développement (attractivité résidentielle, 2X2 voies, valorisation agricole, cadre de vie) ;
- La nécessité de concilier développement et durabilité.

À l'horizon 2040, la commune de Marsan souhaite affirmer un projet de développement sobre, équilibré et durable, qui s'articule autour des orientations ci-dessus.

Ainsi, Marsan se projette en 2040 comme un village vivant, attractif et respectueux de son environnement, capable d'accueillir une population nouvelle tout en conservant son âme rurale et gersoise.

La commune vise un développement urbain mesuré et durable, qui protège l'identité du territoire, soutient l'agriculture, pérennise son école et assure la qualité de vie des habitants.

CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate.

Ces zones se divisent :

- Zone Ua correspondant au centre-ancien ;
- Zone Ub correspondant aux extensions pavillonnaires et à certains hameaux ;
- Zone Uf correspondant à certains hameaux impactés par l'insuffisance de réseaux ;
- Zone Ue : correspondant aux zones dédiés aux équipements publics ;
- Zone UL : correspond aux zones dédiées aux loisirs ;
- Zone Ut : correspond aux zones dédiées aux activités touristiques ;
- Zone Ux : correspond aux zones dédiées aux activités artisanales, industrielles et commerciales

1.1. Justification de la zone Ua

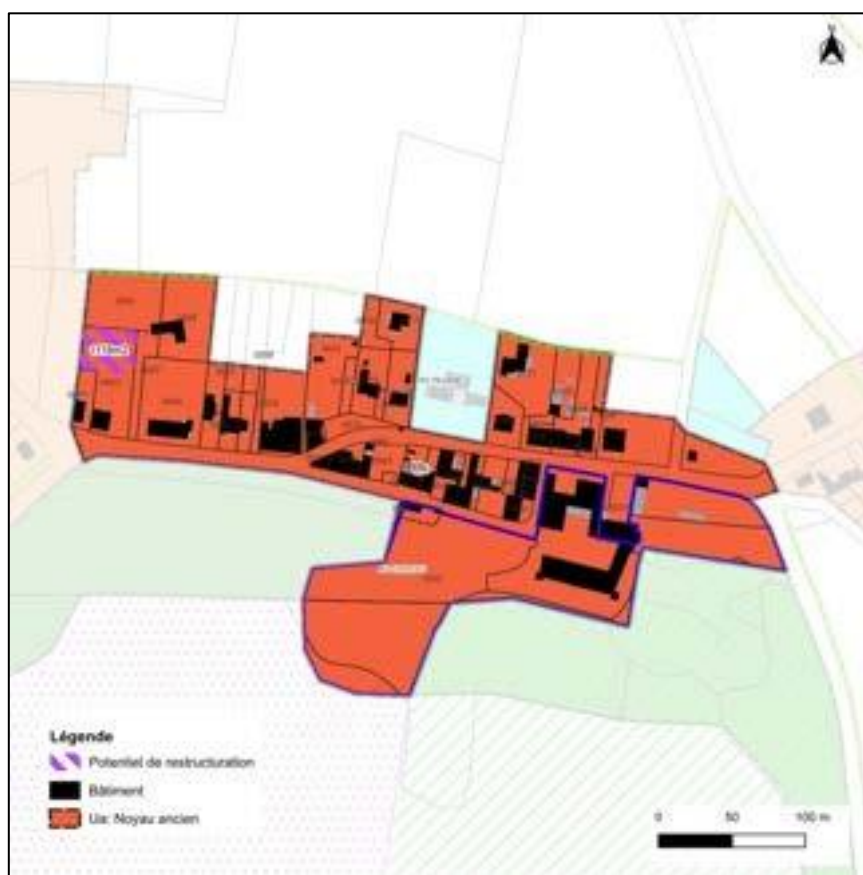


Illustration 102 Délimitation de la zone Ua, Urbadoc Badiane, 2025

La zone Ua correspond au centre-bourg ancien de Marsan.

Elle constitue le cœur urbanisé de la commune, marqué par :

- Un tissu bâti dense, continu et ancien sous forme de village rue ;
- Une dominante résidentielle ;
- La présence de commerces, services de proximité, artisanat léger ;
- Des espaces publics structurants (places, voiries, équipements).

La vocation de cette zone est de maintenir et de renforcer le rôle de centralité du bourg, tout en assurant la préservation du patrimoine bâti et du paysage urbain.

Les caractéristiques urbaines de la zone Ua sont :

- Morphologie urbaine : constructions en alignement sur rue, gabarits généralement limités à 1 ou 2 niveaux ;
- Fonctions admises : habitat, activités économiques de proximité, équipements publics, activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- Densité : la zone Ua autorise une densification mesurée, sous réserve du respect du cadre bâti existant ;
- Patrimoine : présence d'éléments architecturaux remarquables (façades anciennes, toitures traditionnelles, petits patrimoines tels que puits, murets en pierre, etc.).

Les objectifs d'aménagement de la zone Ua :

- Favoriser la revitalisation du centre-bourg par le maintien des logements et commerces de proximité ;
- Préserver le patrimoine bâti et paysager en maintenant la typologie urbaine traditionnelle ;
- Encourager la mixité fonctionnelle (logements, activités, services) ;
- Optimiser l'usage des réseaux et équipements déjà en place ;
- Limiter l'étalement urbain en concentrant le développement dans le tissu existant.

La zone Ua est correctement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et par un système d'assainissement collectif.

Cette zone est par ailleurs défendue contre le risque incendie.

La zone Ua s'étend sur une superficie de 6,25 ha représentant, 0,4% de la superficie totale de la commune.

Zone	Potentiels en densification (ha)	Nombre de constructions estimées*
Ua LE BOURG	0,1119	1

Illustration 103 Potentiels en densification Ua, Urbadoc Badiane, 2025

* Selon une densité de 12 logements à l'hectare.

La zone Ua dispose d'un potentiel de 0,1 ha pouvant accueillir 1 construction supplémentaire, selon une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

Les logements issus des potentiels de densification sont intégrés dans l'enveloppe globale de logements fixée par le SCoT

Cette approche permet de favoriser la densification et la diversification de l'habitat sur les secteurs déjà urbanisés, tout en respectant l'objectif global du SCoT en matière de programmation résidentielle.

La zone Ua est justifiée par sa vocation de cœur historique urbain, déjà urbanisé, bien desservi, avec un fort enjeu de préservation architecturale et de revitalisation. Elle incarne une stratégie de développement durable du territoire, fondée sur la densification maîtrisée, la rénovation du patrimoine bâti et la lutte contre l'étalement urbain.

1.2. Justification de la zone Ub



Illustration 104 Délimitation de la zone Ub, Urbadoc Badiane, 2025

La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation résidentielle attenants au centre-bourg (Est et Ouest et le hameau de A PLANERE).

Elle constitue une zone déjà urbanisée mais moins dense que la zone Ua, accueillant principalement de l'habitat individuel ou groupé.

Au regard des prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT de Gascogne, l'urbanisation nouvelle doit être privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes ou, à défaut, dans des hameaux structurants identifiés au moyen d'un faisceau d'indices : densité bâtie, ancienneté du tissu, présence d'équipements ou de services à la population, et connexion à un axe de mobilité structurant.

L'analyse conduite dans le cadre du PLU montre que le hameau de Planère ne répond pas à ces critères. Il ne dispose d'aucun équipement ou service de proximité susceptible de lui conférer un rôle structurant, et ne bénéficie d'aucune connexion à un axe de mobilité majeur. Dès lors, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace portés par le SCoT, ce hameau ne peut accueillir que des opérations de densification interne, limitées aux dents creuses situées dans son enveloppe bâtie existante.

Par ailleurs, les objectifs d'aménagement associés à la zone Ub visent explicitement à éviter toute logique d'éparpillement : urbanisation cohérente et intégrée dans la continuité du tissu existant, maintien de la qualité résidentielle, intégration harmonieuse des constructions, gestion des transitions avec les espaces agricoles et naturels, et recherche de liaisons de mobilité douce vers le centre-bourg.

Le projet communal s'inscrit ainsi dans les principes du SCoT, en privilégiant d'abord l'enveloppe

urbaine du bourg, puis, de manière complémentaire et encadrée, la densification du hameau PLANERE, afin de répondre aux besoins en logements sans générer de dispersion de l'urbanisation.

La vocation de la zone Ub est de :

- D'assurer le développement résidentiel de la commune ;
- Proposer une urbanisation cohérente et intégrée dans la continuité du tissu existant ;
- Garantir la transition entre le centre ancien (Ua) et les zones naturelles ou agricoles périphériques.

Parmi ces zones Ub sont

Les caractéristiques urbaines de la zone sont :

- Morphologie : habitat individuel ou petit collectif, parcelles plus vastes que dans le centre ancien ;
- Fonctions admises : habitat dominant, équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Densité : moyenne, avec possibilité de regroupements de logements mais dans une logique de respect du cadre paysager ;
- Paysage urbain : trame bâtie plus aérée, jardins et espaces verts associés aux habitations.

Les objectifs d'aménagement de la zone sont :

- Poursuivre la construction de logements pour répondre aux besoins démographiques ;
- Maintenir la qualité résidentielle (espaces verts, gestion du stationnement) ;
- Encourager une intégration harmonieuse des nouvelles constructions avec l'environnement existant ;
- Favoriser une mobilité douce (chemins, liaisons piétonnes et cyclables) en lien avec le centre-bourg ;
- Éviter le mitage en organisant une urbanisation cohérente et continue.

La zone Ub s'étend sur une superficie de 28,29 ha représentant, 1,89 % de la superficie totale de la commune.

La zone Ub dispose d'un potentiel en densification permettant d'accueillir 16 constructions supplémentaires, selon une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

Zone	Potentiels en densification (ha)	Nombre de constructions estimées*
UB PLANERE	0,5690	6
UB EN MIQUEOU	0,3863	4
UB – EN BLANDIN	0,5544	6
Total	1,5097	16

Illustration 105 : Potentiels en densification Ub, Urbadoc Badiane, 2025

* Selon une densité de 12 logements à l'hectare.

Les logements issus des potentiels de densification sont intégrés dans l'enveloppe globale de logements fixée par le SCoT.

Cette approche permet de favoriser la densification et la diversification de l'habitat sur les secteurs déjà urbanisés, tout en respectant l'objectif global du SCoT en matière de programmation résidentielle.

Ainsi, le PLU prend en compte ces potentiels comme une réserve de logements réalisables, contribuant à la mixité et à l'équilibre du développement urbain sans créer de nouvelles zones à urbaniser.

La zone Ub constitue une zone d'urbanisation maîtrisée à vocation résidentielle, en périphérie immédiate du centre ancien (Ua) et dans le hameau de A PLANERE.

Elle permet une transition progressive entre le tissu ancien dense et les secteurs encore agricoles ou naturels.

Elle est destinée à accueillir prioritairement de l'habitat, avec une intégration paysagère et architecturale soignée, et une urbanisation organisée pour éviter le mitage.

La zone Ub vise à permettre une densification exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Son classement vise à répondre à la demande en logements, tout en respectant les équilibres environnementaux et le cadre de vie rural de la commune.

1.3. Justification de la zone Ue

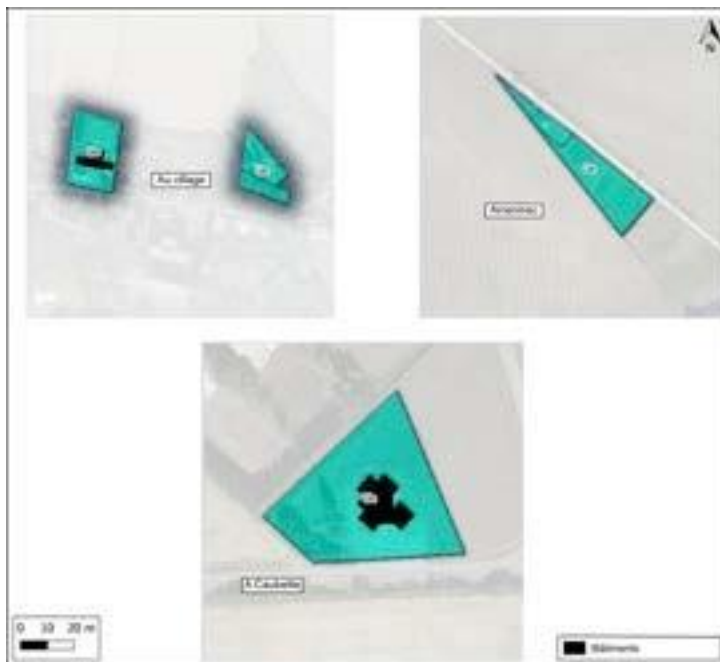


Illustration 106 Délimitation de la zone Ue, Urbadoc Badiane, 2025

Le règlement graphique délimite 4 zones Ue : le cimetière, l'école, la station d'épuration et une salle des fêtes à l'Est.

Les objectifs de cette zone :

- Répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Garantir l'accès équitable aux services publics, notamment l'école ;
- Accompagner la dynamique de développement communal ;
- Favoriser la cohésion sociale et la qualité urbaine.

Les zones Ue s'étendent sur une superficie de 1,53 ha représentant, 0,10% de la superficie totale de la commune.

1.4. Justification de la zone Uf

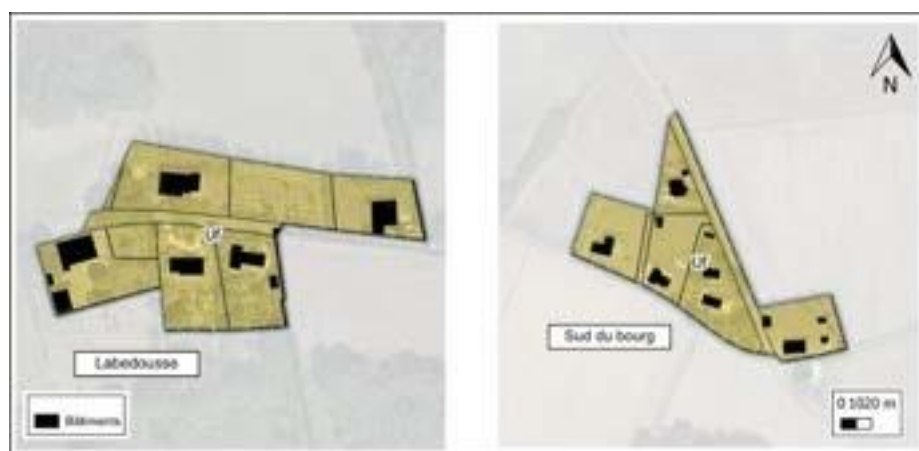


Illustration 107 Délimitation de la zone Uf, Urbadoc Badiane, 2025

Deux zones Uf ont été définies sur le règlement graphique.
Elles correspondent aux hameaux de A Cazaux et A Labedousse.

Plusieurs critères expliquent le classement en zone Uf :

Conforme au projet politique :

Le classement en zone Uf s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune en matière de maîtrise de l'urbanisation, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de lutte contre le mitage.

Ce classement répond à l'impératif de gestion économe de l'espace.

Urbanisation encadrée :

Ces hameaux sont classés en zone Uf (zone urbaine fermée), pour permettre quelques extensions ou des annexes du bâti existant en cohérence avec les capacités des réseaux.

Les zones Uf s'étendent sur une superficie de 3,14 ha représentant, 0,21% de la superficie totale de la commune.

1.5. Justification de la zone UL



Illustration 108 Délimitation de la zone UL, Urbadoc Badiane, 2025

Le règlement graphique identifie une zone à vocation de loisirs (UL) correspondant au terrain de sports et à la salle des fêtes.

Au-delà de l'épanouissement personnel, les zones de loisirs encouragent plus généralement la dynamisation des zones rurales et urbaines, la création de lien social, la réduction des inégalités ainsi que les échanges intergénérationnels et interculturels.

La zone UL s'étend sur une superficie de 2,31 ha représentant, 1,15% de la superficie totale de la commune.

1.6. Justification de la zone Ut



Illustration 109 Délimitation de la zone Ut, Urbadoc Badiane, 2025

Le règlement graphique délimite une zone à vocation touristique (Ut) correspondant au camping. Cette zone répond à plusieurs enjeux :

- Renforcer l'attractivité de la commune en offrant une structure d'accueil de loisirs et touristique adaptée aux touristes et aux visiteurs de passage ;
- Soutenir l'économie locale par des retombées indirectes ;
- Diversifier l'offre d'hébergement en complément de l'existant (gîtes, chambres d'hôtes, résidences secondaires) ;
- Valoriser les atouts environnementaux dans une approche respectueuse du site.

Le camping de marsan présente un intérêt public pour la commune :

- Elle participe à la vitalité et rayonnement de la commune ;
- Elle constitue un équipement structurant au service des habitants et des visiteurs ;

La zone UL s'étend sur une superficie de 6,29 ha représentant, 0,42% de la superficie totale de la commune.

1.7. Justification de la zone Ux

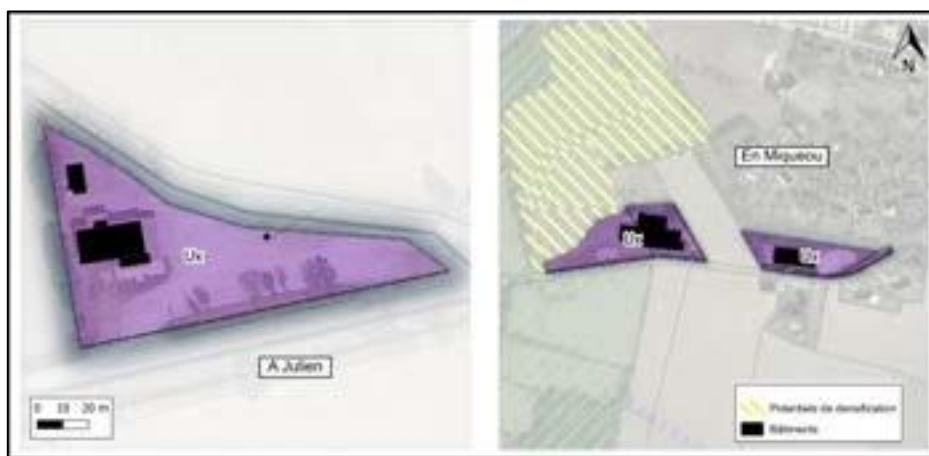


Illustration 110 Délimitation de la zone Ux, Urbadoc Badiane, 2025

Le règlement graphique délimite trois zones à vocation d'activités :

- Le restaurant de la Hournère à l'Ouest du bourg ;
- Le restaurant Le Mille Pattes le long de la RD 924 ;

- L'entreprise de Transport Logistique SOSTMEIER à l'Ouest du bourg.

La zone artisanale de Marsan est un secteur destiné à accueillir des activités artisanales et économiques, souvent en périphérie du bourg, afin de :

- Regrouper les entreprises locales ;
- Favoriser le développement économique ;
- Eviter les nuisances en centre-bourg (Ua, Ub).

Les objectifs d'aménagement de cette zone consistent à soutenir l'économie locale en offrant un cadre adapté aux PME et à la restauration.

Ce tissu économique repose sur deux enjeux majeurs :

- La valorisation des zones à vocation artisanale, industrielle et commerciale qui répond à des besoins locaux pour préserver leur activité ;
- La conservation d'un tissu économique et commercial.

La zone artisanale de Marsan est un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques et artisanales, pensé pour répondre aux besoins des entreprises locales.

Elle permet de soutenir l'emploi et le dynamisme économique, tout en assurant une bonne intégration paysagère et fonctionnelle vis-à-vis du reste du territoire communal.

Toute implantation ou projet doit respecter les prescriptions du PLU, notamment en matière de hauteur, d'usage, de stationnement et d'accessibilité.

La zone Ux s'étend sur une superficie de 2,09 ha représentant, 0,14% de la superficie totale de la commune.

Le SCoT de Gascogne fixe, pour la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone, un objectif de 590 emplois créés à l'horizon 2040, dont environ 83 emplois pour les 26 communes rurales. En l'absence de déclinaison intercommunale de cette cible, l'estimation arithmétique conduit à un objectif d'environ 3,1 emplois pour Marsan sur la période 2017-2040. Le projet communal s'inscrit dans cette trajectoire en privilégiant une approche de consolidation du tissu économique existant, conformément au DOO qui articule développement résidentiel et maintien de l'emploi local. Le règlement graphique identifie trois secteurs d'activités déjà constitués (restaurants de la Hournère et du Mille Pattes, entreprise SOSTMEIER), qui structurent l'économie locale et justifient le maintien d'une vocation économique.

La zone Ux (2,09 ha, soit 0,14 % du territoire communal) et le secteur 2AUx (0,45 ha) ont pour finalité d'accueillir ou d'accompagner des activités artisanales, commerciales ou de services, sans création d'un pôle économique nouveau. Ces zones répondent aux besoins locaux identifiés : regroupement des entreprises, maintien des activités existantes, limitation des nuisances en centre-bourg et préservation d'un tissu économique de proximité.

L'ouverture limitée en 2AUx relève d'une extension maîtrisée, proportionnée à l'objectif communal de création d'emplois et compatible avec la stratégie économique intercommunale. Ainsi, le PLU assure une cohérence fonctionnelle avec les orientations du SCoT, en soutenant un développement économique modéré, adapté à la taille de la commune et à son rôle au sein de la 3CAG.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (zone AU) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

En classant ces zones AU, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate.

Ces zones se divisent :

Zone AUa : correspond aux zones à urbaniser immédiatement ;

Zone AUb : correspond aux zones à urbaniser après 2030 ;

Zone AUc : correspond aux zones à urbaniser après 2035 ;

Zone 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat ;

Zone 2AUx : zone à urbaniser fermée à vocation d'activités.

Justification des zones à urbaniser



Illustration 111 Délimitation des zones à urbaniser, Urbadoc Badiane, 2025

Les zones d'urbanisation future (zones AU) correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant, naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie...).

Conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme si, à la périphérie de la zone existent des réseaux suffisants (compte tenu, par exemple de la capacité de la station de traitement pour un réseau d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, ...), la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Si les réseaux n'existent pas encore (ou si leur capacité est insuffisante) à la périphérie de la zone AU, celle-ci demeurera fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement et pourra être ouverte lors d'une procédure de révision du PLU ou d'une simple modification ; il s'agit des zones 2AU.

Le règlement graphique identifie 3 zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'une superficie totale de 3,87 hectares.

L'urbanisation de cette zone permettra à court, moyen et long terme, la réalisation des constructions suivantes :

- Appliquer une densité moyenne de 12 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés en zone AUa : 22 ;
- Nombre de logements escomptés en zone AUb : 16 ;
- Nombre de logements escomptés en zone AUc : 7.

Chaque secteur prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisme qui porte au-delà de l'horizon 2035 comme suit :

- Zone AUa : zone à urbaniser immédiatement ;
- Zone AUb : zone à urbaniser après 2030 ;
- Zone AUc : zone à urbaniser après 2035 ;
- Zone 2AU : zone à urbaniser « fermée » ;
- Zone 2AUx : zone à urbaniser à vocation artisanale, industrielle et commerciale fermée.

Ces zones se situent à l'ouest du bourg de Marsan, à proximité du lotissement En Miqueou et du terrain de foot.

Le terrain est desservi au nord par la rue du Stade et au sud par la route départementale n°509.

Les parcelles ne sont pas déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2023.

Actuellement, c'est une prairie mésophile pâturée.

L'aménagement futur de la zone devra prendre en compte la présence de haie et/ou d'alignement d'arbres et plus globalement les éléments paysagers et environnementaux.

L'intérêt de ces zones consiste à répondre à la demande en logements et maîtriser l'étalement urbain afin de :

- Permettre de créer de nouveaux lotissements ou formes d'habitat plus denses pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants ;
- Répondre à la croissance démographique et à l'attractivité de la commune ;
- Offrir du logement pour les jeunes ménages et maintenir les familles au village ;
- Maîtriser l'aménagement de la commune en garantissant l'urbanisation dans un cadre organisé, conforme aux objectifs de développement de la commune, avec les infrastructures nécessaires (voirie, réseaux, espaces partagés) ;
- Favoriser la mixité des usages selon les règles du PLU.
- Le règlement de la zone AU permet d'accueillir non seulement des logements, mais aussi des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle, ce qui permet de dynamiser la vie locale.

Parmi les différents secteurs susceptibles d'accueillir le développement communal, le secteur situé à l'ouest du bourg constitue le seul foncier maîtrisé par la collectivité. Il est le seul à permettre de répondre aux objectifs de production de logements tout en assurant une continuité directe avec le tissu urbanisé existant et une proximité immédiate des principaux équipements publics et services communaux. Cette localisation limite les besoins de déplacements, réduit l'extension des réseaux et s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT de Gascogne.

Le choix de ce secteur pour accueillir le développement résidentiel de la commune repose notamment sur sa maîtrise foncière par la collectivité. En effet, parmi les différents secteurs susceptibles d'accueillir le développement communal, il constitue le seul foncier maîtrisé par la collectivité, offrant ainsi une capacité d'intervention directe pour assurer la mise en œuvre des objectifs de production de logements. Par ailleurs, sa localisation en continuité du tissu urbanisé existant, à proximité immédiate des principaux équipements publics et services communaux, permet de favoriser une urbanisation cohérente et de limiter les besoins en déplacements et en extension des réseaux. Le classement en zone à urbaniser de ce secteur répond ainsi à une volonté de maîtriser le développement urbain et de privilégier une localisation compatible avec les objectifs de sobriété foncière.

Le classement en zone à urbaniser de ce secteur répond ainsi à une volonté de maîtriser le développement urbain, de favoriser l'accueil de nouveaux ménages et de soutenir le maintien des équipements et services communaux, notamment le maintien de l'école, tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété foncière.

La commune de Marsan comptait **477 habitants en 2020 et 464 habitants en 2022**. Conformément aux objectifs fixés par le SCoT, la volonté communale est de maintenir une dynamique démographique maîtrisée permettant d'accueillir :

- **+69 habitants maximum à l'horizon 2030 ;**
- **+92 habitants maximum à l'horizon 2035 ;**
- **+109 habitants maximum à l'horizon 2040.**

Afin de traduire ces objectifs démographiques en besoins en logements, la commune s'appuie sur une hypothèse d'évolution de la taille moyenne des ménages, estimée à **2,17 personnes par ménage à l'horizon 2040**.

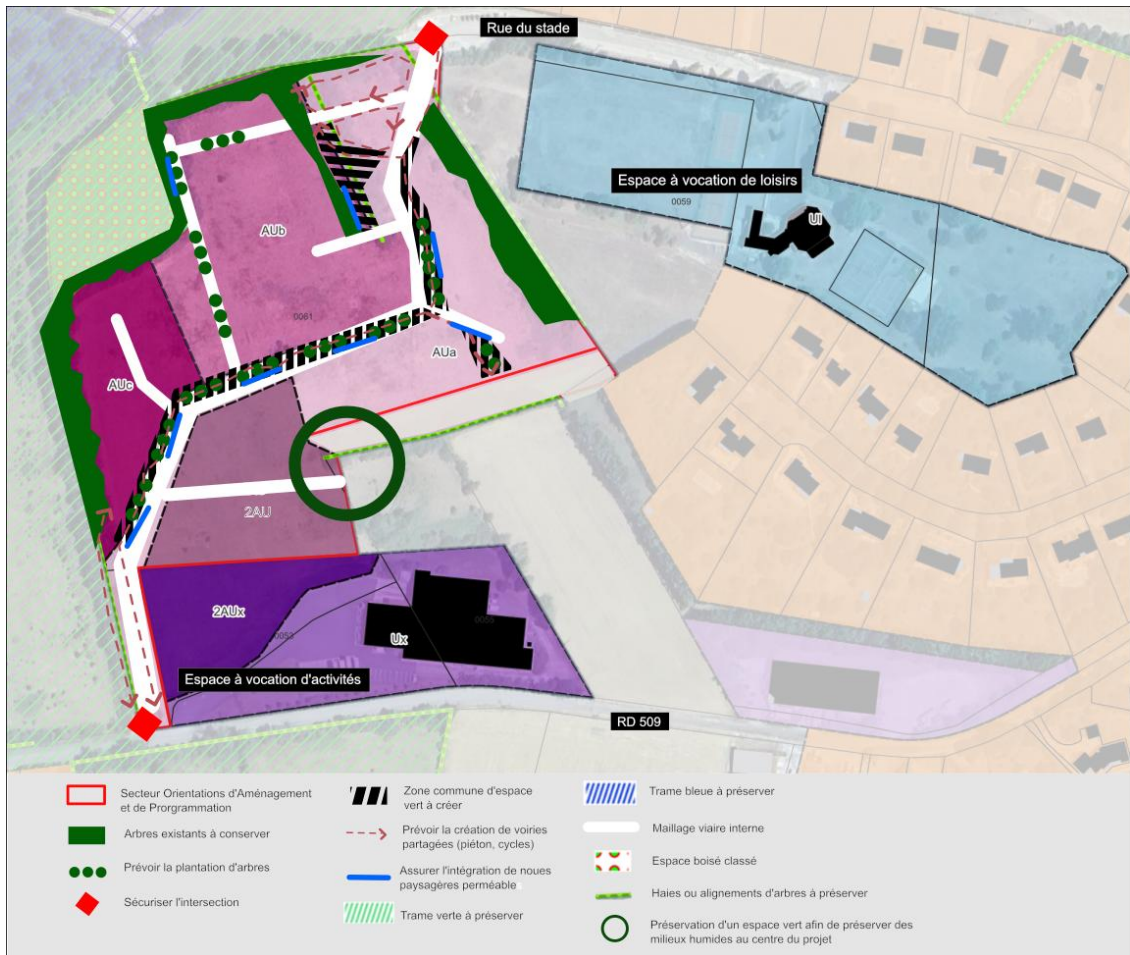
Sur cette base, les besoins maximaux en logements sont estimés à :

- **52 logements maximum à l'horizon 2030 ;**
- **70 logements maximum à l'horizon 2035 ;**
- **83 logements maximum à l'horizon 2040.**

Compte tenu du vieillissement de la population, de la diminution tendancielle de la taille des ménages, et des nouveaux modes de vie, la commune doit également anticiper le risque de diminution du nombre d'habitants à population constante, ce qui justifie une production de logements complémentaire afin de maintenir le niveau de population et répondre aux besoins locaux.

Enfin, la commune rappelle que le taux de vacance est faible (**5,6% en 2020**, soit 12 logements vacants), et que le parc est majoritairement composé de maisons individuelles (**95,2%**), ce qui conforte la nécessité d'anticiper la production future pour répondre aux objectifs démographiques et aux besoins résidentiels.

Pour l'ensemble de ces zones, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) ont été définies.



Le tracé des voies internes est donné à titre indicatif.

Illustration 112 Délimitation de l'aménagement de la zone AU, Ubadoc Badiane, 2025

3. La zone agricole

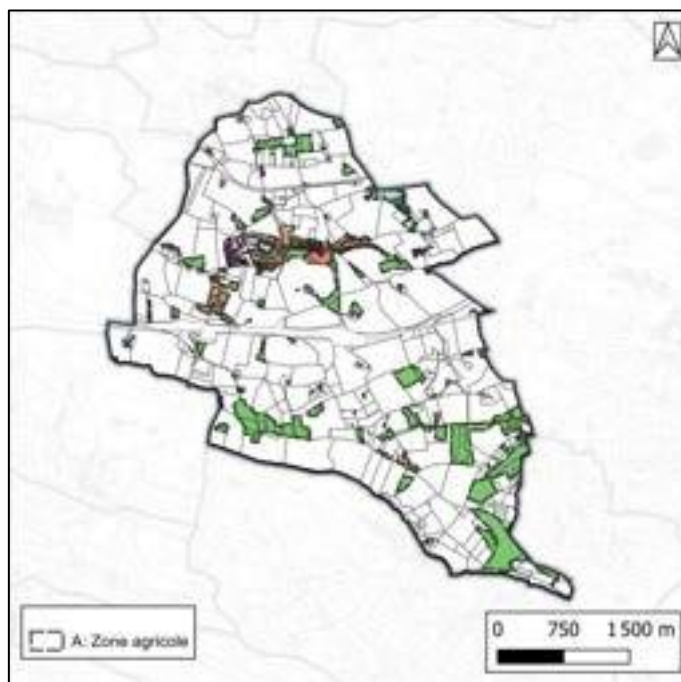


Illustration 113 Délimitation de la zone A, Urbadoc Badiane, 2025

Marsan s'inscrit au cœur d'un territoire rural traditionnellement tourné vers l'agriculture. Ce secteur, marqué par des paysages vallonnés et des structures bocagères encore présentes, participe à l'identité gasconne de la commune. L'espace agricole représente la majeure partie de la superficie communale et constitue un socle économique, patrimonial et paysager majeur.

Les caractéristiques de la zone agricole sont :

- Nature des productions : l'activité est dominée par les grandes cultures (céréales, maïs, oléagineux), complétées par des prairies permanentes et, ponctuellement, par des activités d'élevage.
- Structures d'exploitation : les exploitations agricoles sont de taille variable mais globalement adaptées à une agriculture de polyculture-élevage traditionnelle du Gers.
- Fonctions alimentaires et économiques : l'agriculture demeure un secteur structurant, participant à l'emploi et à la valorisation des filières locales (produits du terroir, circuits courts, gastronomie gersoise).

L'intérêt de préservation de la zone agricole dans le cadre du PLU consiste à :

- Préserver les terres de leur potentiel agronomique face aux pressions d'urbanisation ou d'artificialisation.
- Maintenir l'activité agricole en évitant le mitage et la dispersion de l'habitat.
- Garantir la pérennité des exploitations existantes, en protégeant leurs surfaces de production et en limitant les risques de conflits d'usage avec les zones urbanisées.
- Préserver la qualité paysagère et l'identité rurale de la commune, en cohérence avec l'image du Gers comme territoire agricole et touristique.

