

COMMUNE DE MARSAN PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
228, route de Grenade
31700 BLAGNAC
Tél : 05 32 58 39 95
contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Directeur : Etienne BDIANE
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 2019
DEBAT SUR LE PADD	5 décembre 2024
ARRET DU PROJET	25 septembre 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 11 août 2026 au 10 septembre 2026
APPROBATION DU PLU	1 octobre 2026

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
MARSAN EN 2024	6
MARSAN EN 2040	8
LES ACTIONS STRATEGIQUES ET LE PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE POUR 2040	9
AXE 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE COHERENT ET RAISONNE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE	11
AXE 2 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES, LES COMMERCE ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX	13
AXE 3 : PRESERVER ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	15
AXE 4 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET	17

PREAMBULE

Jusqu'au détour des années 2000, l'urbanisme en France était régi par une succession de lois dont la principale remonte à 1967, la Loi d'Orientation Foncière (LOF). Celle-ci, dans un contexte alors bien différent a instauré le Plan d'Occupation des Sols (POS) comme le document d'urbanisme de référence pour gérer le droit des sols et le devenir des communes.

Ces documents avaient alors été élaborés dans le respect d'objectifs qui visaient en priorité à dégager de nouvelles et importantes surfaces de terrains à bâtir.

Cet objectif a finalement été atteint, et dans un contexte de décolonisation où il fallait construire vite, il a corrélé dans le temps de nombreux effets, plutôt négatifs, alors non anticipés.

En effet, l'urbanisme des années 80 et 90 se caractérise par plusieurs dominantes qui à terme pourraient nuire aux générations futures. Au cours de cette période, l'équivalent d'un département agricole français disparaît tous les sept à dix ans pour les besoins de la construction. L'urbanisme se diffuse, augmentant considérablement les besoins en réseaux et la dépendance à l'énergie pétrolière pour les déplacements. Et au-delà de cela, les politiques d'aménagement, urbaines ou rurales, sont clairement apparentées à un urbanisme d'opportunité plutôt qu'à un urbanisme de projet pensé dans l'intérêt général.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), forte de ce constat, pose alors en 2000 le principe d'un urbanisme nouveau dont le socle est la notion de développement durable.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui remplacent les anciens POS sont depuis élaborés dans cette logique première, ce qui conduit à un constat de politique nouvelle plutôt que de simple changement de document. Dans ce contexte, les notions de renouvellement urbain et de projet ont pris le pas sur celles basées sur la diffusion de l'habitat et le projet, la planification, est depuis pensée dans un objectif commun de développement durable plus que d'opportunité.

Pourtant, et malgré une nette amélioration des politiques de consommation foncière, devant le boom de la construction constatée au début des années 2000, le constat en 2010 est que l'artificialisation des sols s'opère de manière plus rapide encore. On consomme mieux par de meilleures densités mais plus du fait des dynamiques de constructions alors importantes.

En 2010, le Grenelle de l'environnement conforte la loi SRU et les PLU en assignant à ces documents des objectifs renforcés. La gestion économe de l'espace devra être le socle des projets qui, par ailleurs, devront protéger les corridors écologiques pour faire face au constat de la perte de la biodiversité française et aux prévisions alarmistes qui exposent une perte de l'ordre de 50% en 50 ans de la biodiversité française. Tels sont les objectifs traduits dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Raisonnable de 2014 semble alors se poser en boîte à outil de l'application des précédentes lois. Pour être moins dépendant de l'énergie pour les déplacements, pour moins nuire aux continuités écologiques, pour protéger l'espace agricole, il faut stopper la diffusion spatiale de l'habitat et restructurer l'espace urbanisé en préalable à toute consommation d'espace. C'est la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain initiée presque 15 ans plus tôt.

Les lois d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) de 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron de 2015, viennent rectifier des oublis des lois précédentes.

La loi ELAN (Évolution du Logement et de l'Aménagement Numérique) (2018) renforce la modération de la consommation de l'espace.

L'article 40 n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite ASAP pour loi d'Accélération et Simplification de l'Action apporte une nouvelle réglementation à l'évaluation environnementale.

Enfin, issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

Cette loi ancre l'écologie dans la société : dans les services publics, dans l'éducation des enfants, dans l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, et la justice.

La loi Climat et Résilience adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols.

Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols.

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi.

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du PLU.

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Elaboré 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.

Ce projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des différentes évolutions réglementaires précisées 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 10-15 ans à venir.

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

« 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. »

L'objectif consiste à établir un état des lieux complet afin d'appréhender les enjeux et faciliter la prise de décision des élus dans le but d'aboutir à un projet de territoire, partagé par tous.

APPLIQUER LA LOI ET LA CONFRONTER AUX ATTENTES DU TERRITOIRE

Le présent projet décrit à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus.

Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

PRENDRE EN COMPTE LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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.

Le PADD devra être compatible avec les orientations du SCoT de Gascogne.

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. 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 PROCESSUS DE REALISATION ET DE DECISION

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus sous la responsabilité du maire. Cette instance s'est réunie pour définir et proposer un projet local qui devra être débattu au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2040.

AVERTISSEMENT

1.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une lecture graphique (cartes, schémas, croquis, photographies) ;
- Une lecture narrative.

