

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MARSAN

---

## RESUME NON TECHNIQUE

---

**Pièce 1.2**

### **UrbaDoc Badiane**

**Directeur : Etienne BADIANE**

**Cheffe de projet : Pauline Leroux**

**Chargée d'études : Elsa De Oliveira**

1 rue des Lavandes

32220 LOMBEZ

Tél. : 06 80 43 26 46

[contact@urbadocbadiane.fr](mailto:contact@urbadocbadiane.fr)

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 13 septembre 2018                  |
| DEBAT SUR LE PADD   | 5 décembre 2024                    |
| ARRET DU PLU        | 25 septembre 2025                  |
| ENQUETE PUBLIQUE    | Du 11 août au 10 septembre<br>2026 |
| APPROBATION DU PLU  | 1 octobre 2026                     |

## SOMMAIRE

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| I – PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....                 | 2  |
| II – PRESENTATION DE LA COMMUNE .....                                       | 3  |
| 1 – Situation et occupation du territoire .....                             | 3  |
| 2 – Servitudes et contraintes du territoire .....                           | 4  |
| 3 – La démographie .....                                                    | 7  |
| 7 – Mobilités .....                                                         | 14 |
| 8 – Paysages et organisation urbaine.....                                   | 15 |
| 9 – La morphologie urbaine.....                                             | 16 |
| 10 – Patrimoine naturel et biodiversité.....                                | 17 |
| 11 – Gestion économe de l'espace .....                                      | 20 |
| III – LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... | 23 |
| IV – LES DIFFERENTES ZONES DU PLU .....                                     | 25 |
| V – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU .....                                  | 26 |
| 1 – Incidence démographique .....                                           | 26 |
| 2 – Incidence agricole .....                                                | 27 |
| 3 – Incidence environnementale.....                                         | 28 |
| 4 – Compatibilité avec le SCoT de Gascogne .....                            | 28 |

## I – PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Objectifs 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.

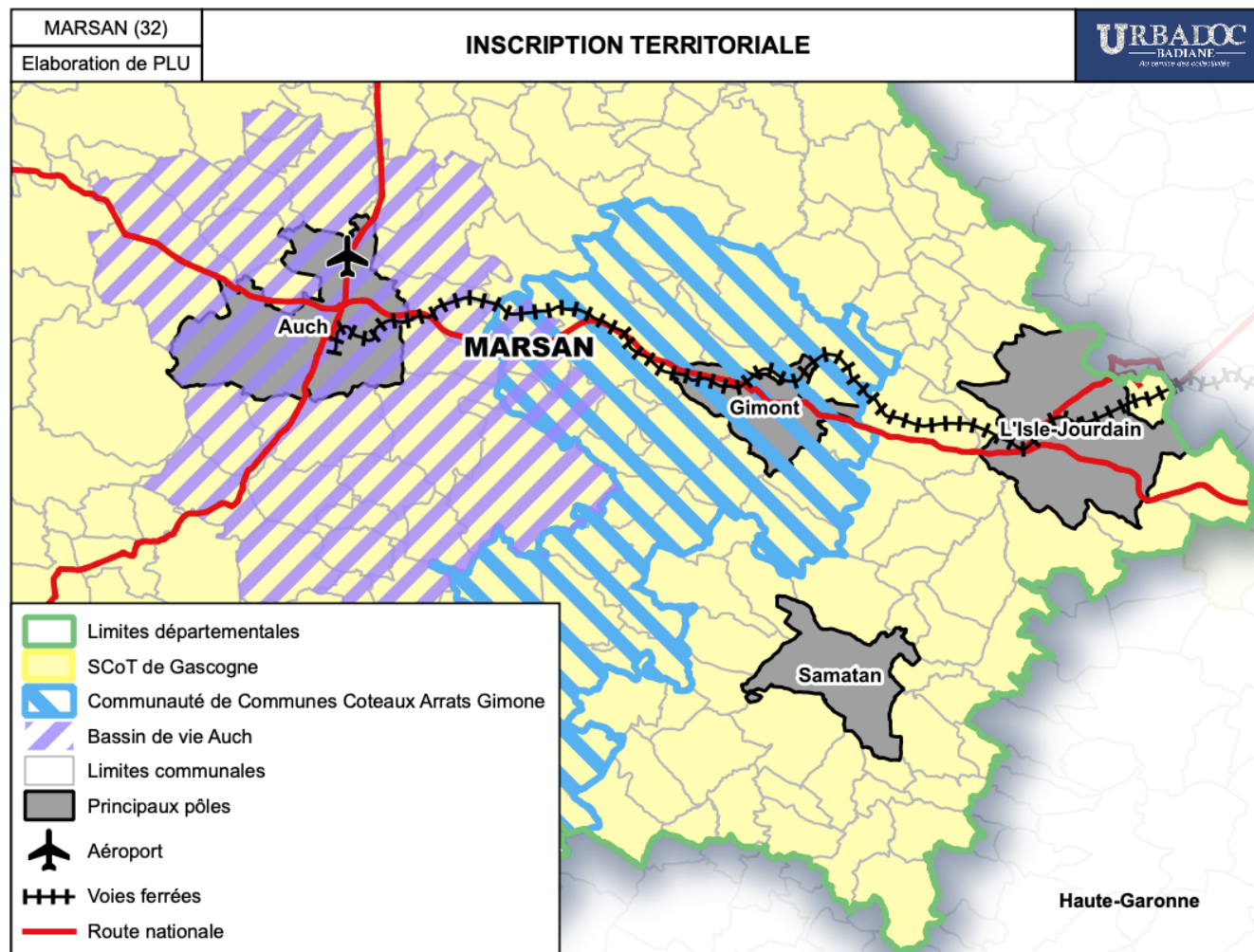
La commune souhaite ainsi remplacer sa carte communale par un PLU et notamment pour faire converger les différents règlements des lotissements toujours en vigueur.

Le conseil municipal dans sa délibération en date du 13 septembre 2018, 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'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).

## II – PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 1 – Situation et occupation du territoire



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.

La commune appartient au bassin de vie d'Auch.

