

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques



Prise en compte de l'avis des services pour modifications après enquête publique

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

P.P.A	Observations	Réponse collectivité
M.R.A.E	<p>Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 2025-014326 ; • élaboration de la carte communale de MARSEILLAN (32) ; • déposée par Commune de Marseillan ; • reçue le 23 janvier 2025 ; <p>Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement Rend l'avis conforme qui suit : Article 1er</p> <p>Le projet d'élaboration de la carte communale de MARSEILLAN (32), objet de la demande n°2025-014326, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.</p> <p>Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.</p> <p>Article 2</p> <p>Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr</p>	Aucune réponse

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

CDPENAF	<p>Au titre de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, la commission émet à l'unanimité un avis favorable sous réserve d'une reprise des contours de la nouvelle zone constructible au plus près de la zone constructible au plus près de la zone constructible actuelle en l'appuyant sur des limites existantes et visibles telles que les haies, routes et trames parcellaires marquées</p>	<p>La collectivité souhaite conserver sa proposition de développement au regard de plusieurs contraintes du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Parcelle A0221, le secteur fait partie du secteur nord en développement du village, sachant que pour desservir les différents lots en zone ZC2, il faudra renforcer le réseau d'eau potable,</u> - Parcelle A0235, le secteur s'appuie sur la trame des haies existantes. Un couloir non bâti, est préservé, dans la phase 1 du développement correspondant à la carte communale afin de positionner une liaison piétonne rattachée à celle existante depuis le village, <u>la phase 2 prévue avec le PLUi fermera le projet de développement autour du village en intégrant la parcelle A0235</u>
DDT	<p><u>SYNTHESE DE L'AVIS :</u></p> <p>PRÉFET DU GERS Liberté Egalité Fraternité</p> <p>Direction Départementale des Territoires Service territoire et patrimoines Unité planification et urbanisme opérationnel</p> <p>Le Directeur Départemental des Territoires à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cœur d'Astarac en Gasconie Copie Monsieur le Maire de Marseillan</p> <p>Auch, le 21 JAN 2026</p> <p>Objet : Avis de l'Etat sur le projet de révision de la carte communale de la commune de Marseillan. P.J. : Remarques sur le projet de carte communale</p> <p>Vous avez transmis en date du 15 novembre 2025 le dossier de projet d'élaboration de la carte communale.</p> <p>Ce dossier appelle de la part des services de l'Etat les avis et remarques figurant en annexe, lesquels devront être pris en compte. Notamment, il conviendra de formaliser les capacités d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés et de définir de ces espaces dans la commune, de mettre en œuvre des mesures de protection et de prévention tout en tenant compte sur la problématique de la qualité de l'eau potable au regard des pollutions des eaux superficielles.</p> <p>Les objectifs de consommation d'espaces sont compatibles aux objectifs chiffrés du SCOT.</p> <p>En conclusion, la cohérence du projet de développement de la commune, m'amène à émettre un avis favorable. Je vous demande néanmoins que les observations annexées soient prises en compte.</p> <p>Cet avis est indépendant de celui émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Pour le préfet et par délégation le directeur départemental des territoires</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>affaire suivie par Pascal PICAUD Mai - pascal.picaud@ger.gouv.fr tél. 05 62 20 11 32 - 32000 AUCH www.ger.gouv.fr</p>	<p>Les remarques de l'Etat seront prises en compte</p>

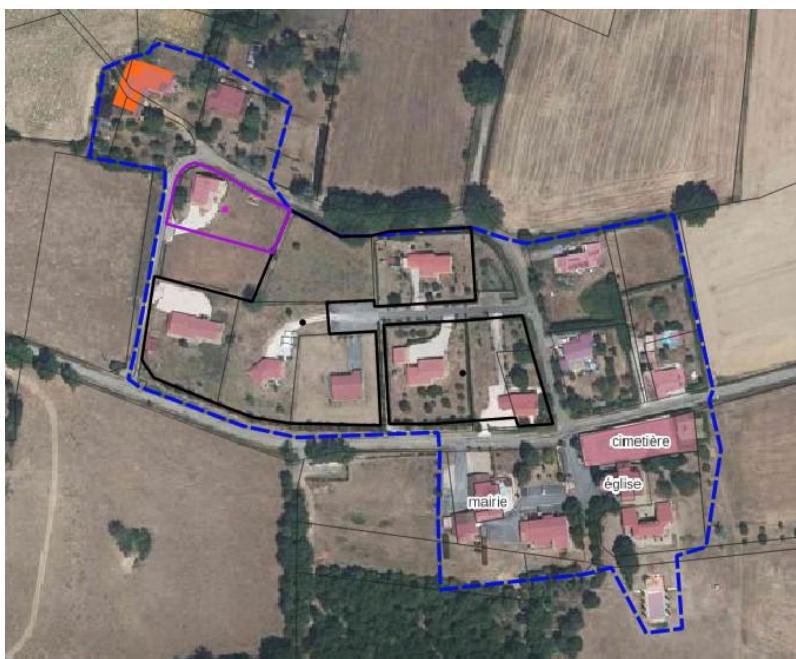
DDT	<p>REMARQUES DE FOND :</p> <p>Présentation du projet de carte communale de Marseillan: Le projet la commune de Marseillan consiste à élaborer un document d'urbanisme sur la commune jusqu'alors régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Cette carte communale permet de définir des zones constructibles sur le territoire communal, tout en se dotant d'un document d'urbanisme compatible avec le SCOT.</p> <p>Le conseil communautaire de la Communauté de Communes de Coeur d'Astarac en Gascogne a adopté le projet de la carte communale de Marseillan par délibération en date du 18 septembre 2025.</p> <p>Synthèse de l'avis :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'emprise de la zone constructible est resserrée au village ; une extension de l'enveloppe urbaine est réalisée sur l'Ouest et le Nord-Est du village. La collectivité a restreint les zones constructibles au village et à ses alentours immédiats, prenant soin de préserver les éléments boisés en les soustrayant des zones constructibles.• Des secteurs naturels protégés sont créés pour, d'une part, protéger écologiquement l'espace boisé au Nord de la commune (ZNIEFF de type 1) et d'autre part, s'assurer du maintien d'une protection paysagère existante du village dans son territoire rural.• La réalisation d'une étude de densification est nécessaire au titre de l'article L. 161-3 du code de l'urbanisme (CU) pour (dé)montrer que la commune a besoin d'extensions des espaces urbanisés pour atteindre les objectifs recherchés en matière de création de logements et d'accueil de population.• Les deux cartographies présentées dans le dossier comportent des incohérences qu'il convient de corriger. Leur	<p>Oui. L'étude de densification sera clarifiée au même titre que les deux cartographies présentées dans le dossier afin de mieux distinguer le projet qui découle d'un état des lieux de la consommation depuis 2017, de la densification potentielle au village et des objectifs de développement de la commune.</p>
-----	--	--