Le classement en zone agricole constitue donc un levier clé pour le territoire ; il vise à :

- Préserver l'équilibre territorial entre urbain et rural ;
- Consolider l'économie agricole locale ;
- Préserver le potentiel agricole du territoire communal en limitant l'artificialisation des sols ;
- Garantir la pérennité des exploitations existantes, en évitant les conflits d'usage avec l'urbanisation ;

- Permettre uniquement les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Participer aux objectifs de souveraineté alimentaire et de transition écologique, en maintenant un tissu agricole de proximité.
- Assurer un développement durable et harmonieux du territoire.

La réglementation de cette zone vise à concilier protection des terres agricoles et développement maîtrisé, tout en favorisant des pratiques durables.

La zone agricole s'étend sur une superficie de 1296,90 ha représentant, 86,86% de la superficie totale de la commune.

Compte tenu de la superficie de la zone agricole, l'espace agricole est préservé.

4. La zone naturelle

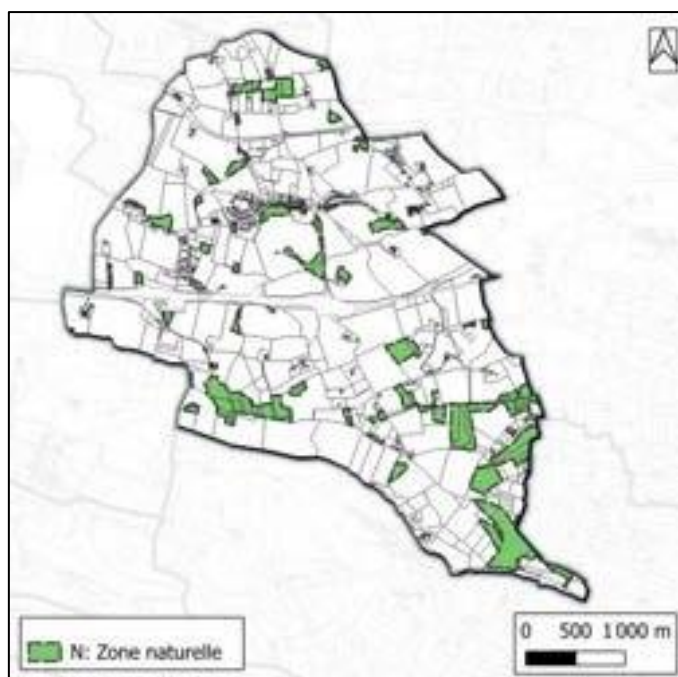


Illustration 114 : Délimitation de la zone N, Urbadoc Badiane, 2025

Marsan se caractérise par la présence d'espaces naturels et boisés qui participent pleinement à son identité paysagère et à sa qualité de vie.

Ces espaces, composés de massifs forestiers, de ripisylves, de haies bocagères et de zones de friches naturelles, forment un maillage écologique essentiel et contribuent à la trame verte et bleue du territoire.

Ces secteurs, souvent en marge des zones agricoles et urbanisées, constituent des espaces fragiles à forte valeur environnementale et patrimoniale.

Les caractéristiques de cette zone sont :

- Milieux boisés : forêts et bosquets de feuillus, contribuant au maintien de la biodiversité locale, à la régulation climatique et à la stabilisation des sols.
- Milieux ouverts et semi-naturels : landes, prairies humides et espaces en friche, favorisant une flore et une faune diversifiées.
- Réseaux écologiques : corridors constitués par les haies, ripisylves et vallons, jouant un rôle structurant dans la continuité écologique.
- Fonction paysagère : la couverture végétale contribue à la qualité visuelle des coteaux et vallées, et valorise l'image d'une commune rurale et boisée.

L'intérêt de préservation de la zone N dans le cadre du PLU

- Protéger les écosystèmes remarquables et ordinaires, supports de biodiversité.
- Préserver les paysages structurants qui font l'identité de Marsan.
- Maintenir la vocation forestière et sylvicole, tout en encadrant les pratiques d'exploitation durable.
- Contribuer à la lutte contre les risques naturels (érosion, ruissellement, incendies).
- Offrir des espaces de loisirs et de découverte de la nature, dans le respect de la fragilité des milieux.

L'objectif de cette délimitation est de préserver la vocation naturelle, paysagère des lieux et les points de vue.

Aucune construction nouvelle ne sera permise sur ces zones, hormis les équipements publics et les constructions agro-forestières.

Les zones N s'étendent sur une superficie de 141,23 ha représentant, 9,45% de la superficie totale de la commune.

5. Synthèse des différentes zones du PLU

Désignation des zones	Superficie	
Zones urbaines (U)	49,90	3,34%
Ua : zone urbaine correspondant au centre-bourg	6,25	0,41%
Ub : zone urbaine correspondant aux hameaux à densifier	28,29	1,89%
Uf : zone urbaine fermée	3,14	0,21%
Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics	1,53	0,10%
UL : zone urbaine correspondant aux activités à vocation de loisirs	2,31	1,15%
Ut : zone urbaine correspondant aux activités touristiques liées au camping	6,29	0,42%
Ux : zone urbaine correspondant aux activités artisanales, industrielles et commerciales	2,09	0,14%
Zones à urbaniser (AU)	4,97	0,32%
Aua : zone à urbaniser immédiatement	1,85	0,12%
AUb : zone à urbaniser après 2030	1,38	0,09%
AUc : zone à urbaniser après 2035	0,63	0,04%
2AU : zone à urbaniser fermée	0,66	0,04%
2AUx : zone à urbaniser à vocation artisanale, industrielle et commerciale fermée	0,45	0,03%
Zones agricole (A)	1296,90	86,86%
Zones naturelles (N)	141,23	9,45%
Total	1493	100,00%

Illustration 115 Superficie des zones du PLU, Urbadoc Badiane, 2025

6. Bilan comparatif de la carte communale et du PLU

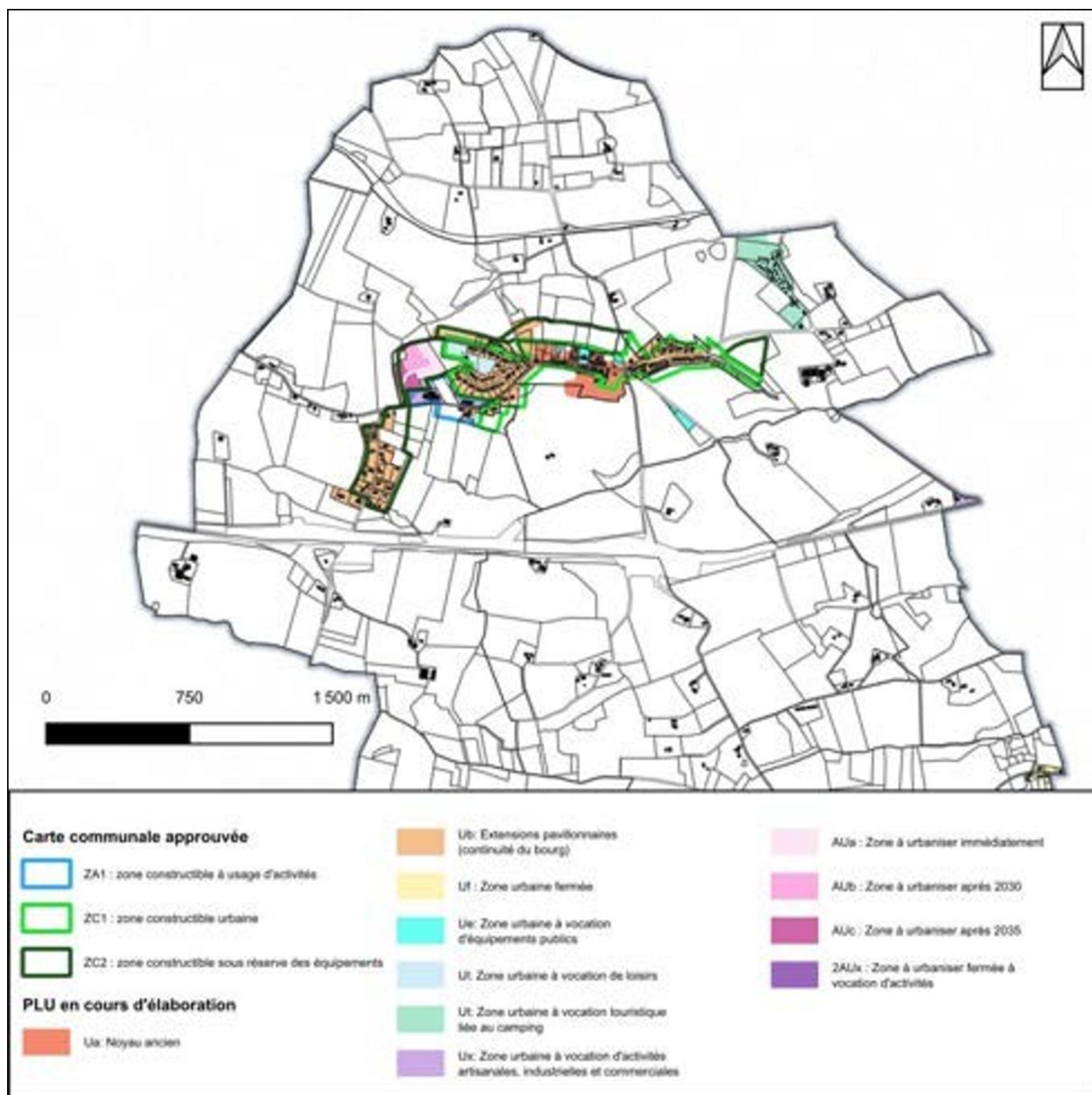


Illustration 116 Comparaison des zonages de la carte communale et du PLU, Urbadoc Badiane, 2025

Zone	Carte communale		PLU	
	Zones	Surface de la zone	Zones	Surface de la zone
Zone à vocation d'activités	ZA1	9,3 ha	AU	4,97 ha
Zone constructible	ZC1	26,5 ha	Ua – Ub – Uf-Ue-Ui- Ut-Ux	49,90 ha
Zone constructible sous réserve des équipements	ZC2	28,5 ha	N et A	1438,13 ha
Zone naturelle	ZN	1428,7 ha		

Illustration 117 Tableau de synthèse des zonages de la carte communale et du PLU, Urbadoc Badiane, 2025

Avec 1438,13 ha classés en zones A et N, la préservation des zones agricoles et naturelles est prise en compte dans le PLU.

CARACTERISTIQUES DES PRESCRIPTIONS

1. Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

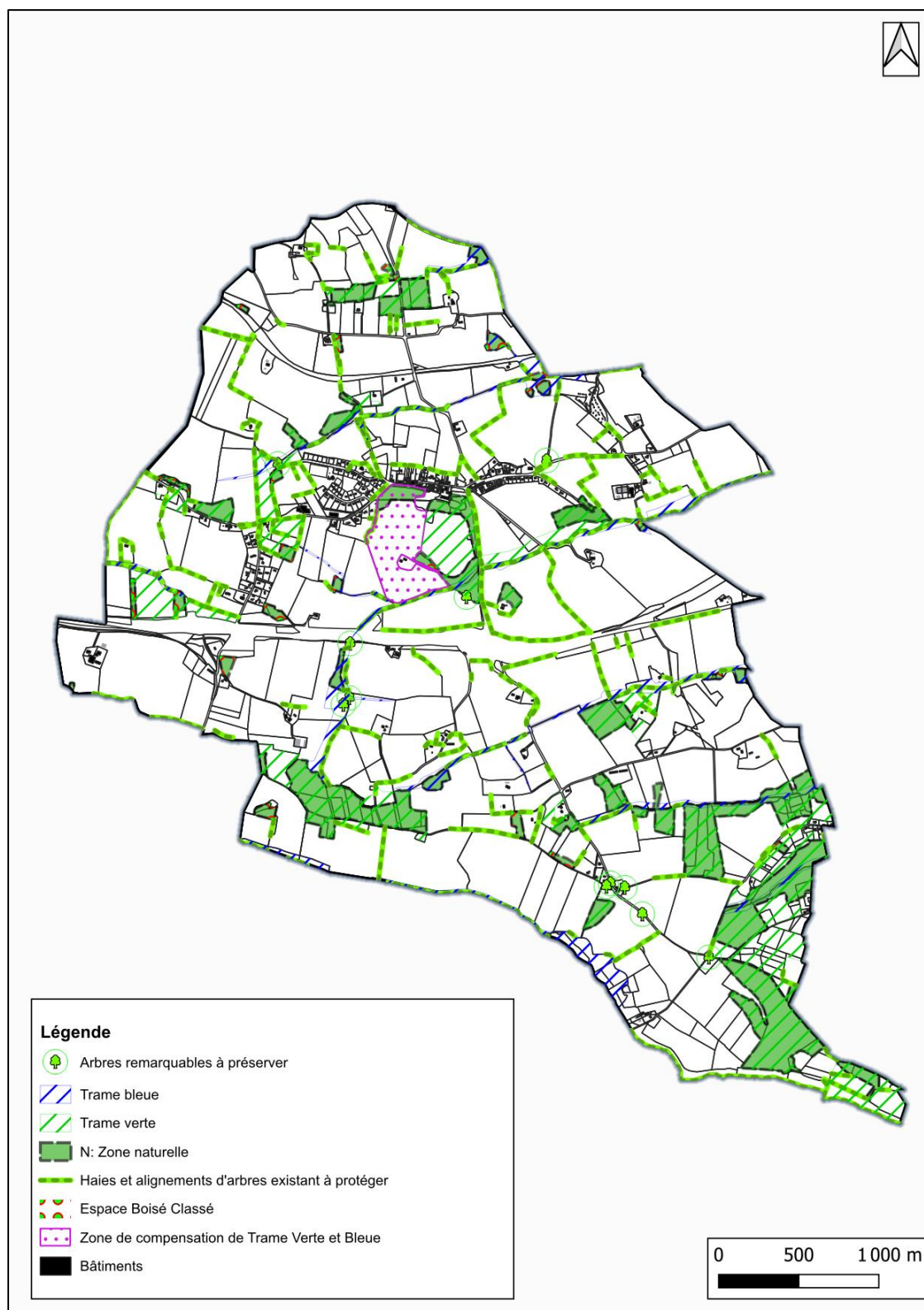


Illustration 118 Cartographie de la TVB et éléments constitutifs, Urbadoc Badiane, 2025

Conscients que la biodiversité au sens large peut apporter de nombreux services (approvisionnement, régulation, services agri cultureux, loisirs, etc.) les élus ont souhaité identifier, caractériser et protéger le réseau écologique identifié à l'échelle de la commune.

Le PLU a ainsi intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal.

Cette prise en compte atteste d'une volonté de préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs présentant des enjeux environnementaux.

La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors qui existent entre ceux-ci.

La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) soit à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots.

Concernant les structures linéaires, l'ensemble des haies structurantes et les alignements d'arbres ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Ils ont ainsi décidé de concentrer les dispositions réglementaires sur la préservation des haies et alignements déjà présents, identifiés comme présentant un intérêt avéré pour la biodiversité, les continuités écologiques et la qualité paysagère. Ces linéaires existants ont été inventoriés et intégrés au règlement graphique afin d'assurer leur conservation.

Ces éléments constituent la Trame Verte et Bleue (TVB), répondent aux dispositions découlant de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

Cette identification vise à permettre la protection et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et ainsi permettre le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire.

Pour la commune, intégrer la TVB dans le PLU est essentiel pour concilier développement urbain et préservation de l'environnement.

Les objectifs de la TVB sont :

- Maintenir et restaurer les continuités écologiques pour assurer la circulation des espaces et la biodiversité ;
- Protéger les milieux naturels sensibles, les zones humides, les cours d'eau et leurs abords ;
- Favoriser la gestion durable des espaces verts et naturels sur le territoire communal ;
- Sensibiliser les acteurs locaux et les habitants à l'importance de la biodiversité et des services écosystèmes.

La TVB se décline à travers trois types de prescriptions opposables :

- Des prescriptions surfaciques (une ou des parcelles cadastrales) ;
- Des prescriptions linéaires (des haies ou alignements d'arbres) ;
- Des prescriptions ponctuelles (des arbres remarquables).

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées dans le règlement écrit du PLU (Pièce 5).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un grand secteur couvrant les zones AUa, AUb et AUc est concerné par des OAP sectorielles, détaillées précédemment.

Les densités conformes au SCoT ont permis de limiter la consommation foncière et de répondre aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

La commune a également défini :

- Une OAP densité sur les zones urbaines (Ua et Ub) ;
- Une OAP sur les mobilités. Ces mobilités représentent les différentes liaisons existantes ou à créer ;
- Une OAP thématique biodiversité :

2.1. L'OAP densité

Définition et cadre réglementaire

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme permet aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) d'établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci peuvent porter sur :

- L'aménagement de quartiers, de secteurs ou de terrains à urbaniser ;
- Les principes de densité, de mixité fonctionnelle et sociale, de mobilités, de paysage ou encore de biodiversité.

L'OAP densité définie par la commune dans le cadre du PLU est une stratégie qui vise à encadrer et à orienter la manière dont la densité doit évoluer dans les enveloppes urbaines.

Elle permet de définir les principes qualitatifs (identification d'éléments de paysage à préserver ou à créer) et quantitatifs de densification pour favoriser un développement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement et cohérent avec les capacités d'accueil de la commune.

Objectifs de l'OAP « Densité »

L'OAP « densité » vise à :

- Privilégier l'urbanisation future de la commune au sein des enveloppes urbaines ;
- Optimiser l'usage du foncier, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN) ;
- Promouvoir une densité adaptée aux différents tissus urbains (centre-bourg, périphérie et hameaux) ;
- Prendre en compte les servitudes ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, agricoles, patrimoniaux, paysagers, etc ;
- Intégrer des critères qualitatifs pour garantir le cadre de vie (espaces verts, formes urbaines, etc) ;

Traduction de l'OAP « densité » dans le PLU

L'étude réalisée lors de l'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les potentiels de densification dans le tissu urbain existant, les friches et logements vacants.

Ces potentiels ont été ajustés par les élus au moment de l'établissement du règlement graphique.

Zone	Superficie de la zone (ha)	Potentiels en densification (ha)	Nombre de constructions estimées*
UA AU VILLAGE	6,25	0,1119	1
UB EN MIQUEOU	13,56	0,3863	4
UB PLANERE	8,39	0,5690	6
UB – EN BLANDIN	6,34	0,5544	6
Total	34,54	1,6216	17

Illustration 119 Incidences démographiques, Ubadoc Badiane, 2025

** Selon une densité de 12 logements à l'hectare.*

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification d'1,62 ha en zone Ua et Ub.

Ce potentiel de densification identifié au sein des zones urbaines permettrait la construction de 17

nouvelles constructions selon une densité de 12 logements à l'hectare.

Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâtis, et d'autre part de grands fonds de jardin.

La qualification de ces dents creuses est effective sous conditions que les réseaux AEP et électricité, ainsi que les conditions d'accessibilité, soient réunis.

S'agissant de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères.

Les logements réalisables dans le tissu urbain permettent à la commune de limiter l'ouverture de zones à urbaniser, en cohérence avec le ZAN.

2.2. L'OAP mobilité



Illustration 120 Cartographie des mobilités, Urbadoc Badiane, 2025

La mobilité constitue un levier essentiel pour accompagner le développement du territoire, garantir son accessibilité et améliorer la qualité de vie des habitants.

Dans un contexte de transition écologique et d'évolution des pratiques de déplacement, le PLU se doit d'intégrer une vision stratégique et opérationnelle de la mobilité.

Renforcer l'accessibilité et la cohérence du système de déplacements à l'échelle du territoire en favorisant les mobilités durables et adaptées aux besoins actuels et futurs de la population fait partie des objectifs de développement de la commune.

2.3. L'OAP Biodiversité

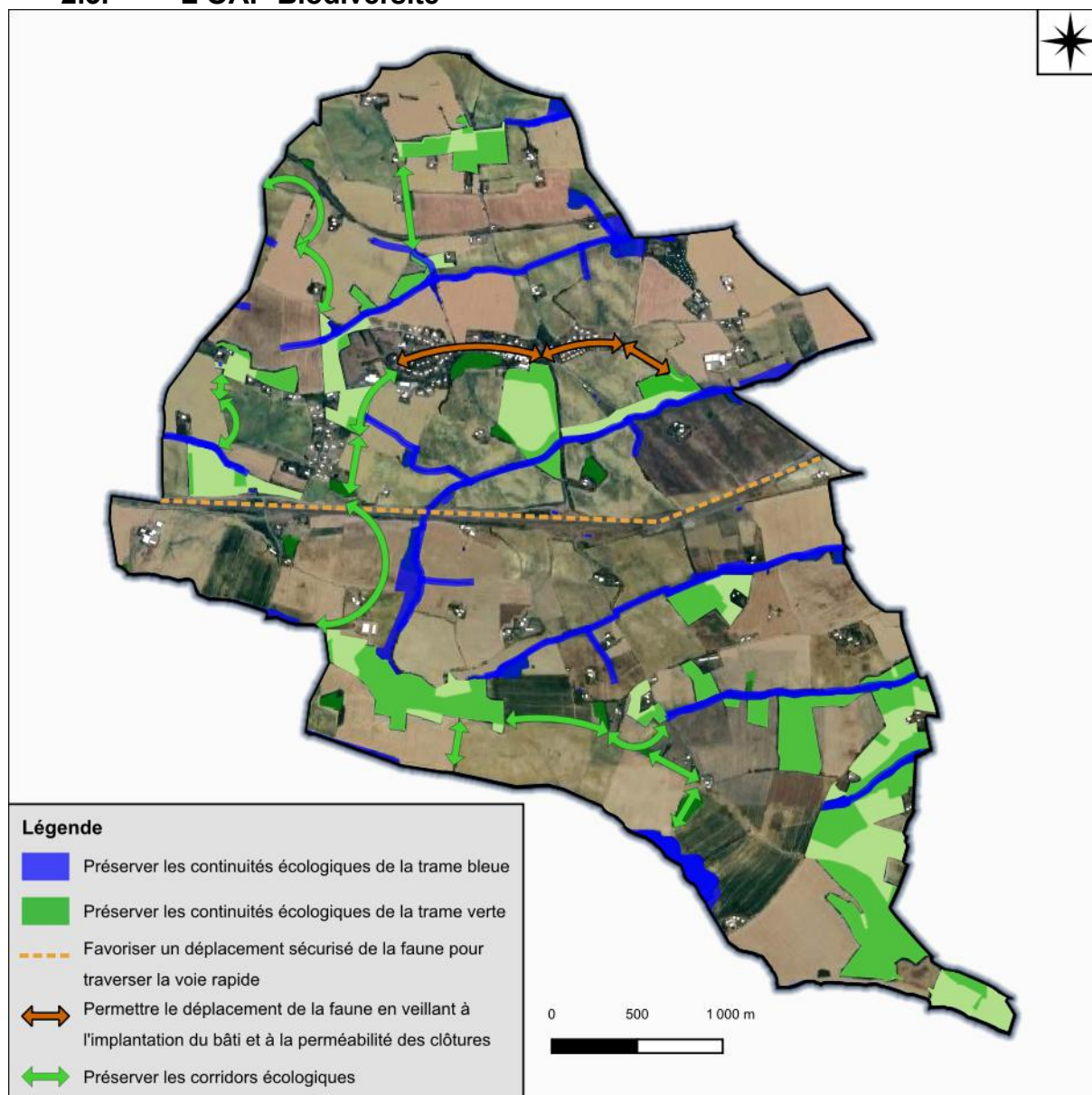


Illustration 121 Cartographie de l'OAP Biodiversité, Urbadoc Badiane, 2025

Dans un contexte marqué par un déclin accéléré de la biodiversité, une pression croissante liée à l'urbanisation et les effets de plus en plus perceptibles du changement climatique, la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques s'impose aujourd'hui comme un enjeu majeur des politiques d'aménagement du territoire. L'artificialisation des sols, la fragmentation des habitats naturels et l'intensification des usages contribuent en effet à fragiliser les écosystèmes et à réduire leur capacité de résilience.

Face à ces constats, la commune dispose, à travers son Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'un levier stratégique pour intégrer pleinement les enjeux de biodiversité dans ses choix de développement. Le document d'urbanisme ne se limite plus à encadrer l'urbanisation : il devient un outil de planification capable d'articuler développement urbain et préservation des ressources naturelles, en orientant les formes urbaines, en encadrant l'usage du sol et en protégeant les espaces à forte valeur écologique.

Dans cette perspective, la commune se fixe pour objectif de préserver, restaurer et valoriser la biodiversité locale. Cela implique notamment d'identifier et de protéger les milieux naturels remarquables ou ordinaires (boisements, haies, zones humides, prairies), mais également de maintenir et renforcer les continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces et le fonctionnement des écosystèmes. L'intégration de ces éléments dans les projets d'aménagement participe à la constitution d'une trame écologique fonctionnelle, essentielle à la résilience du territoire face aux changements environnementaux.

Au-delà des enjeux écologiques, cette approche contribue également à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. La présence de nature en ville ou à proximité des espaces urbanisés favorise le bien-être, limite les effets d'îlots de chaleur, participe à la gestion des eaux pluviales et renforce l'attractivité du territoire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la biodiversité vise ainsi à formaliser et à traduire opérationnellement ces ambitions. Elle définit les grandes orientations en faveur du vivant, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'avec les documents de planification supra-communaux (SCoT, SRADDET, etc.). Elle constitue un cadre de référence pour guider les projets d'aménagement futurs, en veillant à concilier développement urbain, préservation des milieux naturels et adaptation au changement climatique.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1. Dispositions techniques à l'ensemble des zones

Les thèmes suivants sont abordés :

- Le champ d'application ;
- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ;
- Division du territoire en zone ;
- Adaptations mineures ;
- Patrimoine archéologique ;
- Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
- Rappels généraux
- Rappels des servitudes qui s'appliquent sur le territoire ;
- Rappels des conditions de mesures sur l'ensemble des zones ;
- Dispositions applicables aux éléments de paysage ;
- Dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables ;
- Dispositions applicables aux clôtures ;
- Dispositions applicables aux démolitions ;
- Comprendre le tableau des destinations.

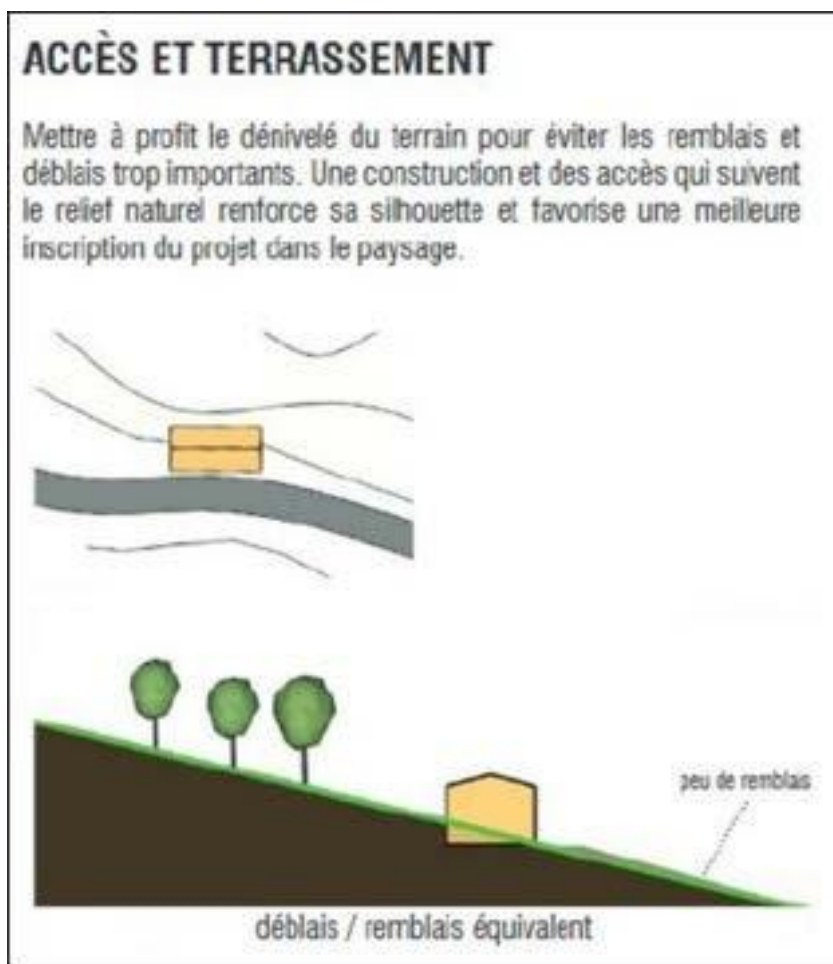


Illustration 122 Condition de mesure Urbadoc
Badiane, 2025

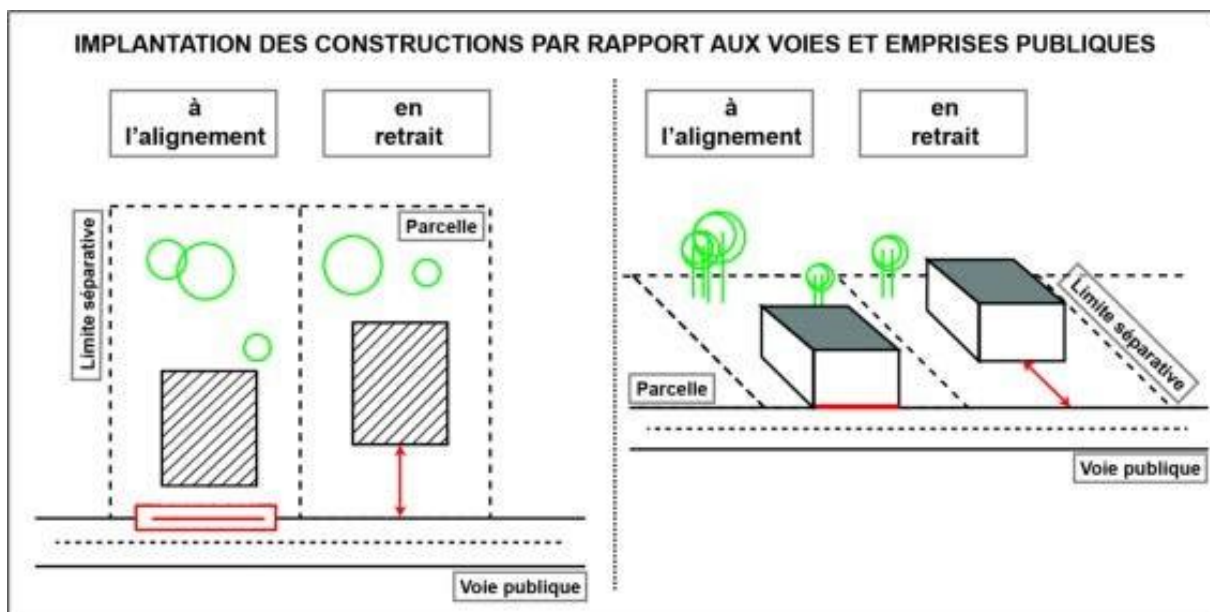


Illustration 123 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Urbadoc Badiane, 2025

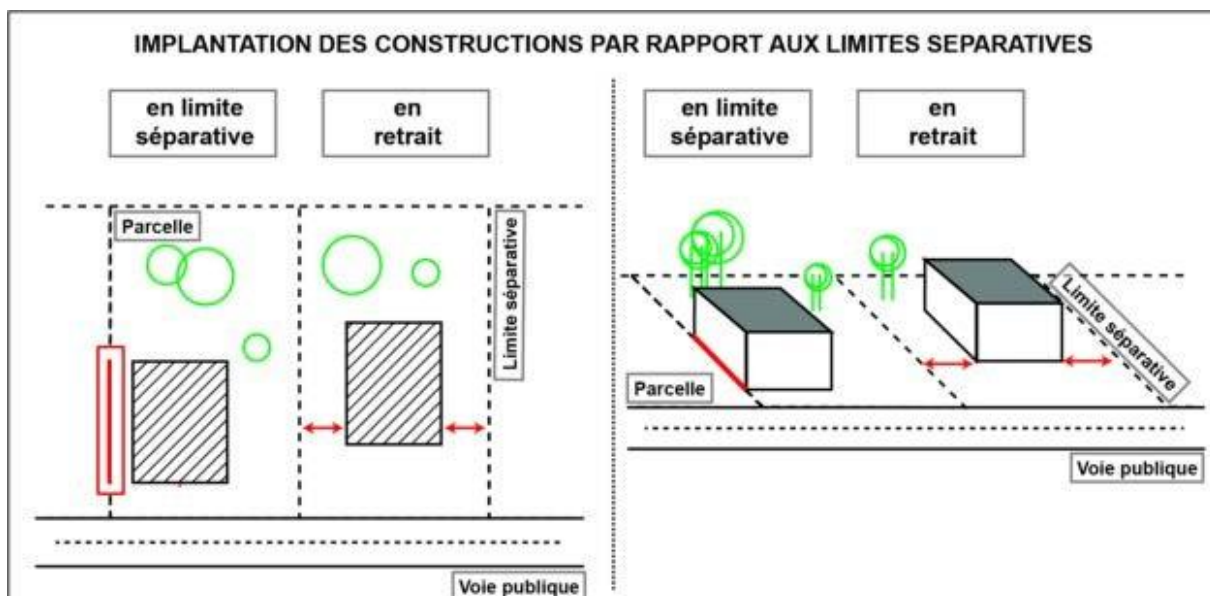


Illustration 124 Implantation des constructions par rapport à la limite séparative, Urbadoc Badiane, 2025

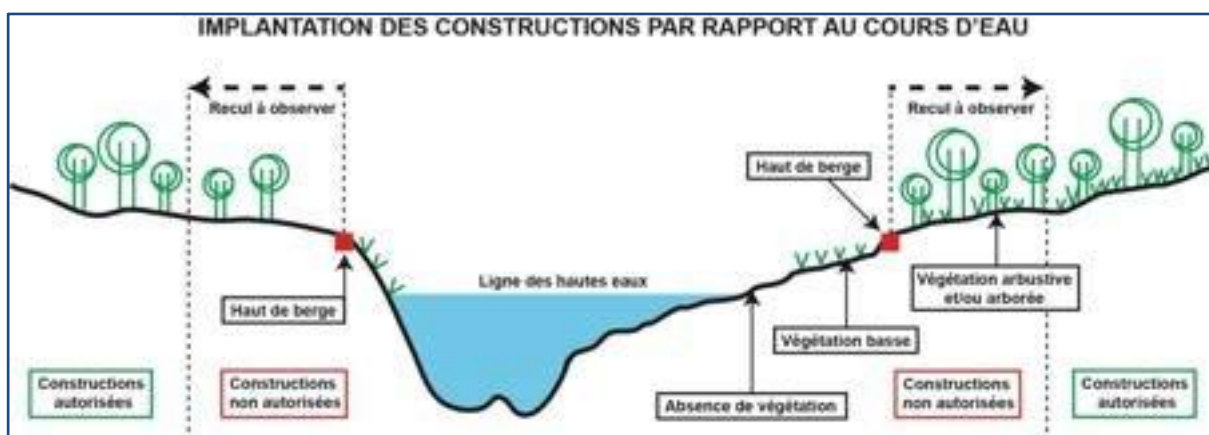


Illustration 125 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, Urbadoc Badiane, 2025

2. Justification du règlement écrit

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme constitue un outil fondamental de mise en œuvre des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il a pour objectif de traduire, de manière opérationnelle et juridiquement opposable, les ambitions portées par la commune en matière d'aménagement, de développement et de préservation du territoire.