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

Il compte 3 PETR, 13 EPCI, 397 communes, 179 000 habitants et couvre 56000 km<sup>2</sup>.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Lafitte, Leboulain, 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

## 2 – Servitudes et contraintes du territoire

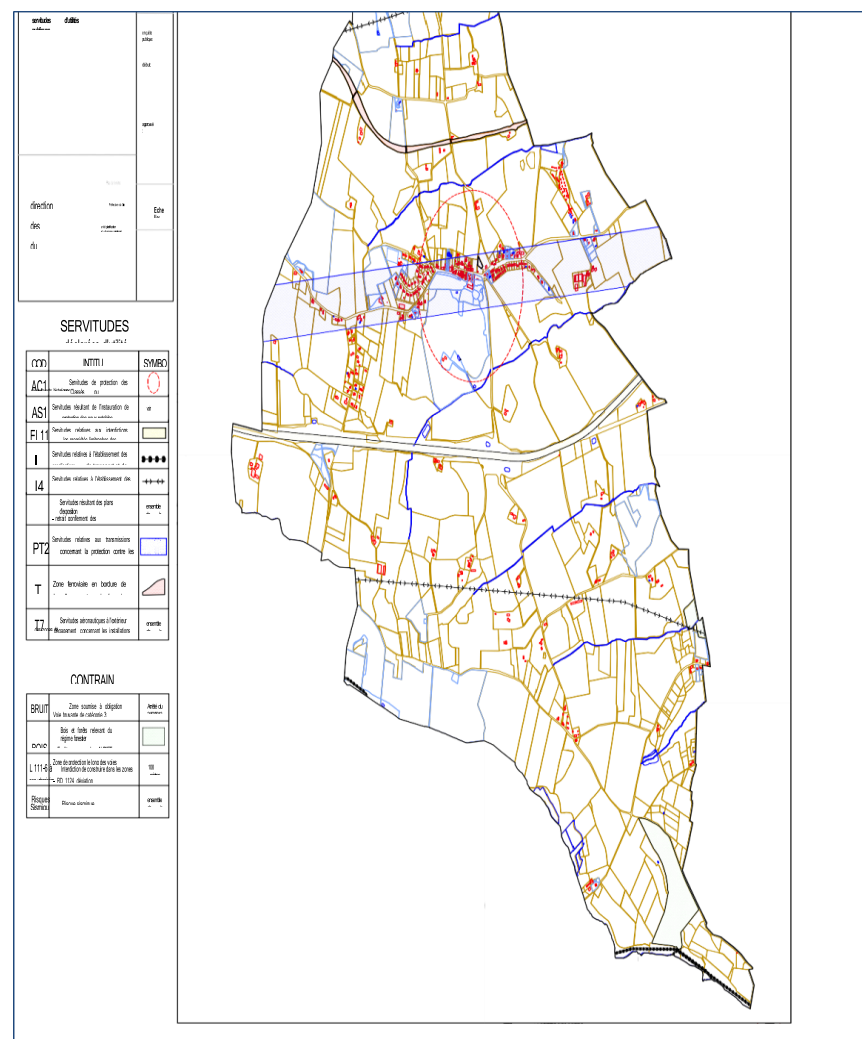


*Illustration 2 : Servitudes d'utilité publique et contraintes ; PAC DDT 32*

La commune est grevée par un certain nombre de servitudes :

| Les servitudes d'utilité publique                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>AC1 – Protection des monuments historiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Articles R425.1, R425.16 du Code de l'Urbanisme – contraintes sur l'immeuble et les immeubles en covisibilité.<br>Classé - Château en totalité - 23/08/1991<br>Service : Direction Régionale des Affaires Culturelles                                                                                                       |  |
| <b>AS1 – Périmètre de captage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Interdictions ou réglementations des activités mentionnées dans la servitude<br>Eloigné<br>ROQUELAURE « LE RAMBERT » STATION - 17/11/2014<br>AUBIET ST CATHERINE STATION - 18/12/2015<br>LECTOURE REPASSAC STATION – 08/03/2002<br>PIOT STATION – 01/06/2012<br>Service : Agence Régionale de Santé                         |  |
| <b>EL11 – Voies express et déviation d'agglomération</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Interdiction d'accès<br>RD 1124 - 14/12/2012<br>Service : Gestionnaire voirie                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>I1 – Canalisations et installation de transport de gaz</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Zone des effets létaux du phénomène dangereux -SUP1-SUP2-SUP3- contraintes sur les établissements recevant du public ou immeuble de grande hauteur<br>Canalisation DN 400 AUCH-LUSSAN - 22/02/2019<br>Canalisation DN 600 AUCH-LUSSAN - 22/02/2019<br>Canalisation DN 800 AUCH NORD-LUSSAN - 22/02/2019<br>Service : Teréga |  |
| <b>I3 – Canalisations de distribution et de transport de gaz</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Servitudes non aedificandi et non plantandi 4 à 10 m. Déclaration préalables à proximité<br>Canalisation DN 400 AUCH-LUSSAN - 25/08/1992<br>Canalisation DN 800 AUCH NORD-LUSSAN - 30/01/2003<br>Service : TIGF                                                                                                             |  |
| <b>I4 – Réseau électrique</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Ligne 1 T 63 kV<br>AUCH (AUCH) - SOLOMIAC<br>GIMONT – JALIS<br>Service : RTE- Groupe exploitation                                                                                                                                                                                                                           |  |

|                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PM1 rga Plan de prévention des risques de retrait gonflement des argiles - 28/02/2014</b><br>Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de la servitude<br>Service : DDT32 |
| <b>T1 – Voies ferrées</b><br>Servitude non aedificandi et non plantandi<br>Service : Direction Générale de l'Aviation Civile                                                           |
| <b>T7 – Protection aéronautique hors dégagement</b><br>Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération)<br>RD1124 - 14/12/2012<br>Service : Gestionnaire voirie    |

La commune est également confrontée à d'autres contraintes :

| Les contraintes                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone soumise à obligation d'isolation acoustique</b><br>Obligation d'isoler les habitations nouvelles<br>Voies bruyantes de catégorie 3 (arrêté n°2012114-0008 du 21/03/2012)<br>RD1124<br>Service : DDT32                                                                                                              |
| <b>Bois et forêts relevant du régime forestier</b><br>Forêt communale<br>AUBIET<br>LUSSAN<br>Service : ONF                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zone de protection le long des routes à grande circulation et voies express</b><br>Interdiction de construire dans les zones non urbanisées à moins de 75 m ou de 100 m de l'axe<br>Voie soumise aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme<br>RD1124<br>RD1124 déviation Aubiet<br>Service : Gestionnaire RN |
| <b>Risques sismiques</b><br>Des règles de construction parasismique sont applicables aux différents bâtiments selon catégorie<br>Risque sismique Très faible<br>Service : DDT32                                                                                                                                            |