	<p>dénomination doit en outre être clarifiée.</p> <ul style="list-style-type: none">• La présentation des problématiques liées à la qualité des eaux superficielles prélevées pour la production de l'eau potable au regard des pollutions importantes présentées nécessitera une reformulation dans le rapport de présentation (RP). <p>A) Remarques sur la légalité du document</p> <p>1. La formalisation des capacités d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés et de la définition de ces espaces</p> <p>En application de l'article L. 161-3 du CU, la carte communale ne peut ouvrir des terrains à l'urbanisation que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.</p> <p>Aussi, une étude de densification est nécessaire ; le dossier n'en présente pas réellement.</p> <p>Le paragraphe 1.3.1 de la partie V du RP aborde le sujet de la limite urbaine. Ce sujet aurait nécessité un point particulier pour visualiser un sujet important que doit aborder le rapport : l'enveloppe urbaine au 01/01/2021 afin de vérifier la question de la consommation d'espace de la commune (consommation effective, ou déjà réalisée et consommation programmée du document d'urbanisme). Le sujet de cette enveloppe urbaine est complètement éludé, mais ce paragraphe va traiter le sujet des dents creuses (espaces libres potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine) puis de l'enveloppe des zones constructibles de la carte communale.</p>
--	--

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

<p>La synthèse du projet, au paragraphe 1.6, traite de la consommation du projet sans avoir expliqué la méthodologie de calcul de la consommation d'espace. En effet, le calcul de la consommation doit expliquer, localiser, comptabiliser certains éléments :</p> <ul style="list-style-type: none">- déterminer « l'état 0 » ou l'enveloppe au 01/01/2021 qui est la date de référence pour le calcul de la consommation pour le SCoT,- calculer la consommation des autorisations d'urbanisme (ou installations et aménagements) mis en oeuvre à partir du 01/01/2021 jusqu'à l'arrêt- réaliser une étude de densification pour examiner les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine avant de rechercher toute consommation d'espace pour atteindre son objectif de logements- calculer la consommation programmée de la carte communale <p>La Direction Départementale des Territoires (DDT) a donc réalisé, en lien avec la collectivité durant la phase d'élaboration de la carte communale, une enveloppe au 01/01/2021 :</p>	<p>Oui. La consommation du projet étudiée paragraphe 1.6 sera complétée par les données CITADEL et l'enquête réalisée sur les PC/PA/DP depuis 2017 par la commune. Le rapport de présentation reprendra l'aire urbaine proposée par la DTT</p>
--	--

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques



La DDT a aussi réalisé, sur la base d'une extraction récente des données de SITADEL1, un tableau pour calculer la consommation d'espace suivant selon la localisation des autorisations (dans/hors enveloppe urbaine au 01/01/21) :

Estimation de la consommation déjà réalisée à partir du 1er janvier 2021 sur
MARSEILLAN

- A partir de l'analyse des autorisations d'urbanisme disponibles sur la base de données ADS 2007, extrait le 03/09/2024, 13/03/2025

plafond consommation au titre du Scot de Gascogne en m ³ (2030)	10100	2035 : 13600 2040 : 16100
---	-------	------------------------------

Autorisations hors des limites de l'enveloppe (plan annexé) à partir du 1^{er} Janvier 2022

Oui. L'étude de la consommation de l'espace intégrera les dernières autorisations d'urbanisme sachant que celles-ci n'impactent pas le plafond de consommation établi au titre du SCOT pour 2030.

Soit 10100 m².

Ainsi, à ce jour, il n'a pas été constaté de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la commune : les seules autorisations délivrées sur la commune ont soit été délivrées/commencées avant le 01/01/21, soit ne sont pas consommatrices d'ENAF.

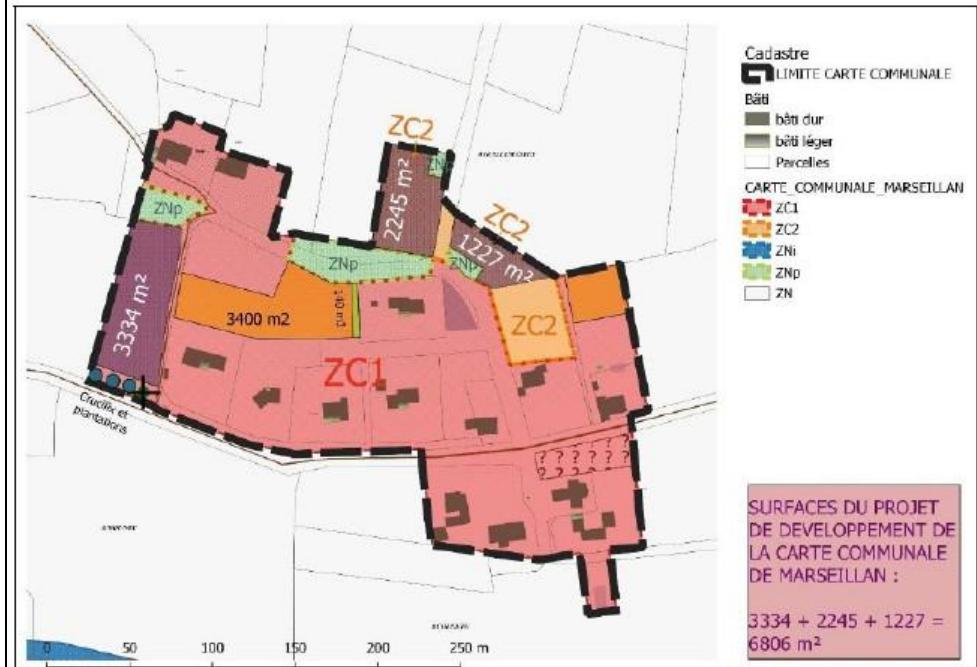
Sur la base de l'extrait de carte fourni p. 177, ci-dessous, extrait de la seconde carte

« 32238_document_graphique_2_20250918.pdf », il est possible d'identifier les seuls espaces de consommation de la carte communale, qui s'élèvent à 6 806 m², alors que le rapport de présentation indique une consommation du projet à 1,02 ha (p. 176).

L'analyse de la DDT a constaté une consommation de 6 925 m², car la parcelle A 235 a été omise du décompte. Aussi, il convient de définir et compléter le dossier avec cette méthode de consommation d'espace et mettre le dossier en cohérence : le point 2/3-b, p. 179, indique que le projet consomme 4 680 m², 6 806 m² au 2/3-e du RP, p. 185. Il est donc possible de conclure que, si le postulat du calcul de la consommation est erroné, la consommation d'espace

La carte intitulée « 32238_document_graphique_2_20250918.pdf », affichée page 177 identifie l'ensemble des espaces concernés :

- En densification pour 3334 m² (ces derniers ne sont pas comptabilisés en terme de consommation puisque appartenant à l'aire urbaine)
- En extension pour 6806 m²



Les surfaces en densification ne sont pas comptabilisées, ce qui rend le projet parfaitement compatible avec le seuil du SCOT. Les erreurs matérielles seront corrigées. Par contre, concernant la parcelle A0235, la surface concernée par le zonage est comptée dans la légende du tableau ci-dessus.