À ce titre, le règlement fixe les règles générales et particulières d'occupation et d'utilisation du sol applicables à l'ensemble des zones couvertes par le PLU. Il encadre ainsi les droits à construire, les formes urbaines et les usages autorisés, dans une logique de cohérence globale avec le projet de territoire.

Objectifs généraux du règlement écrit

Le règlement écrit poursuit plusieurs objectifs complémentaires, visant à assurer un développement harmonieux, durable et maîtrisé de la commune.

Définir les droits à construire

Le règlement précise les conditions dans lesquelles les constructions peuvent être autorisées. Il encadre notamment la densité, la hauteur des bâtiments, l'emprise au sol, ainsi que leur implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Ces dispositions permettent de garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement urbain ou naturel, tout en maîtrisant l'intensité de l'urbanisation.

Encadrer l'utilisation des sols

Le règlement détermine, pour chaque zone, les destinations et sous-destinations autorisées (habitat, commerce, activités agricoles, artisanales ou industrielles, équipements, etc.). Il distingue également les occupations interdites et celles soumises à conditions particulières. Cette organisation permet d'assurer une répartition équilibrée des fonctions sur le territoire, en conformité avec les orientations du PADD.

Préserver l'environnement et les paysages

À travers des prescriptions spécifiques relatives aux matériaux, aux formes architecturales ou encore à l'intégration paysagère des constructions, le règlement contribue à la qualité du cadre de vie et à la valorisation de l'identité locale. Il participe également à la protection des milieux naturels, en limitant l'artificialisation des sols et en prenant en compte les continuités écologiques.

Gérer les risques et les nuisances

Le règlement intègre des dispositions visant à limiter l'exposition des populations aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain, etc.) et technologiques, ainsi qu'aux nuisances (notamment sonores). Il peut ainsi restreindre ou conditionner certaines constructions dans les secteurs concernés, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Favoriser un développement urbain maîtrisé

En distinguant les différentes zones du territoire (zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N), le règlement encadre les possibilités d'urbanisation et limite l'étalement urbain. Il favorise ainsi une gestion économe de l'espace et encourage le renouvellement urbain ainsi que la densification des secteurs déjà urbanisés.

Assurer la cohérence avec les politiques publiques

Le règlement est élaboré en compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur (SCoT, SRADDET, etc.) et prend en compte les politiques publiques en matière de logement, de

mobilités, de transition écologique et de développement durable. Il garantit ainsi l'inscription du projet communal dans un cadre stratégique plus large.

Structure des dispositions du règlement écrit

Les dispositions du règlement sont organisées de manière à assurer à la fois lisibilité et cohérence. Elles comprennent :

- des règles communes applicables à l'ensemble des zones (U, AU, A et N), qui fixent un socle réglementaire partagé ;
- des règles spécifiques à chaque zone, adaptées aux enjeux et aux caractéristiques propres de chacune.

Les règles communes abordent notamment les thématiques suivantes :

- la hauteur des constructions ;
- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- les caractéristiques architecturales et l'insertion paysagère ;
- les dispositions relatives aux énergies renouvelables ;
- les obligations en matière de stationnement ;
- le traitement des espaces non bâtis et des espaces verts ;
- la prise en compte des réseaux et des conditions de desserte.

Par ailleurs, le règlement intègre un tableau des destinations et sous-destinations, précisant pour chaque zone :

- les occupations et utilisations du sol interdites ;
- celles autorisées ;
- celles autorisées sous conditions particulières.

Finalité du règlement écrit

Le règlement écrit a été élaboré afin de garantir un développement équilibré, cohérent et durable du territoire communal. Il vise à concilier les dynamiques de développement avec les impératifs de préservation des ressources et des paysages.

À ce titre, il poursuit plusieurs finalités essentielles :

- assurer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme en définissant un cadre réglementaire clair et opposable ;
- garantir la lisibilité des règles pour l'ensemble des usagers (habitants, porteurs de projet, aménageurs, services instructeurs) ;
- traduire concrètement les orientations stratégiques de la collectivité, en assurant une cohérence d'ensemble entre le projet politique et sa mise en œuvre opérationnelle.

CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES

INCIDENCES SUR LA DEMOGRAPHIE

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définie par le règlement graphique.

Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire ou de nouvelles surfaces à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine considérée en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

L'objet de cette étude est d'analyser et présenter les effets prévisionnels du PLU sur la démographie locale, en tenant compte des capacités d'accueil projetées, des scénarios d'évolution de la population, des besoins en équipements publics et des enjeux d'équilibre territorial.

1. Les potentiels en ENAF

Désignation des zones	Potentiel en ENAF (ha)	Nombre de logements escomptés*
AUa	1,8574	22
AUb	1,3827	16
AUc	0,6347	7
2AU	0,6679	8
2AUx	0,4552	/
TOTAL	4,4118	53

*Selon une densité de 12 logements à l'hectare

Illustration 127 Incidences démographiques en lien avec la consommation ENAF, Ubadoc Badiane, 2025

Le règlement graphique identifie 4,41 ha de potentiel ENAF en zone à urbaniser à vocation d'habitat (AU), (2AU) et (2AUx).

Le potentiel en ENAF dédié à l'habitat permettrait la construction de 53 logements hors rétention foncière, selon une densité de 12 logements à l'hectare sur les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat.

1.1 La consommation effective

Elle concerne la consommation des terrains situés en dehors de l'enveloppe définie dans l'État 0, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

Ce travail doit s'appuyer sur les principes évoqués dans la fiche "Calcul de la consommation des ENAF".

Cette consommation sera à comptabiliser dans le calcul de la consommation planifiée à ne pas dépasser fixée par le SCoT.

MARSAN - AUTORISATION D'URBANISME - CONSOMMATION ENAF DEPUIS LE 01/01/2021

Nom	Numéro de dossier	Date Délivrance	Parcelle	Surface du terrain	Nombre de Lots	Surface aménagée
OCAP IMMO	PA 032 237 20 A5001	26/09/2020	AC 1 ZM 35/46/47/50	25188,00	14	17887,00
LETERTRE	PA 032 237 22 A5003	25/01/2023	ZM 57p	75150,00	6	7245,00

TOTAL : 25132,00

Illustration 95 Marsan, autorisation d'urbanisme, consommation ENAF depuis 01/01/2021, données communales, 2025

Depuis 2021, deux permis d'aménager ont été délivrés représentant une consommation sur la commune de Marsan de 25 132 m² de consommation effective. Une étude sur les dix dernières années 2015-2025, affiche 310 autorisations d'urbanisme toutes destinations confondues délivrées sur la commune de Marsan (cf Annexe).

1.2 La consommation planifiée

Celle-ci est la somme de :

- L'extension des zones permettant de la consommation nouvelle au moment de la définition du projet politique de la commune ;
- La consommation effective depuis le 01/01/2021 ;
- La consommation potentielle connue.

Elle doit être compatible avec les maximums fixés par le SCOT.

Consommation après 2035

Consommation effective	+25 132 m ²
Extension des zones jusqu'à la définition du projet politique	+38 748 m ² (AUa : 18 574 m ² + AUb : 13 827 m ² + AUc : 6 347 m ²)
Total	63 880 m²

Après prise en compte de la 2AU / consommation ENAF à horizon 2040

Total avec 2AU et 2AUx	75 111 m ²
Consommation différée (2AU)	- 6679 m ²
Consommation différée (2AUx)	-4552 m ²
Consommation totale du projet	63 880 m²

La consommation d'espace planifiée résulte de l'extension des zones à urbaniser (zones AU) identifiées, soit 75 111 m², dont 6 679 m² et 4552 m² correspondant aux zones 2AU et 2AUx soit des zones à urbaniser « fermées ».

Ces zones, destinées à l'urbanisation future de la commune, n'ont pas vocation à être ouvertes immédiatement : elles ne pourront être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

En conséquence, les zones 2AU et 2AUx ne sont pas prises en compte dans la consommation d'espace à horizon 2040, ce qui ramène la consommation planifiée retenue à 63 880 m² (6,3880 ha)

La consommation planifiée comprend la consommation effective observée depuis 2021, soit 25 132 m² et l'extension des zones jusqu'à la définition du projet politique 38 748 m².

2. Les potentiels en densification

Zone	Potentiels en densification (ha)	Nombre de constructions estimées*
UA AU VILLAGE	0,1119	1
UB PLANERE	0,5690	6
UB – EN BLANDIN	0,5544	6
UB EN MIQUEOU	0,3863	4
Total	1,6261	17

Illustration 126 Incidences démographiques, Urbadoc Badiane, 2025

* Selon une densité de 12 logements à l'hectare.

En confortant les zones urbaines (zones U), le Plan Local d'Urbanisme met en évidence un potentiel de densification estimé à 1,62 hectare au sein du tissu déjà urbanisé. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de mobilisation des capacités foncières internes, visant à optimiser l'usage des espaces déjà artificialisés plutôt que de recourir à une extension de l'urbanisation.

Les possibilités de densification identifiées reposent principalement sur deux types de foncier : d'une part, des « dents creuses », correspondant à des parcelles non bâties insérées dans le tissu urbain

existant, et d'autre part, des fonds de jardins de grande superficie susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ces espaces représentent un gisement foncier mobilisable à court ou moyen terme, permettant de renforcer la compacité urbaine et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Toutefois, la mobilisation effective de ces terrains reste conditionnée à plusieurs facteurs techniques et fonctionnels. En particulier, leur urbanisation suppose la présence ou la capacité de raccordement aux réseaux structurants, notamment en matière d'alimentation en eau potable (AEP) et d'électricité. De plus, les conditions d'accessibilité doivent être satisfaisantes, tant en termes de desserte viaire que de sécurité des accès. Ces contraintes peuvent limiter, dans certains cas, la faisabilité opérationnelle des projets.

Néanmoins, dans la mesure où ces terrains sont situés au sein de la partie déjà urbanisée de la commune, leur mobilisation présente un impact limité sur les espaces agricoles et naturels. Elle permet également de préserver les qualités paysagères globales du territoire, en évitant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs vierges et en s'appuyant sur des formes urbaines existantes.

Le potentiel de densification ainsi identifié, principalement localisé au sein des secteurs d'extension pavillonnaire, pourrait permettre la réalisation d'environ 17 nouveaux logements, sur la base d'une densité moyenne de 12 logements par hectare. Cette densité, relativement modérée, reste cohérente avec le caractère rural de la commune tout en traduisant un effort de rationalisation de l'espace.

Plus largement, cette stratégie de densification participe à la consolidation du tissu urbain existant, au maintien des équilibres territoriaux et à l'optimisation des équipements et réseaux déjà en place. Elle s'inscrit pleinement dans les orientations actuelles des politiques d'aménagement, qui privilégient le renouvellement urbain et la sobriété foncière.

3. Le projet de PLU : densification et ENAF

Le potentiel en densification permettrait la construction de 17 nouveaux logements, selon une densité de 12 logements à l'hectare. Ce calcul repose sur des hypothèses théoriques car cela ne garantit en rien la constructibilité de logements supplémentaires sur ces terrains. Le potentiel disponible dépend de la volonté des propriétaires car la densification n'est pas automatique : elle suppose des ventes, des projets privés ou des transformations de bâti. Ces parcelles identifiées en potentiels dans le PLU peuvent rester pendant de nombreuses années inoccupées pour des raisons patrimoniales, financières, techniques ou simplement par le choix des propriétaires.

L'analyse des potentiels est avant tout un outil d'évaluation :

- il permet de montrer que Marsan a réfléchi à l'utilisation de son tissu urbain avant d'ouvrir des parcelles en extension ;
- il permet de justifier la sobriété foncière et la compatibilité du PLU par rapport au SCoT et à la loi Climat ;
- il constitue un scénario de capacité foncière produit au moment de l'étude de densification, il ne constitue pas en réalité une projection de constructions effectives.

Les réelles surfaces disponibles sont celles dégagées sur les parcelles en extension (en ENAF) qui constituent les zones de développement futur de la commune.

Ainsi, le potentiel en ENAF dédié à l'habitat permettrait la construction de 53 logements hors rétention foncière, selon une densité de 12 logements à l'hectare.

Une partie de ces logements doit répondre au desserrement des ménages.

Cette part des logements n'a pas vocation à répondre à l'accueil des nouveaux arrivants.

Désignation des zones	Potentiel en ENAF (ha)	Nombre de logements escomptés*
AUa	1,8574	22
AUb	1,3827	16
AUc	0,6347	7
2AU	0,6679	8
2AUx	0,4552	/
TOTAL	4,4118	53

*Selon une densité de 12 logements à l'hectare

Illustration 130 Incidences démographiques en lien avec la consommation ENAF, Urbadoc Badiane, 2025

Sont prévus :

- 53 logements sur les OAP en extension (consommation ENAF) ;
- 17 nouveaux logements en densification ;
- 30 % des 12 logements vacants soit 4 logements ;

Donc au total, 74 logements.

Le SCoT de Gascogne fixe pour la commune de Marsan un objectif global de production de 83 logements à horizon 2040.

Le projet de PLU décline cette trajectoire de production en mobilisant plusieurs leviers complémentaires :

- la production sur les secteurs d'extension encadrés par des OAP,
- la production au sein de l'enveloppe urbaine existante (densification et division parcellaire),
- ainsi que la remise sur le marché d'une partie des logements vacants.

Le PLU de Marsan maintient l'objectif de production fixé par le SCoT de Gascogne, soit 83 logements à l'horizon 2040 maximum, conformément au pas de temps 2017-2040. Pour y répondre, le projet communal mobilise l'ensemble des leviers de production de logements : extension urbaine maîtrisée, mobilisation du bâti existant et densification des espaces déjà urbanisés.

À ce titre, le potentiel théorique de production retenu dans le PLU est de 74 logements, résultant de l'addition des capacités identifiées : 53 logements en extension, 17 logements en densification, et 4 logements issus de la remise sur le marché de 30 % des logements vacants.

Toutefois, le rapport précise que ce potentiel maximal est susceptible d'être inférieur au potentiel effectivement mobilisable, notamment en extension, du fait de la volonté des propriétaires et du caractère non automatique de la densification, qui suppose des ventes, des projets privés ou des transformations de bâti.

En conséquence, le projet communal vise à s'approcher de l'objectif de 83 logements en combinant les capacités offertes par l'extension maîtrisée, la mobilisation du bâti existant et la densification, tout en tenant compte des contraintes foncières réelles et des conditions opérationnelles locales.

En conséquence, l'objectif de production retenu dans le cadre du PLU demeure celui fixé par le SCoT, soit **83 logements à horizon 2040**, et le projet communal vise à s'en approcher en combinant les capacités offertes par l'extension maîtrisée, la mobilisation du bâti existant et la densification.

En réalité, le projet de la commune permettrait la construction de 74 nouveaux logements constituant les réelles parcelles en extension et en consommation ENAF.

La consommation totale d'ENAF s'élève à 3,87 hectares.
Les zones 2AU et 2AUx étant fermée à l'urbanisation (confère tableau ci-dessus).

4. Prise en compte des logements vacants

En 2020, les logements vacants représentent 5,6 % du parc de logements communal, soit un total de 12 logements. Bien que ce taux reste modéré, il constitue un enjeu significatif à l'échelle d'une petite commune, où chaque logement mobilisable peut contribuer de manière importante à la dynamique résidentielle.

Dans ce contexte, la collectivité affiche une volonté claire de remobiliser une partie de ce parc, en fixant un objectif de réhabilitation d'environ 30 % des logements vacants soit 4 logements remis sur le parc du logement. Cette ambition s'inscrit dans une logique de gestion économe du foncier et de valorisation du tissu bâti existant, en cohérence avec les orientations nationales visant à limiter l'artificialisation des sols, notamment dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

La réhabilitation des logements vacants répond ainsi à plusieurs enjeux majeurs.

Tout d'abord, elle permet de préserver le patrimoine bâti existant, souvent constitué de maisons anciennes présentant un intérêt architectural ou identitaire pour la commune. En favorisant leur remise sur le marché plutôt que la construction neuve en extension, la collectivité contribue à limiter l'étalement urbain, à renforcer la compacité du tissu existant et à optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place.

Ensuite, cette démarche vise à répondre à la demande en logements, qu'elle soit locative ou en accession. Dans un contexte où le parc est majoritairement composé de maisons individuelles anciennes, la mobilisation de logements vacants peut offrir des opportunités adaptées à différents profils de ménages, notamment les jeunes actifs, les primo-accédants ou encore les personnes souhaitant se maintenir sur le territoire. Elle participe également à diversifier l'offre résidentielle, souvent limitée en milieu rural.

Par ailleurs, la réhabilitation des logements vacants constitue un levier de valorisation économique et sociale des quartiers existants. En redonnant vie à des bâtiments inoccupés, elle contribue à améliorer l'image du cadre bâti, à renforcer l'attractivité du centre-bourg ou des hameaux, et à soutenir le marché immobilier local. Elle peut également générer des retombées économiques à travers les travaux réalisés, en mobilisant les acteurs du bâtiment et de la rénovation.

Enfin, cette politique s'inscrit dans une approche plus globale de revitalisation territoriale, en favorisant le maintien de la population, le renforcement du lien social et la pérennisation des services de proximité.

Ainsi, la remise sur le marché des logements vacants apparaît comme un levier stratégique pour concilier développement résidentiel, préservation du patrimoine et sobriété foncière.

5. La compatibilité avec le PADD

PADD		PROJET
Logements	83 logements pour l'accueil des nouveaux habitants et pour le desserrement des ménages	74 logements dont 17 en densification, 54 en extension et 4 logements vacants
Consommation foncière	7,67 ha (SCoT)	6,38 ha

Illustration 129 Tableau compatibilité PADD avec la consommation ENAF, Urbadoc Badiane, 2025

Le SCoT de Gascogne fixe pour la commune de Marsan un objectif global de production de 83 logements à horizon 2040.

Le projet de PLU décline cette trajectoire de production en mobilisant plusieurs leviers complémentaires :

- la production sur les secteurs d'extension encadrés par des OAP,
- la production au sein de l'enveloppe urbaine existante (densification et division parcellaire),
- ainsi que la remise sur le marché d'une partie des logements vacants.

Au total, le projet d'élaboration du PLU représente une consommation de 6,38 ha en cohérence avec les objectifs du SCoT de Gascogne fixés à 7,67 ha à horizon 2040.
--

Le projet de PLU de Marsan est donc compatible avec le PADD.

INCIDENCES AGRICOLES

Plus de 80% des 1493 ha du territoire communal sont utilisés par l'activité agricole.

Le paysage communal alterne des milieux agricoles ouverts et des milieux naturels fermés tels que les boisements.

Cette mosaïque est un atout paysager qui participe à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'agriculture constitue une activité économique contribuant au maintien des spécificités paysagères et contribue également à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

L'élaboration d'un PLU doit permettre de limiter les pressions exercées par l'urbanisation sur les espaces agricoles et éviter notamment sa fragmentation.

De plus, la réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes.

Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sanitaires, sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité.

La municipalité a fait de la préservation des activités agricoles une de ses priorités, au regard des aspects sociaux, fonciers, environnementaux et économiques qu'elles recoupent.

Un des grands axes du PADD est ainsi de préserver et favoriser le développement de l'activité agricole.

Pour cela, il faut d'une part de limiter l'urbanisation des îlots déclarés à la PAC, mais aussi proposer un projet de développement urbain qui accompagne les espaces de transition, qui respecte les règles de réciprocité et encadre la construction d'annexes et d'extension en zone agricole, etc.

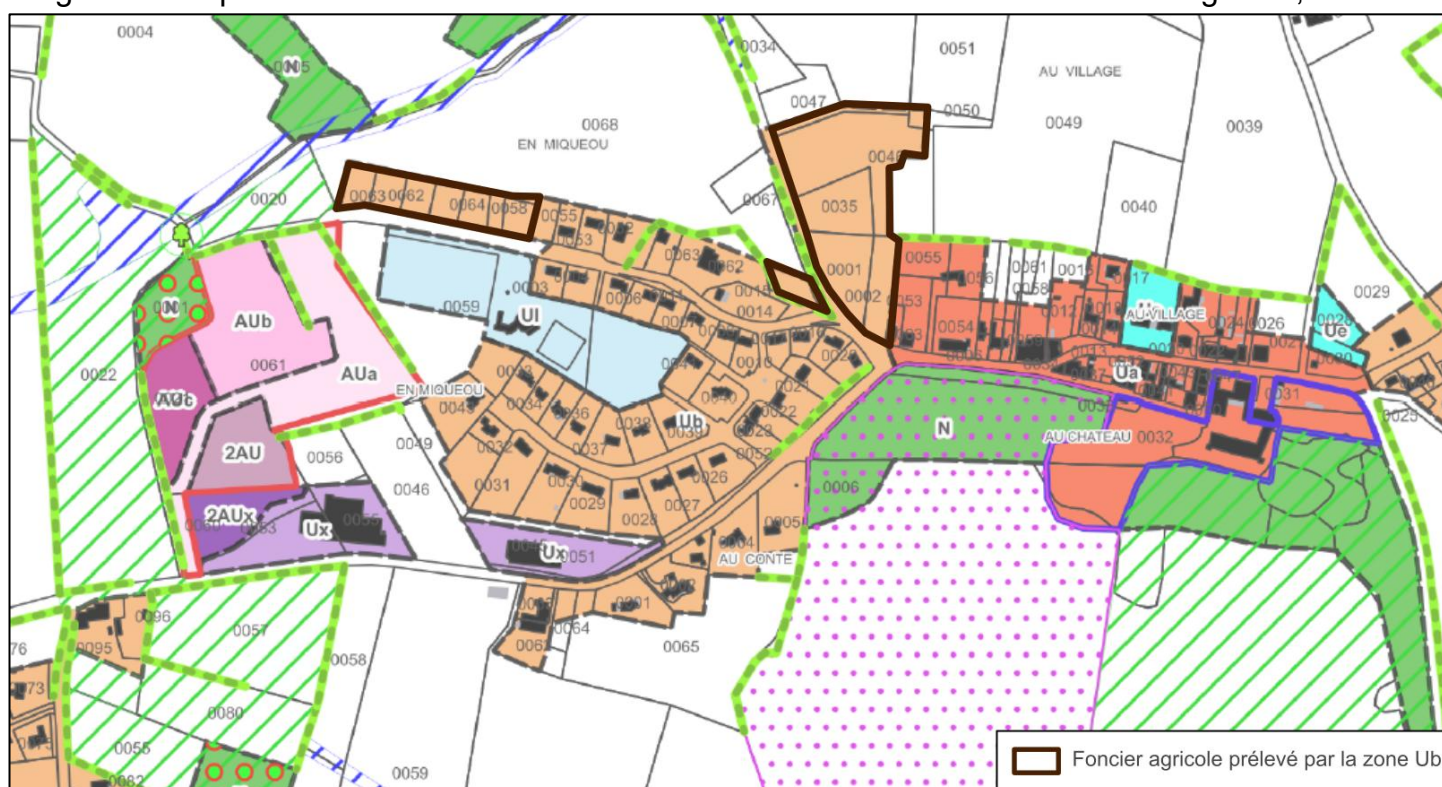


Illustration 131 Cartographie des incidences agricoles ; UrbaDoc Badiane 2025

Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), montre que la part du foncier agricole prélevé est très faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune.

En effet, seules quelques parcelles en zone Ub étaient déclarées en « autres céréales » au RPG de 2023.

Les deux secteurs classés en zone Ub, bien que non bâtis à ce jour, ne constituent pas une consommation d'espace au sens du code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles étaient déjà intégrées à l'enveloppe urbaine de la carte communale de Marsan mise à jour en 2018, document qui leur conférait une vocation constructible antérieure. Leur reclassement en zone Ub dans le PLU n'a donc pas pour effet d'ouvrir de nouvelles surfaces agricoles, naturelles ou forestières à l'urbanisation, mais de confirmer un statut urbanisable préexistant.

Conformément aux règles de calcul de la consommation d'espace, seules les surfaces agricoles, naturelles ou forestières rendues constructibles pour la première fois par le PLU doivent être comptabilisées. Les terrains déjà inclus dans une enveloppe urbaine ou dans un secteur constructible d'un document d'urbanisme antérieur ne génèrent pas de consommation nouvelle, même en l'absence de bâti.

Ainsi, les 2,9 ha (0,2% du territoire communal) concernés ne relèvent pas d'une extension du périmètre urbanisable mais d'une reconduction de droits à construire existants, et ne sont donc pas intégrés au décompte de la consommation d'espace du PLU.

L'incidence sur le milieu agricole est donc non significative.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Contexte règlementaire

Le contenu de l'évaluation environnementale présentée ci-après reprend les éléments exigés par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Cet article énumère les différents éléments que doit comprendre une évaluation environnementale :

1. Une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une « analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable » ;
3. Une « analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel, architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » ;
4. Une « explication des choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan » ;
5. Une « présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » ;
6. La définition de « critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » ;
7. Un résumé non technique des précédents éléments et d'une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Cette évaluation environnementale s'appuie sur le pré-diagnostic écologique et les inventaires naturalistes réalisés par le cabinet SIRE Conseil en 2019, 2022 et 2025. Le présent document constitue donc la formalisation de cette évaluation environnementale.

Le projet d'évaluation environnementale de la reprise du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marsan a été construit en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés lors des expertises de terrain et selon une démarche d'évitement des enjeux les plus forts. Le présent document constitue donc la formalisation de cette évaluation environnementale. Le travail d'itérations, visant à orienter la traduction opérationnelle des projets tout en appliquant la séquence ERC, a permis d'éviter au mieux de manière stratégique et géographique un développement ayant un impact notablement néfaste sur l'environnement.

2. La méthodologie

L'évaluation environnementale de la reprise du PLU de Marsan a débuté dès le lancement de la procédure. La première étape de ce processus a consisté à élaborer un diagnostic environnemental multithématique, proportionnel et adapté aux enjeux pressentis sur la commune.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la reprise du PLU ont fait l'objet d'une journée de terrain le 27 mai 2025.

Ces projections ont été menées par Loïc TULASNE, chargé d'études chez SIRE Conseil.

Elles ont notamment permis de recenser les habitats présents, de réaliser une levée de doute sur la présence potentielle de zones humides dans les secteurs accessibles ou encore d'identifier les éléments environnementaux représentant des enjeux majeurs.

Le principe de précaution a été rigoureusement appliqué tout au long de cette démarche d'identification des enjeux environnementaux.

De multiples itérations ont ensuite guidé la traduction opérationnelle du projet.

Cette construction a permis l'application de la séquence ERC et a été appuyée par une mise à jour du diagnostic, notamment naturaliste, de manière proportionnelle et adaptée aux enjeux de développement identifiés.

3. Rappel des caractéristiques du projet

La commune de Marsan est actuellement couverte par un PLU.

Le projet communal est exposé dans le PADD qui décline les 4 axes suivants :

1. Favoriser un développement démographique cohérent et raisonné pour préserver le cadre de vie ;
2. Conforter les équipements, les services, les commerces et optimiser les déplacements et les réseaux ;
3. Préserver et favoriser le développement de l'activité agricole ;
4. L'environnement : une ressource, un patrimoine au cœur du projet.

En matière de développement graphique

La population Marsan a baissé de la fin du 19^e siècle à 1968 (301 habitants) avant d'augmenter brutalement dans les années 1980 et de rattraper progressivement son niveau passé avec 464 habitants en 2022, soit une augmentation de 54 % en 54 ans et un gain de 15 habitants de 2011 à 2022.

Les tranches d'âge de la population de Marsan en 2022 sont réparties comme ceci : 29,5 % de 0-29 ans, 40,5 % de 30-59 ans, 29,9 % de 60 ans et plus. La taille des ménages est passée de 3,36 en 1968 à 2,26 en 2023. (Source : Insee)

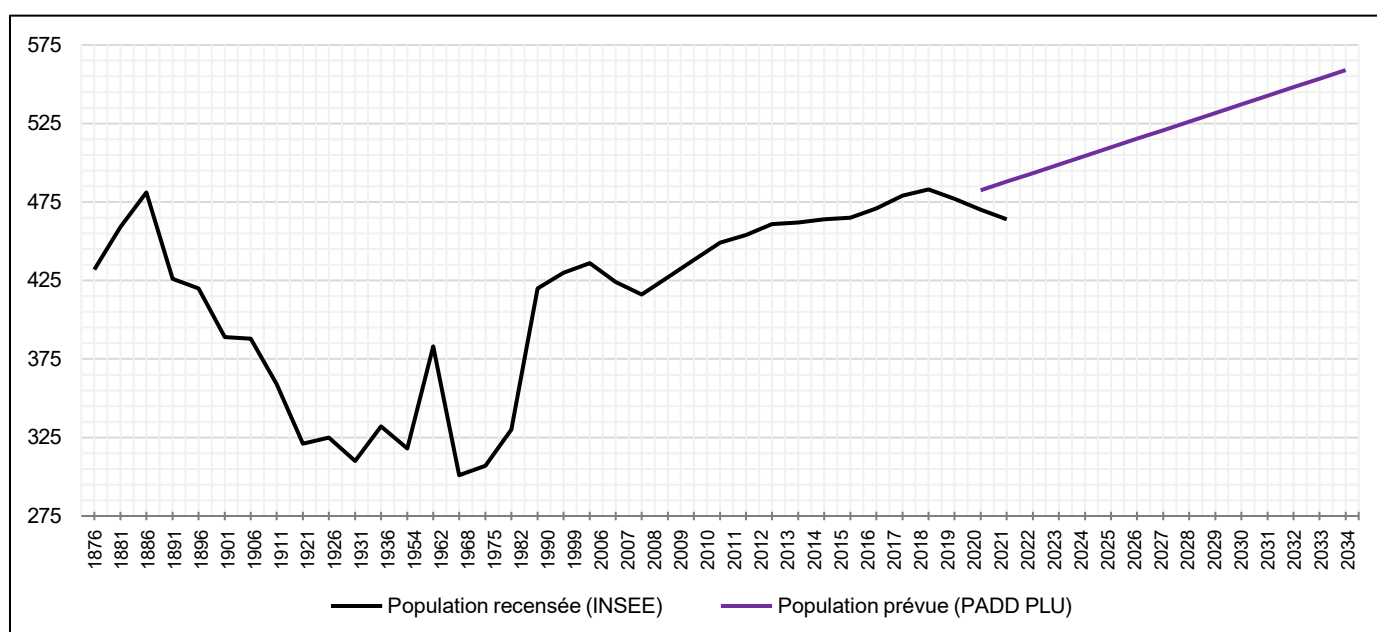


Illustration 132 : Graphique de l'évolution passée et prévue de la population de Marsan de 1876 à 2035 (légende : 1876-1954 = population totale, 1962-1999 = population sans double compte, 2006-2022 = population municipale)

Le nombre de logements a presque doublé entre 1968 (133 logements) et 2022 (217).

Le nombre de logements vacants a été divisé par 3 de 1968 (26 logements vacants) à 2022 (8).