### 3 – La démographie

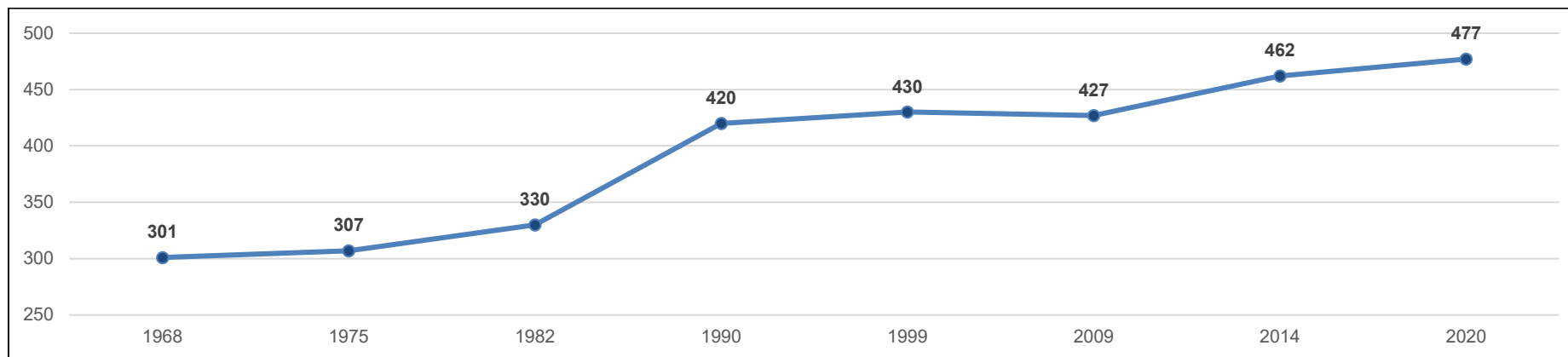


Illustration 3 : Évolution de la population communale entre 1968 et 2020 ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

La commune de Marsan, à dominante rurale, comptait 461 habitants en 2023 selon le dernier recensement de l'INSEE, contre 477 habitants en 2020. Depuis 1968, la commune a gagné 176 habitants, soit 3,4 habitants par an.

Malgré une appartenance au monde rural, la commune connaît une croissance démographique assez significative depuis 1968, avec une forte croissance entre 1982-1990.

En 2022, selon le dernier recensement de la population de l'INSEE, la commune compte 464 habitants.

Entre 2014 et 2020, la population a augmenté de 15 habitants, soit un taux de variation annuel de +0,5.

L'accroissement démographique de la commune est entièrement dû au solde migratoire positif (0,6% entre 2014 et 2020).

Puisque le solde naturel est négatif (0,1% entre 2014 et 2020).

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

En effet, les moins de 20 ans représentent 20% de la population communale contre les plus de 60 ans qui représentent 28% de la population communale.

La commune détient une population jeune qu'il convient de préserver.

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

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 RN124 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.

## 4 – L'équilibre social de l'habitat

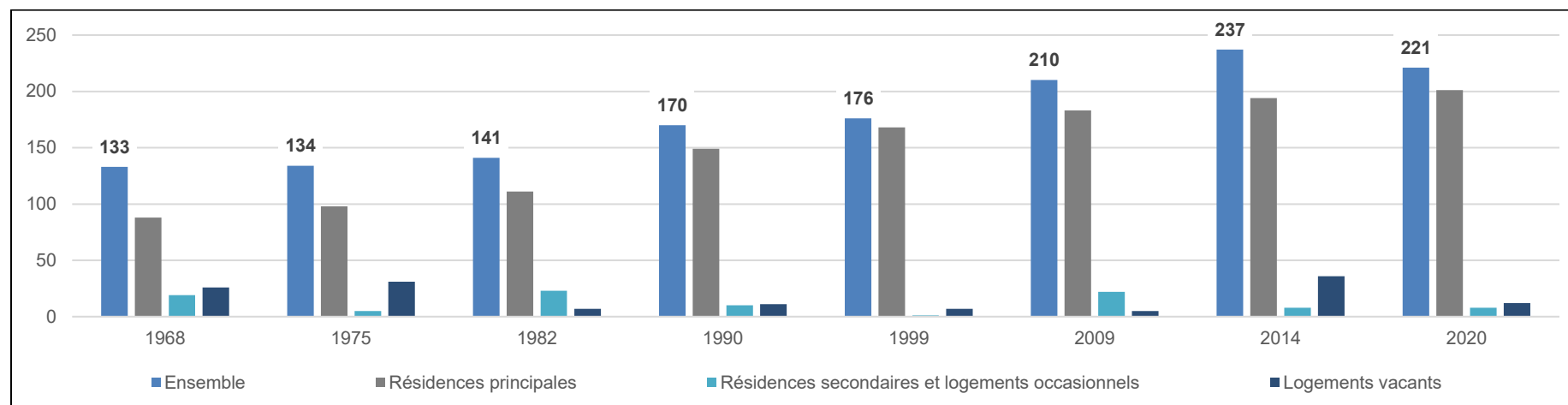


Illustration 4 : Évolution du nombre de logements ; Insee ; UrbaDoc Badiane, 2025

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.

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.

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).

En 2022, selon les données statistiques de l'INSEE, le parc de logement pour la commune de Marsan représente 217 logements.

Le nombre de logement vacant est particulièrement faible sur le territoire communal.

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%.

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.

Sur le territoire communal, la propriété individuelle est reine : 82% des habitants sont propriétaires de leurs logements.

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.

## 5 – L'activité économique

|                                               | 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 5 : 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 6 : 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 7 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou ayant un emploi qui résident dans la zone (compl) ; INSEE 2020 ; UrbaDoc Badiane, 2025

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 2022, selon les derniers recensements de l'INSEE, la commune concentre 284 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.

Une économie

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.

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.