<p>de la carte communale est compatible avec les projections de ce document d'urbanisme à l'horizon 2030 (cf. compatibilité à la prescription P3.1.1 du SCoT p. 28-29 du RP).</p> <p>2. La représentation graphique</p> <p>Le règlement graphique de la carte communale est composé de deux cartes qui font apparaître des secteurs différents, ce qui est de nature à nuire à la bonne lecture et la logique du projet ; il faudra mettre en cohérence ces deux documents :</p> <ul style="list-style-type: none">- La carte fait apparaître une série de points et une croix sur le secteur Sud-Ouest de la zone constructible, annotée « Crucifix et plantations » qui ne sont pas intégrés dans la légende (secteur assorti de prescriptions ?).- Un bandeau vert, différent des indications de la légende, est intégré au milieu de la zone constructible. Cela semble correspondre au lien piétonnier bordé de haies au cœur du village. <p>S'il s'agit d'un secteur en ZNp (absent de la carte principale), il faudra refaire les deux cartes afin que ce secteur soit graphiquement identique aux autres secteurs en ZNp soit : même couleur et même bordure.</p> <ul style="list-style-type: none">- À côté de ce bandeau vert, un secteur de 3 400 m² est identifié avec une couleur qui n'est pas intégrée dans la légende. <p><u>Cette seconde carte a un autre usage que celui dédié au règlement graphique, malgré son nom :</u></p> <p><u>« 32238 document graphique 2 20250918.pdf » ; elle nécessite plutôt d'être annexée au RP avec les légendes ad hoc (espace de densification, consommation d'espace...) pour illustrer les espaces de densification et les extensions du village qui</u></p>	<p>La seconde carte sera retirée des planches graphiques.</p> <p>Elle sera annexée comme le propose les remarques au rapport de présentation avec les légendes ad hoc (espaces de densification, consommation d'espace...) pour différencier les espaces de densification et les extensions du village qui pour ces dernières représentent de la consommation d'espace.</p> <p>De fait, le secteur (bande verte) correspond plus à l'explication d'un schéma de fonctionnement du secteur, il accueillera possiblement un piétonnier.</p> <p>Cette carte, annexée au rapport de présentation intégrera l'enveloppe urbaine.</p>
---	---

<p>représentent de la consommation d'espace. Cette carte mériterait l'ajout de la définition de l'enveloppe urbaine au 01/01/2021, avec sa légende, pour faciliter la compréhension de la méthode de calcul de la consommation d'espace.</p> <p>3. La justification de la qualité du réseau d'eau potable</p> <p>La présentation de la qualité des eaux superficielles traite essentiellement du niveau intercommunal (p. 148-149 du RP : fragilités/enjeux) sans traiter le niveau communal alors qu'un constat alarmant est dressé. Ce n'est qu'au paragraphe relatif à la ressource en alimentation d'eau potable, p. 162, que l'origine de la station de traitement qui dessert Marseillan est identifiée, de manière déconnectée de cette question des pollutions. La qualité de l'eau distribuée, pourtant essentielle au regard de l'opportunité de la commune à se développer, est regardée sous un autre angle (CVM, PFAS, température au prélèvement), sans indiquer si le constat alarmiste sur les 32 molécules sont éliminées par la station de Saint-Michel (p. 164).</p> <p>Une conclusion claire indiquant que la commune de Marseillan est alimentée à partir de l'eau prélevée dans l'Arros et traitée au niveau de la station de production d'eau potable de Montégut Arros par Trigone, puis vendue au SIAEP de la région de Saint Michel pour être distribuée aurait permis de mieux comprendre le cheminement de l'eau distribuée sur la commune de Marseillan ; la synthèse annuelle de la qualité de l'eau distribuée sur la commune (infofacture) aurait résumé la question de la qualité de l'eau (extraction en annexe).</p>	<p>Oui. Le traitement de cette partie sera remaniée de manière à clarifier le cheminement de l'eau et la nature des pollutions impactant la commune. https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do</p>
--	--

<p>B) Remarques permettant d'améliorer la qualité du document</p> <p>1. Le diagnostic agricole :</p> <p>Le titre I porte sur les objectifs stratégiques du SCoT : le SCoT applicable au territoire est le « SCoT de Gascogne », exécutoire depuis le 22/04/2023 : une erreur s'est glissée à plusieurs 4/7 reprises en p. 8 ; il faudra vérifier que le contenu du titre I reporte bien les objectifs du SCoT de Gascogne.</p> <p>Le titre II, p. 9, reprend des statistiques agricoles de 2016, qui sont celles de l'élaboration du SCoT de Gascogne. Les études intercommunales (titre III) et communales (titre IV) permettent d'actualiser les données. La figure 46, p. 46, permet voir que les secteurs d'extension de la commune sont tous concernés par un plan d'épandage (selon les enquêtes agricoles).</p> <p>L'illustration p. 52 relative au régime réglementaire des bâtiments d'élevage semble incomplète : la légende n'indique pas ce que représentent les zones tampons en jaune, lesquelles occupent la plus grande partie des zones identifiées.</p> <p>L'illustration 53 finalise cette étude en identifiant les zones à enjeux agricoles, néanmoins, elle n'identifie pas ce qui est pourtant l'objet de la carte : faire ressortir les secteurs de confrontation entre secteurs agricoles et les bâties isolés, hameaux, etc.</p> <p>La synthèse du document traite des enjeux (titre V, 2 p. 57) en indiquant une SAU moyenne de 107,5 ha ; cette donnée ne semble pas cohérente avec les données communales énoncées au chapitre IV, 2 bien inférieures. Cette information nécessite d'être complétée ou revue.</p> <p>À cette même page, il est fait mention d'« élaboration du</p>	<p>Oui. Sera transmis à l'ADASEA</p>
--	--------------------------------------