De 2011 à 2024, 19 ha d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) ont été consommés sur la commune, dont plus de la moitié (59,3 %) à destination d'habitat et plus d'un quart (26,24 %) destiné aux infrastructures. (Source : Cerema)

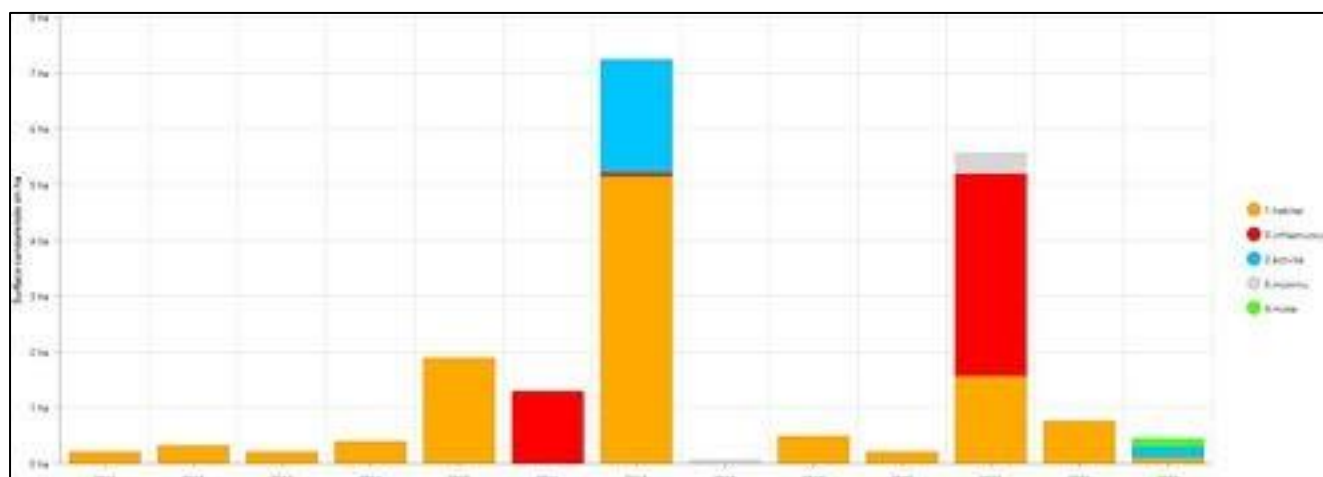


Illustration 133 : Consommation d'ENAF (ha) par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024 (source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024).

Pour accompagner cette évolution, la commune a défini une stratégie urbaine visant à maîtriser son développement à l'horizon 2040.

Elle prévoit d'accueillir **109 habitants supplémentaires**.

Pour assurer leur accueil, la commune prévoit la production de **83 logements supplémentaires**, la **réhabilitation de 30 % des logements vacants** et une **consommation foncière de 7,76 ha** (toutes destinations confondues) d'ici 2040 en appliquant une densité de **12 logements à l'hectare**, soit 800-1000 m² par parcelle.

La mise en parallèle de l'évolution démographique, de l'offre foncière, des équipements et services est vue comme primordiale afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale.

Ainsi, l'accueil de nouvelles populations pourra se faire sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de services.

En matière d'urbanisme

La commune souhaite :

- **Maintenir les équipements et services existants**, par exemple en priorisant l'urbanisation des secteurs autour des services et équipements structurants ;
- **Optimiser les réseaux et anticiper les besoins liés à l'accueil des nouveaux arrivants**, en particulier en priorisant l'urbanisation des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable, d'électricité et l'assainissement collectif ;
- **Améliorer les déplacements des usagers et prévoir les stationnements adaptés**, notamment en développant les transports publics et les modes de déplacement doux ;
- **Conforter et favoriser le développement de l'activité économique**, en confortant les activités économiques existantes et la zone d'activités et en favorisant leur développement.

L'enjeu est de conforter les activités socio-économiques et ludo-sportives sur la commune afin de préserver le lien social.

En matière d'agriculture

Avec la nature, l'activité agricole constitue un élément représentatif de l'identité et de l'attractivité du territoire. La commune souhaite :

- Préserver les exploitations existantes, par exemple en prenant en compte les périmètres de réciprocité, les zones de recul, les secteurs de transition, l'accessibilité aux exploitations agricoles, la circulation des engins agricoles et les itinéraires de déplacements saisonnés ;
- Soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage, notamment en traçant et gérant des limites claires et durables entre les milieux urbain et agricole ;
- Permettre le développement et la diversification des activités agricoles, en particulier en favorisant l'évolution, la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments agricoles.

L'enjeu est donc de favoriser la pérennité des espaces agricoles.

Cela passe par un classement réglementaire adapté et par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation.

À cela il faut ajouter la protection d'une agriculture durable qui, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie, celui d'une campagne aux portes de l'agglomération d'Auch et de Toulouse.

En matière d'environnement

La préservation de l'environnement à Marsan repose sur 4 principes :

- **La préservation de la biodiversité :**
 - en évitant l'urbanisation des secteurs présentant les enjeux de conservation écologique les plus forts,
 - en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés,
 - en concevant des OAP durables,
 - et en protégeant les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres et massifs forestiers d'intérêt ;
- **La préservation de la ressource en eau :**
 - en protégeant les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité,
 - en priorisant l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif,
 - et en intégrant la gestion du pluvial au projet de développement ;
- **La préservation des paysages et du patrimoine :**
 - en préservant les secteurs présentant des enjeux paysagers,
 - en définissant un règlement écrit précis, en s'appuyant sur les enjeux architecturaux spatialisés identifiés par le diagnostic,
- **L'anticipation du changement climatique :**
 - en s'appuyant sur la stratégie départementale portée par le SCoT pour lutter contre le changement climatique,
 - en créant des îlots de fraîcheur tout en atténuant les îlots de chaleur,
 - et en préservant les espaces rendant des services écosystémiques indispensables (boisements, zones humides...).

Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En accord avec l'alinéa 1° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, Le PLU doit être établi en accord avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9.

Il doit être compatible ou prendre en compte lesdits documents.

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation de la reprise du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale.

Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de conformité, de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 dite « Grenelle », lorsqu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité avec ou leur prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT (les SCoT étant intégrateurs des documents de rang supérieur).

La commune de Marsan se trouve dans le périmètre du SCoT de Gascogne, approuvé le 20 février 2023.

Pour rappel, l'ordonnance du 17 juin 2020 – rationalisant la hiérarchie des normes – limite et simplifie les obligations imposant aux documents d'urbanisme transversaux d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification relevant de politiques sectorielles telles que les risques, les continuités écologiques ou encore les déplacements. L'ordonnance prévoit cinq évolutions dans la hiérarchie de normes applicables aux documents d'urbanisme :

1. Le SCoT se voit conforté dans son rôle de document intégrant les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme. Si un territoire est couvert par un SCoT, c'est ce SCoT qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le PLU. L'élaboration du PLU et de ses évolutions s'en trouve simplifiée.
2. Quatre documents de planification ne sont désormais plus opposables aux SCoT, aux PLU et aux cartes communales.
3. Le lien juridique de « prise en compte » d'un document sectoriel est remplacé par le lien juridique de compatibilité avec ce document. Cela permet de ne conserver qu'un seul type de lien juridique et donc de clarifier la portée de ce qui doit être intégré dans un document d'urbanisme. Les programmes d'équipement et les objectifs des SRADDET ne voient toutefois pas leur lien de prise en compte modifié.
4. Les délais pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec les documents de planification sectoriels sont unifiés. Les collectivités devront examiner tous les trois ans la nécessité de les mettre en compatibilité avec l'ensemble des documents sectoriels adoptés pendant ces trois ans. Auparavant, le processus devait être répété chaque fois qu'un nouveau document sectoriel entrait en vigueur ou était modifié, ce qui multipliait le nombre de procédures nécessaires.
5. La note d'enjeux est introduite. Elle consacre une pratique existante qui permet aux collectivités élaborant des documents d'urbanisme de solliciter du représentant de l'État dans le département un exposé stratégique faisant état des enjeux qu'il identifie sur le territoire et que le document d'urbanisme est appelé à traduire.

Par ailleurs, l'ordonnance du 17 juin 2020 modernisant les SCoT modernise le contenu et le périmètre des SCoT pour tirer les conséquences de la création des SRADDET et du développement du PLUi coïncidant avec le périmètre de nombreux SCoT. La mise en œuvre de projets territoriaux est ainsi rendue plus lisible grâce à trois grandes orientations :

1. Élargir le périmètre du SCoT à l'échelle du bassin d'emploi.
2. Moderniser et alléger le contenu du SCoT en faisant du projet d'aménagement stratégique (PAS) le cœur du document. Trois grands thèmes (développement économique, logement, transition écologique) remplacent les onze précédemment imposés dans le DOO.
3. Compléter le rôle du SCoT et améliorer sa mise en œuvre par la possibilité d'établir un programme d'actions.

Toutefois, les dispositions de cette ordonnance s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

Il ne s'agit pas, dans la présente analyse, de lister l'ensemble des plans, schémas ou programmes existants sur le territoire, mais d'identifier lesquels sont les plus pertinents selon leur contenu et leur périmètre, et d'analyser ceux qui interagissent directement avec la reprise du PLU. Cette analyse permet ainsi de préparer l'état des lieux en mettant en évidence les enjeux à intégrer à la procédure. Les documents, plans et programmes les plus pertinents à analyser au regard de la procédure sont les suivants :

- Le SRADDET Occitanie ;
- Le SDAGE Adour-Garonne ;
- Le SAGE Neste et Rivières de Gascogne ;
- Le SCoT de Gascogne.

4. Le SRADDET Occitanie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Ce document de planification territoriale à l'échelle régionale permet d'instaurer des objectifs qui doivent être pris en compte par le projet, ainsi que des règles auxquelles le PLU doit être compatible.



Illustration 134 Logo région Occitanie, Sire Conseil, 2025

Ce SRADDET se compose de 3 défis, déclinés en 9 objectifs stratégiques (Illustration 135)

Illustration 135 : Les grands défis et objectifs du SRADET Occitanie

Défis	Objectifs
Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement	Favoriser le développement et la promotion sociale
	Concilier développement et excellence environnementale
	Devenir une région à énergie positive
Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales	Construire une région équilibrée pour tous ses territoires
	Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
	Partager et gérer durablement les ressources
Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires	Renforcer le potentiel de rayonnement de l'ensemble des territoires
	Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
	Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

Le fascicule des règles est, quant à lui, composé de 32 règles avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Treize de ces 32 règles concernent directement la reprise du PLU. Celles-ci sont listées et analysées dans le tableau présenté ci-dessous.

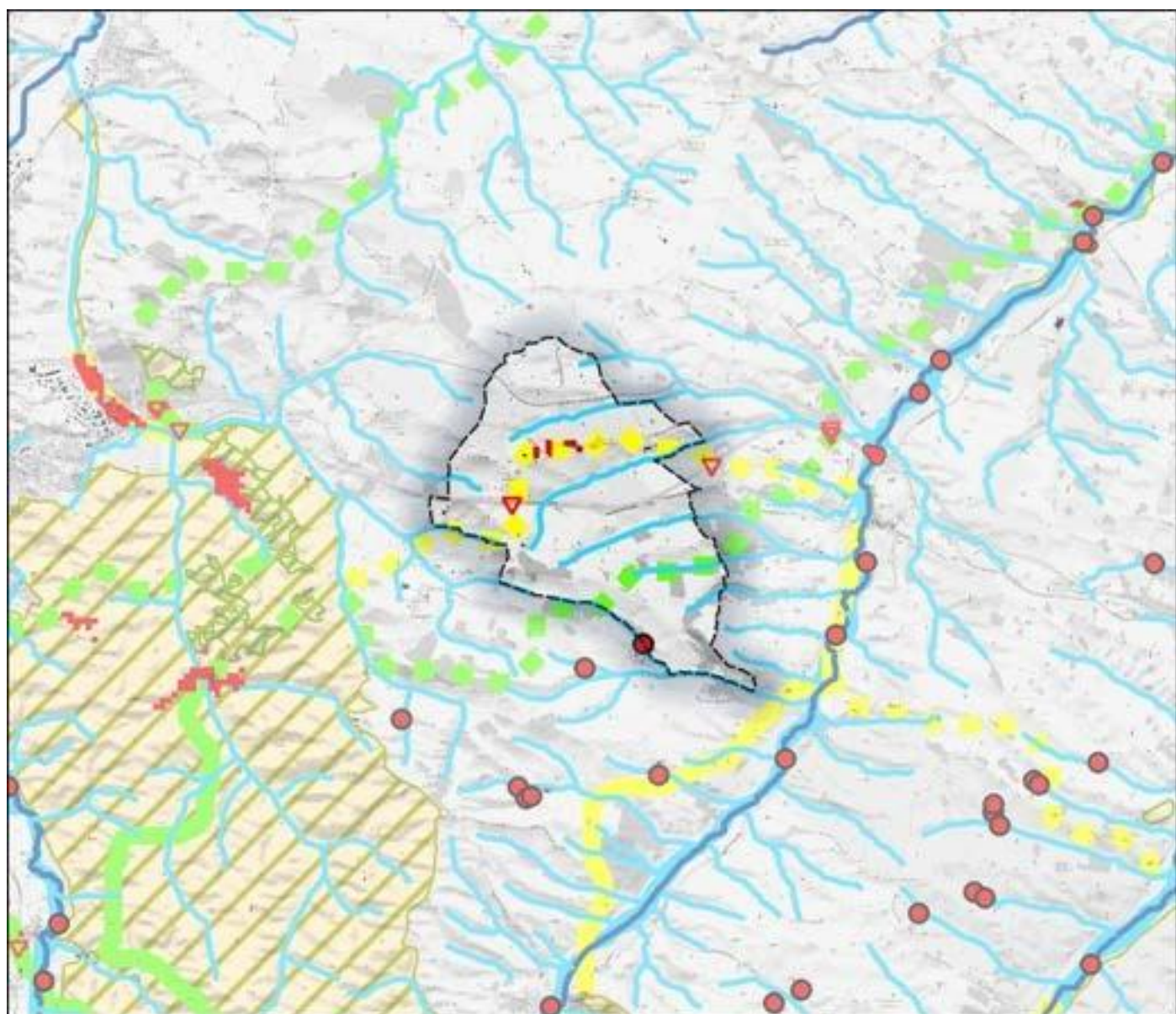
Règle	Démonstration de compatibilité
Règle 4 : Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture.	Le PLU prévoit de développer l'offre de transports publics, de faciliter les modes de déplacement doux et de développer l'urbanisation en fonction de ces derniers.
Règle 6 : Prioriser l'installation des commerces dans les centres-villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.	La commune vise à conforter et à favoriser le développement des activités économiques existantes et de la zone d'activités.
Règle 7 : Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre (...) permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels (...).	Le PLU prévoit une diversité d'équipements et de services pour répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée. La commune vise à conforter la mixité sociale et générationnelle dans les projets d'habitat, ainsi que les différents modes d'accessibilité au logement.
Règle 9 : Établir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi.	La commune soutient le développement et la diversification de l'économie locale en particulier dans l'agriculture, le tourisme et l'agro-tourisme.
Règle 11 : Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (...) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols à horizon 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain (...).	Le PLU impose une densité moyenne de 12 logements par hectare, la prise en compte des potentiels de densification et la réhabilitation de 30% des logements vacants. La consommation foncière est maîtrisée avec les objectifs maximums cumulés de 7,67 ha d'ici 2040.
Règle 12 : Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : Limiter l'imperméabilisation des sols ; Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.	La commune prévoit la préservation des espaces boisés classés, la protection d'arbres remarquables, la végétalisation des nouveaux projets, la création d'îlots de fraîcheur et l'atténuation des îlots de chaleur. L'intégration paysagère des aménagements est prise en compte dans l'OAP sectorielle et aux abords des monuments historiques.
Règle 13 : Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnels, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu par exemple des critères suivants : Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ; Potentiel agronomique et écologique ; Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ; Parcelles équipées à l'irrigation ; Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ; Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils de type PAEN ou ZAP par exemple).	Le PLU préserve les exploitations agricoles existantes en limitant l'urbanisation des zones agricoles et permet le développement et la diversification des activités agricoles en favorisant l'évolution, la réhabilitation et l'aménagement du bâti agricole. La commune vise également à identifier et gérer des lisières agro-urbaines.

Règle	Démonstration de compatibilité
Règle 16 : Afin de contribuer à l'objectif de non-perte nette de biodiversité, favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales : En préservant les zones Natura 2000, les espèces protégées et les zones humides ; En identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins, En développant des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Région qui leur sont associées.	Une trame verte et bleue est définie pour préserver les continuités écologiques, incluant la protection des boisements, des prairies, des cours d'eau et zones humides.
Règle 17 : Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique.	Les projets urbains prennent en compte les enjeux environnementaux et s'inscrivent dans une logique d'atténuation des impacts. L'urbanisation touche des secteurs à sensibilité écologique forte, modérée et faible.
Règle 18 : Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques (...) afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques.	Le PLU institue des zones de <i>non aedificandi</i> au bord des cours d'eau (10m) afin d'interdire la construction à proximité des cours d'eau. De plus, une trame bleue est mise en place pour assurer la préservation des milieux aquatiques.
Règle 21 : Définir un projet de territoire économe en eau en : Préservant la qualité de la ressource en eau ; Assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux ; Optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.	L'urbanisation est conditionnée à la capacité des infrastructures d'eau et d'assainissement. La commune prévoit des actions pour protéger la ressource en eau.
Règle 22 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : l'environnement sonore, la pollution atmosphérique, les sites et sols pollués. En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.	Le PLU prend en compte les servitudes et les prescriptions qui concernent son territoire, notamment les risques liés au transport de marchandises dangereuses (canalisation de gaz naturel en limite sud de la commune).
Règle 23 : Intégrer systématiquement les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique (...) dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.	Le PLU prévoit la mise en place de mesures d'adaptation au changement climatique, telles que la préservation des îlots de fraîcheur. L'OAP sectorielle implique l'atténuation du projet par la préservation au maximum des éléments paysagers.

À l'échelle communale, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées indique : 12 corridors aquatiques à préserver un peu partout sur le territoire, un corridor boisé de plaine à remettre en bon état passant au sud-est du territoire, et un corridor des milieux ouverts de plaine à remettre en bon état passant par le bourg.

Ainsi, le bourg constitue un point de conflit sur ce dernier corridor, en plus de la route nationale.

Un obstacle à l'écoulement est observé en limite sud du territoire communal, il s'agit de la retenue du Ruisseau de Cazaux.



TRAME VERTE ET BLEUE - SRADDET

Légende

— Limite communale

■ Bâtiment cadastré

Discontinuités écologiques

● Obstacle à l'écoulement

▼ Point de conflit ponctuel

■ Point de conflit surfacique

Trame bleue

— Réservoir à préserver

— Corridor à préserver

— Corridor surfacique à préserver

Trame verte : corridors écologiques

■ boisé de plaine à préserver

■ boisé de plaine à remettre en bon état

■ milieu ouvert de plaine à préserver

■ milieu ouvert de plaine à remettre en bon état

Trame verte : réservoirs de biodiversité

■ boisé de plaine à préserver

■ milieu ouvert de plaine à préserver

Sources utilisées : Plan cadastral informatisé (PCI Vecteur) ; SRCE Midi-Pyrénées ; SRADDET Occitanie

Fond de plan utilisé : OSM Standard ; Estompage IGN

URBADOC
BADIANE
Au service des collectivités

UrbaDoc Badiane
1 Rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
06 80 43 26 46
www.urbadocbadiane.fr



Réalisée par Loïc TULASNE, le 6 août 2025.
Vérifiée par Thomas SIRE.

SIRE Conseil

SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31 700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Illustration 137 : Trame verte et bleue régionale autour de la commune, Sire Conseil, 2025

5. Le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) actuellement opposable est le SDAGE 2022-2027 qui a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022.



Illustration 138 : Carte du Bassin Adour Garonne (Source : DREAL Occitanie, 2022)

Conformément à l'article L.212-1 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne fixe à l'échelle du bassin, pour la période 2016-2021, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et des orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et du patrimoine piscicole définis par les articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement.

Le SDAGE et ses documents d'accompagnement constituent le plan de gestion préconisé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 pour atteindre ses objectifs environnementaux. Les efforts engagés dans le cadre de la reprise du PLU se sont attachés à être compatibles avec les mesures du SDAGE 2022-2027, qui fixe 4 grandes orientations :

- A. Créer les conditions favorables de gouvernance ;
- B. Réduire les pollutions ;
- C. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70 % de cours d'eau en bon état d'ici 2027.

Dans le détail, le projet répond spécifiquement aux mesures du SDAGE ci-dessous (Tableau 3).

Illustration 139 : Analyse de compatibilité du projet par rapport au SDAGE, Sire Conseil, 2025

Mesures	Analyse de comptabilité
<i>Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte les objectifs du SDAGE</i>	
Mesure A28 : Faciliter l'intégration des enjeux de l'eau au sein des documents d'urbanisme, le plus en amont possible et en associant les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau	Le projet s'est assuré d'intégrer les différents enjeux liés à l'eau (eau potable, assainissement, milieux aquatiques, zones humides).
Mesure A31 : Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial et chercher à désimperméabiliser l'existant	La gestion du pluvial est au cœur des réflexions relatives à l'élaboration des OAP. Des emplacements réservés peuvent également être désignés pour gérer la problématique du pluvial dans les secteurs sensibles.
Mesure A33 : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols	Des prescriptions surfaciques relatives à la Trame bleue protègent les milieux aquatiques de nouvelles constructions impactantes à proximité. Une bande de recul de 10m par rapport au haut de berge des cours d'eau est également imposée pour les implantations de constructions.
<i>Orientation B : Réduire les pollutions</i>	
Mesure B22 : Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	En lien avec les mesures A31 et A33, le projet a porté une attention particulière à la protection des milieux aquatiques en impactant au minimum les milieux aquatiques et les milieux humides fonctionnels attenants.
<i>Opération D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides</i>	
Mesures D29 et D30 : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	Le projet a été guidé par un diagnostic environnemental, un pré-diagnostic écologique et une délimitation de zones humides réglementaires qui ont permis d'identifier et de préserver les zones humides et les milieux aquatiques de la commune.
Mesure D40 : Eviter le financement public des opérations engendrant un impact négatif sur les zones humides	Aucun financement public n'a été dédié pour des opérations qui entraîneraient, directement ou indirectement, une atteinte ou une destruction des zones humides, notamment le drainage.
Mesure D41 : Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides	La zone humide réglementaire identifiée dans l'OAP sera <i>a priori</i> évitée par le projet communal.
Mesure D46 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection	Le projet communal protège les habitats d'espèces (arbres remarquables, boisements...) dans le règlement graphique avec des prescriptions au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et/ou avec des Espaces boisés classés (EBC), et dans l'OAP sectorielle en préservant les éléments paysagers existants (haies...).

Marsan est classée en zone sensible, en zone vulnérable et en zone de répartition des eaux (ZRE).

Les **zones sensibles** sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions.

Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore et/ou d'azote doivent être réduits.

Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

Une **zone vulnérable** est une partie du territoire où la pollution des eaux — par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates — menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Les **zones de répartition des eaux** sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Le territoire communal fait partie de **3 zones hydrographiques** :

- « L'Arrats du confluent du [toponyme inconnu] au confluent du Barbut (inclus) » (85,54%) ;
- « Le Gers du confluent du Sousson au confluent de l'Arçon (inclus) » (14,63%) ;
- « L'Aulouste » (0,40%).

La commune est concernée par **4 masses d'eau Rivière** :

- « L'Arçon » (FRFRR215A_3), dont l'état écologique est moyen et l'état chimique bon ;
- « Ruisseau de Daignan » (FRFRR213A_8), dont l'état écologique est moyen et l'état chimique bon ;
- « L'Aulouste » (FRFR617), dont l'état écologique est médiocre et l'état chimique bon ;
- « L'Arrats du barrage-réservoir de l'Astarac au confluent de la Garonne » (FRFR213A), dont l'état écologique est moyen et l'état chimique bon.

Ainsi que par **5 masses d'eau Souterraine** :

- « Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bass » (FRFG082D), dont l'état quantitatif est mauvais et l'état chimique bon ;
- « Sables et grès de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Ouest du Bassin aquitain » (FRFG082C), dont l'état quantitatif est mauvais et l'état chimique bon ;
- « Calcaires du Paléocène majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain » (FRFG082A), dont l'état quantitatif est bon et l'état chimique bon ;
- « Calcaires du sommet du Crétacé supérieur majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain » (FRFG081), dont l'état quantitatif est bon et l'état chimique bon ;
- « Molasses du bassin de la Garonne - Agenais et Gascogne » (FRFG043D), dont l'état quantitatif est bon et l'état chimique mauvais.

6. Le SAGE Neste et Rivières de Gascogne

Déclinaison du SDAGE Adour Garonne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, en quantité comme en qualité.

Marsan est concernée par le SAGE Neste et Rivières de Gascogne (NRG). Ce territoire de 7 942 km², à l'identité gasconne très marquée, s'étend des sources de la Neste au sud jusqu'aux berges de la Garonne au nord. Il concerne 660 communes, 2 communautés d'agglomération, 30 communautés de communes, 6 départements et 2 régions, pour une population de 275 400 habitants, principalement rurale.



Illustration 140 : Territoire Neste et Rivières de Gascogne au sein du grand bassin hydrographique Adour-Garonne (Source : © CLE NRG)

Le SAGE Neste et Rivières de Gascogne (NRG) est élaboré collectivement par les acteurs de l'eau du territoire regroupés au sein d'une assemblée délibérante, la Commission Locale de l'Eau. En élaboration depuis 2021, le SAGE NRG commencera à être mis en œuvre entre 2025 et 2027. Afin de construire une stratégie commune pour la gestion de l'eau pour répondre aux enjeux actuels et futurs, le SAGE NRG va fixer et hiérarchiser des objectifs quantitatifs et qualitatifs, et déterminera les conditions et les moyens nécessaires pour les atteindre.

La stratégie du SAGE repose sur 5 grands défis :

1. Organiser le territoire à moyen et long terme afin de faire face au changement climatique
2. Mettre l'eau, les sols et le végétal au cœur du devenir du territoire
3. Prévenir les problèmes de pollution à la source par une nouvelle gestion de l'espace et des pratiques
4. Réduire le risque quantitatif et arbitrer un juste partage de l'eau
5. S'organiser collectivement, diffuser la connaissance et innover

La commune devra s'assurer de la compatibilité et de la conformité du PLU (documents d'urbanisme et projets) avec les dispositions et le règlement du SAGE.

7. Le SCoT de Gascogne

Le projet de PLU de Marsan doit être compatible avec le SCoT de Gascogne.

L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété.

C'est-à-dire que la norme inférieure (celle du PLU) ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure (celle du SCoT).

Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas se conformer scrupuleusement à la règle supérieure (il s'agirait d'une relation de conformité) mais ne pas empêcher sa mise en œuvre.

Dès 2002, la réponse ministérielle n°419 parue au JO du Sénat précisait effectivement qu' « *un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation* ».

Par un arrêt en date du 18 décembre 2017 (arrêt CE n°395216), le Conseil d'État a précisé la portée de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT.

Dans un premier temps, après avoir rappelé « qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, les SCoT doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs et que les PLU sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs », le Conseil d'État a précisé qu'« il appartient aux auteurs des PLU, qui déterminent les parties d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ».

Dans un second temps, l'arrêt susmentionné définit les modalités du contrôle qu'exerce le juge sur cette obligation de compatibilité : « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

C'est donc une lecture globale et non une lecture pointilleuse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui doit prévaloir au moment de la reprise du PLU.

Le DOO du SCoT de Gascogne, approuvé le 20 février 2023, se structure en 3 axes, déclinés en 13 objectifs stratégiques (Illustration 141), chacun disposant d'orientations, de prescriptions et de recommandations spécifiques.

Illustration 141 : Les grands axes et objectifs du SCoT de Gascogne

Axes	Objectifs
Axe 1 : Territoire « ressources »	1.1 : Préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire
	1.2 : Valoriser l'agriculture présente sur le territoire
	1.3 : Économiser et optimiser le foncier
	1.4 : Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau
	1.5 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire

Illustration 143 : Prescriptions du DOO relatives à l'environnement et à la consommation foncière, Sire Conseil, 2025

Prescriptions	Démonstration de compatibilité
P1.1-1 : Mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser (ERC)	La séquence ERC s'applique dans le projet communal dès l'étape de diagnostic environnemental, qui établit une carte des enjeux écologiques sur le territoire communal. Ces enjeux ont été pris en compte dans la définition des zones de projet. De plus, l'OAP sectorielle, suite au pré-diagnostic écologique et à l'état initial du présent document, a défini des règles d'évitement d'enjeux écologiques identifiés sur le site.
P1.1-2 : Identifier, protéger et/ou valoriser les éléments et espaces paysagers remarquables et constitutifs de l'identité du territoire	Les monuments historiques sont identifiés et protégés par le PLU. Des règles y régissent tout aménagement aux abords des monuments historiques.
P1.1-3 : Identifier, protéger, restaurer et/ou recréer les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire	Le PLU identifie et protège des arbres remarquables et des éléments surfaciques de la trame verte et bleue au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, et classe des bosquets et autres boisements en Espace boisé classé (EBC). Les abords des cours d'eau sont également protégés des nouvelles constructions. Une OAP sectorielle (et les zones AU correspondantes) est placée dans un secteur identifié comme faisant partie de la Trame verte communale identifiée dans le diagnostic (non conservé dans le règlement graphique). Une compensation est anticipée dans le PLU, en réservant un secteur de 21,9 ha en milieu agricole au sud du bourg et en contact de la TVB communale, soit plus de 4,5 fois la surface de l'OAP.
P1.1-8 : Identifier et protéger la frange urbaine marquant la transition entre les espaces urbains et agro-naturels	Le PLU prévoit d'identifier et de gérer des lisières agro-urbaines, afin de limiter les conflits d'usage.
P1.3-1 : Privilégier les mutations des tissus urbains existants par rapport aux extensions urbaines afin de rationaliser l'utilisation du foncier	La commune vise à réhabiliter 30% de son potentiel de logements vacants.
P1.3-2 : Élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) indiquant les règles d'insertion urbaine et environnementale et participant à la gestion économe du foncier	Le PLU prévoit une OAP sectorielle impliquant des principes d'aménagement relatifs à la voirie, à la végétation et autres éléments paysagers, ainsi que les eaux pluviales.
P1.3-3 : Réduire de 60% à l'horizon 2040 les prélèvements sur les ENAF par rapport à la décennie antérieure (2010-2020), soit une consommation moyenne de 8,8 ha par an (-68%) et une consommation maximale cumulée de 176 ha à l'horizon 2040 au sein de la CC des Coteaux Arrats Gimone (3CAG)	La consommation foncière est maîtrisée, conformément aux objectifs du SCoT, avec les objectifs de consommation maximale cumulée de 7,67 ha à l'horizon 2040.

Prescriptions	Démonstration de compatibilité
P1.3-5 : Prioriser le développement de l'urbanisation au niveau des bourgs ou villages, à défaut des hameaux structurants	Les zones de projet définies par la commune se situent en extension du centre-bourg et des enveloppes urbaines.
P1.3-6 : Prioriser le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine par densification du tissu urbain existant ou réinvestissement du bâti, à défaut en extension de l'enveloppe urbaine	Voir la prescription P1.3-1.
P1.3-7 : Développer des formes urbaines peu consommatrices de foncier et adaptées aux besoins des habitants et des entreprises	Le PLU impose une densité moyenne de 12 logements par hectare. Le nouveau secteur d'urbanisation, l'OAP sectorielle, a été phasée en 3 étapes au moyen de sous-zonages AU afin d'accueillir progressivement les nouveaux habitants : AUa pour 22 premiers logements d'ici 2030 ; AUb pour 16 autres d'ici 2035 ; et AUc pour les 7 logements restants à l'horizon 2040.
P1.3-9 : Justifier d'un phasage dans le temps des nouveaux secteurs d'urbanisation envisagés	Voir la prescription P1.3-3.
P1.3-11 : Prioriser l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs disposant d'une desserte effective et en capacité suffisante par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de défense incendie (...)	La commune vise à optimiser les réseaux et à anticiper les besoins liés à l'accueil des nouveaux arrivants, en particulier en priorisant l'urbanisation des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable, d'électricité et l'assainissement collectif. Elle souhaite également assurer la conformité de la défense incendie des secteurs urbanisés.
P1.3-12 : Identifier les secteurs situés dans l'enveloppe urbaine des bourgs, villages et hameaux structurants pour y densifier les tissus urbains	Le PADD définit l'enveloppe du centre bourg à conforter et les 3 enveloppes urbaines pour y favoriser la densification et la restructuration du potentiel bâti existant.
P1.4-1 : Maintenir des couloirs non bâtis le long des cours d'eau et des écoulements soumis à la loi sur l'Eau, afin de limiter le transfert des produits phytosanitaires et autres engrais par lessivage des sols agricoles	Des prescriptions surfaciques relatives à la Trame bleue protègent les milieux aquatiques de nouvelles constructions impactantes à proximité, complétées par des prescriptions linéaires protégeant les ripisylves (Article 12 du Règlement Ecrit). Une bande de recul de 10m minimum par rapport au haut de berge des cours d'eau est également imposée pour les implantations de constructions (Article 11 du Règlement Ecrit).
P1.4-3 : Mettre aux normes les stations d'épuration collectives et améliorer leurs performances d'assainissement afin de limiter la pollution des milieux récepteurs	Les performances des deux stations de la commune sont conformes aux exigences réglementaires depuis 2023, tant en termes d'équipement que de performance, assurant ainsi un traitement efficace des eaux usées de la commune.
P1.4-4 : Développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant leur infiltration	La commune exige que les aménagements garantissent l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public s'il est apte à les accueillir, sinon que le libre écoulement des eaux pluviales soit assuré par un aménagement

Prescriptions	Démonstration de compatibilité
	spécifique. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ou de leur infiltration à la parcelle sont alors autorisés. Dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser la gestion des eaux pluviales sera privilégié par la mise en œuvre de dispositifs adaptés (noues, fossés végétalisés, bassins de rétention ou infiltration, surfaces perméables ou tout ouvrage approprié), afin de maîtriser les débits de ruissellement, de réduire les risques d'inondation et de préserver le fonctionnement du milieu naturel. Ces principes seront pris en compte lors de la conception des projets d'aménagement.
P1.4-6 : Conditionner le développement démographique et économique du territoire à l'existence de capacités suffisantes, actuelles et futures, dans un contexte de changement climatique, d'adduction en eau potable et à la mise aux normes des installations de production et de distribution d'eau potable	La commune vise à mettre en adéquation les besoins induits par son développement démographique et économique avec la disponibilité de la ressource en eau potable. Le phasage de l'urbanisation permettra également cette adéquation. Voir la prescription P1.3-11.
P1.5-1 : Identifier et protéger les espaces naturels remarquables existants, pour conserver leurs fonctionnalités écologiques	Le projet communal a été guidé par un diagnostic environnemental, un pré-diagnostic écologique et une délimitation de zones humides réglementaires qui ont permis d'identifier et de prendre en compte les espaces naturels remarquables de la commune.
P1.5-2 : Identifier et qualifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) en compatibilité avec la TVB établie dans le SCoT	Le PLU définit des prescriptions protégeant les éléments de la TVB communale (boisements, prairies, cours d'eau, zones humides...) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
P1.5-3 : Identifier la TVB à une échelle parcellaire pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque OAP	La TVB communale a été définie à une échelle parcellaire sur l'ensemble du territoire communal dans le cadre du diagnostic environnemental et précisée sur les zones de projet dans le cadre de la présente évaluation environnementale.
P1.5-4 : Réaliser des inventaires habitat-faune-flore au droit des zones à urbaniser et des secteurs soumis à OAP afin de mettre en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver les secteurs à fort enjeu écologique	Des inventaires naturalistes ont été réalisés en 2022 et 2025 dans les zones de projet, en particulier dans l'OAP, afin de préciser les enjeux écologiques et de les prendre en compte dans le projet communal.
P1.5-5 : Réaliser un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser et des zones concernées par des OAP pour les protéger ainsi que leur zone d'alimentation en eau	Sur l'OAP, une délimitation de zones humides réglementaires a été réalisée en 2022 et une levée de doute zones humides a été réalisée en 2025. La zone humide botanique réglementaire identifiée sera <i>a priori</i> prise en compte dans l'OAP.