6 – L’activité agricole

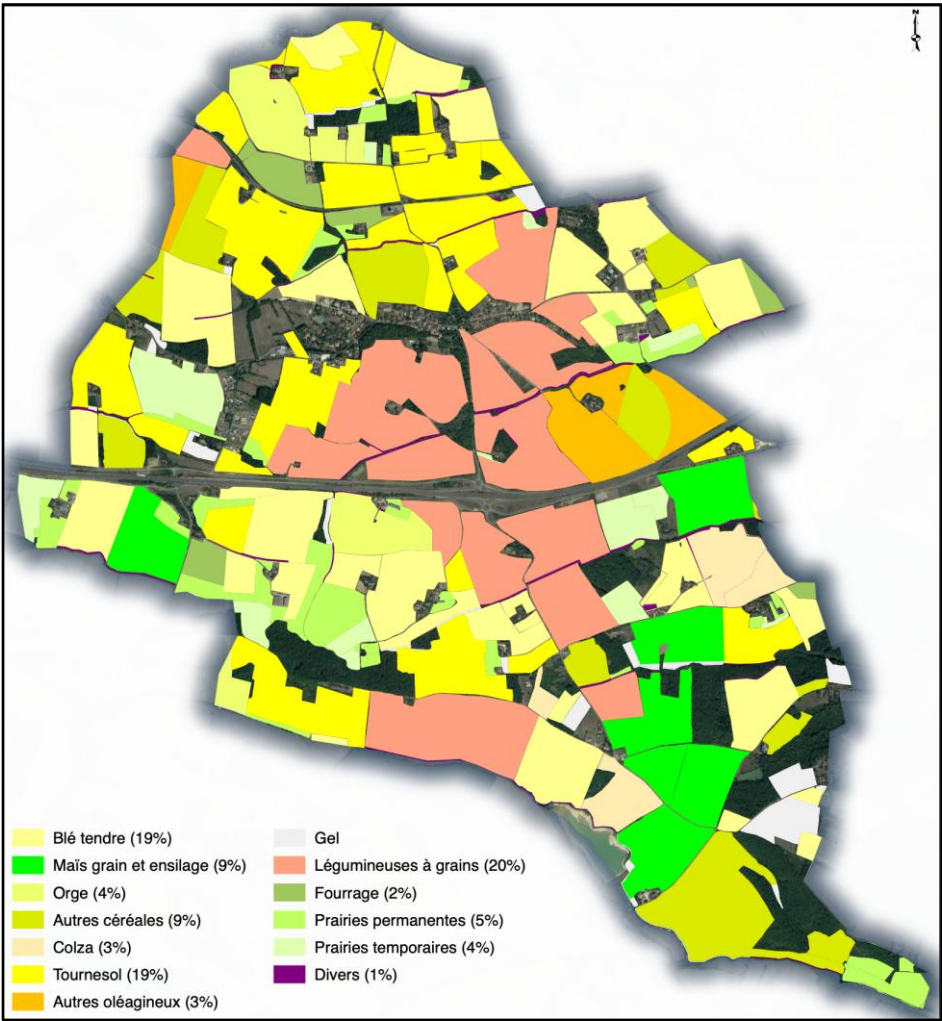


Illustration 10 Registre parcellaire graphique 2021 ; Urbadoc Badiane, 2025

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

Illustration 8 Chiffre clés ; Agreste ; 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 9: Chiffre clés ; Agreste ; UrbaDoc Badiane, 2025

L'agriculture représente près de 60% du territoire national<sup>1</sup>.

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

A Marsan, le ratio est bien supérieur puisque 1 238 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 encerclées 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, équins, 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.

## **7 – Les équipements publics et les réseaux**

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 RN124, 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.

---

<sup>1</sup> Source : Agreste

En ce qui concerne les réseaux, sur le territoire, la défense contre les incendies est assurée par la présence de dix poteaux incendies dans le bourg et ses environs.

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.

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.

Concernant 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.

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.

Sur la commune, la collecte est assurée à l'échelle intercommunale par le SICTOM<sup>2</sup> 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.

Concernant le réseau électrique, l'intégralité des secteurs habités de la commune est desservie en électricité par Enedis (ex ERDF).

---

<sup>2</sup>Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères du Sud-Est - Gers

## 7 – Mobilités

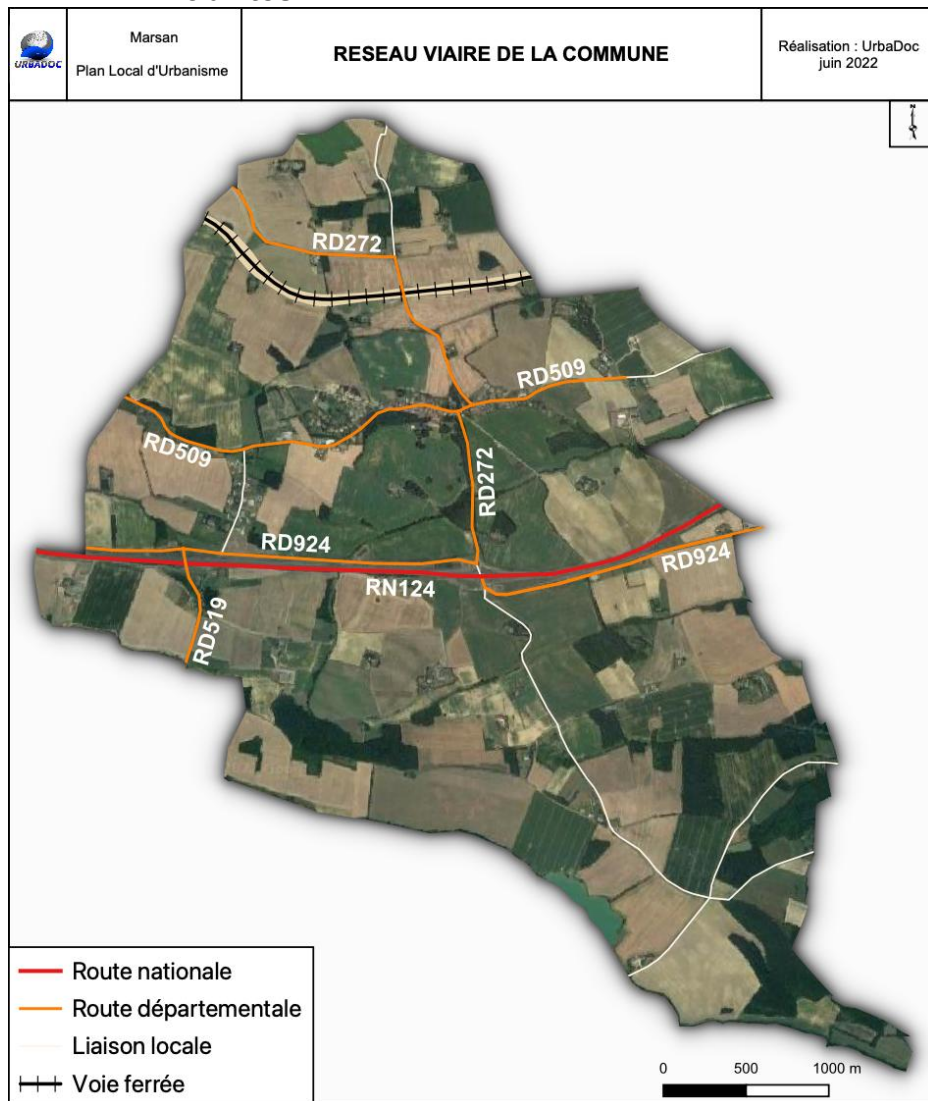


*Illustration 11 : Réseau viaire de la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025*

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

La 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.

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.

La commune dispose d'un certain nombre de places de stationnement. De plus, la quasi-totalité des logements de la commune possèdent des places de stationnement privées.