1.2 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découle de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, est compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

1.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

Illustration 1 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc Badiane 2024



MARSAN EN 2024

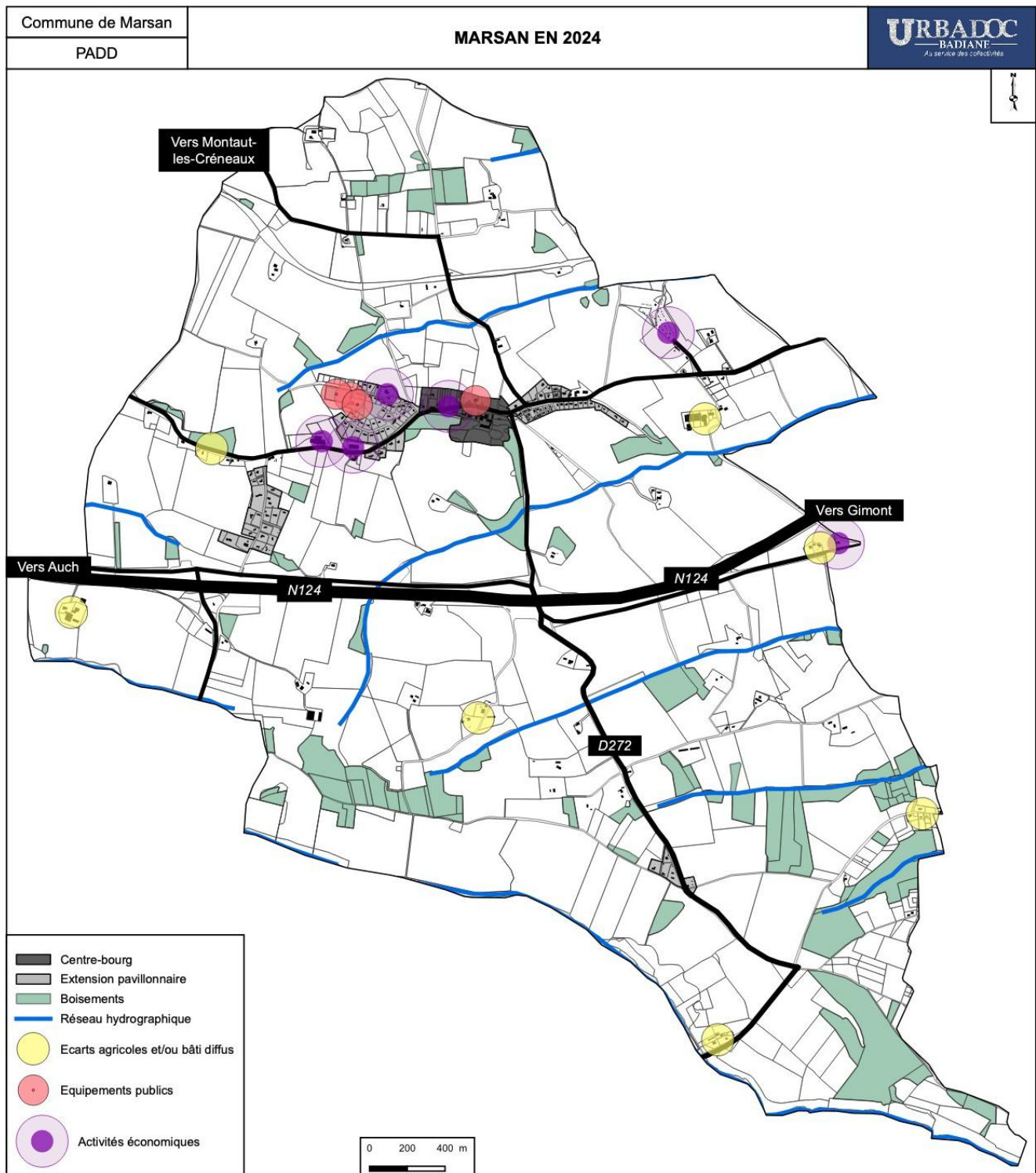


Illustration 2 : Le territoire communal en 2024 ; UrbaDoc Badiane 2024

UNE CENTRALITE AFFIRMEE

Marsan est une commune rurale située dans le département du Gers en région Occitanie. C'est une commune essentiellement agricole. La place de l'agriculture est prépondérante.

La commune se situe à l'Est de la Préfecture du Gers à 13 kms environ sur une superficie de 1 493 hectares.

Marsan fait partie de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone.

DES RICHESSES ET DES CONTRAINTES EXISTANTES

Le territoire est concerné par un certain nombre de servitudes et de prescriptions qui ont directement participé à l'élaboration du présent projet.

Parmi celles-ci, les risques liés au Transport de Marchandises dangereuses, la présence au Sud du village du château inscrit à la l'inventaire des monuments historiques etc. ont directement guidé l'élaboration du projet.

La liaison routière à deux fois de voies Auch-Toulouse qui traverse la commune est un élément important d'augmentation de la population. Cette déviation va permettre de relier Auch à Toulouse en 50 mn.

UN REBOND DEMOGRAPHIQUE PORTE PAR LES FLUX MIGRATOIRES

La commune a connu une hausse de la population de 2009 à 2020, avec une augmentation de 50 habitants, soit une progression de 11,1%.

La tendance démographique est toujours positive puisqu'en 2020, la population communale s'élève à 477 habitants, soit un gain de 11,7% par rapport à 2009.

En 2022, Marsan compte 464 habitants, elle en compte 461 en 2023.

C'est essentiellement le solde migratoire qui a permis cette augmentation démographique, et qui participent au renouvellement naturel de la population à la limitation du vieillissement.

Entre 2014 et 2020, on observe un taux de variation annuel moyen de 0,5 %.

La communauté de communes connaît un accroissement démographique entre 2009-2020 de 582 habitants supplémentaires, soit une hausse de 5,7%.

Un parc de logements en augmentation constante. Concomitamment au développement démographique, dont il épouse logiquement la tendance, le parc de logements de Marsan est en augmentation depuis 2009, passant de 210 à 221 en 2020, soit une augmentation de 5,2%.

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

Le nombre de logements vacants est particulièrement faible sur la commune sur la période 2014-2020, le nombre de logements vacants a fortement baissé, passant de 36 à 12.

En 2020, les logements vacants représentent 5,6% du parc global, en 2023 ce taux passe à 3,7%.

Les logements construits participent à un total de 95,2% de maisons individuelles parmi le parc de logements.

Sur la période 2011 à 2021, la commune a consommé 12,30 hectares.

UN POLE ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS

L'analyse statistique révèle 53 emplois en 2020 sur la commune, en 2023 elle comptabilise 69 emplois.

En 2020, la commune compte 223 actifs ayant un emploi sur la commune.