P1.5-6 : Identifier et préserver les espaces alluviaux des cours d'eau qui jouent un rôle majeur dans le cycle de vie de nombreuses espèces végétales et animales, ainsi qu'en termes de régulation des crues	Voir la prescription P1.4-1.
P1.5-7 : Identifier et classer les forêts afin de maintenir et conforter leur rôle multifonctionnel	12 bosquets et boisements à l'extérieur du bourg ont été classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés (EBC) représentent une surface d'environ 12,5 ha sur le territoire communal.
P1.6-1 : Définir une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, à horizon 2040, dans le cadre du Plan Climat Air Énergie Territorial	Sans objet.
Prescriptions	Démonstration de compatibilité
(PCAET) et en cohérence avec les objectifs régionaux de <i>Région à Énergie Positive</i>	
P1.6-6 : Mettre en place les mesures nécessaires afin de s'adapter aux impacts potentiels et prévisibles du changement climatique, dans le cadre du PCAET	Le PLU prévoit la mise en place de mesures d'adaptation au changement climatique, telles que la préservation et la création d'îlots de fraîcheur et l'atténuation des îlots de chaleur par de la végétalisation. L'OAP sectorielle implique la préservation au maximum des éléments paysagers.
P1.6-7 : Identifier et protéger les îlots de fraîcheur existants et en créer de nouveaux afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains	
P1.6-8 à 11 : Prendre en compte les impacts potentiels et prévisibles du changement climatique face aux risques naturels (inondation et érosion des sols notamment) et technologiques et préconiser ou mettre en œuvre des mesures adéquates afin de maîtriser les aléas et de limiter les enjeux	Deux risques naturels (pentes fortes et retrait-gonflement des argiles) autour de l'OAP sectorielle ont pu être illustrés dans le cadre de la délimitation de zones humides réglementaires. Les risques naturels et technologiques présents à proximité des zones de projets sont identifiés dans les fiches de la présente évaluation environnementale.
P1.6-14 : Développer des mesures adaptées (préventives et curatives) afin de limiter l'exposition des personnes face aux nuisances sonores et olfactives (publiques ou privées)	Les lisières agro-urbaines, prévues dans le PLU, sont une mesure permettant de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores et olfactives agricoles (conflits d'usage).
P3.1-10 : Créer les conditions de remise sur le marché des logements anciens, vacants, voire indignes	Voir la prescription P1.3-1.

La TVB du SCoT dispose d'un réseau hydrographique (corridors et réservoirs aquatiques) plus précis que son homologue régionale, de quelques réservoirs boisés en plus et le corridor boisé à remettre en bon état du SRCE est considéré cette fois-ci comme un corridor boisé fonctionnel.

Le corridor de milieu ouvert peu fonctionnel traversant le bourg, repris du « corridor des milieux ouverts de plaine à remettre en bon état » établi par le SRCE Midi-Pyrénées, semble coïncider avec quelques éléments de la trame verte communale identifiés à l'ouest, au sud et au sud-est du bourg (Illustration 146). Au regard des résultats du diagnostic environnemental, ce corridor passe plus probablement soit au nord soit au sud du bourg.

Il faut noter que les corridors terrestres passant par Marsan permettent de relier les réservoirs de milieux ouverts autour d'Auch (ouest) avec les réservoirs aquatiques et humides du cours de l'Arrats (est).

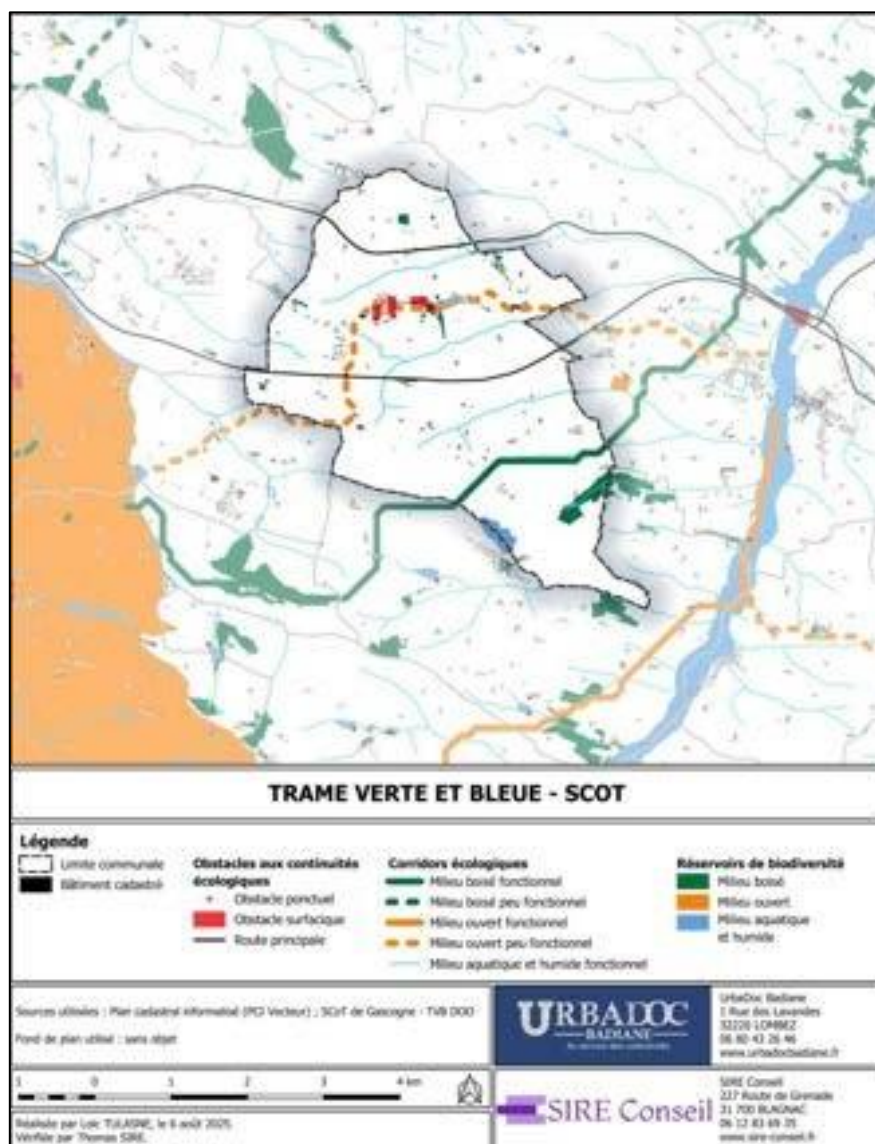


Illustration 144 : Trame verte et bleue du SCoT de Gascogne autour de la commune, Sire Conseil, 2025

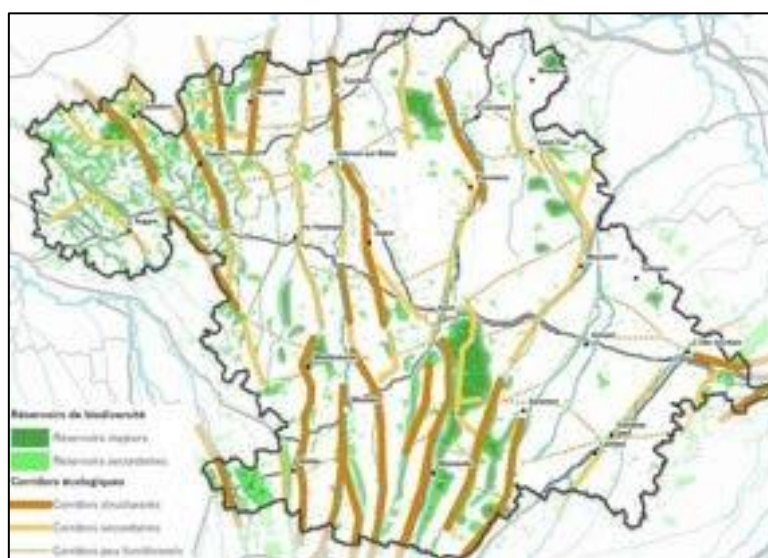


Illustration 145 : Projet de Trame Verte et Bleue pour le SCoT de Gascogne (source : Les publi' du diag – N°4 – Novembre 2018, aua/T)



Illustration 146 : Rappel de la trame verte et bleue communale identifiée à l'échelle communale dans le diagnostic environnemental (source : SIRE Conseil), 2025

CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

1. Méthodologie

L'évaluation environnementale de la reprise du PLU de la commune de Marsan a débuté dès le lancement de la procédure.

La première étape de ce processus a consisté à élaborer un diagnostic environnemental multithématique, proportionnel et adapté aux enjeux pressentis sur la commune. Il s'est basé sur :

- Une étude bibliographique et une synthèse des données existantes.
- Sept visites de terrain ont été réalisées dans le cadre du diagnostic environnemental (pour l'élaboration du PLU de Marsan) les 16 et 29 mai, 21 juin, 24 juillet, 9 et 17 septembre 2018 par Thomas SIRE, ingénieur écologue.
- Deux visites de terrain ont été réalisées dans le cadre du pré-diagnostic écologique le 19 octobre et le 9 novembre 2022 par Gwladys TZVETAN, ingénieur écologue fauniste, et Clotaire BIGARÉ, botaniste junior.
- Une visite de terrain a été réalisée dans le cadre de la délimitation de zones humides réglementaires le 9 novembre 2022 par Lucas BRANGER, chargé d'études géomaticien et pédologue.
- Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ont fait l'objet d'une visite de terrain le 27 mai 2025 par Loïc TULASNE, chargé d'études fauniste.
- Une « levée de doute » zones humides réglementaires a été réalisée sur la base de critères pédologiques et botaniques sur les zones AU.
- Une analyse des données, cartographie et rédaction.

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur constructible, une description de l'état initial de l'environnement, illustrée par des photographies actuelles.

L'évaluation des incidences s'appuie sur les critères mentionnés à l'annexe II de la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2. Itérations vers un projet vertueux

Le PLU de la commune de Marsan s'inscrit dans une volonté d'atteindre une dynamique de projet vertueuse. En accord avec la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), les élus ont été guidés prioritairement vers l'évitement, puis à la réduction après un évitement maximum.

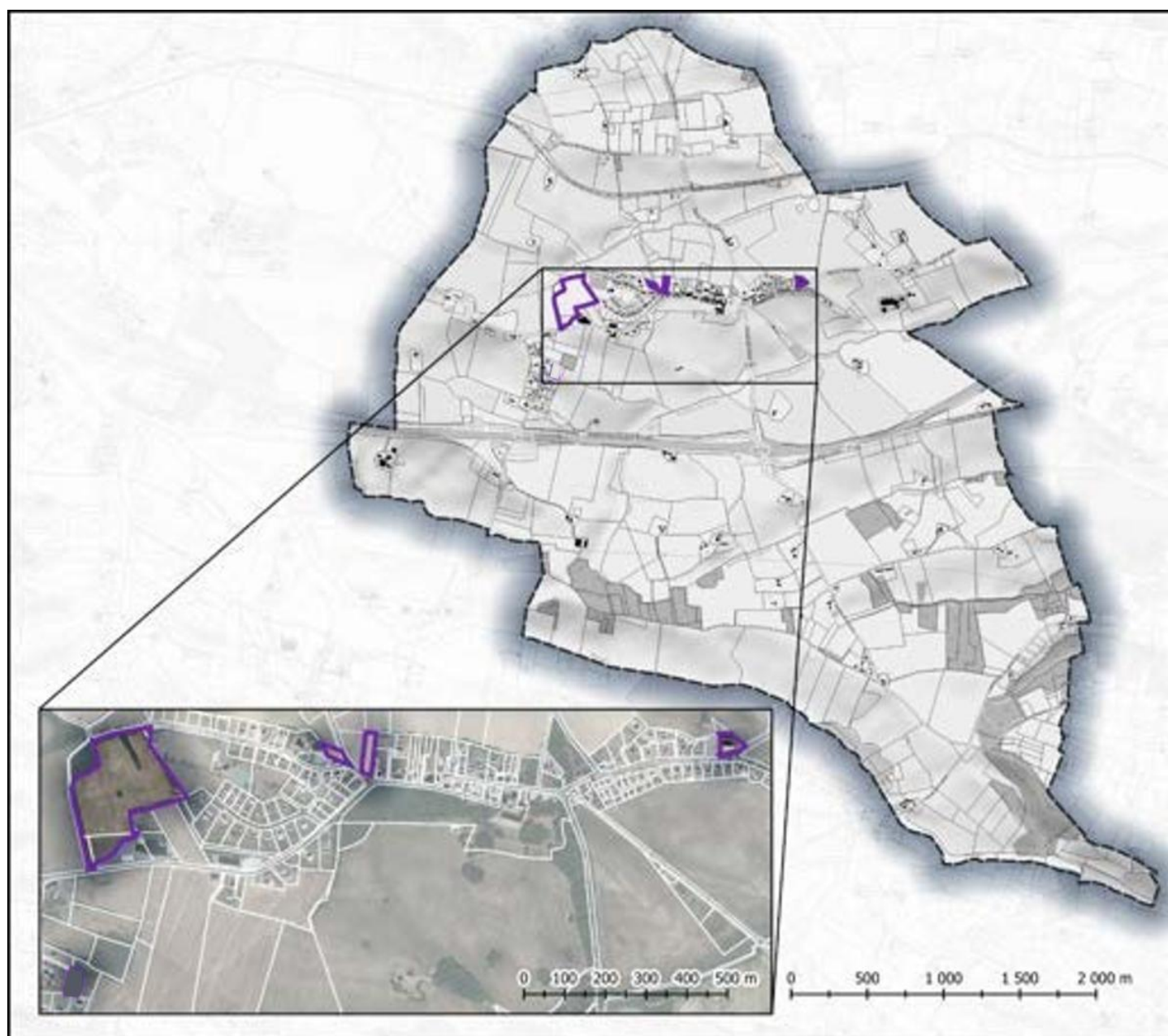
Ceci à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et plus globalement de l'état initial de l'environnement.

Secteurs retenus dans le cadre de l'évaluation environnementale

Au total, 9 secteurs d'extension ont été retenus sur l'ensemble de la commune.

Six types de zonage sont concernés : **2AU et 2AUx** (zones qui possèdent un caractère naturel, peu ou pas bâti et qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activité), **AUa** (zone à urbaniser immédiatement), **AUb** (zone à urbaniser après 2030) et **AUc** (zone à urbaniser après 2035) pour le grand secteur à l'ouest du bourg ; **Ub** (zone urbaine correspondant extensions pavillonnaires en continuité du bourg) pour les petits secteurs d'extension.

Leur localisation est présentée en figure suivante.



LOCALISATION DES ZONES DE PROJET

Légende

-  Limite communale
-  Parcelle cadastrale
-  Bâtiment cadastré
-  Zone de projet

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; SIRE Conseil ; UrbaDoc Badiane

Fonds de plan utilisés : OSM Standard ; Estompage IGN ; Ortho IGN



URBADOC
BADIANE
Au service des collectivités

UrbaDoc Badiane
1 Rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
06 80 43 26 46
www.urbadocbadiane.fr

Réalisée par Loïc TULASNE, le 8 août 2025

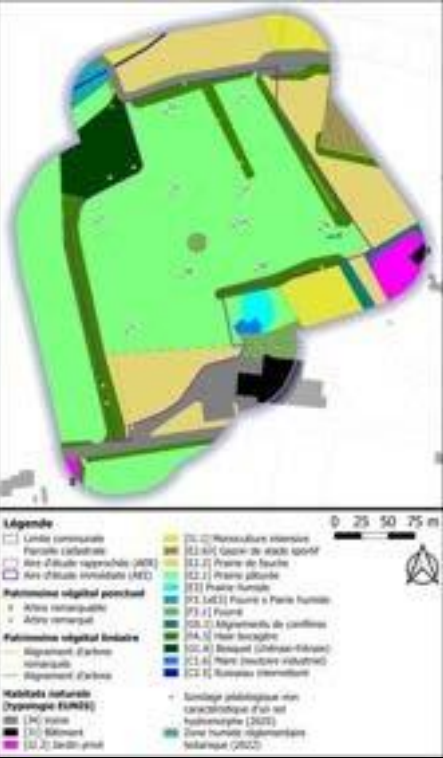
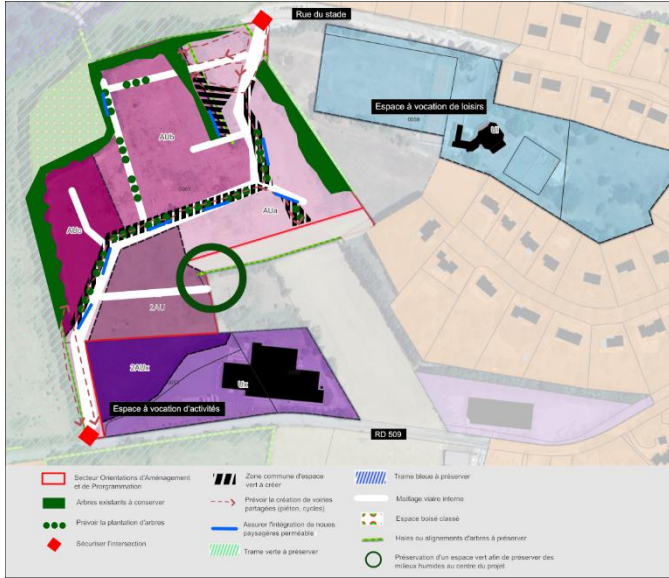
Vérifiée par Thomas SIRE

 **SIRE Conseil**

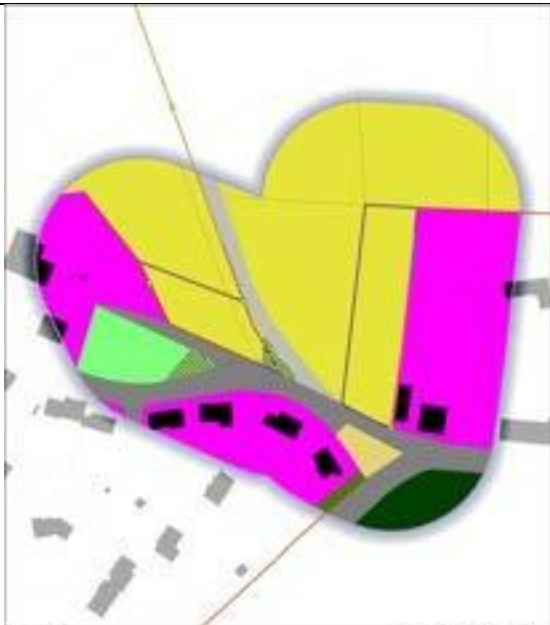
SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Illustration 147 : Localisation des zones de projet à l'échelle communale, Sire Conseil, 2025

Fiche n°1 : Zones AU et 2AU ouest

Etat initial		Recommandations	Modalités de traduction des enjeux	
				
Risques et nuisances	Risque important d'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux. À proximité immédiate d'un ancien site industriel de fabrication de composants et de cartes électroniques (CASIAS : SSP3946454), site aujourd'hui utilisé par une société de transports logistiques.	Recommandations formulées - Maintenir un principe de continuité écologique des milieux aquatiques et humides en protégeant les cours d'eau, les zones et milieux humides. - Maintenir un principe de continuité écologique des milieux terrestres en protégeant les haies, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les boisements existants (L.151-23 du Code de l'urbanisme, Espace Boisé Classé). - Maintenir la fonctionnalité des haies existantes et créées au moyen de bandes enherbées (3-5m). - Conserver les milieux humides au moyen d'espaces verts intégrés au projet. - Éviter de placer les constructions et la voirie sur les sols gorgés d'eau. - Éviter les contraintes en limite de zone en conservant les accès existants.	Traduction OAP	- 55 logements (densité moyenne = 12 par ha) : 22 en zone AUa, 16 en zone AUB et 7 en zone AUC. - Création d'espaces verts communs. - Préservation au maximum des éléments paysagers existants (haies, arbres). - Plantations d'arbres le long des voies de desserte. - Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales (noues paysagères perméables). - Préservation d'un espace vert afin de préserver des milieux humides au centre du projet. <i>Remarque : Le tracé des voies internes est donné à titre indicatif.</i>
Hydrographie	Ruisseau d'en Marqués à 30 mètres au nord. Un exutoire industriel au sud crée une mare qui déborde et ruisselle sur la zone de projet. Cela peut être lié aux engorgements d'eau constatés sur la zone de projet.		Traduction RG/RE	- Zonages AUa (1,8574 ha), AUB (1,3827 ha), AUC (0,6347 ha). - Zonage 2AUX sur la prairie de fauche au sud (en dehors de l'OAP ; parcelle AB0053). - Bosquet classé (EBC). - TVB surfacique autour du potentiel d'extension (nord, ouest, sud).
Habitats naturels et biodiversité	Principalement de la prairie pâturée à l'abandon, le site est entouré de haies bocagères fonctionnelles et d'un bosquet.			
Continuités écologiques	La haie et le bosquet côté ouest permettent une connexion entre le ruisseau au nord et d'autres haies au sud.			

Photographies			Inventaires (2022 et 2025)	
Entrée sud de la zone et haie bocagère	Ancienne prairie pâturée	Entrée nord de la zone	Faune	Flore
			- Buse variable (<i>Buteo buteo</i>) - Cisticole des joncs (<i>Cisticola juncidis</i>) - Corneille noire (<i>Corvus corone</i>) - Élanion blanc (<i>Elanus caeruleus</i>) - Étourneau sansonnet (<i>Sturnus vulgaris</i>) - Faucon crécerelle (<i>Falco tinnunculus</i>) - Grimpereau des jardins (<i>Certhia brachydactyla</i>) - Grive musicienne (<i>Turdus philomelos</i>) - Hirondelle rustique (<i>Hirundo rustica</i>) - Hypolaïs polyglotte (<i>Hippolaïs polyglotta</i>) - Merle noir (<i>Turdus merula</i>) - Mésange à longue-queue (<i>Aegithalos caudatus</i>) - Mésange charbonnière (<i>Parus major</i>) - Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>) - Pic épeiche (<i>Dendrocopos major</i>) - Pic vert (<i>Picus viridis</i>) - Pie bavarde (<i>Pica pica</i>) - Pinson des arbres (<i>Fringilla coelebs</i>) - Rougequeue noir (<i>Phoenicurus ochruros</i>) - Tourterelle des bois (<i>Streptopelia turtur</i>) - Cuivré commun (<i>Lycaena phlaeas</i>) - Procris (<i>Coenonympha pamphilus</i>) - Souci (<i>Colias crocea</i>) - Tircis (<i>Pararge aegeria</i>) - Vulcain (<i>Vanessa atalanta</i>) - Criquet blafard (<i>Euchorthippus elegantulus</i>) - Criquet noir-ébène (<i>Omocestus rufipes</i>) - Coccinelle à 7 points (<i>Coccinella septempunctata</i>) -	- <i>Mentha suaveolens</i> - <i>Ortica dioica</i> - <i>Picris hieracioides</i> - <i>Potentilla reptans</i> - <i>Prunus cerasus</i> - <i>Prunus sp.</i> - <i>Prunus spinosa</i> - <i>Pyracantha coccinea</i> - <i>Quercus pubescens</i> - <i>Ranunculus acris</i> - <i>Rosa sp.</i> - <i>Rubia peregriana</i> - <i>Rubus sp.</i> - <i>Rumex acetosa</i> - <i>Ruscus aculeatus</i> - <i>Salicaria dysenterica</i> - <i>Taraxacum officinalis</i> - <i>Torminalis alaberrima</i> - <i>Trifolium pratense</i> - <i>Ulex sp.</i> - <i>Acer campestre</i> - <i>Apiaceae sp.</i> - <i>Avena barbata</i> - <i>Brachypodium sylvaticum</i> - <i>Chenopodium album</i> - <i>Cirsium eriophorum</i> - <i>Convulvulus arvensis</i> - <i>Cornus sanguinea</i> - <i>Crataegus monogyna</i> - <i>Dactylis glomerata</i> - <i>Dipsactus pilosus</i> - <i>Epilobium angustifolium</i> - <i>Erigeron canadensis</i> - <i>Festuca arundinacea</i> - <i>Fraxinus excelsior</i> - <i>Hedera helix</i> - <i>Holcus lanatus</i> - <i>Hypochaeris radicata</i> - <i>Jacobea vulgaris</i> - <i>Ligustrum vulgare</i> - <i>Linum sp.</i>
Fiche n°2 : Potentiel d'extension centre (En Miquéou)				
État initial	Recommandations		Modalités de traduction des enjeux	

 Légende - Limite communale - Parcelle cadastrale - Aire d'étude rapprochée (AER) - Aire d'étude immédiate (AEI) Patrimoine végétal ponctuel - Arbre remarquable Patrimoine végétal linéaire - Alignement d'arbres (hêtres) - Haie bocagère - Haie dégradée Habitats naturels [Typologie EURIS] [H1-H2] Forêt [H3] Vigne [H4] Bâtiment [H5] Jardin privé [H6-H7] Monoculture intensive [H8-H9] Prairie de fauche [H10-H11] Prairie pâturée [H12-H13] Forêt [H14-H15] Haie bocagère [H16-H17] Boisement de feuillus 0 20 40 60 m	 Légende - Limite communale - Parcelle cadastrale - Bâtiment - Aire d'étude rapprochée (AER) - Aire d'étude immédiate (AEI) Recommandations - Protéger les arbres remarquables au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme (CU) - Protéger les milieux boisés au moyen d'espaces boisés classés (EBC) - Prévoir une bande enherbée le long des boisements et des haies (non arborifères) - Protéger les haies et alignements d'arbres au titre du L.151-23 du CU - Haies à créer ou à renforcer - Conserver les accès existants 0 20 40 60 m	 Légende - Bâtiment - Bâtiment en dur - Construction légère - Parcelle cadastrale - Aire d'étude rapprochée (AER) - Aire d'étude immédiate (AEI) - Eléments de la Trame verte et bleue - Zone de compensation - Haie et alignement d'arbres protégé au titre du L.151-23 du CU - Zones urbaines - Ua : Réseau ancien - Ub : Extensions pavillonnaires (continuité du bourg) - Zones agricoles - A : Zone agricole - Zones naturelles - N : Zone naturelle 0 20 40 60 m		
Risques et nuisances	Risque important d'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux.	Recommandations formulées - Maintenir un principe de continuité écologique des milieux terrestres en protégeant les haies, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les boisements existants (L.151-23 du Code de l'urbanisme, Espace Boisé Classé). - Renforcer le patrimoine végétal communal en renforçant les haies en mauvais état. - Maintenir la fonctionnalité des haies existantes et créées au moyen de bandes enherbées (3-5m).	Traduction RG/RE	Zonage Ub sur les deux zones de projet. Haies et alignements d'arbres existants protégés par des prescriptions linéaires au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
Hydrographie	Ruisseau d'en Marquès à 350 mètres au nord-ouest.			
Habitats naturels et biodiversité	Grandes monocultures et quelques haies bocagères.			
Continuités écologiques	La haie le long du sentier piétonnier « La Boubée » joue un rôle de continuité écologique locale, mais son rôle serait plus important si elle n'était pas en mauvais état.			

- Eviter les contraintes en limite de zone
en conservant les accès existants.

Photographies

Grande culture de la zone ouest (parcelles ZM006 et ZM0068)



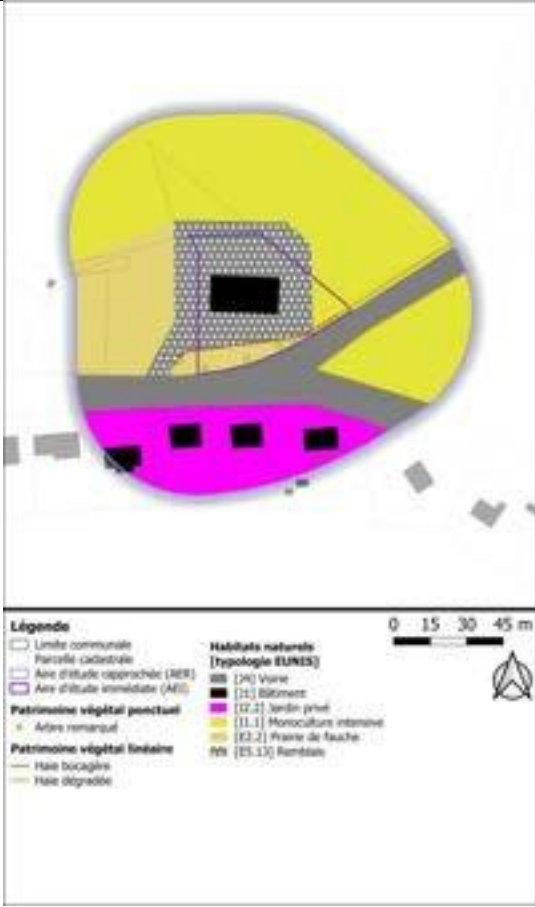
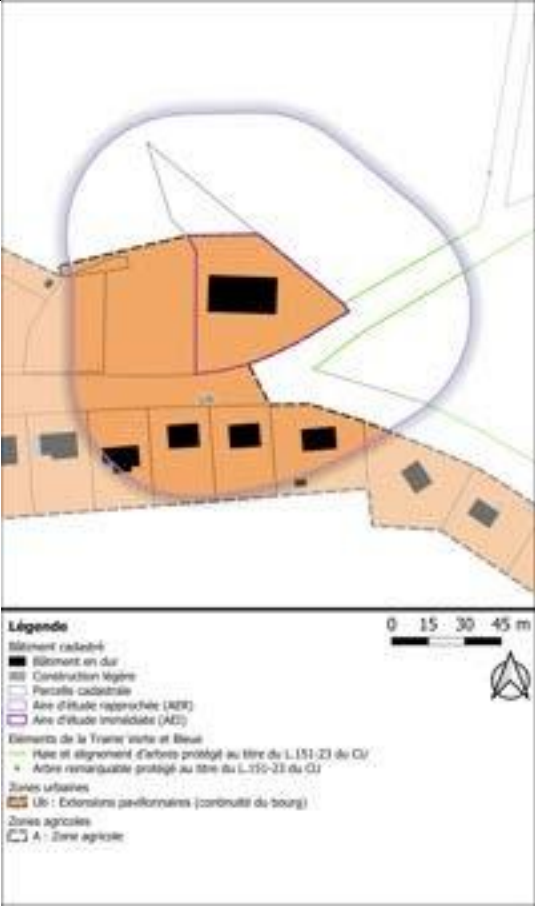
Sentier de La Boubée et haie bocagère entre les deux zones de projet



Grande culture de la zone est (parcelle AC0002)



Fiche n°3 : Potentiel d'extension est (Meninec)

Etat initial		Recommandations		Modalités de traduction des enjeux	
 Légende □ Limite communale □ Parcelle cadastrale □ Aire d'étude rapprochée (AER) □ Aire d'étude immédiate (AEI) Patrimoine végétal ponctuel • Arbres remarquables Patrimoine végétal linéaire — Haie bocagère — Haie dégradée Habitats naturels [typologie EUNIS] ■ [2A] Vierge ■ [11] Bâtiement ■ [12.1] Jardin privé ■ [11.1] Monoculture intensive ■ [12.2] Prairie de fauche ■ [15.13] Randonnée 0 15 30 45 m		 Légende □ Limite communale □ Parcelle cadastrale ■ Bâtiement cadastriel □ Aire d'étude rapprochée (AER) □ Aire d'étude immédiate (AEI) Recommandations • Protéger les arbres remarquables au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme (C.U.) • Prévoir une bande enherbée le long des basements et des haies (non assainies) • Protéger les forêts et alignements d'arbres au titre du L.151-23 du C.U. • Haies à créer ou à renforcer • CO : Conserver les acides existants 0 15 30 45 m		 Légende Bâtiement cadastriel ■ Bâtiement en dur ■ Construction légère □ Parcelle cadastrale □ Aire d'étude rapprochée (AER) □ Aire d'étude immédiate (AEI) Éléments de la Trame verte et bleue — Haie et alignement d'arbres protégé au titre du L.151-23 du C.U. • Arbre remarquable protégé au titre du L.151-23 du C.U. Zones urbaines ■ Ub : Extensions pavillonnaires (contour du bourg) Zones agricoles ■ A : Zone agricole 0 15 30 45 m	
Risques et nuisances	Risque important d'exposition à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux.	Recommandations formulées	- Maintenir un principe de continuité écologique des milieux terrestres en protégeant les haies et les arbres remarquables existants (L.151-23 du Code de l'urbanisme). - Renforcer le patrimoine végétal communal en renforçant les haies en mauvais état et en créant de nouvelles haies ou lisières agro-urbaines. - Maintenir la fonctionnalité des haies existantes et créées au moyen de bandes enherbées (3-5m).	Traduction RG/RE	Zonage Ub. Haies et alignements d'arbres à l'est protégés par des prescriptions linéaires au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
Hydrographie	Sans objet.				
Habitats naturels et biodiversité	Zone de remblais ou sol remanié au niveau du bâtiment. Prairies de fauche et grandes cultures autour. Haie et arbres remarquables séparant le site de la route côté sud.				
Continuités écologiques	Haie et arbres au sud de la zone de projet.				