## 8 – Paysages et organisation urbaine

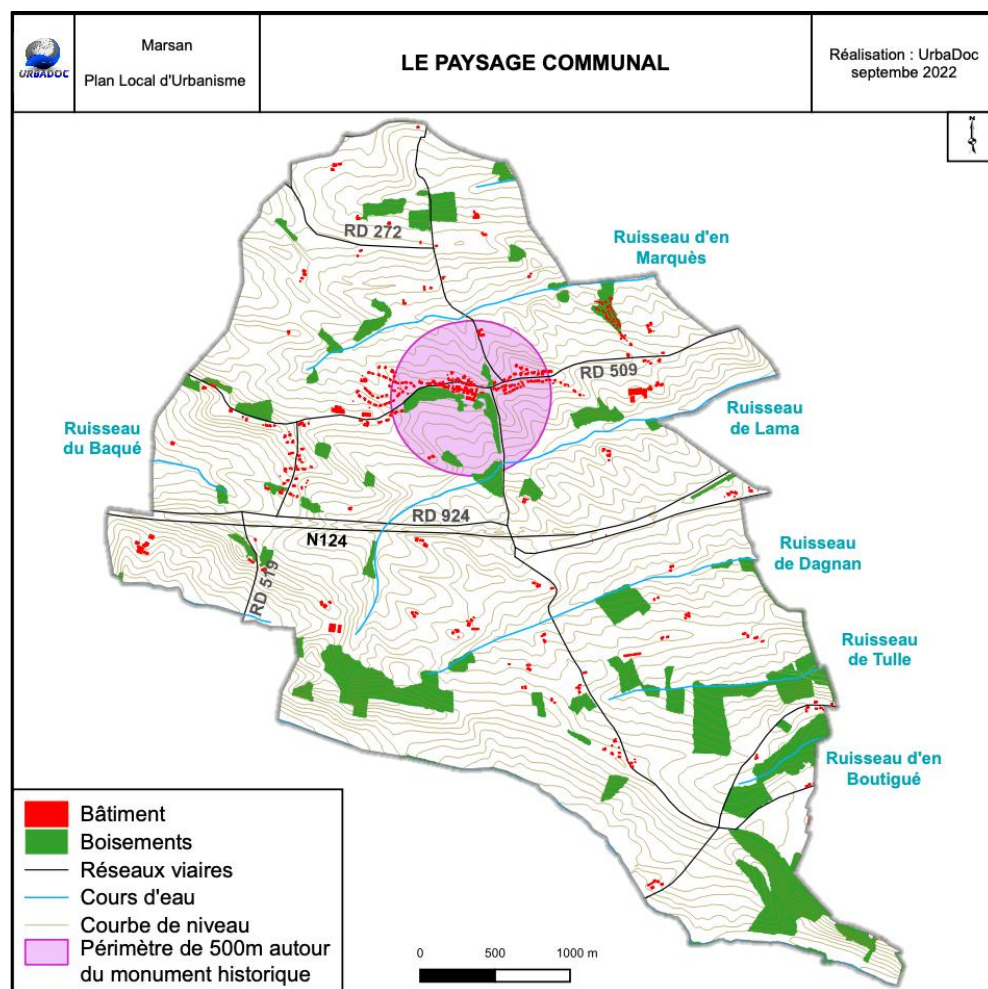


Illustration 12 Le paysage communal ; UrbaDoc Badiane, 2025

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 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.

La commune dispose d'un château qui a 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<sup>e</sup> siècle.

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

## 9 – La morphologie urbaine

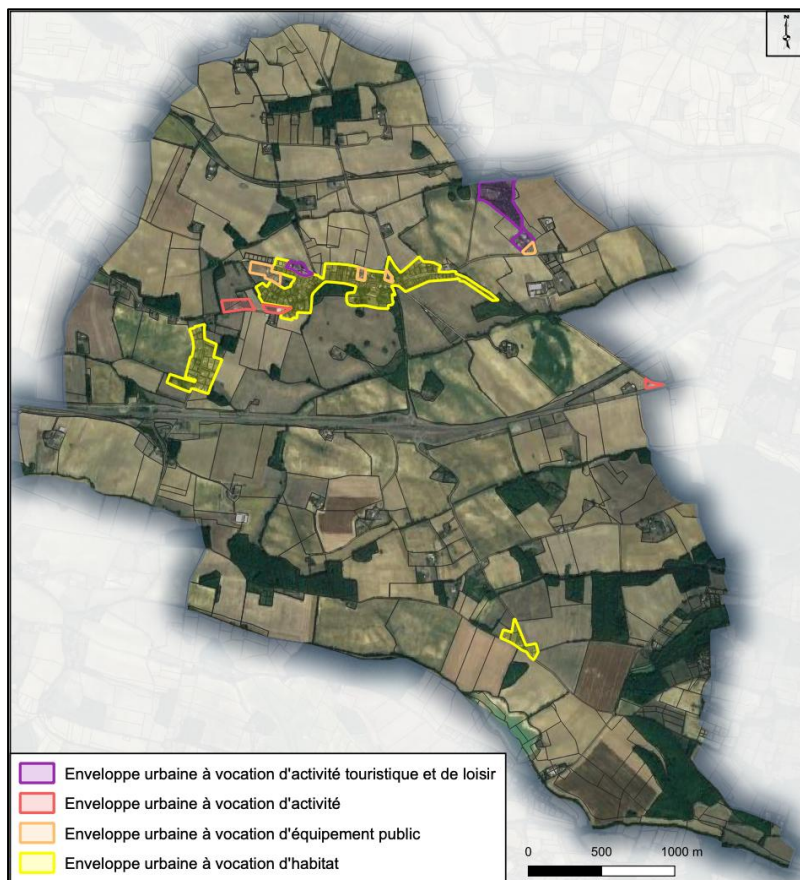


Illustration 13 : Organisation urbaine de la commune ; UrbaDoc Badiane, 2025

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

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.

Constitué en village-rue, il s'est développé parallèlement au tracé de la RD 509.

Le bâti est organisé linéairement de part et d'autre de la départementale 509, agencé de façon mitoyenne ou individuelle et parfois en accroche de voirie.

Le centre-bourg, compte tenu de la compacité des constructions mais aussi du regroupement des principaux équipements structurants, bénéficie encore d'une lisibilité certaine dans le fonctionnement territorial, cela même si l'urbanisation récente s'est surtout opérée sans réel lien.

La commune s'est développée à l'Est et Ouest sous forme de constructions pavillonnaires.

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.

On trouve enfin un habitat diffus synonyme de l'activité agricole sur le territoire

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.