Les attraits touristiques participent à l'économie locale qui propose des offres d'hébergement (gîtes..).

La commune dispose de commerces, d'associations, d'entreprises, d'une école et de plusieurs lotissements.

L'offre d'équipements, de commerces et de services présente au sein de la commune représente également un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

UN CADRE DE VIE PRESERVE

Le marqueur du territoire communal est représenté par la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et de bien-être à ses habitants d'un jour ou d'une vie.

Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis représentent un patrimoine constituant un facteur d'attractivité. Ces paysages sont le fruit d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones agricoles parsemées de boisements.

Son paysage bucolique est vallonné et possède au sud du village un château inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

MARSAN EN 2040

UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE A ENVISAGER POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE

La population communale s'élève à 477 habitants en 2020 et 464 habitants en 2022.

La volonté des élus est de soutenir ce dynamisme démographique afin d'accueillir conformément au SCoT :

- 69 habitants supplémentaires maximum pour 2030 ;
- 92 habitants supplémentaires maximum pour 2035 ;
- 109 habitants supplémentaires maximum pour 2040.

Pour assurer l'accueil de ces nouvelles populations, en tenant compte de la taille des ménages qui serait en 2040 à 2,17, les besoins en logements est estimé à :

- 52 logements maximum en 2030 ;
- 70 logements maximum pour 2035 ;
- 83 logements maximum pour 2040.

Du fait du vieillissement des populations, des nouveaux modes de vie, de la diminution de la taille des ménages, la commune devra également anticiper le risque de diminution du nombre d'habitants en produisant des logements supplémentaires.

Pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants, les actions à envisager :

- 7,67 hectares toutes destinations confondues et une densité de 12 logements à l'hectare.

INITIER LES PRINCIPES D'UN URBANISME NOUVEAU ET PREPARER LA VILLE A SON AVENIR URBAIN

La gestion économe de l'espace, ne revient pas seulement à moins artificialiser les sols. Cette notion correspond également à aussi promouvoir un modèle de développement urbain certes moins consommateur d'espace, mais aussi économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles.

Cela revient à penser une ville pour tous et dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Mais au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés.

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX AU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Parmi les objectifs définis par la municipalité dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus souhaitent répondre aux obligations fixées par les dernières évolutions réglementaires.

La redéfinition des limites des zones constructibles, l'élaboration d'orientations d'aménagement de programmation opérationnelles, la prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme devront tenir compte des dernières lois en matière de PLU.

Le cadre de vie de la commune, identifié par un paysage agricole et naturel remarquables, un patrimoine bâti et architectural, un monument historique seront conservées.

Les extensions du bourg et des principaux écarts se feront sur un modèle planifié, global et programmé, qui sera devenu la règle et qui peu à peu gommara les stigmates de l'urbanisme d'opportunisme. Certes, les limites agricoles du bourg auront par endroits reculé, mais au bénéfice d'un arrêt du grignotage agricole sur les secteurs où les conditions de l'urbanité ne sont pas.

La tendance de développement se sera inversée au profit des parties actuellement urbanisées, entraînant dans ce processus une diminution des obligations de déplacements motorisés.

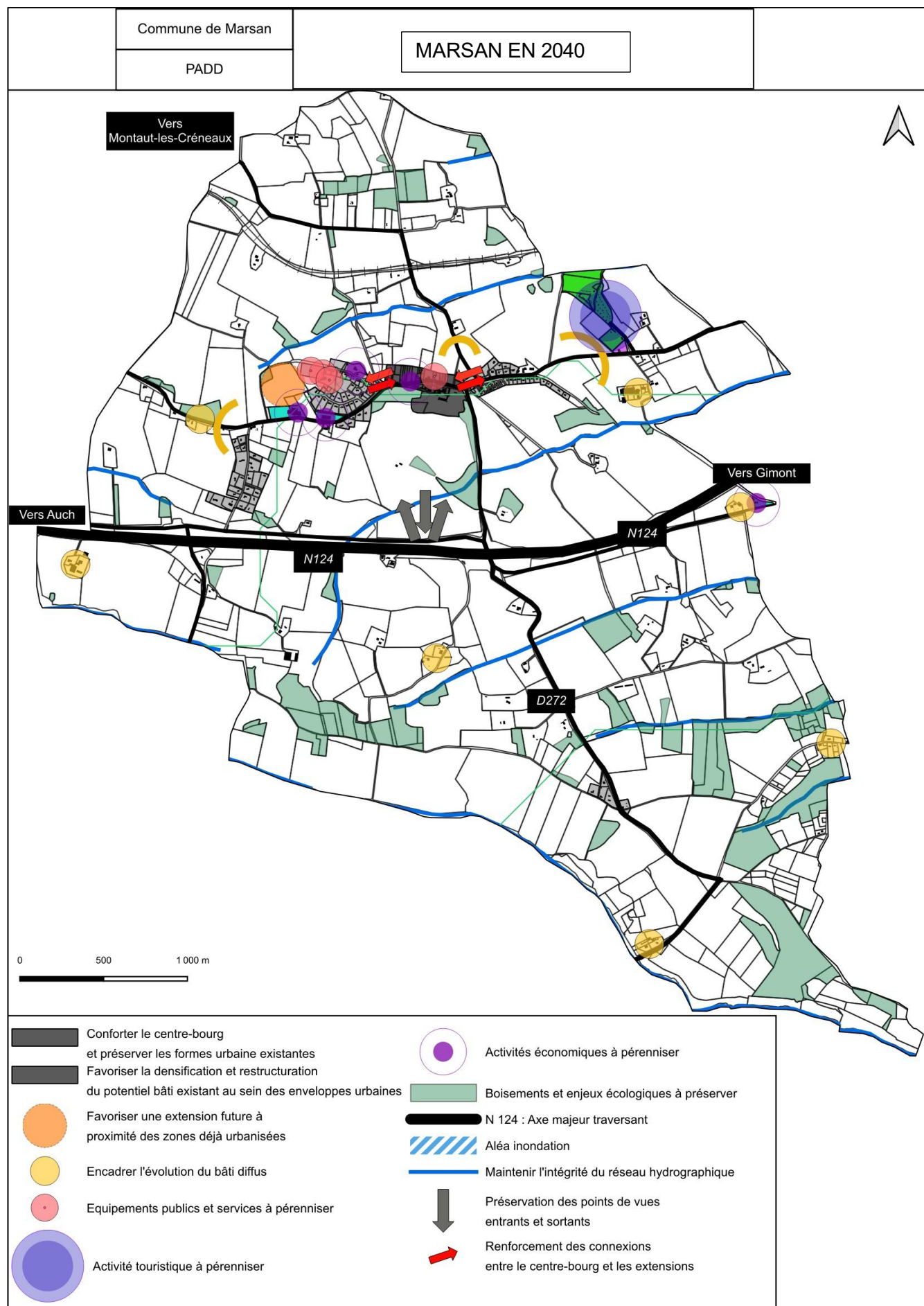
CONTINUER LA MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS, ADAPTER LE PROJET URBAIN AUX POSSIBILITES DES RESEAUX SUR CHAQUE SECTEUR