- Eviter les contraintes en limite de zone
en conservant les accès existants.

Photographies

Prairie à gauche de l'entrée de la zone



Entrée de la zone et bâtiment agricole



Haie et arbres entre le bâtiment et la route



INCIDENCES CUMULÉES DU PROJET COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

1. En matière de consommation d'espace

Le projet de PLU de Marsan vise à encadrer la consommation foncière afin de concilier développement démographique et préservation des espaces naturels et agricoles.

D'après les données issues de l'observatoire de l'artificialisation (Cerema), la commune a connu une consommation foncière effective de 19 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2024, soit une moyenne annuelle de 1,5 ha.

Cette artificialisation s'est répartie comme suit (voir Illustration 133) : 11,3 hectares à destination d'habitat (59,3 %), 5 ha à destination d'infrastructures (26,24 %), 2,2 ha à destination d'activités (11,61 %) et le reste à destination mixte et inconnue (0,64 et 2,22 %).

Dans une logique de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit une consommation foncière de 7,38 ha (toutes destinations confondues) d'ici 2040.

Les étapes d'extension sont phasées, conformément aux objectifs du SCoT, avec les consommations maximales suivantes : 4,8 ha pour 2030, 6,5 ha pour 2035 et 7,67 ha pour 2040.

Le besoin total en logements est estimé à 83 logements d'ici 2040, en appliquant une densité moyenne de 12 logements à l'hectare, soit 800 à 1 000 m² par parcelle.

Par ailleurs, la commune s'engage réglementer l'urbanisation à proximité des monuments historiques.

2. En matière d'agriculture

L'activité agricole participe à l'identité patrimoniale et au cadre de vie paysager de la commune.

De ce fait, la préservation de l'outil agricole s'est imposée comme un axe majeur de planification territoriale sur la commune.

Pour maintenir l'agriculture, le projet communal vise à :

- Préserver les exploitations existantes ;
- Soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage ;
- Permettre le développement et la diversification des activités agricoles.

Les parcelles AC0002 et ZM0068, concernées par des potentiels d'urbanisation, sont actuellement à vocation agricole.

Du « blé dur d'hiver » y a été cultivé en 2023 d'après le Registre parcellaire graphique (RPG) de cette année-là.

Concernant les zones AU à l'ouest du bourg, les dernières pratiques agricoles déclarées à la PAC remontent à 2020, lorsque le site était une « Prairie temporaire de moins de 5 ans et autre mélange avec graminées » (RPG 2020).

3. En matière de milieux naturels

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à la reprise du PLU.

Le cabinet SIRE Conseil a ainsi été sollicité pour la réalisation du diagnostic écologique et la formalisation de l'évaluation environnementale.

Un travail itératif continu a été conduit entre SIRE Conseil et UrbaDoc Badiane, afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune.

Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de la reprise du PLU était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception.

La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis de mettre en avant les secteurs ayant un enjeu écologique considéré comme fort et faible. Les éléments ponctuels (arbres remarquables) et linéaires (alignements d'arbres, haies bocagères, haies à créer), ont fait l'objet d'une protection au titre de l'**article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**.

De plus, il impose des zones de ***non aedificandi*** le long des cours d'eau, même temporaires, afin de limiter l'artificialisation des berges et de préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques. Enfin, pour limiter les effets du changement climatique, le PLU prévoit la protection des îlots de fraîcheur, l'atténuation des îlots de chaleur et la conservation du patrimoine végétal ponctuel et linéaire (haies, alignements d'arbres).

Le choix des secteurs d'extension s'est porté sur quatre secteurs voisins (zones AU) à enjeux écologiques forts (20 185 m², 13 834 m², 6 683 m² et 6 350 m²), un secteur (zone Ub) à enjeux écologiques modérés (1 537 m²) et trois secteurs (zone Ub) à enjeux faibles (2 565 m², 2 444 m² et 1 298 m²).



Le PLU de Marsan vise à préserver le cadre paysager et le patrimoine de la commune, éléments clés pour valoriser et développer son territoire.

La commune est située dans l'ensemble paysager des « Plaines et collines du Midi-Pyrénéen » et plus précisément dans l'unité paysagère du « Pays d'Auch ».

Le paysage communal est marqué par une structure paysagère caractérisée par des haies bocagères reliant bosquets et massifs boisés ainsi que des ripisylves le long des cours d'eau passant au milieu de grandes cultures souvent irriguées.

De plus, le paysage communal est coupé en deux par la Route Nationale 124.

Cette étude a permis de hiérarchiser les enjeux paysagers et de les traduire réglementairement :

- Préservation des éléments naturels ou paysagers à protéger au titre de l'**article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**.

Afin de limiter les impacts visuels de l'urbanisation sur les monuments historiques, le PLU prévoit de maintenir une cohérence architecturale et paysagère en définissant des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques locales (pente des toits, matériaux, hauteur des constructions).

La préservation des continuités paysagères et écologiques est intégrée dans la planification, notamment à travers le classement de secteurs boisés (Espaces Boisés Classés) et la protection des alignements d'arbres et des haies bocagères.

4. En matière d'assainissement

Marsan est la régie en charge de la collecte, du transport et de la dépollution des eaux usées et ainsi responsable de l'assainissement collectif sur la commune de Marsan.

La Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimone (3CAG) est quant à elle la régie en charge de l'assainissement non collectif (ANC).

Deux stations d'épuration (STEP) – ou « stations de traitement des eaux usées » (STEU) – sont présentes sur la commune de Marsan :

- La **STEU de MARSAN** (SANDRE : 0532237V005), station urbaine mise en service et en conformité le 1^{er} octobre 2013, d'une capacité nominale de 300 EH (équivalent habitant), et exposée à une charge entrante maximale de 66 EH en 2024 (98 EH en 2023) ;
- La **STEU du CAMPING ARAMIS** (SANDRE : 0532237ARAMI), station privée mise en service et en conformité le 30 juin 2015, d'une capacité nominale de 130 EH, et exposée à une charge entrante maximale de 170 EH en 2024 (170 EH en 2023) ;

Ainsi, la commune présente une capacité d'épuration de 430 EH au total. La commune dispose de 464 habitants en 2022 et a pour objectif d'atteindre 559 habitants en 2035. En partant de l'hypothèse que la charge entrante est constante au cours du temps (ce qui ne se confirme pas) et en ne prenant pas en compte l'activité saisonnière du camping, alors on atteint au total une charge entrante maximale de 284 EH en 2035 (323 EH en considérant les chiffres de 2023). Ainsi, la capacité épuratoire de ces STEU permet théoriquement de répondre aux besoins induits par le projet de développement communal porté par le PLU.

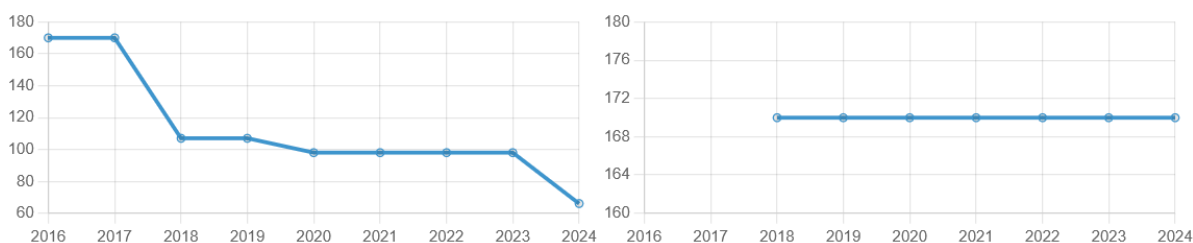


Illustration 149 : Évolution de la charge entrante (en EH) générée par la STEU de Marsan (gauche) et la STEU du Camping Aramis (droite) de 2016 à 2024

Les deux stations sont conformes aux exigences réglementaires depuis 2023 (conforme au 31/12/2024), tant en termes d'équipement que de performance, assurant ainsi un traitement efficace des eaux usées de la commune. Cependant, la STEU du Camping Aramis est en situation de surcharge au regard de sa capacité, la charge entrante maximale excédant la capacité nominale ($170 > 130$ EH).

Le projet communal est en accord avec sa capacité épuratoire assurée par la STEU de Marsan, ne pouvant pas considérer la STEU du camping comme possibilité de raccordement à de nouveaux bâtiments (d'autant plus que sa charge entrante dépasse déjà sa capacité nominale).

Cependant, il faut noter que la capacité nominale de la station communale pourrait être atteinte d'ici 2035, surtout si on considère les charges entrantes stables de 2018 à 2023. Cette situation constitue un facteur limitant pour les projets d'urbanisation et nécessite, à moyen-long terme, une adaptation du système d'assainissement pour augmenter la capacité épuratoire communale. Cette remarque est à pondérer en fonction des prochains résultats de la stations, si la chute de charge entrante observée en 2024 par rapport à 2023 se stabilise ou non.

Les projets d'habitats seront en priorité raccordés au réseau d'assainissement collectif, à défaut un dispositif d'assainissement non collectif sera mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

5. En matière d'eau potable

Le Syndicat mixte **SMAEP Aubiet-Marsan** (SIREN : 253200380) est la régie en charge de la production, du transfert et de la distribution de l'eau potable sur la commune de Marsan.

La commune est alimentée par un réseau qui dessert 4 477 habitants sur 14 communes depuis un captage en adduction collective publique situé au sud du bourg d'Aubiet et à environ 2,25 km à l'est de la commune de Marsan : **RIV ARRATS AUBIET « STE CATHERINE » ou EXHAURE ARRATS « STE CATHERINE »** (selon les sources), prélevant de l'eau superficielle dans le cours de l'Arrats. Le tiers sud du territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloigné (PPE) de ce captage.

Un autre PPE concerne la commune, situé en bordure ouest du territoire : il se rapporte au captage EXHAURE GERS ROQUELAURE situé à l'ouest du bourg de Preignan sur la commune de Roquelaure.

De plus, un PPE en projet concerne la majeure partie du territoire.

Ces 3 PPE couvrent quasiment tout le territoire communal, le bourg n'étant concerné que par le PPE en projet.

Aucun prélèvement d'eau (tous usages confondus) n'est répertorié sur la commune d'après la Banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau (BNPE).

La présence d'un pesticide a été observée ponctuellement dans l'eau distribuée dans le réseau en 2024 (Illustration 150), mais à des concentrations inférieures aux valeurs définies pour limiter les usages.

Des actions destinées à améliorer la qualité de l'eau distribuée sont en cours ou sont à mener.

Cette eau est de bonne qualité pour les autres paramètres.

Elle peut être consommée par tous.

Le contrôle sanitaire de mars 2026 précise qu'il s'agit d'une « eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés »

Illustration 150 : Indicateurs de qualité de l'eau potable dans la zone de distribution « Aubiet » en 2024 (source : ARS Occitanie, Délégation départementale du Gers, Infocartographie UDI:032000189 éditée le 16 mai 2025), Sire Conseil, 2025

Paramètre	Indicateur de qualité
Bactériologie	Très bonne qualité
Nitrates	Bonne qualité
Pesticides et métabolites pertinents	Dépassements réguliers de la limite réglementaire
Turbidité	Très bonne qualité
Fluor	Très bonne qualité
Dureté	Eau dure
Indicateur global de qualité en 2024	Eau de qualité convenable
Indicateur global de qualité en 2023	Eau de qualité insuffisante

Paramètre	Valeur
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)
Bactéries et spores sulfito-réductrices/100ml	<1 n/(100mL)
Bactéries aérobies revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL
Bactéries aérobies revivifiables à 36°-44h	2 n/mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)
Température de l'eau (analyse de terrain)	13,1 °C
Coloration	<5 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal
Aspect (qualitatif)	Aspect normal
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal
Turbidité néphélométrique NFU	<0,1 NFU
Chlore libre (analyse de terrain)	0,20 mg(Cl ₂)/L
Chlore total (analyse de terrain)	0,26 mg(Cl ₂)/L
Titre hydrotimétrique	27,10 °f
pH (analyse de terrain)	8,0 unité pH
pH	8,10 unité pH
Titre alcalimétrique complet	23,55 °f
Magnésium	11,6 mg(Mg)/L
Sulfates	16,80 mg/L
Chlorures	25,40 mg/L
Conductivité à 25°C	570 µS/cm
Calcium	89,3 mg/L
Ammonium (en NH₄)	<0,01 mg/L
Nitrites (en NO₂)	<0,01 mg/L
Nitrates/50 + Nitrites/3	0,43 mg/L
Nitrates (en NO₃)	21,40 mg/L
Carbone organique total	0,92 mg(C)/L
Aluminium total µg/l	59 µg/L

Aucun Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) concernant le réseau d'eau potable en question n'a pu être consulté.

SMAEP Aubiet-Marsan devra être consulté afin de définir si le projet communal est en adéquation avec la ressource en eau disponible.

Les projets d'habitats seront raccordés au réseau public d'eau potable.

Le PLU de Marsan intègre une gestion raisonnée de la ressource en eau, s'assurant de l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins induits par le projet communal.

L'urbanisation est prioritairement dirigée vers les secteurs déjà desservis par le réseau d'eau potable, garantissant ainsi une distribution efficace et évitant la pression sur des zones non équipées.

Par ailleurs, le PLU prévoit un phasage de l'urbanisation, afin d'assurer l'adéquation entre les projets résidentiels et la disponibilité de la ressource en eau potable.

De plus, dans un contexte de changement climatique et de tensions potentielles sur la ressource, la commune met en place des mesures visant à préserver la ressource en eau, notamment en protégeant les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité, ainsi qu'en intégrant la gestion du pluvial dans le projet de développement communal.

Ces dispositions garantissent une gestion durable de l'eau, tout en assurant la pérennité de l'approvisionnement pour les habitants.

6. En matière de santé humaine

Interroger les liens entre urbanisme et santé est une question complexe tant les facteurs de la santé sont nombreux.

La santé est en elle-même une notion aux multiples enjeux, comme en atteste la définition donnée par l'Organisation Mondiale de la Santé dès 1946 : « *La santé est un état de complet bien-être à la fois physique, mental et social et pas seulement l'absence de maladie ou d'infirmité* ».

L'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme expose que « (...) *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 4° La sécurité et la salubrité publiques (...)* ».

Ainsi, s'agissant de la santé environnementale, le PLU s'est attaché à intégrer les contraintes communales dans le développement futur de la commune.

Cela passe par la prise en compte des servitudes d'utilité publique et par l'intégration des contraintes communales dans l'élaboration des projets d'urbanisation.

Le territoire est concerné par plusieurs contraintes environnementales susceptibles d'influer sur la santé, notamment les risques naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles), les risques technologiques (canalisations de transport de matières dangereuses, pollution des sols) et les nuisances liées aux infrastructures de transport.

Pour limiter ces impacts, la gestion des eaux pluviales est anticipée afin de prévenir les phénomènes d'érosion et de ruissellement, réduisant ainsi les risques sanitaires liés à la stagnation des eaux. La réduction d'îlots de chaleur urbains et la création d'îlots de fraîcheur sont également évoquées.

Le projet des zones AU à l'ouest du bourg se trouve à proximité d'un ancien site industriel : POSITRONIC INDUSTRIES (SAS) / FAB ASSEMBLAGE MONTAGE PDT ELECTRONIQUE (CASIAS : SSP3946454 ; BASIAS : MPY3201220), dont l'activité consistait en la fabrication de composants et cartes électroniques (C26.1). Aujourd'hui, le site est occupé par une société de transport routier : Sostmeier.

Les futures zones urbanisées seront en priorité situées sur des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité.

ÉVALUATION SPÉCIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives.

L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

1. Présentation du réseau Natura 2000 à proximité

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

La ZSC « Vallée et coteaux de la Lauze » (FR7300897) est le site Natura 2000 le plus proche de la commune de Marsan, situé à 11,7 km au sud.



Illustration 151 : Photographies d'un Grand Rhinolophe (gauche) et d'un Petit Rhinolophe (droite), espèces présentes sur le site Natura 2000 Vallée et coteaux de la Lauze (prises hors site), Sire Conseil, 2025



Illustration 152 : Photographies d'un Grand Capricorne (gauche), d'un Lucane cerf-volant (centre) et d'un Cuivré des marais (droite), espèces présentes sur le site Natura 2000 Vallée et coteaux de la Lauze (prises hors site), Sire Conseil, 2025



NATURA 2000

Légende

Limite communale

Site d'Intérêt Communautaire (SIC) ou Zone spéciale de conservation (ZSC) de la "Directive Habitat-Faune-Flore"

Sources utilisées : Plan Cadastral Informatisé (PCI Vecteur) ; MNHN/INPN

Fond de plan utilisé : OpenStreetMap standard ; Estompage IGN



Réalisée par Loïc TULASNE, le 6 août 2025.
Vérifiée par Thomas SIRE.

URBADO
BADIANE
Au service des collectivités

UrbaDoc Badiane
1 Rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
06 80 43 26 46
www.urbadocbadiane.fr

SIRE Conseil

SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Illustration 153 : Carte de localisation des sites Natura 2000 autour de la commune, Sire Conseil et Urbadoc Badiane, 2025

Vallée et coteaux de la Lauze (FR7300897)

Cette Zone Spéciale de Conservation (ZSC) est située au sud-ouest du département du Gers, dans la petite région des coteaux du Haut Astarac.

D'une superficie d'environ 5 400 ha, il concerne 13 communes : Aussos, Betcave-Aguin, Faget-Abbatial, Gaujan, Lamaguère, Meilhan, Monties, Saint-Blancard, Sémézies-Cachan, Sère, Simorre, Tachaires et Villefranche d'Astarac.

Le site Natura 2000 est éclaté en 3 entités :

- au sud de la zone, une entité composée de chênaies - charmaies associées à des prairies naturelles et landes, en bordure rive droite de la retenue de l'Astarac ;
- à l'est de la zone, une entité bocagère le long de la Gimon ;
- la zone centrale comprenant les coteaux et la vallée de la Lauze proprement dit, et complétée au nord-est de coteaux de la vallée de l'Arrats, très riche en landes, pelouses à orchidées et prairies.

Au niveau climatique, le site est situé en zone dite atlantique.

Le climat est océanique (précipitations moyennes annuelles de 900 mm, maximales au printemps, températures moyennes douces, comprises entre 5 et 21°C, clémentes en hiver), mais il montre des influences subméditerranéennes (sécheresse estivale marquée) et piémontaises (en particulier au niveau des vents).

L'altitude va de 150 à 250 mètres, ce qui correspond à l'étage collinéen.

La vallée de la Lauze est celle du département où le caractère dissymétrique est le plus fort, et l'on y observe une forte variété de formations végétales et d'occupation du sol : bois, landes sèches, prairies et cultures s'imbriquent en mosaïque.

Selon le CAUE et Arbre & Paysage 32, cette petite région du Haut-Astarac constitue une « zone tampon entre le Savès toulousain et le cœur de l'éventail gascon ». Il se révèle « être (...) une véritable mosaïque de lieux et de milieux aux potentialités agraires inégalables et qui abritent une faune et une flore diversifiées ».

Deux ZNIEFF de type I se situent en totalité dans ce site Natura 2000 :

- Lande de Semezies-Cachan (11,65 ha) ;
- Bois et landes de Baillasbats (129,59 ha sur la commune de Simorre).

Ces deux sites ont été retenus grâce à leur richesse botanique (présence d'espèces méditerranéennes et de nombreuses orchidées, station de genêt hérisson) et ornithologique.

Deux espèces protégées sont connues sur le site :

- Genêt hérisson (*Genista horrida* ou *Echinopartum horridum*) :
Espèce protégée au niveau national. Cette ZSC représente l'unique localisation de cette population gersoise, isolée des autres (rares) populations régionales (localisées dans les Pyrénées et le massif central).
- Orchis odorante (*Anacamptis coriophora* ou *Orchis coriophoro* spp. *fragans*) :
Orchidée protégée au niveau national. Cette ZSC est l'un des berceaux des populations gersoise ; elle y est particulièrement abondante, très liée à l'habitat « pelouses sèches ».

La mosaïque d'habitats que présente le site, riche en contrastes mais toujours à caractère extensif (prairies humides y côtoient pelouses sèches et boisements), s'accompagne d'une très grande diversité faunistique. Le caractère extensif du site y est primordial pour en préserver la biodiversité, d'intérêt local, régional, national et communautaire.

Illustration 154 : Habitats inscrits à l'annexe I de la DHFF ayant justifiés la classification du site Natura 2000 de la Vallée et coteaux de la Lauze (source : DOCOB ZSC FR7300897, ADASEA 32, 2003), Sire Conseil, 2025

Code N2000	Code Corine	Habitat (* types d'habitats prioritaires)	Pourcentage du site
6210	34.3	*Pelouses pérennes sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire [sites d'orchidées remarquables]	10,000%
6510	38.2	Prairies de fauche de basse altitude	7,000%
5130	31.88	Landes à Genévriers communs	0,650%
6220	34.513	*Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea	0,170%
4090	31.71	*Landes à Genêt hérisson Echinospartion horridi sous réserve (études phytosociologiques en cours [en 2003])	0,009%

Illustration 155 : Espèces inscrites à l'annexe II de la DHFF ayant justifiées la classification du site Natura 2000 de la Vallée et coteaux de la Lauze (source : DOCOB ZSC FR7300897, ADASEA 32, 2003), Sire Conseil, 2025

Groupe	Code N2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Coléoptères	1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne
	1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
Lépidoptères	E1060	<i>Lycanea (Thersamolycaena) dispar</i>	Cuivré des marais
Crustacés	1092	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Écrevisse à pattes blanches
Poissons	1126	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	Toxostome
Chiroptères	1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe
	1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe
	1323	<i>Myotis bechsteini</i>	Vespertilion de Bechstein

2. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

La désignation des deux sites Natura 2000 décrits précédemment a été justifiée par des habitats patrimoniaux et un cortège d'espèces faunistiques d'intérêt communautaire : des mammifères chiroptères (chauves-souris), un poisson et quelques invertébrés.

Les différentes zones de projet s'implantent en continuité immédiate de l'urbanisation. Les sites Natura 2000 les plus proches, situés à plus de 10 km, ne peuvent être impactés directement par les projets au sein du territoire communal de Marsan.

Le PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables prévisibles sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

CHOIX RETENUS ET STRATÉGIE DE PROTECTION ET D'AMPLIFICATION DE LA BIODIVERSITÉ

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre réglementaire de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

Évitement

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. 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 identifiée 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, malgré qu'elle fasse partie intégrante de la Trame verte communale d'après le bureau d'étude en environnement (Illustration 146).

Réduction

La réduction a quant à elle consisté, après évitement maximum, à amoindrir les impacts en intégrant les patrimonialités au développement des zones de projet. Les outils disponibles dans le cadre d'un PLU ont été mobilisés : EBC, L. 151-19, L. 151-23, etc. ont permis de réduire les incidences néfastes.

Cette réduction fait également référence à l'effort consenti pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles jusqu'à 2040. Compte-tenu des résultats obtenus après évitement et réduction, et de l'évaluation d'incidences résiduelles modérées à fortes sur l'environnement, une mesure de compensation est apparue nécessaire (paragraphe. page suivante).

1. Mobilisation d'outils complémentaires pour la préservation des continuités écologiques

1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Plusieurs bosquets à l'extérieur du bourg ont été classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme et sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les EBC, au nombre de 22, représentent une surface d'environ 12,46 ha sur la commune.

1.2. L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

L'outil a été mobilisé pour protéger les bâtiments remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Ceux-ci sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement de travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer. De plus, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

Ainsi, un secteur patrimonial de 2,18 ha est protégé dans le centre bourg, autour du château.

1.3. L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

L'outil a été mobilisé pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques ponctuels, linéaires et surfaciques.

Les constructions (à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérative d'intérêt public majeur) sont interdites au sein de l'emprise donnée à la Trame Verte et Bleue (TVB).

Au sein de la TVB, une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle. Les arrachages de haies ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante. Dans ce cas, l'arrachage d'une haie doit être compensé par un linéaire supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière concernée.

La suppression d'un arbre remarquable ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire à risque pour la population et en l'absence de solution technique alternative. Une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées est imposée avant toute intervention sur un arbre remarquable. Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'un ou deux arbres d'essence locale.

Ainsi, un total 11 arbres remarquables, 35,4 km de haies et alignements d'arbres, 60,9 ha de Trame bleue et 191,3 ha de Trame verte ont été protégés.

1.4. Zone de compensation de la Trame Verte et Bleue

En réponse à l'urbanisation d'une zone identifiée comme fait faisant partie intégrante de la Trame verte communale, d'un corridor écologique de milieu ouvert peu fonctionnel à l'échelle intercommunale et d'un corridor écologique de milieu ouvert de plaine à remettre en bon état à l'échelle régionale – justifiant l'enjeu de conservation écologique fort qui lui a été attribué dans diagnostic écologique – : une zone de compensation de la Trame Verte et Bleue a été réservée (illustration 159) pour accompagner le projet d'extension communal situé à l'ouest du bourg (OAP sectorielle et zones à urbaniser).

Cette zone de compensation occupe 21,9 ha, soit 4,6 fois plus que la superficie de l'OAP sectorielle. Elle est située entre le bourg (au niveau du château) et le Ruisseau de Lama. Cette zone correspond en grande partie à des cultures agricoles (19,4 ha), mais également à un parc arboré prolongé d'un petit boisement à l'extrémité nord de la zone de compensation (2,5 ha).

Cette zone est destinée à compenser un milieu prairial et bocager présentant des milieux humides, notamment une zone humide réglementaire (voir Fiche 1 Zone AU et 2AU ouest).

Ainsi, la zone de compensation est destinée à être convertie en milieu prairial, géré par pâturage ou fauche tardive, accompagné par la plantation de haies (en limites et au cœur du site).

En fonction de la topographie du site (un écoulement/ruissellement est suspecté entre les milieux boisés au nord et à l'est de la zone, d'après les images satellites et le relief), il est conseillé de créer une mare naturelle afin de compenser la zone humide réglementaire.

Des mesures de gestion des espaces boisés au nord pourront être mises en place (taille des arbres, fréquence des tontes/fauches, aménagement de micro-habitats pour la faune...).

Un diagnostic écologique initial (état des lieux de la faune, la flore, les habitats et les zones humides) devra être effectué sur le site pour prendre en compte les éventuels enjeux écologiques déjà présents dans les mesures compensatoires.

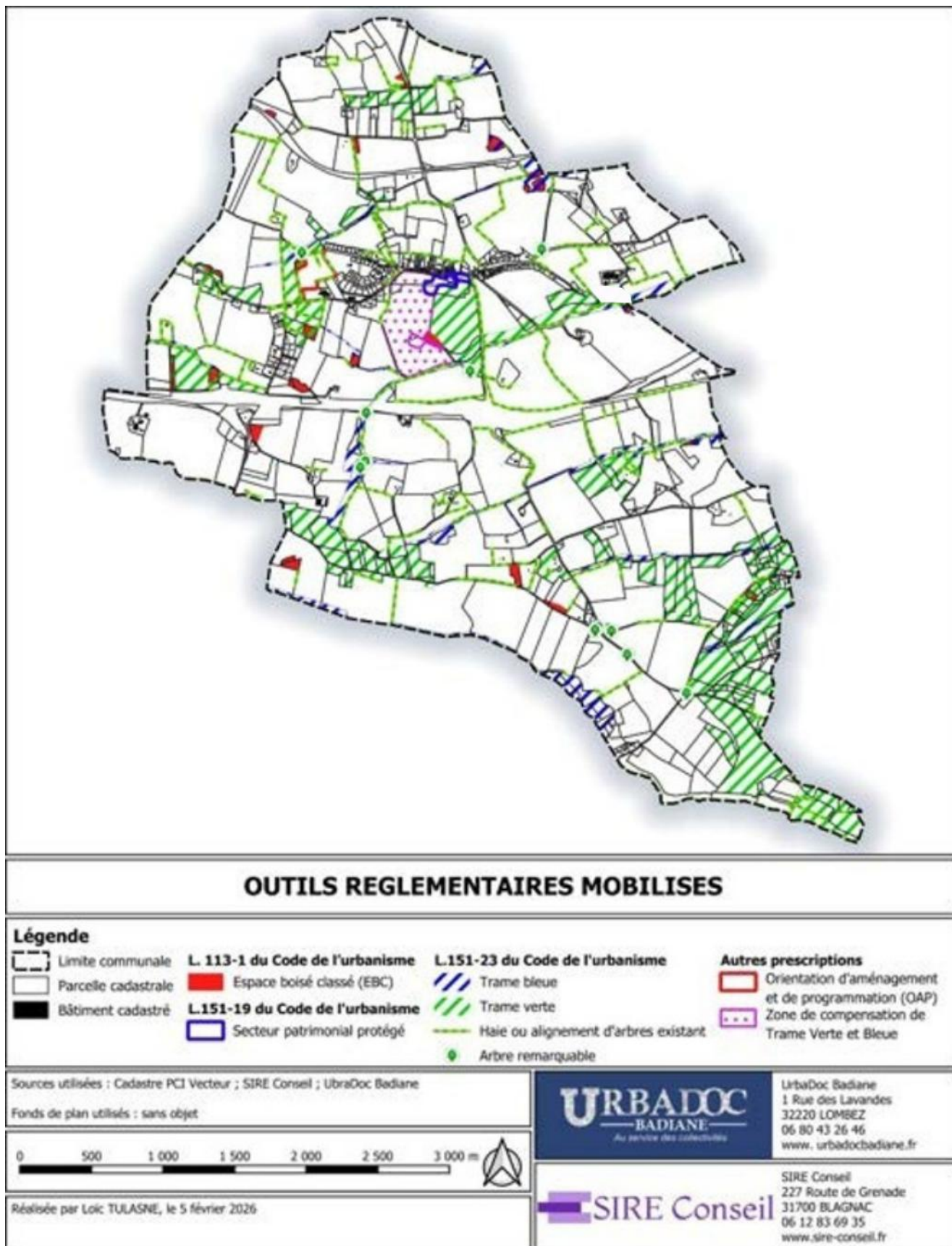
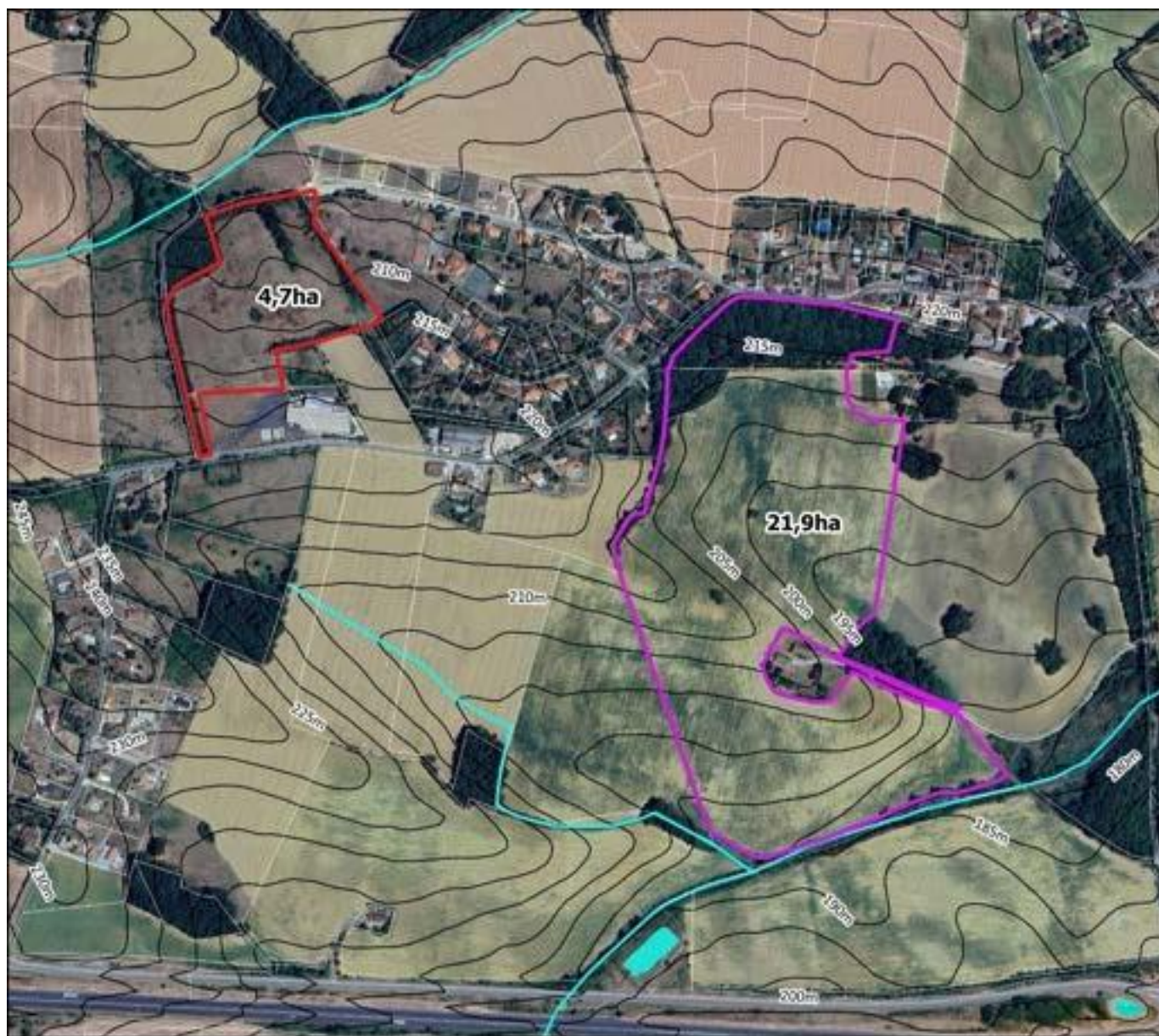


Illustration 156 : Carte des outils réglementaires mobilisés pour la préservation des continuités écologiques, Sire Conseil, 2025



ZONE DE COMPENSATION DE L'OAP SECTORIELLE

Légende

Parcelle cadastrale

Prescriptions

- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Zone de compensation de Trame Verte et Bleue (ZC)

Hydrographie

Tronçon hydrographique

Intermittent

Surface hydrographique

Intermittente

— Courbe de niveau (5m)

Sources utilisées : Plan Cadastral Informatisé ; BD TOPO® ; Courbes de niveau (IGN) ;
 UrbaDoc Badiane
 Fonds de plan utilisés : Google Satellite

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 m



Réalisée par Loïc TULASNE, le 3 février 2026

URBADOc
 BADIANE
 Au service des collectivités

UrbaDoc Badiane
 1 Rue des Lavandes
 32220 LOMBEZ
 06 80 43 26 46
www.urbadocbadiane.fr

SIRE Conseil

SIRE Conseil
 227 Route de Grenade
 31700 BLAGNAC
 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Illustration 157 : Carte de localisation de la zone de compensation par rapport à la zone à urbaniser, Sire Conseil, 2025

TRADUCTION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DES OBJECTIFS DU SCOT

1. Répartition des objectifs chiffrés du SCoT

Marsan	Niveau d'armature	Répartition en pourcentage des 2500 habitants prévus pour la 3CAG	Population supplémentaire pour 2040	Nombre de logements supplémentaires en prenant en compte le desserrement des ménages	Répartition en pourcentage des 590 emplois prévus pour la 3CAG	Répartition en pourcentage des 176 ha maximum de la 3CAG	Besoin en logement pour 2040 répartis par niveau de polarité
	5	4,36%	109 habitants	83		4,36%	7,67 ha

Illustration 158 Tableau reprenant la répartition des objectifs chiffrés du SCoT, données de l'intercommunalité 3CAG, Urbadoc Badiane, 2025

2. Compatibilité du projet de PLU avec le SCoT

Selon l'article L141-1 du code de l'urbanisme, le SCoT est un document intercommunal qui détermine un projet de territoire à l'échelle d'un ou plusieurs Établissements Publics de Coopération Intercommunale.