## 10 – Patrimoine naturel et biodiversité

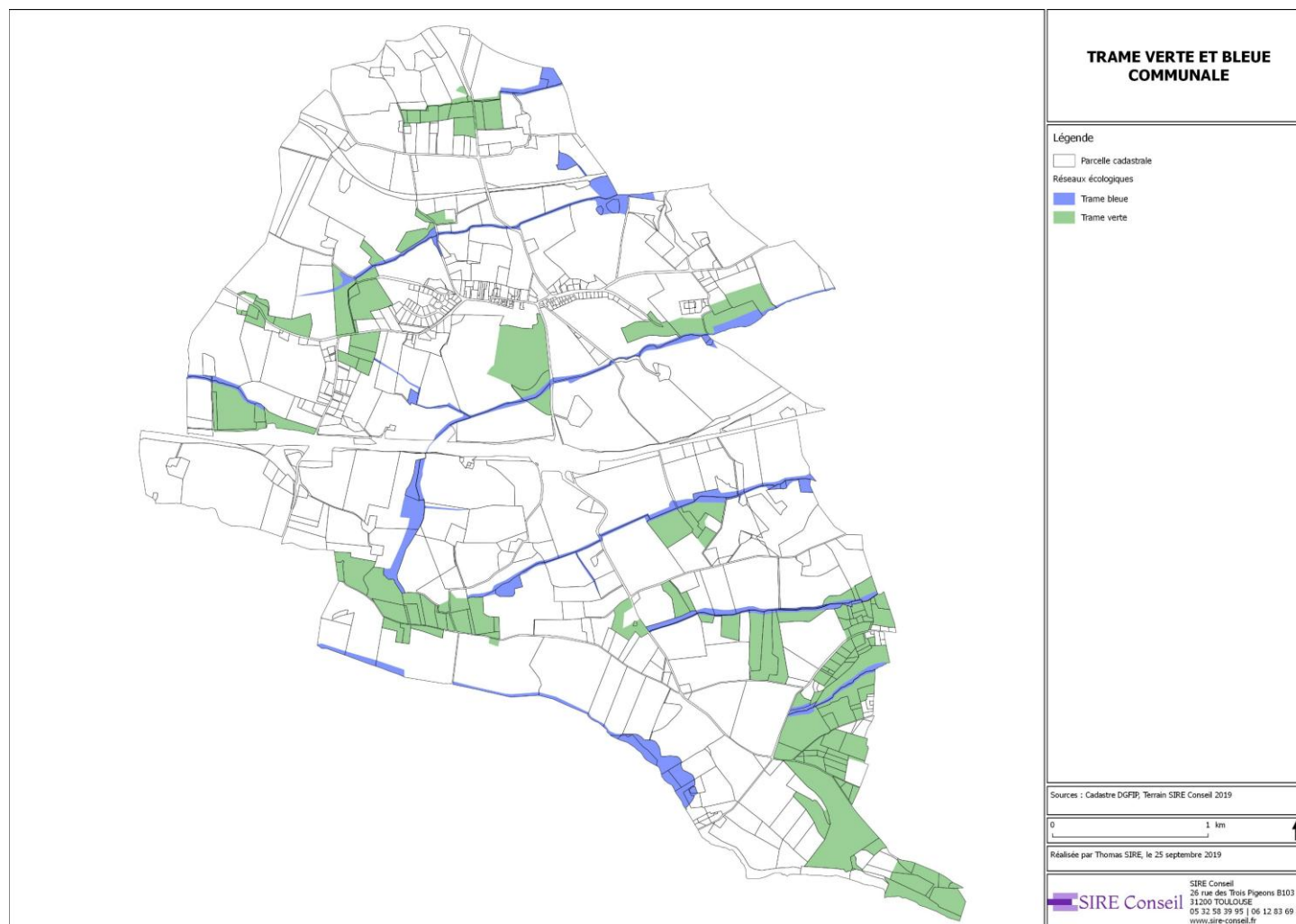


*Illustration 14 : Cartographie de la trame verte et bleue communale, Sire Conseil, 2025*



## TRAME NOIRE COMMUNALE

### Légende

- Parcelle cadastrale
- Trame noire

Sources : Terrain SIRE Conseil 2019, Cadastre DGFIP, Route500 IGN

0 1 km

Réalisée par Thomas SIRE, le 25 septembre 2019

**SIRE Conseil**  
 SIRE Conseil  
 26 rue des Trois Pigeons B103  
 31200 TOULOUSE  
 05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35  
[www.sire-conseil.fr](http://www.sire-conseil.fr)

*Illustration 15 :  
Cartographie de la  
trame noire  
communale, Sire  
Conseil, 2025*