La ville a su adapter son offre en équipements et services à sa croissance démographique des dernières années. Réduire la consommation de l'espace, dans une zone sensible pour la préservation des eaux souterraines et superficielles, passe obligatoirement par une double capacité à densifier l'urbanisme dans les secteurs qui concentrent les atouts nécessaires à l'affirmation d'un tel projet (réseaux, multi-modalités des déplacements...). Cette approche permettra d'une part de renforcer la centralité du bourg mais aussi de conforter l'urbanisation à proximité des zones déjà urbanisées.

Et cette logique trouvera son sens dans tout le projet d'aménagement de la commune où la transition écologique, celle des mobilités, des formes urbaines et la réalisation des projets spéciaux devront toujours s'opérer sans jamais déstructurer le cadre de vie.

LES ACTIONS STRATEGIQUES ET LE PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE POUR 2040

Illustration 3 : Le territoire communal en 2035 ; UrbaDoc Badiane 2024



Pour mettre en place un projet politique tenant compte des objectifs de développement communaux, des orientations du SCoT et du cadre législatif, le PADD se décline en quatre grands axes :

**AXE 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE COHERENT ET RAISONNE
POUR PRESERVER LE CADRE**



**AXE 2 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES, LES COMMERCE ET OPTIMISER
LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX**



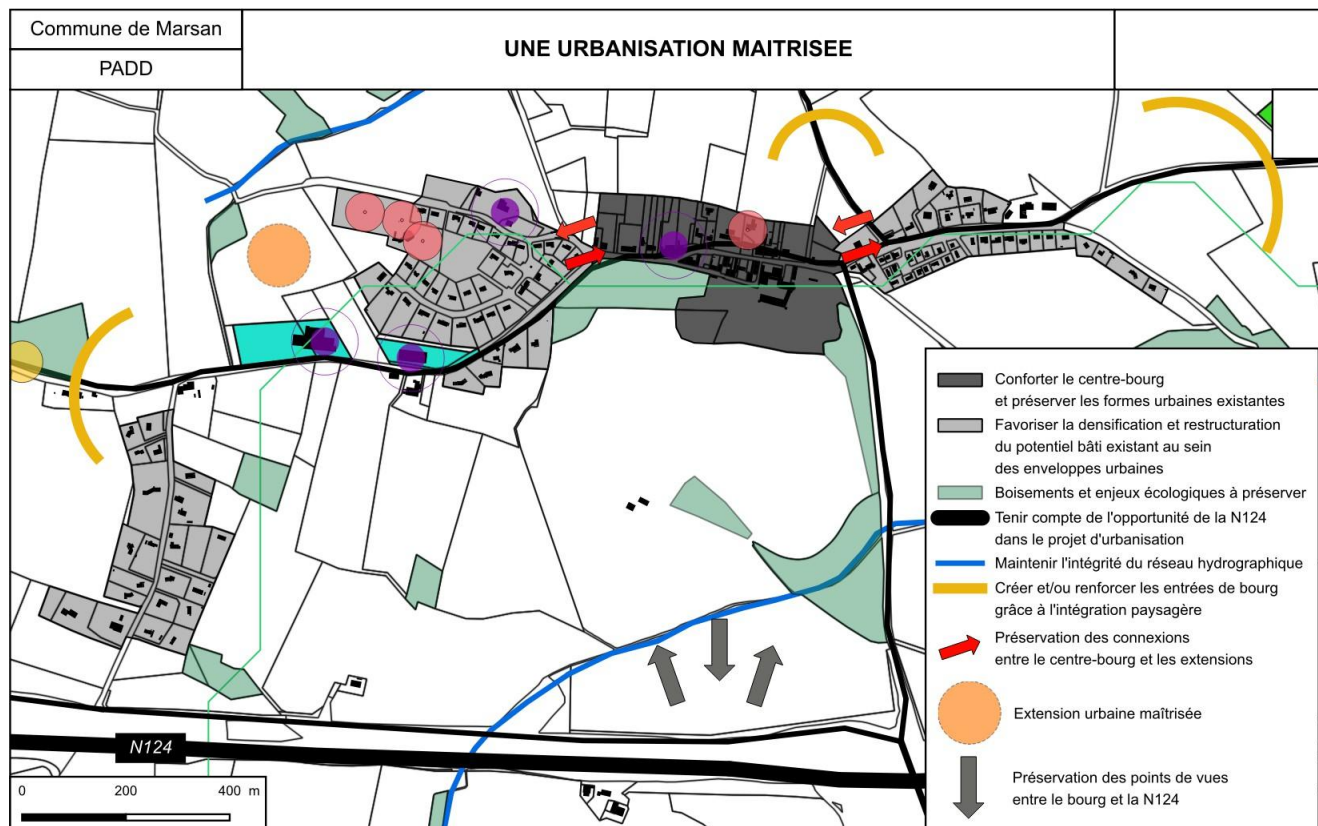
AXE 3 : PRESERVER ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE



AXE 4 : L'ENVIRONNEMENT : UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

AXE 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE COHERENT ET RAISONNE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE

Illustration 4 : Une urbanisation maîtrisée ; UrbaDoc Badiane 2024



CONSTATS

L'accueil de nouvelles populations ne doit pas compromettre la faculté de la commune à répondre aux diverses demandes de ses administrés en matière d'éducation, d'approvisionnement, de culture de sport et de réseaux mais doit permettre au contraire d'assurer la pérennité de ses équipements (école, services...).