<p>PLU » ainsi que des « sièges hors Lamazère » ; l'actuel projet porte sur l'élaboration de la carte communale de Marseillan.</p> <p><u>2. Le rapport :</u></p> <p>Marseillan est positionné de manière favorable par rapport à la RD1021 (2,5 km), p. 45. Face à ce constat, il aurait été opportun d'intégrer l'enjeu de report multimodal depuis la commune jusqu'à cet axe (réalisation d'infrastructures, abris vélos, baisse de la vitesse...).</p> <p>Des liaisons douces pourraient également y être évoquées, elles-mêmes présentées seulement dans un cadre de loisir et non dans une optique de rabattement vers la ligne régulière IIO. La commune pourrait se rapprocher de la région pour porter cette réflexion en y intégrant des équipements types box à vélo, un abri d'attente avec banc, une borne à eau et un relais de livraison pour promouvoir la consommation de proximité.</p> <p>Deux aires de covoiturage sur Miélan sont indiquées p. 48, or il n'y en a qu'une ; il s'agit peut-être d'une inversion avec la ville de Mirande qui en deux, l'une avec panneau, une autre sans panneau qui est plutôt aire informelle.</p> <p>À noter qu'une collaboration existe, entre la Communauté de Communes Coeur d'Astarac en Gascogne et la structure privée WIMOOV, pour proposer des solutions de mobilité durable à ses habitants, dans le cadre du projet national TIMS (Transport Unclusif et Mobilité Solidaire).</p> <p>- Le tableau relatif aux logements vacants, p. 66, ne présente pas l'ensemble des éléments à disposition de la collectivité pour oeuvrer afin de diminuer la vacance (mise en place d'une taxation, etc.). Un logement dégradé n'empêche pas la réalisation de travaux par un nouvel acquéreur, sa localisation à proximité d'un élevage par exemple serait un facteur</p>	<p>Possibilité validée par la commune de créer « un abri attente et un box vélo » sur la commune, mais Marseillan n'est absolument pas en mesure de répondre pour les collectivités concernées par le point de montée le plus proche qui se situe à l'intersection entre LAAS et la RD1021.</p> <p>Un relais livraison est considéré aujourd'hui comme improductif car dépassant les demandes directes. Les habitants font le déplacement jusqu'à Miélan. Les services du CCAS accompagnent les personnes âgées pour leurs courses.</p> <p>Le système WIMOOV qui est adapté à Mirande mais ne l'est pas pour Marseillan.</p> <p>Tableau annexé, problème récurrent sur la valeur des biens proposés (surestimés à la vente) et travaux importants pour les propriétaires quelques soient les aides qui deviennent de plus en plus substantielles.</p>
---	--

<p>limitant. Les justifications en partie V 1.3 (p. 172 et suivantes) nécessiteraient d'être renforcées.</p> <p>- Sur le thème de la biodiversité, p. 99, mais aussi tout au long du rapport, le diagnostic porte plutôt sur le secteur de la communauté de communes que sur la commune de Marseillan ; il semble généraliste, non ciblé sur la commune de Marseillan, en citant régulièrement des éléments implantés en dehors de Marseillan, éléments qui ne permettent pas d'identifier les vrais enjeux du territoire communal.</p> <p>- La projection de construction de nouveaux logements se fait sur des espaces sans enjeux biodiversité, en dehors de la protection des haies (ou plutôt des alignements d'arbres le long des routes) en qualité d'habitats, notamment pour les oiseaux. La commune arrive à cette même conclusion, omettant les haies. Le document passe très vite sur la biodiversité, cantonné aux incidences sur les espaces naturels, écho au développement assez succinct de l'état des lieux de la biodiversité.</p> <p>Cependant, les parcelles en projet ne concernent pas de milieux naturels. Une vigilance est à conserver sur tout projet sur des prairies pouvant abriter un cortège d'espèces à même de servir de plantes hôtes à des papillons. En outre, si les cultures prariales ne sont pas anciennes et présentent un intérêt moindre que des vieilles prairies à la banque de graines importantes et à la 5/7 riche biodiversité, selon les espèces cultivées elles peuvent avoir un intérêt pour l'entomofaune avec une possible occupation par des insectes protégés.</p> <p>- La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « étang et bois du château de</p>	<p>Une synthèse évoque les éléments propres à la commune</p> <p>En dehors du classement en zone ZNP, le projet de carte communale ne permet pas de dessiner des OAP qui seront, par contre, produites au PLUi. La commune délibérera pour protéger l'ensemble des haies existantes</p>
---	--

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	<p>Marignan » est présentée p. 106 et suivantes ; ce n'est néanmoins pas le cas de la ZNIEFF de type 1 « coteau du Tuco Pelat ». Cependant, cela n'apparaît pas préjudiciable dans la mesure où l'enveloppe déborde de façon très marginale sur la rive gauche de l'Osse alors que l'intérêt de la ZNIEFF comme son nom l'indique, est le coteau en rive droite sur la commune voisine ; il serait intéressant cependant de reprendre cette information dans la fiche de synthèse p. 126.</p> <ul style="list-style-type: none">- Le Parc Naturel Régional est abordé en p. 113 sans que ne soit clairement expliquées les conséquences de la labellisation du territoire sur la commune, en extrayant du projet de diagnostic et de la charte les éléments concernant la commune, éléments que celle-ci pourrait d'ores et déjà intégrer de manière anticipée dans son projet de carte communale.- Le nombre d'installation(s) d'assainissement collectif sur Marseillan pourrait être détaillé au paragraphe 3/1/3-b pour étoffer le dossier sur ce sujet (voir observation ci-dessous sur les justifications au SCoT).- Le RP fait un point particulier sur l'impact du projet sur le paysage, p. 179 et suivantes, élément peu traité dans les documents de ce type. En effet, la création de zones ZNp (zone naturelle protégée) en périphérie du village permet de valoriser la végétation existante mais aussi de marquer l'objectif d'intégration du bâti dans la commune et enfin de protéger la forêt située au Nord-Ouest de la commune, classée en ZNIEFF de type 1.- Au sujet des incidences sur l'assainissement abordées par le 2/3-f p. 186, il aurait été intéressant que le RP fasse le lien avec les compatibilités avec le SCoT (P1.4-2 et P1.4-3) en
--	--

<p>justifiant de l'absence de réseau collectif (justification implicitement faite concernant la gestion des eaux pluviales).</p> <p>- Concernant la qualité de l'air, traitée au 2/3-j, l'urbanisation de la commune en périphérie du cœur urbain existant va conduire à l'apparition de zones de contact entre les zones d'habitat et les espaces agricoles, augmentant ainsi le risque de conflits et de nuisances.</p> <p>Il aurait été pertinent de prévoir la mise en place de lisières agro-naturelles (haies), d'épaisseur suffisante, à planter en périphérie des habitations et à la limite de l'urbanisation, afin de créer des écrans entre les deux espaces.</p> <p>Outre les haies préconisées p. 176 du RP : « <i>des haies de lien, positionnées en limites parcellaires seront recommandées pour permettre l'intégration future du projet qui devra se fondre à l'image paysagère pittoresque existante</i> », cette prescription supplémentaire aurait permis de matérialiser l'enjeu lié à la cohabitation et visant à limiter les conflits entre les agriculteurs et les autres habitants du territoire (p. 58 du diagnostic agricole). Pour ce faire, si la carte communale ne peut pas identifier de prescriptions relatives à ce type de réalisations, l'application de l'article L. 111-22 du CU permet au conseil municipal, par délibération prise après une enquête publique, d'identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>3. Règlement graphique :</p> <p>Un secteur accolé au Nord de l'église est identifié par une géométrie qui intègre des points d'interrogation. Ce secteur,</p>	<p>En dehors du classement en zone ZNP, le projet de carte communale ne permet pas de dessiner des OAP qui seront, par contre, produites au PLUi. La commune délibérera pour protéger l'ensemble des haies existantes</p> <p>La version du cadastre sera actualisée</p>
--	---