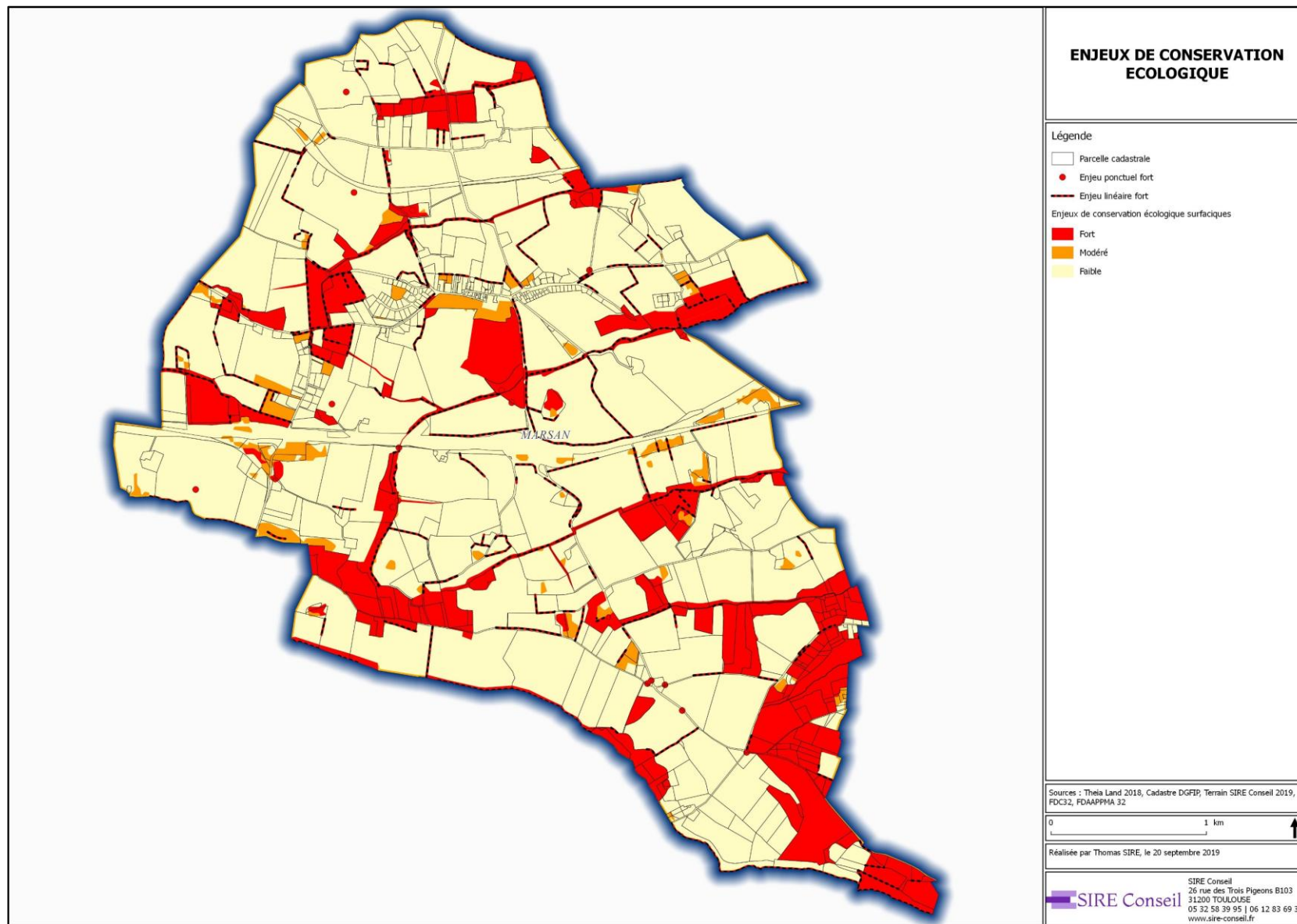


*Illustration 16 :  
Cartographie des  
enjeux  
écologiques, Sire  
Conseil, 2025*

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.

### **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.

Par ailleurs, à partir du croisement des données bibliographiques, des données issues des consultations et des données acquises à l'occasion des prospections de terrain, les réseaux écologiques communaux sont répartis en trois principales trames :

- 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.

## **11 – Gestion économe de l'espace**

Selon l'observatoire de l'artificialisation, 12 hectares ont été consommé 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 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> | Superficie consommée ha | Superficie moyenne m <sup>2</sup> | Superficie moyenne ha |
| 10                                    | 18 393                              | 1,8393                  | 1839                              | 0,18                  |

*Illustration 17 : Évaluation de la consommation à usage d'habitation ; 2009-2019 ; données communales, Ubadoc Badiane, 2025*

### 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.

#### **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<br>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 18 Marsan, autorisation d'urbanisme, consommation ENAF depuis 01/01/2021, données communales, 2025*

Une étude de densification réalisée fait état des potentiels suivants lors du diagnostic :

| Lieux-dits    | Superficie de l'enveloppe urbaine* | Superficie des potentiels de restructuration | Superficie des dents creuses | Superficie totale des potentiels de densification | Nombre de logement potentiel** |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Le bourg      | 240938                             | 4220                                         | /                            | 4220                                              | 4 - 5                          |
| Planere       | 78878                              | 4147                                         | 1543                         | 5690                                              | 6 - 7                          |
| Lasbrannerres | 20109                              | /                                            | /                            | /                                                 | /                              |
| Labeledousse  | 11310                              | /                                            | /                            | /                                                 | /                              |
| <b>Total</b>  | <b>351235</b>                      | <b>8367</b>                                  | <b>1543</b>                  | <b>9910</b>                                       | <b>10 - 12</b>                 |

*Illustration 19 : Tableau de synthèse des enveloppes urbaines à vocation d'habitat, Urbadoc Badiane, 2025*

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 10 à 12 unités, selon une densité de 10 à 12 logements à l'hectare.

**Ci-dessous une synthèse des superficies des différentes enveloppes urbaines à vocation d'activité, d'équipement et des potentiels de densification.**

| Lieux-dits   | Superficie de l'enveloppe urbaine* | Superficie des potentiels de restructuration | Superficie des dents creuses | Superficie totale des potentiels de densification |
|--------------|------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Planere      | 14846                              | 5488                                         | /                            | 5488                                              |
| Caubette     | 62927                              | /                                            | /                            | /                                                 |
| Julien       | 3801                               | /                                            | /                            | /                                                 |
| Le bourg     | 6884                               | /                                            | /                            | /                                                 |
| <b>Total</b> | <b>88458</b>                       | <b>54988</b>                                 | <b>0</b>                     | <b>5488</b>                                       |

\* Superficie exprimée en m<sup>2</sup>

*Illustration 20 : Tableau de synthèse des enveloppes urbaines à vocation d'activité et d'équipements, Urbadoc Badiane, 2025*