La diversité des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale.

Ainsi, l'accueil de nouvelles populations devra se faire sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de services.

1. ACCUEILLIR 109 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2040

- ❖ Programmer une évolution démographique maîtrisée et soutenue de sa population conforme aux objectifs du SCoT de façon à anticiper le développement urbain : **+109 habitants**.
- Requalifier les espaces vacants au sein du village ;
- Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans la continuité de l'existant et réhabiliter les bâtiments du centre villageois ;
- Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics ;
- Prévoir une libération de terrains constructibles, dimensionnée pour assurer une croissance démographique permettant de satisfaire au maintien des équipements communaux et des objectifs démographiques.

2. PERMETTRE LA CREATION DE 83 LOGEMENTS

- ❖ Prévoir une offre de logements permettant de satisfaire aux objectifs démographiques d'accueil de nouveaux habitants en lien avec la volonté d'une gestion économe du foncier.
- ❖ Prévoir 83 logements supplémentaires maximum pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants.
- ❖ Mettre en place une politique de réhabilitation de 30% du potentiel des logements vacants, soit 4 logements ;
- ❖ Anticiper le desserrement des ménages (actuellement 2,37 habitants par ménage et de 2,17 à l'horizon 2040) par la construction de 83 logements.
- ❖ Opter pour des densités de 12 logements.

- ❖ Phaser les étapes d'extension conformément aux objectifs du SCoT. Les consommations maximales sont les suivantes :
 - de 4,8 ha pour 2030 ;
 - de 6,5 ha pour 2035 ;
 - de 7,67 ha pour 2040.
- ❖ Prendre en compte le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
- ❖ Prendre en compte la consommation foncière entre septembre 2021 et septembre 2023.
- ❖ Tenir compte de la 2X2 l'opportunité de la 2X2 voies dans le projet d'urbanisation future de la commune.

3. DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT EN VUE DE RENFORCER LA MIXITE SOCIALE

- ❖ Conforter la mixité sociale et générationnelle dans les projets d'habitat en poursuivant les actions en matière de diversification de l'offre foncière.
- ❖ Offrir les conditions de trajectoires résidentielles diversifiées.
- ❖ Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif.

4. INTEGRER LES CONTRAINTES COMMUNALES DANS LE DEVELOPPEMENT FUTUR

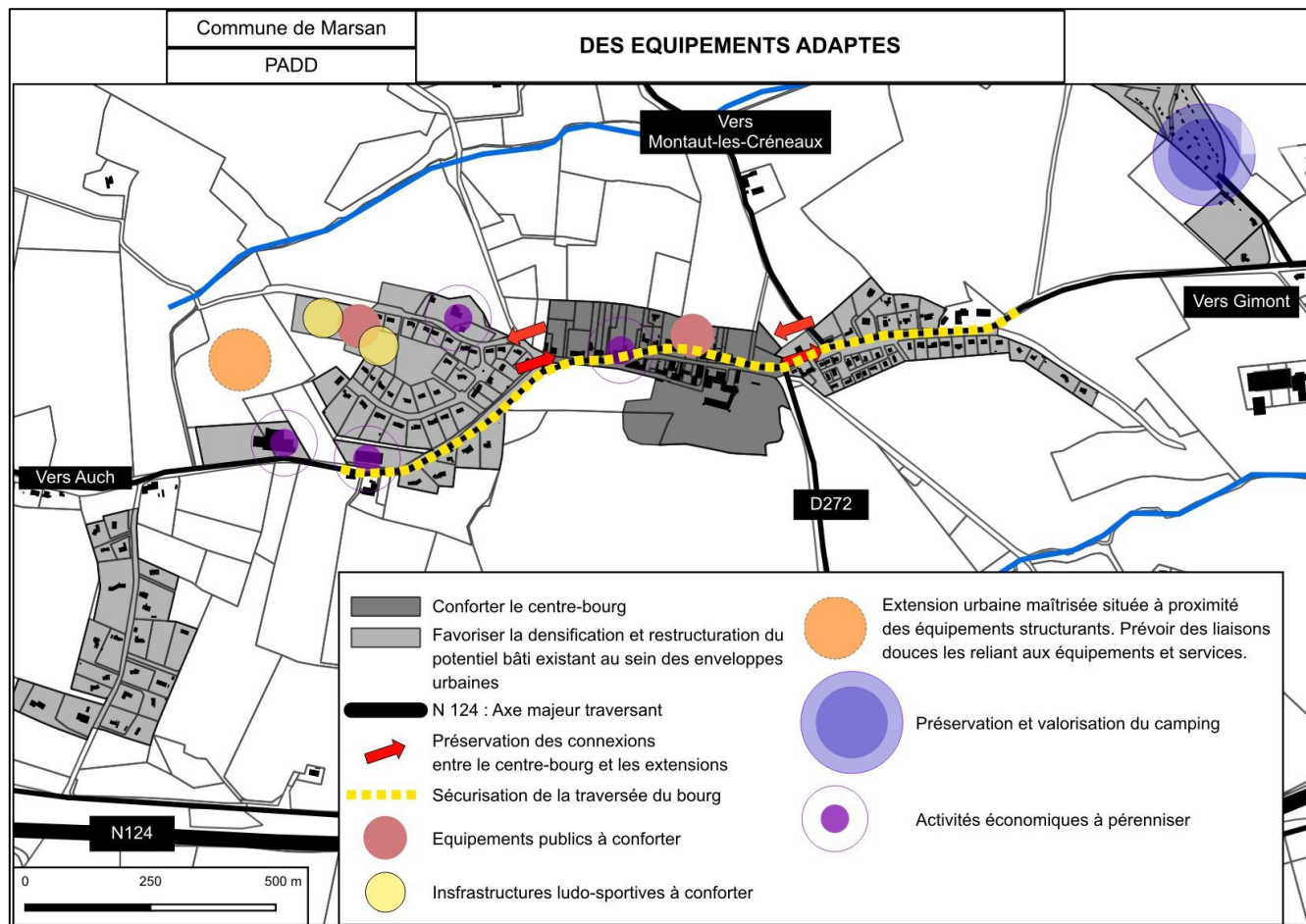
- ❖ Prendre en compte les servitudes d'utilité publique.
- ❖ Intégrer les contraintes communales dans l'élaboration des projets d'urbanisation.