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

<p>délimité par une bordure différente du cadastre de la carte sera défini. Il semble que cet emplacement représente le cimetière.</p> <p>Le cadastre et le bâti (bâti dur et bâti léger) seront actualisés : il manque des constructions dans le règlement graphique, par exemple sur les parcelles A323 ou A 342. Ce problème se retrouve sur certaines cartes intégrées au RP, représentant le zonage ou le périmètre communal.</p> <p>4. Annexes :</p> <p>La liste des contraintes fournie est la liste des contraintes de l'ensemble du territoire départemental. La liste des contraintes de la seule commune de Marseillan pourrait être présentée.</p> <p>À noter que ce document n'est pas présent dans la liste des pièces du dossier.</p>	<p>La liste des contraintes relatives à la commune sera ajoutée aux annexes</p>
---	--

SCOT	<p>REMARQUES DE FOND :</p> <p>1.Le pas de temps du SCoT sur la question démographique est 2017-2040. Sur quel pas de temps est-il inscrit le scénario démographique communal de Marseillan ?</p>	<p>Le scénario démographique communal s'inscrit sur un pas de temps identique à celui retenu par le SCoT, soit la période 2017-2040. Ce choix répond à un objectif de cohérence et de compatibilité hiérarchique avec le document de planification supérieur, conformément aux principes du Code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, il convient de préciser que le scénario démographique communal ne constitue pas une projection autonome ou concurrente de celle du SCoT, mais un outil transitoire et prudent, destiné à encadrer les choix d'urbanisme à court et moyen termes. En effet, l'entrée en vigueur du PLUi à l'horizon 2030 est susceptible de rendre caduc ce scénario communal, celui-ci ayant vocation à être remplacé par les orientations démographiques et foncières portées à l'échelle intercommunale.</p> <p>Dans ce contexte, le scénario démographique communal doit être compris comme un document d'anticipation et de sécurisation juridique, élaboré dans l'attente de l'approbation du PLUi. Il permet de garantir la sécurité juridique des décisions en matière d'urbanisme, notamment en justifiant les besoins en logements, en équipements et en consommation</p>
		<p>foncière, tout en restant strictement compatible avec les orientations du SCoT.</p> <p>Ainsi, le choix d'un pas de temps aligné sur celui du SCoT, bien que potentiellement remis en cause à l'horizon 2030 par l'entrée en vigueur du PLUi, est pleinement justifié. Il assure à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la cohérence avec les documents supra-communaux, • la lisibilité et la robustesse des choix communaux, • et la continuité réglementaire jusqu'à l'adoption du PLUi, seul document appelé à fixer durablement les orientations démographiques à l'échelle intercommunale.

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

SCOT	<p>2.Ce pas de temps et le projet de développement de Marseillan prend-il en compte ce qu'il s'est passé entre 2017 et 2025 ? Si des habitants ont été accueillis sur cette période ils devraient être intégrés dans la réflexion.</p>	<p>Oui. Le scénario démographique communal prend pleinement en compte les évolutions observées sur la période 2017-2025. L'étude ne repose pas sur une projection théorique déconnectée des dynamiques réelles, mais s'appuie au contraire sur une analyse rétrospective approfondie des tendances récentes.</p> <p>À ce titre, ont notamment été intégrées et analysées, dans le cadre de l'étude, les données suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'impact des aménagements réalisés au coeur du village entre 1999 et 2015 ont engendré un regain important de population,• Par contre depuis 2015, Marseillan fait de nouveau face à une baisse importante de sa population. <p>Ces données ont permis d'objectiver les évolutions démographiques effectives (rythmes de croissance ou de stagnation, structure de la population, dynamiques résidentielles) et d'ajuster le scénario communal en conséquence. La période 2017-2025 constitue ainsi une base d'observation indispensable, servant à la fois de point de départ et de référence pour la construction des hypothèses à moyen et long termes. Cette prise en compte garantit que le scénario démographique communal est réaliste, proportionné et fondé sur des données actualisées, tout en restant compatible avec les orientations du SCoT. Elle</p>
		renforce également la robustesse juridique du document, en démontrant que les choix d'urbanisme ne reposent pas sur des hypothèses obsolètes mais sur les évolutions effectivement constatées sur le territoire.

SCOT	<p>3.Ce projet de développement a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?</p>	<p>Oui. Ce choix a fait l'objet d'une discussion intercommunale approfondie et formalisée, associant l'ensemble des communes concernées, et en particulier les communes de niveau 5, dès la transmission par le SCoT, en 2023, des éléments relatifs aux objectifs de développement et de croissance par polarité.</p> <p>À la suite de cette transmission, la communauté de communes a engagé une démarche de concertation qui a conduit à l'adoption, en Conseil des maires, d'une répartition des objectifs de développement, fondée sur des critères partagés et objectivés, tenant compte notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">• de la population communale,• des consommations foncières observées sur la période décennale antérieure à l'entrée en vigueur de la loi,• et des dynamiques et projets propres à chaque commune. <p>Cette méthode a permis de garantir une répartition équilibrée, réaliste et compatible avec le cadre fixé par le SCoT, tout en assurant aux communes de niveau 5 les marges de développement nécessaires à la conduite de leurs projets.</p> <p>Par ailleurs, il convient d'exprimer une réserve de fond sur la formulation même de cette question. En effet, le SCoT n'a pas vocation à définir la répartition fine du développement entre les communes, mais à fixer des objectifs globaux par polarité et par niveau d'armature territoriale. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs, ainsi que leur répartition communale, relèvent exclusivement de la compétence et de l'opportunité de la communauté de communes, en lien étroit avec les communes membres.</p> <p>S'interroger sur cette répartition à l'échelle du SCoT revient ainsi à outrepasser le champ de compétences qui lui est assigné, et peut être</p>
------	--	---