Il est opposable aux documents d'urbanisme, tels que les PLU, les cartes communales (...). Ainsi, le PLU de Marsan doit être compatible avec le SCoT de Gascogne.

La compatibilité est appréciée en distinguant les grandes thématiques suivantes – l'incompatibilité avec une thématique vaut incompatibilité générale.

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1, P2, P1.3-3, P1.3-4	Respecter la consommation maximale	Depuis le 1er janvier 2021, la commune a consommé environ 12,30 hectares de foncier dans le cadre de son développement urbain. Cette consommation d'espace, bien que significative à l'échelle d'un territoire rural, traduit une dynamique de développement qu'il convient désormais de mieux encadrer afin de concilier attractivité résidentielle et maîtrise de l'artificialisation des sols. Dans ce contexte, les élus ont fait le choix de soutenir ce dynamisme démographique tout en fixant un objectif de croissance maîtrisée, avec l'accueil d'environ 109 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Cette projection s'inscrit dans une logique d'équilibre entre les besoins en logements, le maintien des services de proximité et la préservation des espaces agricoles et naturels. Le projet communal repose ainsi sur une stratégie d'aménagement privilégiant la limitation des extensions urbaines au profit d'une valorisation du tissu déjà urbanisé, notamment dans les secteurs les mieux desservis en réseaux et équipements. Cette approche permet d'optimiser les investissements publics existants, tout en limitant la dispersion de l'urbanisation et ses impacts sur les paysages et les ressources foncières. Dans cette optique, le projet accorde une place prioritaire à la mobilisation des capacités de densification interne. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain, la reconquête des dents creuses et la valorisation des espaces sous-occupés au sein des zones déjà urbanisées, avant d'envisager toute extension significative de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, la commune entend mettre en œuvre une politique active de réhabilitation du parc de logements existants, avec l'objectif de remettre sur le marché environ 30 % du potentiel de logements vacants. Cette démarche vise à optimiser le parc bâti existant, à améliorer la qualité du cadre de vie et à répondre aux besoins en logements sans recourir systématiquement à la construction neuve. Le projet intègre également l'anticipation du desserrement des ménages, phénomène observé à l'échelle nationale et locale, lié notamment au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie. La taille moyenne des ménages, actuellement estimée à 2,36 habitants par foyer,

		devrait ainsi diminuer pour atteindre environ 2,16 habitants par ménage à l'horizon 2040. Cette évolution implique mécaniquement un besoin accru en logements, estimé à environ 83 logements supplémentaires pour maintenir la population et accompagner son évolution. Dans ce cadre, le projet communal s'oriente vers un développement démographique cohérent, raisonné et adapté aux capacités d'accueil du territoire. Si la priorité est donnée au renouvellement urbain et à la densification, une ouverture maîtrisée de nouvelles zones à l'urbanisation est néanmoins envisagée. Ces extensions sont localisées de manière stratégique à proximité de la salle des fêtes et du terrain de sport, afin de renforcer leur intégration au tissu urbain existant et de limiter les coûts d'équipement. Elles ont également pour objectif de répondre aux besoins des nouveaux habitants et de garantir le maintien des équipements publics, en particulier l'école communale, dont la pérennité dépend directement du maintien d'un niveau de population suffisant. Ainsi, le projet communal cherche à concilier attractivité résidentielle, maîtrise de la consommation foncière et maintien des services de proximité. Il s'inscrit dans une logique de développement équilibré et durable du territoire, en cohérence avec les orientations nationales en matière d'aménagement et de sobriété foncière.
P1.3-1, P1.3-2, P1.3-5, P1.3-6, P1.3-7	Développement dans l'enveloppe urbaine, ou défaut en continuité, limiter les extensions, densifier l'existant, interdire l'urbanisation linéaire et le mitage	Le développement de la commune se situe : - En densification du bourg organisé en village-rue et des zones d'extensions pavillonnaires est et ouest et du hameau A Planere densément desservis.
P1.3-7, P1.3-8, P1.3-9, P1.3-12	Organiser un développement économe (tout usage), reconquête des friches, phaser le développement	
P2.2-3, P2.2-4, P2.2-5, P2.4-4	Conforter les zones existantes (commerciales, économiques), et privilégier le tissu urbain existant	Plusieurs zones à vocation d'activités sont délimitées sur le règlement graphique. - Le restaurant de la Hournère à l'Ouest du bourg ; - Le restaurant Le Mille Pattes le long de la RD 924 ; - L'entreprise de Transport Logistique SOSTMEIER à l'ouest du bourg. Le positionnement de Marsan accessible depuis la 2X2 voies permet une bonne accessibilité routière, et renforce le potentiel de développement économique de la commune. La zone artisanale de Marsan est un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques et artisanales, pensé pour répondre aux besoins des entreprises locales. Elle permet de soutenir l'emploi et le dynamisme économique, tout en assurant une bonne intégration paysagère et fonctionnelle vis-à-vis du reste du territoire communal.

		Toute implantation ou projet doit respecter les prescriptions du PLU, notamment en matière de hauteur, d'usage, de stationnement et d'accessibilité.
P1.2-2, P1.2-4	Préserver les structures agricoles et leur possibilité d'extension	Un diagnostic agricole a été réalisé en concertation avec les exploitants du territoire, dans une démarche partenariale visant à mieux comprendre les dynamiques en présence et à intégrer les besoins du monde agricole dans le projet communal. Cette démarche a permis d'identifier les enjeux liés au maintien de l'activité agricole, tout en réfléchissant aux possibilités de diversification, afin d'assurer la pérennité économique des exploitations dans un contexte en constante évolution. À l'issue de ce travail de concertation, la zone agricole a été définie en lien avec les agriculteurs et fait l'objet d'un classement en zone A au sein du PLU. Ce classement traduit une volonté forte de préserver les espaces à vocation agricole et de garantir leur non-artificialisation, en cohérence avec les objectifs de gestion économe du foncier et de protection des terres productives. La commune de Marsan s'inscrit en effet au cœur d'un territoire rural profondément marqué par l'activité agricole, qui constitue un élément structurant de son identité et de son organisation spatiale. Les paysages locaux, caractérisés par un relief vallonné et la présence encore perceptible de structures bocagères (haies, bosquets, trames végétales), contribuent à la qualité paysagère du territoire et à son identité gasconne. L'agriculture participe ainsi non seulement à l'économie locale, mais également à l'entretien et à la valorisation des paysages. Dans ce contexte, la zone agricole joue un rôle fondamental de protection et de structuration du territoire. Elle est destinée à accueillir exclusivement les activités agricoles ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Ainsi, seules les occupations et utilisations du sol directement liées et indispensables à l'activité agricole y sont autorisées, afin de préserver l'intégrité des espaces exploités et de limiter les conflits d'usage. Le règlement de la zone encadre également les possibilités d'évolution des constructions agricoles existantes. Les extensions des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ainsi que la réalisation d'annexes, sont autorisées sous conditions, dans le respect des dispositions définies par le PLU. Ces possibilités permettent d'accompagner l'évolution des exploitations, leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles contraintes économiques, environnementales et réglementaires. Ainsi, le classement en zone agricole constitue un outil essentiel de protection du foncier agricole, tout en permettant de soutenir la dynamique des exploitations et d'accompagner, lorsque cela est possible, leur diversification. Il participe pleinement à la stratégie communale de

		maintien des équilibres entre développement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles, et valorisation des paysages.
--	--	---

- Gestion de l'eau et de la ressource en eau

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.4-2, P1.4-3	Réglementer l'assainissement	La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le centre-bourg ainsi que les principales zones pavillonnaires. Ce dispositif permet de collecter et de traiter les eaux usées domestiques via un réseau public relié à une station d'épuration, garantissant ainsi une gestion maîtrisée des rejets et une protection efficace du milieu naturel. Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement des constructions est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur. Cette obligation vise à assurer une cohérence du système d'assainissement, à optimiser le fonctionnement des infrastructures existantes et à limiter les impacts environnementaux liés aux rejets domestiques. Elle participe également à la qualité sanitaire et environnementale du territoire, en évitant le recours à des dispositifs individuels lorsque cela n'est pas nécessaire. En dehors de ces zones raccordées, certaines parties du territoire communal relèvent de l'assainissement non collectif. Dans ces secteurs, les habitations doivent être équipées de dispositifs individuels de traitement des eaux usées conformes aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur, notamment celles contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces installations doivent garantir un traitement efficace des effluents avant leur rejet dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets issus des systèmes d'assainissement non collectif doivent respecter les normes en vigueur afin de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines ainsi que les écosystèmes environnants. Cette exigence constitue un enjeu majeur de protection de l'environnement et de santé publique, particulièrement dans un contexte rural où les interactions entre urbanisation diffuse et milieux naturels sont importantes. Ainsi, l'organisation du système d'assainissement communal repose sur une complémentarité entre assainissement collectif et non collectif, permettant d'adapter les solutions techniques aux caractéristiques des différents secteurs du territoire tout en garantissant un haut niveau de protection environnementale.

P1.4-4	Réglementer le pluvial	Les dispositions mises en place pour la gestion des eaux pluviales visent à assurer une prise en charge efficace du ruissellement tout en limitant les risques d'inondation, de saturation des réseaux et de dégradation des milieux naturels. Elles s'inscrivent dans une logique de gestion durable de la ressource en eau et d'adaptation aux effets du changement climatique, notamment l'intensification des épisodes pluvieux. Dans les secteurs où il existe un réseau public d'eaux pluviales en capacité de recueillir les eaux de ruissellement, les aménagements réalisés sur les parcelles doivent obligatoirement prévoir leur raccordement à ce réseau. Cette règle permet de garantir une évacuation maîtrisée des eaux pluviales, d'éviter les rejets directs sur la voirie ou les parcelles voisines, et de sécuriser le fonctionnement hydraulique global du secteur urbanisé. En revanche, dans les zones dépourvues de réseau collectif ou lorsque celui-ci s'avère insuffisant pour absorber les volumes générés, des solutions alternatives doivent être mises en œuvre par le porteur de projet. Il est alors exigé que les aménagements réalisés garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, sans aggraver les conditions d'écoulement à l'aval ni créer de désordres hydrauliques sur les terrains voisins ou les espaces publics. Cette responsabilité incombe entièrement au pétitionnaire, qui doit adapter son projet aux caractéristiques du site. Dans cette optique, des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales sont encouragés et autorisés. Il peut s'agir notamment de systèmes de récupération des eaux de pluie via l'installation de cuves, permettant leur réutilisation pour des usages domestiques non potables (arrosage, nettoyage, etc.), ou encore de dispositifs d'infiltration à la parcelle. Ces techniques, basées sur le principe de gestion à la source, favorisent la réduction du ruissellement, la recharge des nappes phréatiques et la limitation de la pression exercée sur les réseaux publics. Ainsi, les règles définies en matière de gestion des eaux pluviales s'inscrivent dans une approche globale visant à concilier développement urbain, sécurité hydraulique et préservation de l'environnement. Elles encouragent des solutions techniques adaptées au contexte local et contribuent à une gestion plus durable et résiliente de la ressource en eau.
P1.4-5	Réglementer la protection des captages AEP	La commune n'est pas concernée par la servitude AS1.

P1.4-6	Prise en compte des capacités AEP	Les données fournies par le PAC de la DDT32 montrent que la commune a transféré sa compétence eau potable au syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) d'Aubiet-Marsan qui exploite le service en régie. La ressource en eau provient de la rivière Arrats et la station de traitement Sainte-Catherine se situe à Aubiet. 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. La commune vise à mettre en adéquation les besoins induits par son développement démographique et économique avec la disponibilité de la ressource en eau potable. Le phasage de l'urbanisation permettra également cette adéquation L'ensemble des OAP (Zones AU et AUx) sera raccordé au réseau d'eau potable et équipé d'un système de défense extérieure contre l'incendie.
P1.4-7	Mesures de prise en compte incendie	Sur le territoire, la défense contre les incendies est assurée par la présence de dix poteaux incendies dans le bourg et ses environs. Il appartient aux autorités municipales et au maire en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque La défense incendie est de la compétence du maire. Toutes les zones ouvertes à la construction doivent prendre en compte la DECI. Le besoin en eau est déterminé en fonction du risque à défendre. La superficie du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est de 60 m³/h, toutefois il est possible de descendre sous ce seuil dans certains cas. La distance entre les points d'eau incendie (PEI) et le risque varie entre 200 et 400 mètres.

		La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).
--	--	--

- Trame verte et bleue, biodiversité

Prescriptions SCOT	Commentaires
P1.5-1, P1.5-2, P1.5-3, P1.5-4, P1.5-5, P1.5-6 Étude et inventaire, et prise de mesures réglementaires adaptées (dont des mesures de restauration), concernant : - les espaces naturels remarquables - les éléments constitutifs de la TVB à leur échelle - les continuités écologiques par sous-trame - les éléments de nature en ville - la trame de milieux agro-pastoraux - les obstacles - les espaces alluviaux des cours d'eau qui jouent un rôle majeur dans le cycle de vie ou qui régulent les crues - les zones humides avec études précises sur les secteurs à urbaniser	Le projet du PLU a été construit en s'appuyant sur un diagnostic environnemental poussé réalisé par le cabinet Sire Conseil. Le diagnostic a été réalisé selon une approche semblable à celle d'une évaluation environnementale, que celle-ci soit exigée ou non par les services instructeurs à l'issue de la demande d'examen au cas par cas, dans un souci de sécurisation juridique de l'élaboration du PLU et afin de proposer à la commune la traduction concrète des éléments étudiés. Une attention particulière a été portée à la présence d'espèces protégées grâce à des consultations ciblées et la réalisation d'inventaires naturalistes sur les secteurs à enjeux. Par ailleurs, le diagnostic a permis la définition d'une trame verte et bleue construite à partir de sous-trames identifiées à l'occasion d'une analyse éco-paysagère et précisées à l'occasion des prospections de terrain. Les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables ont été inventoriés. Le diagnostic environnemental a été construit selon la logique de la séquence ERC, afin d'identifier les secteurs à éviter, correspondant aux enjeux environnementaux patrimoniaux et/ou réglementaires. Dans le cadre du diagnostic environnemental, une trame bleue a été élaborée. Elle intègre le réseau hydrographique, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité stratégiques.
P1.5-7 Classement adapté des forêts	Un diagnostic environnemental a été réalisé prenant en compte les réservoirs de biodiversité. Plusieurs classements ont ainsi été réalisés, adaptés aux forêts : un classement en zone naturelle et forestière pour les boisements avec un sur-zonage en trame verte et une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Aucun réservoir de biodiversité ne se trouve sur la commune.

		Par ailleurs, le SRCE mentionne deux corridors écologiques qui relient les ZNIEFF des coteaux du Gers à la vallée de l'Arrats, et qui traversent ainsi la commune en son centre selon un axe Est-Ouest. Le premier corridor, au Sud de la route nationale, traverse la commune au Nord du hameau de Gébra et permet notamment de lier le bois de Pissas au bois de Labedousse. Le second corridor, au Nord de la route nationale, présente un tracé étonnant puisqu'il semble traverser les parties urbanisées de Planère, du bourg et d'En Blandin.
--	--	---

- Risques, nuisances, pollution

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.4-1	Recul par rapport aux ruisseaux	Toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à se développer selon les caractères de biodiversité en présence : Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation). Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques liés et nécessaires à l'irrigation et à l'exception des ouvrages et installations liés à une raison impérative d'intérêt public majeur. Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.
P1.6-8, P1.6-9, P1.6-10, P1.6-11, P1.6-14	Analyse et mesures de prévention face aux risques (y compris en raison du changement climatique), pollutions, érosion, nuisances	La commune est concernée par un Atlas des Zones Inondables (AZI)

		La commune n'est pas soumise à aucun risque important d'inondation (TRI) ni à un Plan de prévention des risques inondation (PPRI). La commune n'est concernée par aucun un risque de remontée de nappe d'eau souterraine. La commune est concernée par : - Zone soumise à obligation d'isolation acoustique liée à la RD 1124 - Bois et forêts relevant du régime forestier ; - Une zone de protection le long des routes à grande circulation et voies express liée à la RD 1124 ; - Risque sismique très faible.
--	--	--

- Habitat et logement

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.6-7	Îlot de fraîcheur à identifier, créer et protéger	La commune dispose de zones classées en AUa, AUb, AUC dans lesquelles ont été définies une orientation d'aménagement sectorielle concernant l'urbanisation future de ces zones. L'OAP sectorielle définie, permet d'envisager l'urbanisation future de la commune en prenant en compte le mode d'occupation de l'espace et l'aménagement paysager permettant d'atténuer le réchauffement climatique. Les haies et alignements d'arbres existants ont été préservés dans ces secteurs d'OAP. L'OAP densité réalisée va dans le même sens. La volonté des élus est d'anticiper et atténuer les effets de la dérive climatique : localement, l'adaptation à la dérive climatique passera par le maintien des îlots de fraîcheur d'une part et par la végétalisation des îlots de chaleur identifiés, a fortiori dans les espaces urbanisés.
P1, P2, P3, P4	Cohérence avec les chiffres de population attendue	Conformément aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le PLU doit réduire l'artificialisation des sols et maîtriser la consommation d'espace, en tenant compte de l'évolution du foncier consommé depuis le 1 ^{er} janvier 2021.
P1, P2, P3.1-1, P3.1-2	Cohérence avec les chiffres de logements envisagés (neuf et réhabilitation)	

			Une analyse fine a permis de quantifier précisément la consommation d'espace depuis la date de référence légale afin de l'intégrer dans le calcul des enveloppes futures de constructibilité. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la commune a consommé : 12,30 ha. Le projet de la commune s'inscrit dans une logique de limitation de l'extension et de valorisation du tissu urbain dans les secteurs les plus équipés en réseaux. Le projet de la commune est défini en priorisant l'urbanisation dans le bourg et ses environs proches. La commune envisage également de mettre sur le marché la réhabilitation de quelques logements vacants même si le parc n'est pas très significatif.
P3.1-3, P3.1-6, P3.1-9	P3.1-4, P3.1-7,	P3.1-5, P3.1-8,	Diversifier l'offre de logement en fonction des besoins : mode d'habitat, type de population, ... Le projet d'urbanisation de la commune sera fait avec un promoteur ou un lotisseur permettant ainsi de prendre en compte toutes les formes d'habitats pour permettre davantage de mixité sociale au sein du territoire. Le projet communal répond aux prescriptions P3.1-3, P3.1-5, P3.1-6, P3.1-7 et P3.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne, qui soulignent la nécessité de diversifier les typologies de logements afin d'adapter l'offre aux évolutions démographiques et aux besoins des habitants actuels et futurs. L'analyse démographique actualisée met en évidence un déficit de petits logements et une offre encore largement dominée par l'habitat individuel, ce qui justifie une évolution de la programmation. Afin de renforcer la traduction opérationnelle de ces orientations, le PLU prévoit désormais que la programmation de logements favorise une offre diversifiée, incluant l'intégration de logements locatifs et de logements à vocation sociale, lorsque les conditions opérationnelles le permettent. Par ailleurs, pour répondre au manque de logements de petite taille (T2/T3) et encourager une diversification des formes urbaines, l'OAP sectorielle prescrit que au moins 10 % des logements programmés devront être réalisés sous forme de logements collectifs ou intermédiaires, soit un minimum de 4 logements sur l'ensemble de l'opération. Ces dispositions permettent d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre future et les besoins des ménages, en diversifiant les tailles, les formes et les statuts des logements, tout en s'inscrivant dans les objectifs de mixité sociale et de sobriété foncière portés par le SCoT.

- Paysages et patrimoines

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.1-1, P1.1-2, P1.1-3, P1.1-4, P1.1-5, P1.1-6, P1.1-7	Étude et inventaire, et prise de mesures réglementaires adaptées, concernant : - les éléments et espaces paysagers remarquables et constitutifs de l'identité de leur territoire - les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers, y compris en milieu urbain - les sites et édifices patrimoniaux emblématiques et ayant un attrait touristique, culturel ou historique - les marqueurs et spécificités des paysages urbains et villageois - les points de vue et les perspectives visuelles les plus remarquables	Afin de concilier au mieux la préservation des habitats naturels et la qualité paysagère avec le développement démographique de la commune, le projet communal a priorisé le développement des enveloppes urbaines par densification du tissu urbain existant. Le règlement graphique a identifié et répertorié des éléments de paysages et de patrimoine au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs le château de Marsan, classé à l'inventaire des monuments historiques est un secteur patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et identifié comme tel sur le règlement graphique. Ce classement permet de préserver ces éléments faisant partie de l'identité communale.
P1.1-8, P1.1-9	Traitement des espaces de transitions entre espaces urbains et agro-naturels, et des entrées de ville.	Des espaces de transitions ont été définis dans les OAP pour prendre en compte les nuisances agro-urbaines. Il est par ailleurs écrit dans le règlement écrit que « les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses doivent respecter les règles de recul définies par la réglementation en vigueur vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser ».

- Agriculture

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.2-1	Délimitation des zones à enjeux	Le diagnostic agricole réalisé permet de prendre en compte l'activité agricole sur le territoire.
P1.2-3	Imposer des reculs aux bâtiments agricoles pour éviter les conflits d'usage	Le projet politique de la commune exprime clairement la volonté des élus de limiter l'étalement urbain sur des terres agricoles et d'encourager les installations agricoles et favoriser la diversification de l'activité. Par ailleurs, la commune envisage également pour son territoire de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, tout en renforçant le rôle des espaces agricoles pour préserver le cadre paysager et agricole.

- Développement économique ou commercial

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.3-10, P2.2-6, P2.2-7, P2.4-3, P2.4-5	Intégrer les zones à leur environnement, et mutualiser celles-ci, et réglementer par des principes d'urbanisation durable	La commune dispose de trois zones à vocation d'activités identifiées sur le règlement graphique. Les deux restaurants permettent de répondre à la demande des artisans pour se restaurer. L'entreprise de transport logistique contribue au développement des flux sur la commune et à son attractivité.
P1.6-12	Prise en compte du Schéma Régional Carrière et son zonage	Non concerné.

- Développement touristique

Prescriptions SCOT		Commentaires
P2.2-8, P2.2-11	Analyse du besoin	La commune dispose d'une zone Ut correspondant au camping.
P2.2-9	Permettre le tourisme vert et patrimonial	Celui-ci participe au développement touristique de la commune et de l'intercommunalité. Elle contribue ainsi au développement du tourisme vert en milieu rural.

- Énergies renouvelables

Prescriptions SCOT		Commentaires
P1.6-2	Conception bioclimatique des aménagements et constructions	Le règlement écrit définit les dispositions suivantes :
P1.6-3	Mesures favorisant la rénovation thermique	La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Tous les équipements techniques en façade et en toiture devront être dissimulés ou intégrés au dessin architectural. Tous ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
P1.6-4, P1.6-5	Identification des potentiels ENR, zonages et mesures adaptées (domestiques et non domestique)	Le règlement graphique n'identifie pas de zones spécifiques ENR.

- Mobilités douces

Prescriptions SCOT		Commentaires
P3.3-6	Mesures adaptées pour permettre les mobilités douces	Une attention particulière a été portée à la thématique des déplacements à travers la réalisation d'une OAP sur les mobilités. Les orientations définies sont les suivantes : ▪ Sécuriser les déplacements ; ▪ Favoriser et faciliter les déplacements de courte distance, notamment en mode doux ; ▪ Relier les zones existantes aux zones à urbaniser par des cheminements doux ; ▪ Favoriser l'accessibilité de la voirie publique et des espaces publics ; ▪ Offrir des capacités de stationnement au niveau des principaux équipements et pôles générateurs de déplacement ; ▪ Organiser l'offre de stationnement dans les nouveaux quartiers d'habitation.

- Prise en compte de projets d'intérêt public

Prescriptions SCOT		Commentaires
P2.3-1, P2.3-2, P2.3-3, P2.3-4, P1.6-16, P1.6-17, P3.2-1, P3.2-2, P3.2-3, P3.2-4, P3.2-5, P3.2-6, P3.2-7, P3.2-8, P3.3-1, P3.3-3	Prise en compte des projets ou besoins en matière de déchets, Accessibilité au Territoire, équipements de formation, équipements sportifs ou culturels, établissements médicaux ou sanitaires, aménagements routiers, transports collectifs, par des mesures adaptées	Il n'est pas prévu dans le cadre du PLU de grands projets d'intérêts publics. Par ailleurs, l'aménagement de la 2X2 voies, RD1124, projet d'intérêt majeur et public impacte la commune de Marsan.

Illustration 159 Tableau de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT, Urbadoc Badiane, 2025

Cohérence du projet économique avec les prescriptions du SCoT

Le projet économique de Marsan s'inscrit dans la répartition des objectifs fixés par le SCoT de Gascogne, qui prévoit que 14 % des 590 emplois à accueillir au sein de la 3CAG relèvent des communes de niveau 5. Marsan, en tant que l'une des communes les plus importantes de ce niveau, contribue à cet objectif par l'identification de deux zones UX et d'un secteur 2AUX (0,45 ha) à vocation artisanale, industrielle et commerciale. Cette organisation permet de consolider le tissu économique existant tout en offrant des capacités d'accueil adaptées au positionnement communal, assurant ainsi une cohérence avec les prescriptions du DOO et avec la stratégie de développement économique intercommunale.

Objectif foncier et consommation ENAF conformément aux prescriptions du SCoT

Le raisonnement ayant conduit à la consommation d'ENAF projetée dans le PLU s'appuie sur une analyse combinée des capacités de densification et des besoins en extension, conformément aux prescriptions du DOO du SCoT de Gascogne. Le potentiel de densification a été identifié selon les critères réglementaires, en tenant compte des caractéristiques des parcelles, de leur configuration et de leur accessibilité. Si des gisements fonciers existent au sein des enveloppes urbaines, leur mobilisation effective dépend toutefois de la volonté des propriétaires et des dynamiques individuelles, ce qui limite la garantie de leur activation à court terme. Ces potentiels demeurent néanmoins des capacités de développement à intégrer dans le bilan du projet, traduisant la recherche de mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé.

Les secteurs classés en 2AU et 2AUx correspondent à des zones de développement à plus long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas envisagée à l'horizon du PLU ; ils ne sont donc pas comptabilisés dans la consommation d'ENAF projetée. Ainsi, la consommation retenue de 3,87 ha résulte exclusivement des secteurs effectivement mobilisables à l'horizon 2040, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation portés par le SCoT.

Eau potable, assainissement et compatibilité avec le SCoT

S'agissant de l'assainissement collectif, le secteur d'extension retenu dans le PLU est intégralement situé dans le périmètre desservi par le réseau existant. Les capacités de ce réseau ont été vérifiées auprès du gestionnaire, y compris en tenant compte des variations saisonnières liées à l'activité du camping, dont les flux restent ponctuels et maîtrisés. Les besoins générés par le développement projeté demeurent compatibles avec les capacités du système d'assainissement collectif.

Concernant l'alimentation en eau potable, le diagnostic du PLU reprend les constats établis par l'ARS : qualité insuffisante de l'eau brute, non-conformités récurrentes, vétusté des installations et caducité de l'autorisation préfectorale de production et de distribution. Afin de répondre à ces enjeux, une demande d'autorisation unique est actuellement en cours d'instruction au titre du Code de l'environnement et du Code de la santé publique. Elle porte sur la réalisation d'une nouvelle station de production d'eau potable, la création d'un réservoir par le SPEPAA, ainsi que la pose des canalisations associées.

Ce projet constitue l'étape structurante du dispositif Hydro-Liens, destiné à sécuriser durablement l'approvisionnement en eau potable, améliorer la qualité de l'eau distribuée et accompagner les besoins actuels et futurs du territoire. Les éléments relatifs à l'avancement de cette démarche seront intégrés au rapport de présentation afin de préciser les perspectives d'évolution de la ressource et les conditions de compatibilité du PLU avec les capacités d'alimentation en eau potable.

Ainsi, le PLU s'inscrit dans une trajectoire de mise en conformité avec les prescriptions du SCoT, en démontrant la prise en compte des capacités d'assainissement, des variations saisonnières d'activité, et des évolutions programmées du système d'alimentation en eau potable.

Justification du choix d'urbanisation de la zone AU et impact sur la zone humide

Parmi les différents secteurs susceptibles d'accueillir le développement communal, le secteur situé à l'ouest du bourg constitue le seul foncier

maîtrisé par la collectivité. Il est le seul à permettre de répondre aux objectifs de production de logements tout en assurant une continuité directe avec le tissu urbanisé existant et une proximité immédiate des principaux équipements publics et services communaux. Cette localisation limite les besoins de déplacements, réduit l'extension des réseaux et s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT de Gascogne. L'analyse environnementale a mis en évidence que ce secteur appartient à la Trame verte communale, à un corridor écologique de milieu ouvert peu fonctionnel à l'échelle intercommunale, ainsi qu'à un corridor de plaine à remettre en bon état à l'échelle régionale. Ces éléments justifient l'enjeu écologique fort attribué au site dans l'état initial de l'environnement.

Consciente de ces enjeux, la commune a intégré une démarche de compensation écologique structurée afin d'accompagner l'urbanisation de ce secteur.

Une zone de compensation de la Trame Verte et Bleue a ainsi été réservée (illustration 159). Elle couvre 21,9 ha, soit 4,6 fois la superficie de l'OAP sectorielle. Située entre le bourg (au niveau du château) et le Ruisseau de Lama, elle est composée majoritairement de cultures agricoles (19,4 ha) et d'un parc arboré prolongé d'un petit boisement (2,5 ha). Cette zone est destinée à compenser un milieu prairial et bocager présentant des milieux humides, notamment la zone humide réglementaire identifiée sur les zones AU et 2AU ouest.

La zone de compensation sera convertie en milieu prairial, géré par pâturage ou fauche tardive, et accompagnée de plantations de haies en limites et au cœur du site. En fonction de la topographie et des écoulements identifiés (ruissellement suspecté entre les boisements nord et est), la création d'une mare naturelle est recommandée afin de compenser la zone humide réglementaire vouée à disparaître dans le secteur urbanisé. La zone humide est ainsi compensée dans la zone de compensation. Par ailleurs, les prescriptions d'aménagement prévoient la préservation d'un espace vert entre la zone agricole et la zone AU, afin de maintenir les milieux humides présents au centre du projet.

Les principes suivants encadrent l'aménagement :

- Continuité écologique aquatique : protection des cours d'eau, zones humides et milieux associés.
- Continuité écologique terrestre : protection des haies, alignements, arbres remarquables et boisements existants, notamment via les EBC (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Fonctionnalité des haies : maintien et création de bandes enherbées de 3 à 5 m pour garantir leur rôle écologique.