5. PRENDRE EN COMPTE LE PERIMETRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- ❖ Instaurer des règles d'urbanisation particulières au sein du bourg et du périmètre de 500 mètres des monuments historiques afin de conserver la qualité et la morphologie urbaine typiques de la commune :
 - Edicter des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions afin de correspondre à l'architecture vernaculaire ;
 - Permettre une urbanisation dense et aérée selon les spécificités des zones ;
 - Limiter la hauteur des constructions à R+1+ combles.
- ❖ Réglementer différemment les zones hors du périmètre de protection des monuments historiques :
 - Etablir des lots d'une superficie correspondant à celle exigée par les dispositifs d'assainissement autonome.

AXE 2 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES, LES COMMERCE ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX

Illustration 5 : Des équipements adaptés ; UrbaDoc Badiane 2024



CONSTATS

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...). L'ajustement de la capacité des équipements publics sera nécessaire pour répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

ENJEUX

Il convient ainsi de conforter les activités socio-économiques et ludo-sportives sur la commune afin de préserver le lien social.

1. MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES EXISTANTS

- ❖ Prioriser l'urbanisation des secteurs situés à proximité des services et des équipements structurants.
- ❖ Conforter les équipements ludo-sportifs existants.
- ❖ Aménager l'aire de jeux à côté du lotissement.
- ❖ Assurer un renouvellement de la population afin de maintenir les équipements publics existants.

2. OPTIMISER LES RESEAUX ET ANTICIPER LES BESOINS LIES A L'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

- ❖ Urbaniser prioritairement les secteurs desservis par les réseaux d'eau potable, d'électricité et l'assainissement collectif.
- ❖ Prendre en compte la couverture numérique dans les projets d'urbanisation.
- ❖ Assurer la conformité de la défense incendie des secteurs urbanisés.

3. AMELIORER LES DEPLACEMENTS DES USAGERS ET PREVOIR ADAPTEE EN STATIONNEMENT

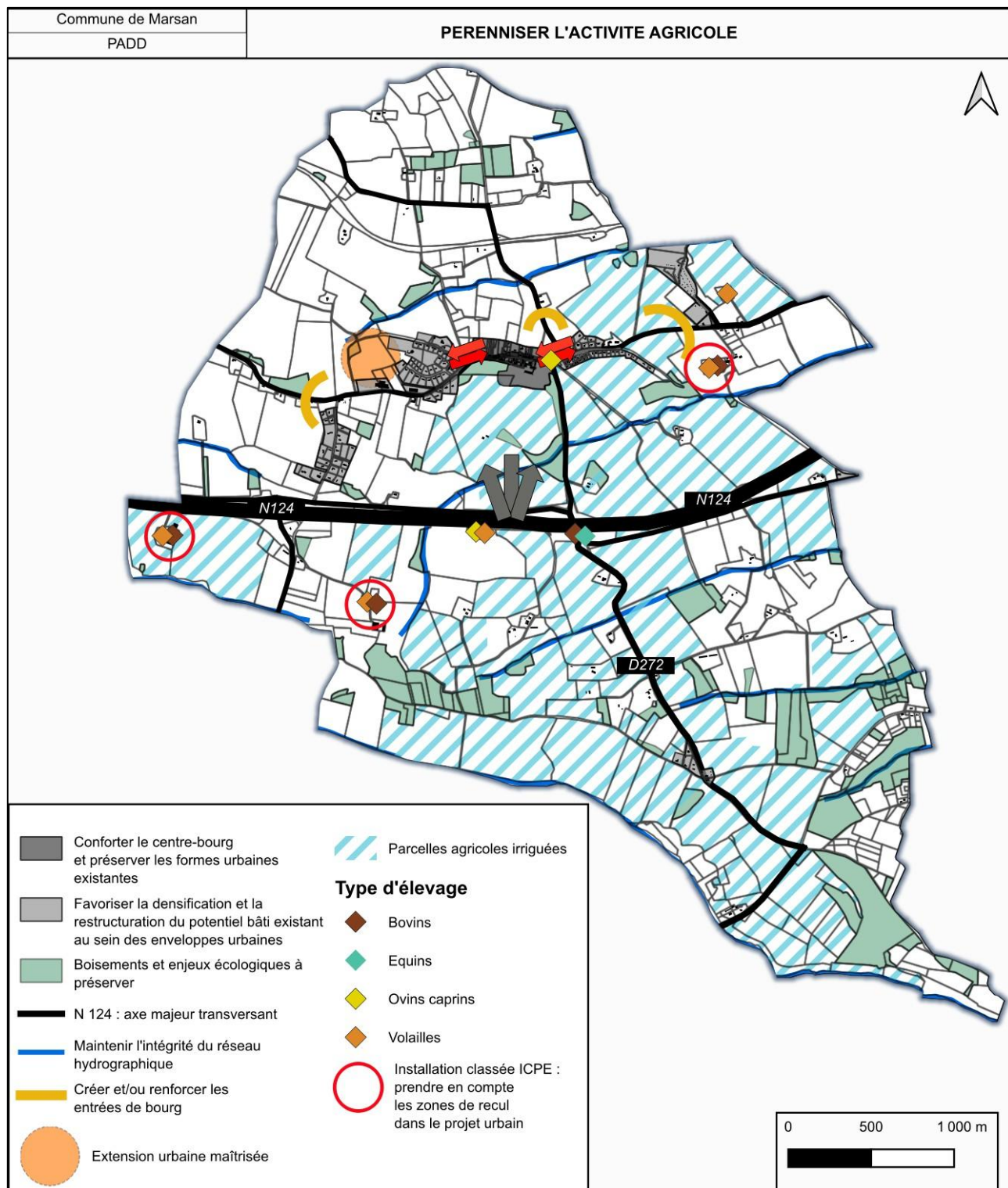
- ❖ Engager un développement d'une offre améliorée de transports public.
- ❖ Faciliter les déplacements en mode doux.
- ❖ Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et des modes doux.
- ❖ Imposer pour toute nouvelle construction les modalités de stationnement.