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

		perçu comme une tentative de substitution à la compétence démocratiquement exercée par la communauté de communes et les conseils municipaux. Une telle approche poserait un problème sérieux au regard des principes de libre administration des collectivités territoriales et de la démocratie locale, principes fondamentaux qui doivent guider l'élaboration et l'articulation des documents de planification.
SCOT	<p>4. Le SCOT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif... Le projet de Marseillan évoque la production d'entre 6 et 7 logements qui semblent découler uniquement de la construction neuve. Comment est intégrée la vacance dont le nombre de logements n'est pas clairement identifiée puisque la page 176 évoque la mobilisation d'un seul logement vacant et du suivi de 2 afin de favoriser une sortie de vacance qui pourrait être effective dans les années à venir. Que faut-il comprendre par avenir ?</p>	<p>Après avoir synthétisé de la page 172 à la page 173, l'ensemble des logements vacants présents sur la commune, l'étude démontre qu'un seul logement est actuellement disponible dans le cadre du projet de Carte Communale, du fait de la présence des réseaux, de la conformité du logement (page 174) par rapport aux normes d'habitabilité (confort sanitaire, niveau de vétusté, ...), de l'absence de rétention foncière structurelle (plus de 3 ans)</p> <p>Par le terme « avenir », il convient d'entendre la période de projection et d'anticipation couverte par le présent document, telle qu'elle est nécessaire pour éclairer les choix d'urbanisme et de développement du territoire. Cet avenir ne correspond pas à une échéance figée ou définitive, mais à un horizon prospectif, permettant d'apprécier les dynamiques démographiques, résidentielles et foncières de manière globale.</p> <p>Il est toutefois précisé que cet horizon a un caractère transitoire. L'« avenir » ainsi évoqué est appelé à prendre fin avec l'approbation du PLUi, lequel constituera le document de référence opposable et pérenne en matière de stratégie territoriale et de développement à l'échelle intercommunale. À compter de cette approbation, les orientations et projections communales seront intégrées, précisées ou, le cas échéant, remplacées par celles portées par le PLUi.</p> <p>Ainsi, la notion d'« avenir » doit être comprise comme une période d'attente et de transition, destinée à garantir la cohérence des décisions d'urbanisme et leur sécurité juridique jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi,</p>

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

		<p>et non comme une vision arrêtée ou définitive du développement du territoire.</p> <p>Les objectifs relatifs à la sortie de la vacance mentionnés à la page 176, à savoir la mobilisation d'un logement vacant et le suivi de deux autres, doivent être considérés comme strictement hypothétiques et indicatifs. Ils ont pour seule finalité de proposer des perspectives d'optimisation du parc de logements dans le cadre de l'étude, sans créer d'obligation ni d'engagement contraignant pour les propriétaires concernés.</p>
SCOT	<p>5. Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?</p>	<p>Oui (Rappel du 3/2e rappel) . Ce choix a fait l'objet d'une discussion intercommunale approfondie et formalisée, associant l'ensemble des communes concernées, et en particulier les communes de niveau 5, dès la transmission par le SCoT, en 2023, des éléments relatifs aux objectifs de développement et de croissance par polarité.</p> <p>À la suite de cette transmission, la communauté de communes a engagé une démarche de concertation qui a conduit à l'adoption, en Conseil des maires, d'une répartition des objectifs de développement, fondée sur des critères partagés et objectivés, tenant compte notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la population communale, • des consommations foncières observées sur la période décennale antérieure à l'entrée en vigueur de la loi, • et des dynamiques et projets propres à chaque commune. <p>Cette méthode a permis de garantir une répartition équilibrée, réaliste et compatible avec le cadre fixé par le SCoT, tout en assurant aux communes de niveau 5 les marges de développement nécessaires à la conduite de leurs projets.</p> <p>Par ailleurs, il convient d'exprimer une réserve de fond sur la formulation même de cette question. En effet, le SCoT n'a pas vocation à définir la répartition fine du développement entre les communes, mais à fixer des objectifs globaux par polarité et par niveau d'armature territoriale. La</p>

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

SCOT	<p>déclinaison opérationnelle de ces objectifs, ainsi que leur répartition communale, relèvent exclusivement de la compétence et de l'opportunité de la communauté de communes, en lien étroit avec les communes membres.</p> <p>S'interroger sur cette répartition à l'échelle du SCoT revient ainsi à outrepasser le champ de compétences qui lui est assigné, et peut être perçu comme une tentative de substitution à la compétence démocratiquement exercée par la communauté de communes et les conseils municipaux. Une telle approche poserait un problème sérieux au regard des principes de libre administration des collectivités territoriales et de la démocratie locale, principes fondamentaux qui doivent guider l'élaboration et l'articulation des documents de planification.</p>
SCOT	<p>5 Bis. Outre la nature des logements à venir (en réhabilitation et 6 à 7 en neuf) quels sont les arguments qui expliquent l'absence de diversification des logements à venir, notamment en terme de taille, de forme urbaine, de statut d'habiter ?</p> <p>La commune se caractérise par un habitat dispersé, un faible potentiel foncier constructible et des contraintes environnementales et paysagères moyennes. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) fixée dans la délibération de prescription du PLUi l'urbanisation nouvelle doit respecter les objectifs de protection des espaces agricoles, naturels et des paysages ruraux. Le SCOT fixe également des règles de densification limitée et de préservation du tissu rural, visant à éviter l'étalement urbain et à maintenir la capacité agricole et forestière de la commune.</p> <p>Dans ce cadre, les perspectives de construction sont orientées vers des logements individuels de taille standard, en cohérence avec le parc existant. La diversification en termes de formes urbaines, de tailles de logements ou de statuts d'occupation (habitat social, intermédiaire ou accession aidée) n'est pas précisément envisagée, du fait notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une demande locale modérée et centrée sur le logement individuel ; • de la nécessité de préserver les paysages et le patrimoine rural, conformément aux orientations du PLU et aux prescriptions du SCOT ;

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

		<ul style="list-style-type: none"> • de la capacité limitée des infrastructures et services publics, qui ne permet pas d'accueillir des formes d'habitat collectives ou diversifiées ; • des limites du document d'urbanisme (une carte communale ne permet pas de définir une OAP). Le schéma de principe joint page 174 indique la présence de 2 constructions en densification potentielle sur la parcelle A0306 même si n'est pas opposable ; Cette orientation garantit la cohérence avec le tissu rural existant, respecte les objectifs de maîtrise de l'urbanisation définis par le Code de l'Urbanisme et les documents d'urbanisme applicables, et contribue à la protection durable des ressources agricoles, paysagères et environnementales de la commune.
SCOT	<p>6- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</p> <p>Si la démographie est liée au développement économique, comment expliquer que la création d'emplois, aussi faible soit elle au regard de l'objectif du SCoT sur les communes de niveau 5 de l'intercommunalité, ne soit pas envisagée ? Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?</p>	<p>Pour la commune de Marseillan, comme pour toutes les autres communes de niveau 5 de l'intercommunalité, une répartition des emplois sur la période 2017-2040 a été réalisée dans le cadre des projections intercommunales. Cette répartition s'inscrit dans le respect des objectifs globaux du SCoT, tout en tenant compte des dynamiques locales et des capacités de chaque commune.</p> <p>Ainsi, pour Marseillan, il s'agit théoriquement de 2 emplois sur les 39 emplois fixés au niveau 5 par le SCoT, reflétant la taille rurale de la commune et son rôle dans l'armature territoriale. Cette approche garantit que la planification économique reste cohérente avec les besoins locaux et les potentialités réelles, tout en respectant la méthode de projection et de distribution des emplois définie à l'échelle intercommunale.</p>
	<p>6 Bis- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</p> <p>Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale ?</p>	<p>Oui (Rappel du 3/3e rappel) . Oui. Ce choix a fait l'objet d'une discussion intercommunale approfondie et formalisée, associant l'ensemble des communes concernées, et en particulier les communes de niveau 5, dès la transmission par le SCoT, en 2023, des éléments relatifs aux objectifs de développement et de croissance par polarité.</p>