### III – LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

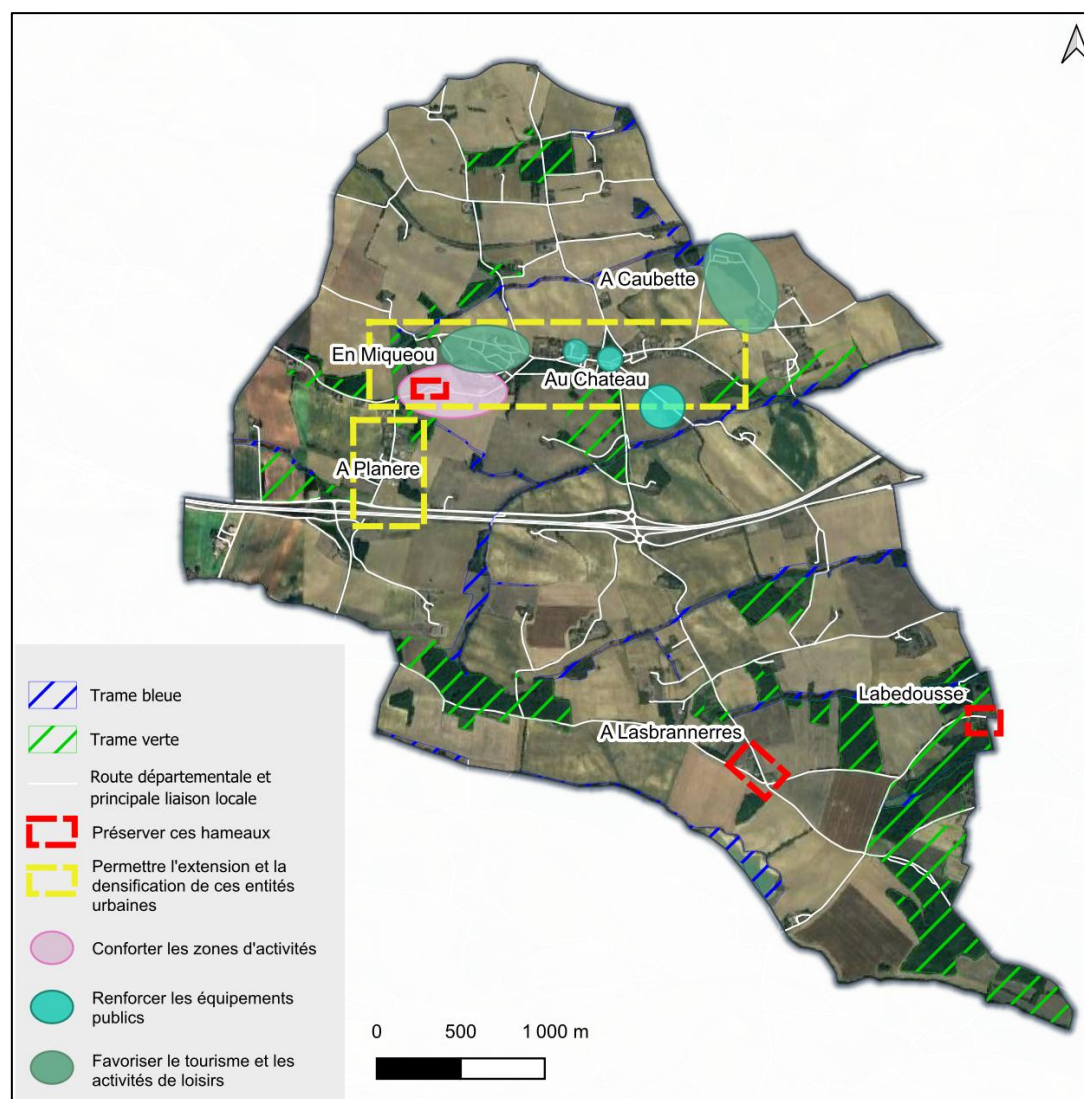


Illustration 21 : Carte synthétique PADD Marsan, Ubadoc Badiane, 2025

Le projet politique tel qu'il est défini s'inscrit dans les 3 échéances du SCoT (2030-2035-2040) mais l'horizon 2035 reste le choix retenu par les élus car étant plus pragmatique et plus cohérent.

C'est dans cet esprit que le projet politique de Marsan pour 2035 s'articule autour de 4 grandes orientations :

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

La commune envisage :

- D'accueillir 82 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 ;
- Permettre la création de 62 logements
- Mettre en place une politique de réhabilitation de 30% du potentiel des logements vacants.  
Anticiper le desserrement des ménages (actuellement 2,37 habitants par ménage et de 2,17 à l'horizon 2035) par la construction de 62 logements.
- Opter pour des densités de 12 logements.
- Phaser les étapes d'extension conformément aux objectifs du SCoT.
- Les consommations maximales sont les suivantes : 4,8 ha pour 2030 ; 6,5 ha pour 2035 et 7,67 ha pour 2040.

### **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**

La venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes des administrés mais également d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, commerces, réseaux...)

La commune souhaite maintenir les équipements et services existants.

Marsan s'inscrit également dans un territoire agricole.

Préserver et valoriser cette économie agricole contribue à la pérennité des exploitations, à l'entretien des paysages et à l'emploi local.

### **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.

## IV – LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

| Désignation des zones                                                                    | Superficie     |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Zones urbaines (U)</b>                                                                | <b>49,90</b>   | <b>3,34%</b>   |
| 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%          |
| <b>Zones à urbaniser (AU)</b>                                                            | <b>4,97</b>    | <b>0,32%</b>   |
| 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%          |
| <b>Zones agricole (A)</b>                                                                | <b>1296,90</b> | <b>86,86%</b>  |
| <b>Zones naturelles (N)</b>                                                              | <b>141,23</b>  | <b>9,45%</b>   |
| <b>Total</b>                                                                             | <b>1493</b>    | <b>100,00%</b> |

Illustration 22 : Superficie des zones du PLU, Urbadoc Badiane, 2025

## V – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

### 1 – Incidence démographique

#### Les potentiels de densification :

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification d'1,62 ha en zone urbaine.

Ce potentiel de densification identifié au sein des zones d'extension pavillonnaire permettrait la construction d'environ 17 nouveaux logements, selon une densité de 12 logements à l'hectare.

#### La consommation d'ENAF

Le règlement graphique identifie 6,38 ha de potentiel ENAF en zone à urbaniser (AU), (2AU) et (2AUx).

Le potentiel en ENAF permettrait la construction de 53 logements hors rétention foncière, selon une densité de 12 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser.

#### La prise en compte des logements vacants

Les logements vacants représentent 5,6% du parc de logements en 2020, représentant 12 logements.

La volonté des élus est de remettre sur le marché la réhabilitation de 30% du nombre de logements vacants soit 4 logements remis sur le marché du logement,

La réhabilitation de ces logements vacants présente plusieurs enjeux :

- Préserver le patrimoine bâti et limiter l'étalement urbain, en cohérence avec la loi ZAN ;
- Répondre à la demande locative ou résidentielle, en particulier dans le parc de maisons anciennes majoritaires ;
- Valoriser économiquement les quartiers existants, améliorer l'attractivité et soutenir le marché local.

#### La compatibilité avec le PADD

|          | PADD                                                                                   | PROJET                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Logement | 83 logements pour l'accueil des nouveaux habitants et pour le desserrement des ménages | 74 logements dont 17 en densification, 53 en extension et 4 logements vacants |
| ENAF     | 7,67 ha (SCoT)                                                                         | 6,38 ha                                                                       |

Ainsi, le potentiel en ENAF dédié à l'habitat permettrait la construction de 53 logements hors rétention foncière, suivant une densité de 12 logements à l'hectare.

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.**

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.

La consommation totale d'ENAF s'élève à 4,41 hectares (hors zones 2AU et AUX).

La zone 2AUX étant fermée à l'urbanisation.

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.**

## **2 – Incidence agricole**

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 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. La superficie totale représente 2,9 ha, soit moins de 0,2% du territoire communal.

**L'incidence sur le milieu agricole est donc non significative.**

### **3 – Incidence environnementale**

Le conseil municipal a inscrit l'ensemble des espaces présentant des sensibilités environnementales et écologiques en zone N en raison de la sensibilité de ces milieux et de leur rôle joué le plus souvent en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et d'autres réservoirs de biodiversité. Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.

La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers bosquets et autres milieux servant de biotope pour la faune (cours d'eau, mare, etc.) et qui ont été classés en zone naturelle.

La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) ou bien à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots.

Concernant les structures linéaires, l'ensemble des haies structurantes a été identifié et protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Aucun réservoir de biodiversité ne se trouve sur la commune.

### **4 – Compatibilité avec le SCoT de Gascogne**

**À l'horizon 2035**, la commune de Marsan souhaite affirmer un projet de développement sobre, équilibré et durable, qui s'articule autour des orientations définies dans le PADD.

Ainsi, Marsan se projette en 2035 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.

Ces objectifs restent compatibles avec le SCoT de Gascogne.