4. CONFORTER ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- ❖ Conforter les activités économiques existantes (restaurant et épicerie) et favoriser leur développement.
- ❖ Conforter et favoriser le développement de la zone d'activités ;
- ❖ Fixer des règles de nature à assurer la cohabitation des zones d'activités avec les zones d'habitats existantes.
- ❖ Conforter les activités économiques liées au tourisme (préservation et valorisation du camping à l'Est du bourg).
- ❖ Valoriser le tourisme et l'agro-tourisme comme vecteur de diversification économique sur le territoire.

AXE 3 : PRESERVER ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Illustration 6 : Pérenniser l'activité agricole ; UrbaDoc Badiane 2024



CONSTATS

Avec la nature, l'activité agricole constitue un élément représentatif de l'identité et de l'attractivité du territoire. La pression urbaine se faisant essentiellement sur les milieux agricoles, il est nécessaire d'en assurer la pérennité. Le conseil municipal est conscient du rôle joué par l'agriculture sur le territoire communal, précisément par son rôle économique et dans l'entretien et la qualité des paysages et des espaces.

Les orientations du PLU en la matière se positionnent en faveur d'un soutien maximum de cette activité, d'une volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement.

ENJEUX

Le PLU entend favoriser la pérennité des espaces agricoles par un classement réglementaire adapté et par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation (règles de réciprocité).

La protection d'une agriculture durable, 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.

1. PRESERVER LES EXPLOITATIONS EXISTANTES

- ❖ Pérenniser la dynamique agricole par la reconnaissance des sites/sièges de production agricoles.
- ❖ Préserver les installations agricoles et les élevages des possibles extensions de l'urbanisation en évitant les conflits d'usages.
- ❖ Prendre en compte les périmètres de réciprocité, les zones de recul et les secteurs de transition.
- ❖ Prendre en compte l'accessibilité aux exploitations agricoles, la circulation des engins agricoles ainsi que les itinéraires de déplacements saisonnés dans la définition des secteurs d'urbanisation.

2. SOUTENIR ET FAVORISER LE LIEN ENTRE AGRICULTURE, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ❖ Limiter la consommation de terres agricoles.
- ❖ Tracer des limites claires et durables à l'extension des parties urbanisées.
- ❖ Gérer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles.
- ❖ Prendre en compte les parcelles irriguées dans le projet d'urbanisation future de la commune

3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

- ❖ Favoriser l'évolution du bâti agricole et permettre une diversification des activités agricoles.
- ❖ Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle.

AXE 4 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

Cette orientation majeure peut être déclinée selon les objectifs, actions et traductions réglementaires suivantes.