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

SCOT	<p>À la suite de cette transmission, la communauté de communes a engagé une démarche de concertation qui a conduit à l'adoption, en Conseil des maires, d'une répartition des objectifs de développement, fondée sur des critères partagés et objectivés, tenant compte notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la population communale, • des consommations foncières observées sur la période décennale antérieure à l'entrée en vigueur de la loi, • et des dynamiques et projets propres à chaque commune. <p>Cette méthode a permis de garantir une répartition équilibrée, réaliste et compatible avec le cadre fixé par le SCoT, tout en assurant aux communes de niveau 5 les marges de développement nécessaires à la conduite de leurs projets.</p> <p>Par ailleurs, il convient d'exprimer une réserve de fond sur la formulation même de cette question. En effet, le SCoT n'a pas vocation à définir la répartition fine du développement entre les communes, mais à fixer des objectifs globaux par polarité et par niveau d'armature territoriale. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs, ainsi que leur répartition communale, relèvent exclusivement de la compétence et de l'opportunité de la communauté de communes, en lien étroit avec les communes membres.</p> <p>S'interroger sur cette répartition à l'échelle du SCoT revient ainsi à outrepasser le champ de compétences qui lui est assigné, et peut être perçu comme une tentative de substitution à la compétence démocratiquement exercée par la communauté de communes et les conseils municipaux. Une telle approche poserait un problème sérieux au regard des principes de libre administration des collectivités territoriales et de la démocratie locale, principes fondamentaux qui doivent guider l'élaboration et l'articulation des documents de planification.</p>
7- DIMENSION FONCIERE	<p>Oui (4ème rappel). Ce choix a fait l'objet d'une discussion intercommunale approfondie et formalisée, associant l'ensemble des</p>

SCOT	<p>De ce fait, la consommation d'ENAF du projet serait de 7766 m² entrant ainsi dans l'enveloppe destinée à la commune à l'horizon 2030. Pour autant, quel que soit le chiffre, l'ambition communale a-t-elle discutée et partagée à l'échelon intercommunal entre les communes de niveau 5 afin de permettre à chacun d'entre elles de se développer selon ses besoins et des projets ?=> Ce choix a-t-il été discuté et partagé avec les autres communes de niveau 5 dans le cadre de la discussion intercommunale et leur permet-il d'assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?</p>	<p>communes concernées, et en particulier les communes de niveau 5, dès la transmission par le SCoT, en 2023, des éléments relatifs aux objectifs de développement et de croissance par polarité.</p> <p>À la suite de cette transmission, la communauté de communes a engagé une démarche de concertation qui a conduit à l'adoption, en Conseil des maires, d'une répartition des objectifs de développement, fondée sur des critères partagés et objectivés, tenant compte notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la population communale, • des consommations foncières observées sur la période décennale antérieure à l'entrée en vigueur de la loi, • et des dynamiques et projets propres à chaque commune. <p>Cette méthode a permis de garantir une répartition équilibrée, réaliste et compatible avec le cadre fixé par le SCoT, tout en assurant aux communes de niveau 5 les marges de développement nécessaires à la conduite de leurs projets.</p> <p>Par ailleurs, il convient d'exprimer une réserve de fond sur la formulation même de cette question. En effet, le SCoT n'a pas vocation à définir la répartition fine du développement entre les communes, mais à fixer des objectifs globaux par polarité et par niveau d'armature territoriale. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs, ainsi que leur répartition communale, relèvent exclusivement de la compétence et de l'opportunité de la communauté de communes, en lien étroit avec les communes membres.</p> <p>S'interroger sur cette répartition à l'échelle du SCoT revient ainsi à outrepasser le champ de compétences qui lui est assigné, et peut être perçu comme une tentative de substitution à la compétence démocratiquement exercée par la communauté de communes et les conseils municipaux. Une telle approche poserait un problème sérieux au regard des principes de libre administration des collectivités territoriales</p>
------	--	---

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

		et de la démocratie locale, principes fondamentaux qui doivent guider l'élaboration et l'articulation des documents de planification.
SCOT	7 Bis- Les franges urbaines ne semblent pas être prises en compte dans la réalisation à venir du projet d'urbanisation	<p>Faux - L'intégralité du projet de développement au village est séparé des secteurs naturels et agricoles par une zone tampon constituée d'un maillage de haies comme le précise le schéma de principe page 176. Par ailleurs, pour la commune de Marseillan, il convient de rappeler qu'il ne s'agit pas d'une métropole, mais d'une petite commune rurale de moins de 100 habitants. Dans ce contexte, les notions de franges urbaines, telles qu'elles sont envisagées à l'échelle des documents supra-communaux ou des grandes agglomérations, ne sont pas directement transposables.</p> <p>Les limites d'urbanisation sont définies de manière simple et adaptée à l'échelle communale, ce qui permet de concentrer le projet sur les zones effectivement constructibles tout en préservant les espaces agricoles et paysagers périphériques. Pour une commune très rurale comme Marseillan, l'application stricte des règles sur les franges urbaines serait disproportionnée et peu pertinente, car elle ne correspond ni aux dynamiques locales ni aux capacités de développement du territoire. Cette approche garantit que le projet reste cohérent avec la réalité rurale locale, tout en respectant les objectifs globaux de protection paysagère et de continuités écologiques.</p> <p>Un schéma de principe intégré à la page 176 du rapport de présentation montre (même s'il n'est pas opposable et ne correspond pas à une OAP dans le cadre d'une simple carte communale) que l'ensemble des futurs espaces urbanisés est encadré par une haie qui fait office de zone tampon naturelle entre l'urbain et l'agricole tout en renforçant la trame verte et bleue)</p>

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	7 Ter- Quid de la nature ordinaire ? Quelles mesures de restauration / recréation et de renaturation de milieux aquatiques adaptées sont mobilisées dans le projet pour garantir ou rétablir la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées dans la carte communale ? Où trouve-t-on les inventaires démontrant l'absence d'enjeux ou d'incidences par les aménagements envisagés.	Compte tenu des surfaces urbanisées existantes et de la taille limitée de la zone destinée à la construction, les impacts du projet sur les continuités écologiques sont considérés comme nuls. Un paragraphe spécifique sera ajouté dans le document pour préciser les mesures visant la préservation et la valorisation des éléments naturels existants, conformément aux objectifs de protection paysagère et écologique. Concernant la nature ordinaire, le projet ne modifie pas les habitats ni les milieux de manière significative. Les mesures de restauration, de
SCOT		recréation ou de renaturation de milieux aquatiques envisagées sont limitées mais adaptées, et consistent principalement à maintenir les ripisylves, préserver les cours d'eau et les mares existantes, et éviter toute perturbation lors des travaux. Ces mesures visent à garantir ou rétablir la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées dans la carte communale, même à petite échelle. Les inventaires naturalistes existants et les observations de terrain, sur lesquels se fonde l'évaluation des impacts, seront consultables dans le dossier de la carte communale . Ils permettent de démontrer l'absence d'enjeux ou d'incidences significatives pour les aménagements envisagés, compte tenu de la faible emprise du projet et de son insertion dans un tissu déjà urbanisé ou anthropisé. Ainsi, le projet est conçu pour concilier développement communal et protection des milieux naturels, tout en restant proportionné à l'échelle d'une petite commune rurale.