Ainsi, si l'identification des zones à enjeux écologiques n'a pas constitué un invariant conduisant à exclure ce secteur en raison de la maîtrise foncière communale et de sa localisation stratégique elle a pleinement structuré la conception du projet, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, et le dimensionnement de la zone de compensation.

Le projet justifie donc l'absence de classement en Trame verte du secteur urbanisé par la mise en place d'une zone de compensation, localisée à proximité immédiate du bourg, et conçue pour restaurer un milieu prairial, bocager et humide équivalent à celui impacté. Cette démarche répond aux exigences de la prescription P1.5-5 du DOO du SCoT, en assurant la préservation fonctionnelle du corridor écologique et la compensation de la zone humide réglementaire identifiée.

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de la délibération prescrivant sa reprise.

Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère.

Les critères et indicateurs correspondants sont indiqués dans le tableau ci-dessous, tandis que les modalités de suivi de chaque indicateur sont détaillées dans les fiches qui suivent.

Illustration 160 : Critères et indicateurs pour le suivi de l'application du PLU de Marsan, Sire Conseil, 2025

Critères	Indicateurs
Eau potable	Rendement du réseau de distribution
	Pertes linéaires en réseau
	Volumes consommés autorisés
	Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers
Assainissement	Conformité des performances des équipements d'épuration collective
	Charge entrante des équipements d'épuration collective
	Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif
Agriculture	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
	Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination
	Surface déclarée à la PAC
Climat et cadre de vie	Suivi des îlots de chaleur et de fraîcheur
	Aménagement des espaces de mobilité partagée
Milieux naturels	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Respect des prescriptions du règlement graphique (état de la TVB, réalisation de la zone de compensation, respect des linéaires de haies, des arbres remarquables)
	Taux de réalisation des lisières agro-naturelles
Consommation d'espace	Superficie des potentiels de densification
	Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations
Économie	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune
	Nombres d'emplois sur la commune
Démographie	Population totale
	Taille moyenne des ménages
Logement	Nombre total de logements
	Nombre de logements vacants
	Nombre de résidences secondaires
	Part des logements sociaux
	Typologie des logements de la commune

L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la présente évolution du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis avec les moyens dont dispose l'intercommunalité.

Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux de l'évolution du PLU et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi.

Ce dispositif simple de suivi permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues.

Pour chaque critère, est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées.

Les critères ont été élaborés selon chaque objet de la présente évolution du PLU.

Critère : eau potable

État des lieux	Rendement du réseau de distribution	À l'arrêt	À l'approbation
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune ou du réseau de distribution		
Source des données	SMAEP Aubiet-Marsan		
Justification du choix / pertinence	S'assurer que la ressource en eau potable disponible permet de répondre aux besoins induits par le projet communal.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	Sans objet		
Résultats	N+1	Rendement du réseau de distribution :	
		Pertes linéaires en réseau :	
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers	
		Volumes consommés autorisés :	
	N+2	Rendement du réseau de distribution :	
		Pertes linéaires en réseau :	
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers	
		Volumes consommés autorisés :	
	N+3	Rendement du réseau de distribution :	
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers	
		Pertes linéaires en réseau :	

		Volumes consommés autorisés :
	Bilan intermédiaire	
	N+4	Rendement du réseau de distribution :
		Pertes linéaires en réseau :
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers
		Volumes consommés autorisés :

	N+5	Rendement du réseau de distribution :
		Pertes linéaires en réseau :
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers
		Volumes consommés autorisés :
	N+6	Rendement du réseau de distribution :
		Pertes linéaires en réseau :
		Bilan de la qualité de l'eau avec relevés d'analyse réguliers
		Volumes consommés autorisés :
Bilan final		
Action corrective prévue, le cas échéant		

Critère : assainissement			
État des lieux		À l'arrêt	À l'approbation
	Conformité des performances des équipements d'épuration		
	Charge entrante (en équivalent-habitant) des équipements d'épuration		
	Taux de conformité des dispositifs d'ANC		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	Données internes à la commune (assainissement collectif) et Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimone (assainissement non collectif).		
Justification du choix / pertinence	S'assurer que les solutions d'assainissement ne présentent pas de dangers pour l'environnement.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	Sans objet		
Résultats	N+1	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	
		Taux de conformité des dispositifs d'ANC :	
	N+2	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	
		Taux de conformité des dispositifs d'ANC :	
	N+3	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	
		Taux de conformité des dispositifs d'ANC :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	

		Taux de conformité des dispositifs d'ANC :	
	N+5	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	
		Taux de conformité des dispositifs d'ANC :	
	N+6	Conformité des performances des équipements d'épuration collective :	
		Charge entrante (en EH) des équipements d'épuration collective :	
Taux de conformité des dispositifs d'ANC :			
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			
Critère : agriculture			
État des lieux	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune	À l'arrêt	À l'approbation
	Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination		
	Surface déclarée à la PAC		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	INSEE pour le premier indicateur ; suivi des instructions ADS (Application du Droit des Sols) de la commune ou de la communauté de commune pour le deuxième indicateur ; Recensement Parcellaire Graphique (RPG) pour le troisième indicateur.		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre d'une part la dynamique de l'activité agricole et d'autre part pour évaluer la pertinence d'identifier davantage de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, en cas de nombreuses mutations.		
Fréquence du suivi	Lors des recensements pour le nombre d'exploitants et annuelle pour les changements de destination		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-32237 ; RPG : https://geoservices.ign.fr/rpg		
Résultats	N+1	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	

		Surface déclarée à la PAC :
	N+2	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :
		Surface déclarée à la PAC :
	N+3	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :
		Surface déclarée à la PAC :
	Bilan intermédiaire	
	N+4	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :
		Surface déclarée à la PAC :
	N+5	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :
		Surface déclarée à la PAC :
	N+6	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :
		Surface déclarée à la PAC :
Bilan final		
Action corrective prévue, le cas échéant		

État des lieux	Suivi des îlots de chaleur et de fraîcheur	À l'arrêt	À l'approbation
	Aménagement des espaces de mobilité partagée		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	Modélisation thermographique à solliciter auprès d'un prestataire externe		
Justification du choix / pertinence	Suivre l'évolution des îlots de fraîcheur et de chaleur urbains pour être en mesure d'agir pour respectivement amplifier et atténuer ces phénomènes.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	Modélisation à réaliser à partir des données Landsat ou à partir de données satellitaires ou de terrain plus précises.		
Résultats	N+1	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :	
		Aménagement des espaces de mobilité partagée	
	N+2	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :	
		Aménagement des espaces de mobilité partagée	
	N+3	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :	
		Aménagement des espaces de mobilité partagée	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :	
		Aménagement des espaces de mobilité partagée	

	N+5	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :
		Aménagement des espaces de mobilité partagée
	N+6	Description des principaux îlots de chaleur et de fraîcheur :
		Aménagement des espaces de mobilité partagée
Bilan final		
Action corrective prévue, le cas échéant		

Critère : milieux naturels			
État des lieux	Respect des prescriptions environnementales des OAP	À l'arrêt	À l'approbation
	Respect des prescriptions du règlement graphique (état de la TVB, réalisation de la zone de compensation, respect des linéaires de haies, des arbres remarquables)		

	Taux de réalisation des lisières agro-urbaines		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	Visite annuelle de terrain sur les autorisations d'urbanisme délivrées et vérifications aléatoires sur le territoire.		
Justification du choix / pertinence	Suivi pertinent pour être en mesure de faire appliquer les compensations exigibles au titre des prescriptions édictées.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	Sans objet		
Résultats	N+1	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	
	N+2	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	
	N+3	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	
	N+5	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	
	N+6	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
		Taux de réalisation des lisières agro-urbaines	

Bilan final	
Action corrective prévue, le cas échéant	

Critère : consommation d'espace

Critère : consommation d'espace			
État des lieux		À l'arrêt	À l'approbation
	Superficie des potentiels de densification		
	Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	Croisement entre les données cartographiques et les autorisations d'urbanisme délivrées.		
Justification du choix / pertinence	Choix pertinent au regard de la dynamique d'accueil de population et d'entreprises.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	Sans objet		
Résultats	N+1	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :	
	N+2	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :	
	N+3	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :	
	N+5	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :	
	N+6	Superficie des potentiels de densification :	
Superficie des zones à urbaniser non bâties, toutes vocations :			
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : économie			
État des lieux	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune	À l'arrêt	À l'approbation
	Nombres d'emplois sur la commune		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	INSEE		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique de l'activité économique communale.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-32237		
Résultats	N+1	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
		Nombres d'emplois sur la commune :	
	N+2	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
		Nombres d'emplois sur la commune :	
	N+3	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
		Nombres d'emplois sur la commune :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
		Nombres d'emplois sur la commune :	
	N+5	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
		Nombres d'emplois sur la commune :	
	N+6	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune :	
Nombres d'emplois sur la commune :			
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : démographie

État des lieux	Population totale Taille moyenne des ménages	À l'arrêt	À l'approbation
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	INSEE		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique démographique communale.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-32237		
Résultats	N+1	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+2	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+3	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+5	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+6	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : Logement

État des lieux	Critère : Logement		
		À l'arrêt	À l'approbation
	Nombre total de logements		
	Nombre de logements vacants		
	Nombre de résidences secondaires		
	Part des logements sociaux		
	Typologie des logements de la commune		
Échelle de suivi	À l'échelle de la commune		
Source des données	INSEE et le site web « Ma demande de logement social »		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique communale du logement.		
Fréquence du suivi	Annuelle		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-32237 ; https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index		
Résultats	N+1	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
	N+2	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
	N+3	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
	N+5	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :

		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
	N+6	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
		Typologie des logements de la commune	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Illustration 161 Tableau indicateurs ayant un impact sur l'évolution du PLU de Marsan, Sire Conseil, 2025

ANNEXE : AUTORISATION D'URBANISME 2015-2025

N° de dossier	Date de dépôt	Date de décision	Adresse du terrain
PC 032 237 26 00001	14/01/2026		99 Rue des Tilleuls 32270 MARSAN
CU 032 237 26 00001	23/01/2026		EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PD 032 237 25 A4000	10/01/2025	13/01/2025	32270 MARSAN
PC 032 237 25 A1000	01/01/2025	13/01/2025	32270 MARSAN
PC 032 237 25 01006	18/11/2025	03/02/2026	rue du stade 32270 MARSAN
PC 032 237 25 01005	05/09/2025	01/12/2025	Lot n°5 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PC 032 237 25 01004	01/08/2025	12/12/2025	86 RTE DE MONTAUT LES CRENEAUX 32270 MARSAN
PC 032 237 25 01003	14/04/2025	11/07/2025	241 Route de Lahitte 32270 MARSAN
PC 032 237 25 01002	18/03/2025	15/09/2025	Chemin d'En Julien 32270 MARSAN
PC 032 237 25 01001	17/01/2025	03/04/2025	Lot 4 Rue du Stade 32270 MARSAN
PA 032 237 25 A5000	10/01/2025	13/01/2025	32270 MARSAN
DP 032 237 25 A2000	01/01/2025	13/01/2025	32270 MARSAN
DP 032 237 25 02012	03/11/2025	05/01/2026	Route de Lahitte 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02011	31/07/2025	19/09/2025	360 Route de Nougroulet 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02010	17/07/2025	11/08/2025	1204 Chemin de Tulle 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02009	30/06/2025		877 Route de Montaut les Créneaux 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02008	30/06/2025	28/07/2025	985 CHEM DE LA PEYRERE 32270 MARSAN

DP 032 237 25 02007	20/05/2025	25/09/2025	638 Route d'Aubiet 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02006	16/05/2025	28/07/2025	86 RTE DE MONTAUT LES CRENEAUX 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02005	12/05/2025	06/06/2025	325 Route de Lahitte 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02004	29/03/2025	28/04/2025	1493 Chemin d'En Julien 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02003	06/02/2025	03/04/2025	161 RUE DU STADE 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02002	27/01/2025	13/02/2025	325 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
DP 032 237 25 02001	14/01/2025	06/05/2025	328 RUE PIERRE DE MONTESQUIOU 32270 MARSAN
CU 032 237 25 A3000	01/01/2025	13/01/2025	32270 MARSAN
CU 032 237 25 03007	03/11/2025	22/12/2025	120 Chemin Cap du Prat 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03006	02/06/2025	26/06/2025	ENCLAQUET 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03005	20/05/2025	12/06/2025	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03004	24/03/2025	17/04/2025	121 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03003	05/03/2025	20/03/2025	AUX BARRADAUX 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03002	18/02/2025	17/03/2025	Rue du Stade 32270 MARSAN
CU 032 237 25 03001	04/02/2025	13/02/2025	350 Rue des Tilleuls 32270 MARSAN

PD 032 237 24 A4000	19/01/2024	19/01/2024	32270 MARSAN
PC 032 237 24 A1004	15/11/2024	03/06/2025	A LA BORDENEUVE 32270 MARSAN
PC 032 237 24 A1003	06/05/2024	02/09/2024	665 CHEM DE TULLE 32270 MARSAN
PC 032 237 24 A1002	25/04/2024	01/08/2024	398 CHEMIN CAP DU PRAT 32270 MARSAN
PC 032 237 24 A1001	22/02/2024	16/04/2024	665 Chemin de Tulle 32270 MARSAN
PC 032 237 24 A1000	19/01/2024	19/01/2024	32270 MARSAN
PA 032 237 24 A5003	25/11/2024	14/04/2025	En Blandin 32270 MARSAN
PA 032 237 24 A5002	18/07/2024	15/11/2024	375 Rue Emblandin 32270 MARSAN
PA 032 237 24 A5001	18/07/2024	15/11/2024	En Blandin 32270 MARSAN
PA 032 237 24 A5000	19/01/2024	19/01/2024	32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2013	29/10/2024	18/11/2024	211 Rue Emblandin 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2012	29/10/2024	18/11/2024	173 Rue Emblandin 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2011	18/10/2024	23/12/2024	AU VILLAGE 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2010	20/09/2024	18/10/2024	Au SOULAN 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2009	10/09/2024	12/09/2024	279 RUE DU STADE 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2008	05/08/2024	23/09/2024	Chemin Cap du Prat 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2007	02/08/2024	23/08/2024	2200 Chemin des 4 routes 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2006	06/06/2024	10/03/2025	279 RUE DU STADE 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2005	02/06/2024	01/07/2024	1221 Rue de Lahitte 32270 MARSAN

DP 032 237 24 A2004	15/05/2024	05/08/2024	378 Rue Pierre de Montesquiou 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2003	12/04/2024	21/06/2024	181 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2002	29/01/2024	06/06/2024	368 Rue Emblandin 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2001	23/01/2024	27/02/2024	210 CHEMIN CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 24 A2000	19/01/2024	19/01/2024	32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3015	03/12/2024	17/12/2024	406 RUE PIERRE DE MONTESQUIOU 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3014	21/10/2024	12/11/2024	Chemin d'en julien 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3013	02/10/2024	30/10/2024	RTE DE NOUGAROULET 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3012	17/09/2024	26/09/2024	851 Rue de Lahitte 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3011	03/07/2024	25/07/2024	378 Rue Pierre de Montesquiou 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3010	13/06/2024	08/08/2024	193 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3009	30/05/2024	28/06/2024	420 Chemin Las Coumes 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3008	19/04/2024	18/06/2024	chemin Cap du Prat 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3007	08/04/2024	02/05/2024	AUX BARRADAUX 32270 MARSAN

CU 032 237 24 A3006	18/03/2024	11/04/2024	198 RUE DU PUIT 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3005	12/03/2024	03/04/2024	587 RTE D 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3004	12/03/2024	03/04/2024	A LA CAUBETTE 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3003	28/02/2024	21/03/2024	161 RUE DU STADE 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3002	14/02/2024	11/03/2024	260 RUE PIERRE DE MONTESQUIOU 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3001	29/01/2024	26/02/2024	A LA CAUBETTE 32270 MARSAN
CU 032 237 24 A3000	19/01/2024	19/01/2024	32270 MARSAN
PD 032 237 23 A4001	09/02/2023		32270 MARSAN
PC 032 237 23 A1003	30/03/2023	02/08/2023	77 RUE DES TILLEULS 32270 MARSAN
PC 032 237 23 A1002	06/03/2023	07/04/2023	501 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
PC 032 237 23 A1001	09/02/2023		32270 MARSAN
PA 032 237 23 A5001	09/02/2023		32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2015	11/12/2023	09/02/2024	440 Rue Pierre de Montesquiou 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2014	07/11/2023	15/12/2023	63 rue meninec 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2013	26/09/2023	16/10/2023	985 CHEM DE LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2012	28/08/2023		851 Route de Lahitte 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2011	22/08/2023		375 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2010	17/08/2023	09/09/2023	240 RUE DU STADE 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2009	29/06/2023	13/11/2023	EN MIQUEOU 32270 MARSAN

DP 032 237 23 A2008	07/06/2023	06/07/2023	98 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2007	06/06/2023	24/07/2023	200 CHEM LESTAGNERES 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2006	31/05/2023	20/06/2023	475 RTE DE MONTAUT LES CRENEAUX 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2005	24/05/2023	14/09/2023	181 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2004	24/05/2023	11/07/2023	304 RUE DES TILLEULS 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2003	16/03/2023	22/05/2023	159 RUE MENINEC 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A2002	04/03/2023	30/03/2023	1097 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
DP 032 237 23 A0001	08/02/2023	02/03/2023	300 rue Pierre de Montesquiou 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3008	06/12/2023	12/12/2023	289 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3007	12/10/2023	30/10/2023	63 rue Méninec 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3006	31/08/2023	09/09/2023	1120 route de Lussan 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3005	17/08/2023		251 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3004	06/06/2023	26/06/2023	27 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A3003	28/02/2023	03/03/2023	AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 23 A0002	17/02/2023	11/04/2023	851 Route de Lahitte 32270 MARSAN

CU 032 237 23 A0001	20/01/2023	26/01/2023	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PD 032 237 22 A4002	05/01/2022	28/03/2022	109 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
PD 032 237 22 A4001	02/01/2022	02/01/2022	32270 MARSAN
PC 032 237 22 A1003	04/05/2022	01/06/2022	1625 CHEM D'EN JULIEN 32270 MARSAN
PC 032 237 22 A1002	19/04/2022	02/06/2022	EN MIQUEOU - 230 RUE DU STADE 32270 MARSAN
PC 032 237 22 A1001	02/01/2022	02/01/2022	32270 MARSAN
PA 032 237 22 A5004	23/12/2022		EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PA 032 237 22 A5003	07/10/2022	25/01/2023	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PA 032 237 22 A5002	18/01/2022	11/02/2022	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PA 032 237 22 A5001	02/01/2022	02/01/2022	32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2009	23/12/2022	13/01/2023	A POUGNAOUE 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2008	19/12/2022	02/03/2023	325 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2007	16/12/2022	13/01/2023	670 CHEM DU SOURBET 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2006	30/09/2022	18/10/2022	1100 CHEM DES QUATRE ROUTES 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2005	22/09/2022	21/10/2022	188 RUE PIERRE DE MONTESQUIOU 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2004	13/07/2022	01/12/2022	lieu dit LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2003	23/05/2022	24/06/2022	16 RUE DU PUIT 32270 MARSAN
DP 032 237 22 A2002	02/03/2022	24/03/2022	420 CHEM LAS COUMES 32270 MARSAN

DP 032 237 22 A2001	02/01/2022	02/01/2022	32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3020	09/12/2022	21/12/2022	22 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3019	21/11/2022	01/12/2022	306 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3018	07/11/2022	21/11/2022	108 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3017	15/09/2022	22/09/2022	279 RUE DU STADE 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3016	02/09/2022	08/09/2022	217 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3015	03/08/2022	22/09/2022	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3014	13/07/2022	01/09/2022	217 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3013	21/06/2022	07/07/2022	1097 ROUTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3012	12/05/2022	01/06/2022	378 Rue Pierre de Montesquiou 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3011	26/04/2022	12/05/2022	367 Route de Lahitte 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3010	11/04/2022	19/04/2022	EMBRIOLLE 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3009	04/04/2022	08/04/2022	Embriolle 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3008	21/03/2022	12/04/2022	A LABEDOUSSE 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3007	21/03/2022	08/04/2022	A LABEDOUSSE 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3006	21/03/2022	08/04/2022	1231 CHEM DE LAS DAOUNES 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3005	14/03/2022	12/04/2022	EMBRIOLLE 32270 MARSAN

CU 032 237 22 A3004	14/02/2022	14/04/2022	EN MIQUEOU - rue du Stade 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3003	14/02/2022	14/04/2022	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3002	07/02/2022	18/02/2022	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 22 A3001	02/01/2022	02/01/2022	32270 MARSAN
PD 032 237 21 A4001	26/08/2021	24/09/2021	375 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1005	08/12/2021	01/04/2022	MONDILLON 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1004 M01	04/02/2022	28/02/2022	360 RTE DE NOUGAROULET 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1004	02/09/2021	30/11/2021	360 RTE DE NOUGAROULET 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1003	03/08/2021	27/11/2021	355 CAP DU PRAT 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1002	21/07/2021	09/11/2021	593 CHEM DE TULLE 32270 MARSAN
PC 032 237 21 A1001	10/02/2021	12/04/2021	665 CHEM DE TULLE 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2008	09/12/2021	28/12/2021	234 CHEM DU PARRIAGUES 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2007	08/12/2021	21/01/2022	505 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2006	16/07/2021	06/08/2021	501 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2005	15/04/2021	31/05/2021	140 CHEM LESTAGNERES 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2004	12/04/2021	04/05/2021	433 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2003	19/03/2021	29/06/2021	501 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 21 A2002	12/02/2021	22/03/2021	1715 RTE DE LUSSAN 32270 MARSAN

DP 032 237 21 A2001	25/01/2021	11/02/2021	593 CHEMIN DE TULLE 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3009	03/11/2021	09/11/2021	217 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3008	22/09/2021	08/10/2021	1625 CHEM D'EN JULIEN 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3007	19/08/2021	26/08/2021	A LABARTHE 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3006	03/08/2021	06/08/2021	159 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3005	03/05/2021	18/05/2021	ENCLAQUET 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3004	03/05/2021	18/05/2021	ENCLAQUET 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3003	29/03/2021	06/04/2021	72 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3002	05/02/2021	11/03/2021	375 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 21 A3001	22/01/2021	02/02/2021	375 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
PC 032 237 20 A1004	30/12/2020	25/03/2021	1075 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
PC 032 237 20 A1003	20/11/2020	18/01/2021	Rue du Stade 32270 MARSAN
PC 032 237 20 A1002	23/06/2020	19/08/2020	1075 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
PC 032 237 20 A1001	04/06/2020	18/08/2020	241 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
PA 032 237 20 A5001 M01	19/12/2025		AU VILLAGE 32270 MARSAN
PA 032 237 20 A5001	21/02/2020	26/08/2020	AU VILLAGE 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2008	08/10/2020	28/01/2021	665 CHEM DE TULLE 32270 MARSAN

DP 032 237 20 A2007	18/08/2020	30/09/2020	1100 CHEM DES QUATRE ROUTES 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2006	28/07/2020	26/08/2020	200 CHEM LESTAGNERES 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2005	16/07/2020	22/10/2020	CHEM DE LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2004	16/06/2020	31/07/2020	137 RUE DES TILLEULS 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2003	12/05/2020	20/05/2020	1075 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2002	04/05/2020	04/06/2020	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
DP 032 237 20 A2001	05/03/2020	10/04/2020	300 RUE PIERRE DE MONTESQUIOU 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3012	19/11/2020	26/11/2020	à la Caubette 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3011	06/11/2020	09/11/2020	284 RTE DE LUSSAN 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3010	10/09/2020	17/09/2020	AU TREMONT 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3009	29/07/2020	01/09/2020	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3008	18/06/2020	16/07/2020	27 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3007	22/06/2020	16/07/2020	A NAUJEAN 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3006	12/06/2020	24/06/2020	211 RUE EMBLANDIN 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3005	05/06/2020	16/06/2020	140 RUE DU PUIT 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3004	13/03/2020	26/03/2020	A LABEDOUSSE 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3003	14/02/2020	25/02/2020	90 RUE MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 20 A3002	12/02/2020	23/03/2020	193 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN

CU 032 237 20 A3001	07/01/2020	22/01/2020	A LA CAUBETTE 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A1006	11/12/2019	12/03/2020	AU VILLAGE 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A1005	12/11/2019	28/11/2019	505 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A1004	31/10/2019	17/01/2020	EN MIQUEOU - lot 9 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A1003	13/08/2019	13/09/2019	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A1002	20/03/2019	15/05/2019	lieu dit "EN MIQUEOU" 32270 MARSAN
PC 032 237 19 A0001	21/02/2019	16/04/2019	lieu dit "A MENINEC" 32270 MARSAN
PA 032 237 19 A0001	04/11/2019	13/12/2019	AU VILLAGE 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2007	19/11/2019	26/11/2019	985 CHEM DE LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2006	18/11/2019	13/12/2019	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2005	12/11/2019	27/02/2020	106 CHEM CAP DU PRAT 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2004	02/11/2019	19/02/2020	90 RUE MENINEC 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2003	24/05/2019	12/06/2019	1715 RTE DE LUSSAN 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2002	07/05/2019	25/06/2019	90 RUE MENINEC 32270 MARSAN
DP 032 237 19 A2001	07/03/2019	16/04/2019	480 Chemin de Loudebat 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3012	09/12/2019	03/01/2020	CHEM D'EN JULIEN 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3011	21/11/2019	22/11/2019	1075 RTE DE LAHITTE 32270 MARSAN

CU 032 237 19 A3010	18/11/2019	22/11/2019	1100 CHEM DES QUATRE ROUTES 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3009	24/10/2019	25/10/2019	291 RUE DU STADE 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3008	09/10/2019	15/10/2019	AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3007	30/09/2019	02/10/2019	A LABARTHE 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3006	25/05/2019	23/07/2019	391 RUE DU STADE 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3005	07/05/2019	29/05/2019	A LA CAUBETTE 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3004	08/04/2019	04/05/2019	239 RUE DES TILLEULS 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3003	16/03/2019	28/03/2019	593 Chemin de Tulle 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3002	28/02/2019	08/03/2019	407 chemin de Cap de Prat 32270 MARSAN
CU 032 237 19 A3001	22/02/2019	15/03/2019	251 route de Lahitte, "Au Conté" 32270 MARSAN
PC 032 237 18 A1006	19/12/2018	29/01/2019	lieu dit "A Planere" 32270 MARSAN
PC 032 237 18 A1005	08/10/2018	29/10/2018	A MENINEC 32270 MARSAN
PC 032 237 18 A1004	30/05/2018	18/09/2018	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PC 032 237 18 A1003	13/03/2018	18/05/2018	5081 A A LASBRANNERRES 32270 MARSAN
PC 032 237 18 A1002	29/01/2018	06/03/2018	5081 A A LASBRANNERRES 32270 MARSAN

PC 032 237 18 A1001	11/01/2018	06/02/2018	A MOUNAS 32270 MARSAN
PA 032 237 18 A5001	03/12/2018	18/03/2021	camping Aramis 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2010	26/12/2018	22/01/2019	Rue du Stade 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2009	20/12/2018	04/01/2019	638 RTE D'AUBIET 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2008	28/11/2018	14/03/2019	5045 90 rue Menimec 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2007	29/10/2018	13/11/2018	5205 AU CONTE 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2006	26/09/2018	20/11/2018	A MENINEC 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2005	19/09/2018	23/10/2018	A PLANERE 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2004	28/08/2018	27/09/2018	AU VILLAGE 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2003	27/08/2018	05/09/2018	5168 EMPONSAN 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2002	11/07/2018	11/08/2018	5067 A A LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 18 A2001	18/05/2018	05/07/2018	5015 AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3010	26/12/2018	24/01/2019	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3009	11/12/2018	20/12/2018	5159 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3008	12/10/2018	19/11/2018	AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3007	13/09/2018	06/10/2018	AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3006	13/09/2018	06/10/2018	AU VILLAGE 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3005	20/07/2018	20/08/2018	5025 AU CHATEAU 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3004	08/06/2018	26/07/2018	A PLANERE 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3003	05/05/2018	16/05/2018	198 RUE DU PUIT 32270 MARSAN

CU 032 237 18 A3002	27/03/2018	09/04/2018	5122 A MOUNAS 32270 MARSAN
CU 032 237 18 A3001	14/02/2018	26/02/2018	5103 A EN MAILLE 32270 MARSAN
PD 032 237 17 A4001	29/08/2017	13/09/2017	5122 A MOUNAS 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1006	28/11/2017	11/01/2018	5081 A A LASBRANNERRES 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1005	12/09/2017	26/09/2017	A LASBRANNERRES 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1004	26/07/2017	25/08/2020	AU TREMONT 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1003	24/07/2017	20/10/2017	EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1002	03/07/2017	12/10/2017	5209 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
PC 032 237 17 A1001	18/05/2017	25/09/2017	5082 AU GEBRA 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2008	05/10/2017	10/10/2017	5062 EMMARQUES 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2007	12/09/2017	10/10/2017	EMBRIOLLE 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2006	12/09/2017	25/09/2017	5073 A EN MAILLE 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2005	24/07/2017	24/08/2017	5067 A A LA PEYRERE 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2004	18/05/2017	03/07/2017	5200 AU VILLAGE 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2003	07/04/2017	13/04/2017	5177 A EN MAILLE 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2002	06/04/2017	16/05/2017	5166 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
DP 032 237 17 A2001	09/03/2017	17/04/2017	5209 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3011	27/10/2017	08/11/2017	AU CRABE 32270 MARSAN

CU 032 237 17 A3010	21/09/2017	26/09/2017	A MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3009	19/07/2017	18/08/2017	5200 A EN MAILLE 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3008	18/07/2017	17/08/2017	5035 A MENINEC 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3007	18/07/2017	17/08/2017	5160 A LASBRANNERRES 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3006	19/06/2017	03/07/2017	5062 EMMARQUES 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3005	07/06/2017	29/08/2017	AU CRABE 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3004	18/05/2017	06/06/2017	5209 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3003	18/05/2017	03/06/2017	5090 AU CRABE 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3002	09/05/2017	16/05/2017	5155 EN MIQUEOU 32270 MARSAN
CU 032 237 17 A3001	23/02/2017	02/03/2017	A MENINEC 32270 MARSAN
PC 032 237 16 A1002 M01	01/12/2017	15/12/2017	En Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 16 A1002	04/11/2016	08/12/2016	En Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 16 A1001	09/06/2016	03/10/2016	Au Village 32270 Marsan 32270 MARSAN
PA 032 237 16 A5001	03/10/2016	20/05/2021	Camping Aramis 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2010	03/11/2016	20/05/2021	EN BLANDIN 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2009	14/10/2016	20/05/2021	RUE de la Poste 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2008	21/09/2016	07/10/2016	Au Village 32270 Marsan 32270 MARSAN

DP 032 237 16 A2007	22/07/2016	27/08/2016	A En Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2006	23/05/2016	27/10/2016	VC 272 Au Gébra 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2005	29/04/2016	30/09/2016	RUE de la Poste 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2004	23/03/2016	04/05/2016	5 LOT Meninec 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 16 A2003	18/01/2016	05/03/2016	29 LOT EN MIQUEOU 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3014	26/09/2016	20/05/2021	A LASANOS 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3013	06/09/2016	07/11/2016	AU TREMONT 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3012	02/09/2016	20/05/2021	25 LOT ENMIQUEOU 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3011	30/06/2016	08/10/2016	Méninec 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3010	26/05/2016	27/06/2016	En Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3009	25/05/2016	26/06/2016	A en Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3008	06/05/2016	07/06/2016	En Miqueou 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3007	29/04/2016	30/05/2016	Au village 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3006	25/02/2016	20/05/2021	En Blandin 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3005	25/02/2016	20/05/2021	Au Bousquardon 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3004	23/02/2016	20/05/2021	Méninec 32270 Marsan 32270 MARSAN

CU 032 237 16 A3003	12/02/2016	23/05/2016	En Maille 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3002	08/01/2016	20/05/2021	Au Bouscardon 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 16 A3001	08/01/2016	20/05/2021	A Pougnaouet 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 15 A1004	20/04/2015	11/05/2015	A PLANERE 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 15 A1003	17/03/2015	26/06/2015	GRAND RUE AU VILLAGE 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 15 A1002	13/02/2015	11/04/2015	PLANIERE 32270 Marsan 32270 MARSAN
PC 032 237 15 A1001	16/01/2015	13/03/2015	A EN MAILLE 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 15 A2006	17/12/2015	08/03/2016	5 LOT MENINEC 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 15 A2005	09/12/2015	10/01/2016	A Planère 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 15 A2004	04/11/2015	20/11/2015	5 LOT MENINEC 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 15 A2002	17/06/2015	09/10/2015	Au Conté 32270 Marsan 32270 MARSAN
DP 032 237 15 A2001	14/01/2015	23/04/2015	A GIRONIS 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3011	22/12/2015	20/05/2021	32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3010	22/12/2015	20/05/2021	32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3009	22/12/2015	20/05/2021	lot n°11 à Menies 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3008	16/11/2015	20/05/2021	32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3007	27/10/2015	20/05/2021	A Lasansos 32270 Marsan 32270 MARSAN

CU 032 237 15 A3006	28/08/2015	29/09/2015	Au Village 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3005	11/08/2015	20/05/2021	A Meninec 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3004	21/07/2015	20/05/2021	"En Blandin" 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3003	29/06/2015	07/08/2015	4 LOT POMES - LE CAP DU PRAT A PLANERE 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3002	28/04/2015	20/05/2021	A Julien 32270 Marsan 32270 MARSAN
CU 032 237 15 A3001	22/01/2015	20/05/2021	A LASBRANNERES 32270 Marsan 32270 MARSAN