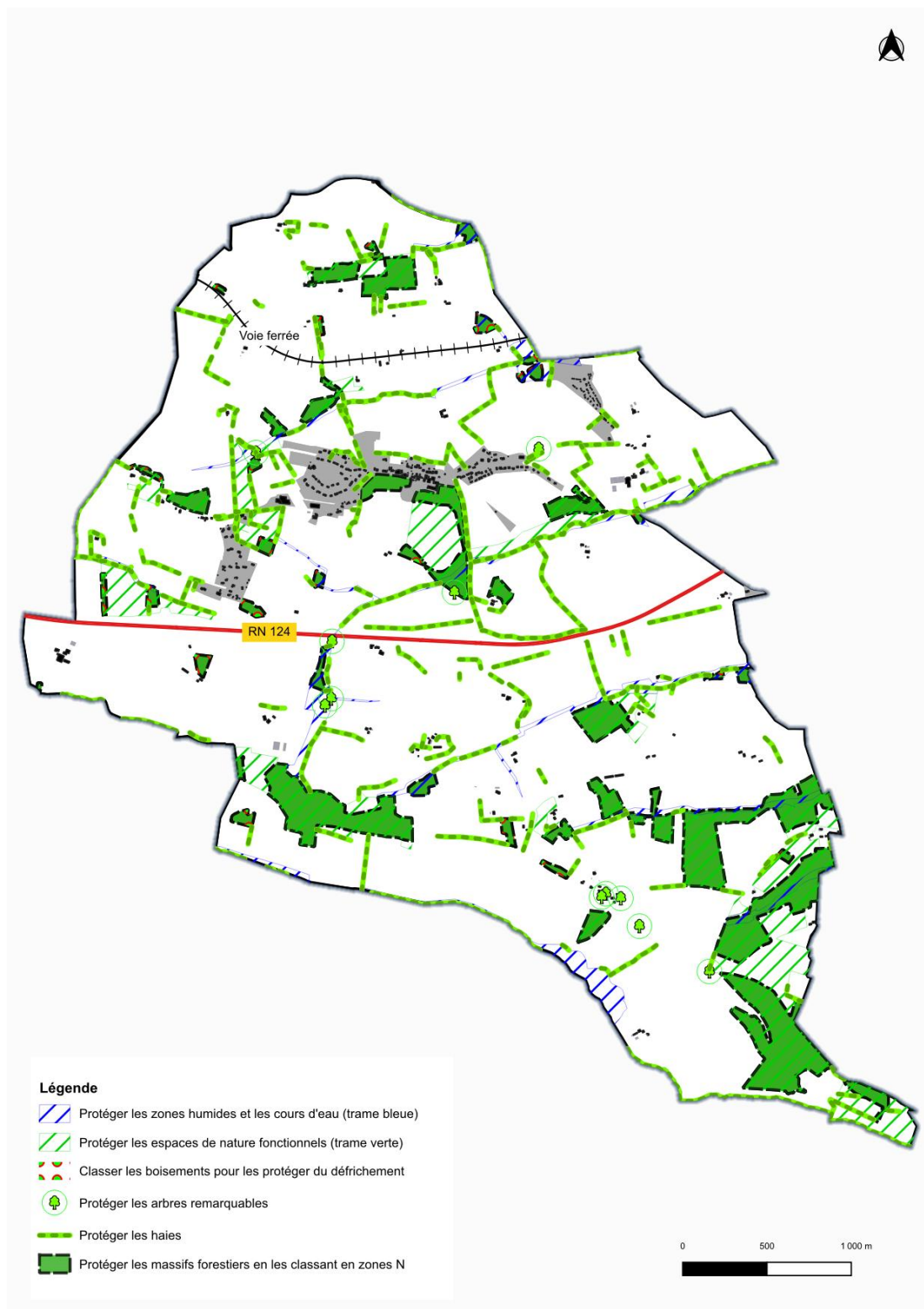


Illustration 7 : Pérenniser l'environnement et la biodiversité ; UrbaDoc Badiane 2024

1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT CONJUGUE A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

1.1 Éviter l'urbanisation des secteurs présentant les enjeux de conservation écologique les plus forts

Constats et Traduction réglementaire : la préservation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologique forts consistera à éviter l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologiques forts, en priorisant l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologiques faibles.

Elle consistera dans un second temps à intégrer les éléments ayant justifié la désignation d'un enjeu modéré au projet d'aménagement, le cas échéant.

1.2 Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés

Constats et Traduction réglementaire : la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés passera par l'élaboration d'un zonage « trame verte et bleue » (TVB) spécifique sur les secteurs en question. La réglementation associée à cette TVB s'attache à permettre la perméabilité des secteurs identifiés en trame verte et s'attache à garantir l'inconstructibilité des secteurs identifiés en trame bleue.

1.3 Concevoir des OAP durables

Constats et Traduction réglementaire : les éléments de paysage relevés à l'occasion du diagnostic (notamment les haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, etc.) seront intégrés aux projets d'aménagement à travers des OAP précises et opérationnelles préservant les richesses environnementales identifiées.

1.4 Protéger les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres et massifs forestiers d'intérêt

Traduction réglementaire : Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés bénéficieront de la protection offerte par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Concernant les massifs forestiers d'intérêt, la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) semble judicieuse pour les massifs dont la superficie est inférieure à 4 ha et qui ne font pas l'objet d'une exploitation forestière.

2. L'EAU, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE A PRESERVER

2.1 Protéger les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité

Constats et Traduction réglementaire : la protection des zones humides, des cours d'eau et de leur espace de fonctionnalité est indispensable au développement de Marsan.

2.2 Prioriser l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif

Constats et Traduction réglementaire : Il convient ici de privilégier une majorité de potentiels de construction dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

2.3 Intégrer la gestion du pluvial au projet de développement

Constats et Traduction réglementaire : la problématique de la gestion des eaux pluviales devra être au cœur des réflexions relatives à l'élaboration des OAP (raccordement aux fossés, redimensionnement de fossés, création de noues d'infiltration, de bassins de rétention, etc.).

Il convient ici de gérer la problématique pluviale dans des secteurs sensibles connus (coulées de boue, secteurs d'accumulation d'eaux pluviales).

3. LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE COMME VECTEUR DE LA VALORISATION ET DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

3.1 Préserver les secteurs présentant des enjeux paysagers

Constats et Traduction réglementaire : la traduction de cette action passe par la préservation des cônes de vue et des covisibilités sensibles ayant été mise en évidence à l'occasion du diagnostic paysager.

Il convient ici de définir des prescriptions précises relatives à l'implantation et aux caractéristiques architecturales des constructions.

3.2 Définir un règlement écrit précis, en s'appuyant sur les enjeux architecturaux spatialisés identifiés par le diagnostic

Dans cette perspective, la commune se fixe pour objectifs de :

- Préserver les éléments constitutifs de l'identité locale (trames viaires, formes bâties, alignements, paysages urbains),
- Encadrer les nouvelles constructions afin qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- Favoriser des formes urbaines cohérentes avec le contexte existant, en évitant les ruptures d'échelle ou de volumétrie,
- Permettre une densification raisonnée dans les secteurs les mieux desservis et les plus adaptés,
- Accompagner la transformation du bâti existant dans le respect de ses qualités architecturales.

3.3 Protéger les éléments patrimoine bâti.

Protéger le patrimoine communal au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

4. PREPARER DEMAIN, FACE A UNE DERIVE CLIMATIQUE INELUCTABLE

4.1 S'appuyer sur la stratégie départementale portée par le SCoT pour lutter contre le changement climatique

Constats et Traduction réglementaire : s'assurer de l'adéquation entre les ressources disponibles (capacité épuratoire, alimentation en eau potable) et les besoins induits par le projet communal, encourager la performance énergétique et climatique des bâtiments, par exemple à travers une OAP thématique, définir un règlement écrit et graphique permettant le maintien des puits de carbone, définir des OAP préservant des zones de non aedificandi, etc.

4.2 Créer des îlots de fraîcheur tout en atténuant les îlots de chaleur

Constats et Traduction réglementaire : la création d'îlots de fraîcheur et l'atténuation des îlots de chaleur passe par la végétalisation.

4.3 Préserver les espaces rendant des services écosystémiques indispensables (boisements, zones humides, etc.)

Constats et Traduction réglementaire : en lien avec l'orientation précédente, les espaces qui constituent des îlots de fraîcheur seront sacralisés, à travers une réglementation graphique et écrite prescriptives voire dans le cadre d'une OAP thématique dédiée.