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

SCOT	<p>REMARQUES DE FORME :</p> <p>2.1.P 26/ la carte de l'armature du SCoT correspond à celle du diagnostic. Il faut considérer celle du DOO.</p> <p>2.2.P 38/il semble qu'il y ait une confusion entre ménager d'une seule personne et famille monoparentale ce qui est gênant dans l'analyse des besoins en logements notamment.</p> <p>2.3.3.Le plan cadastral utilisé comporte quelques erreurs et des bâtis déjà construits sur certaines parcelles en ZC1 qui n'apparaissent pas sur le règlement graphique, ce qui peut laisser penser qu'il y a des espaces encore vierges de constructions.</p>	<p>2,1 - Cette correction sera intégrée dans la version révisée du document, notamment à la page 38, pour garantir la cohérence entre le diagnostic et les documents opérationnels.</p> <p>2.2 - Pour éviter toute ambiguïté et garantir la fiabilité de l'analyse des besoins en logements, cette distinction sera corrigée et clarifiée dans la version révisée du document. Cette modification permettra de mieux refléter la structure des ménages et d'ajuster les projections et recommandations en matière de logement de manière précise et pertinente.</p> <p>2.3 - Il est constaté que le plan cadastral utilisé comporte certaines erreurs, avec des bâtis déjà construits sur des parcelles en ZC1 qui n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Pour éviter toute ambiguïté et garantir la cohérence entre la carte et le règlement, cette situation sera rectifiée dans la version révisée du document. Cette</p>
		modification permettra de clarifier la distinction entre parcelles réellement constructibles et parcelles déjà urbanisées, assurant ainsi une meilleure lisibilité pour les utilisateurs du document.

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

SCOT	<p>2.4. Un certain nombre de rédactions sont maladroites et apportent de la confusion sur les objectifs de la commune par exemple p 172 du RP « L'objectif pour ce projet de Carte Communale est de « Permettre, avant la finalisation du PLU intercommunal dont la réalisation est engagée depuis septembre 2024 (choix du bureau d'études), d'engager la première phase de développement(objectif 2030) de la commune en cohérence avec le SCOT ». Une telle formulation pourrait donner l'impression d'une urgence à consommer du foncier avant toute discussion intercommunale Ou encore P 33 du RP " Entre 1999 et 2015, Marseillan accueille donc 34 habitants, des nouveaux résidents en majorité, le solde naturel étant sur la période proche de zéro. Depuis 2015, Marseillan voit son solde apparent décliner. C'est donc bien pour cette raison que la commune souhaite de nouveau relancer la dynamique démographique communale afin de renouveler et rajeunir sa population, afin aussi d'accueillir une population active « jeune », ainsi que des familles avec des enfants en âge de se scolariser, dans le but aussi d'augmenter les recettes fiscales de la commune au travers du foncier bâti pour entretenir notamment la voirie communale ». Si l'entretien de la voirie constitue un motif de dépense publique qui peut alimenter</p>	<p>2.4 - La formulation actuelle, selon laquelle le projet de Carte Communale vise à « permettre, avant la finalisation du PLU intercommunal... d'engager la première phase de développement », pourrait, à tort, laisser penser qu'il y aurait une urgence à consommer du foncier avant toute discussion intercommunale. Il convient de préciser que cette impression n'existe réellement que dans l'esprit du SCOT qui veulent la faire exister, et ne reflète en rien l'intention réelle du document ni le respect des procédures intercommunales et réglementaires. Pour éviter toute ambiguïté, le texte sera clarifié dans la version révisée, afin de rappeler que la Carte Communale constitue un outil transitoire, visant uniquement à sécuriser juridiquement la commune dans l'attente du PLUi, et non à précipiter la consommation foncière.</p> <p>Reformulation possible : L'objectif de ce projet de Carte Communale est de préparer et sécuriser juridiquement la commune dans l'attente de la finalisation du PLU intercommunal, dont la réalisation est engagée depuis septembre 2024, tout en assurant que toute phase de développement envisagée (objectif 2030) reste strictement cohérente avec les orientations du SCOT. Cette formulation ne crée aucune urgence ni incitation à consommer du foncier, mais précise simplement le rôle transitoire de la Carte Communale.</p> <p>P.33/Reformulation possible : Entre 1999 et 2015, la commune de Marseillan a accueilli 34 nouveaux habitants, la majorité étant des nouveaux résidents, le solde naturel restant proche de zéro sur cette période. Depuis 2015, la</p>
------	--	--

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	<p>un projet communal, en faire la finalité renforce la difficulté à s'inscrire dans le changement de modèle d'aménagement.</p>	<p>commune constate un déclin de son solde apparent, ce qui justifie sa volonté de relancer la dynamique démographique. L'objectif est de renouveler et rajeunir la population, en accueillant notamment des personnes actives jeunes et des familles avec enfants en âge scolaire, afin d'assurer la pérennité des services et équipements communaux. Cette démarche contribue également à maintenir et développer les recettes fiscales locales, principalement via le foncier bâti, permettant de financer l'entretien et l'amélioration de la voirie communale. Il est important de noter que, pour les petites communes rurales comme Marseillan, la voirie constitue la charge prioritaire et principale.</p> <p>Or, il semble que le SCoT n'ait pas pris en compte cette réalité par une étude de terrain sérieuse, ce qui limite la pertinence de certaines prescriptions généralisées à l'échelle de communes très petites.</p>
SCOT	<p><u>REMARQUES DE FORME :</u></p> <p>Le PNR dont la commune fait partie n'est pas évoqué.</p>	<p>FAUX - Le PNR est évoqué page 79 à 81. En complément, il sera précisé que la création d'un PNR est en cours de mise en place. Cependant, il convient de rappeler que, réglementairement, le PNR ne sera jamais applicable en matière de compatibilité sur la commune . c'est le Scot que sera applicable et au moment de la révision du SCoT. Or, la date de révision du SCoT est aujourd'hui inconnue, tant pour les communes que pour la communauté de communes .Ainsi, si le PNR constitue une orientation future à intégrer, il n'a pas d'effet contraignant immédiat sur la Carte Communale, qui reste un document transitoire en cohérence avec le SCoT actuellement applicable.</p>
SCOT	<p><u>CONCLUSIONS :</u></p> <p>Le Syndicat mixte s'interroge sur l'urgence de réaliser cette carte communale alors qu'un PLUi est en cours et regrette par ailleurs de ne pas avoir été sollicité pour analyse, comme il l'avait proposé, avant l'adoption du projet de carte communale. Une relecture aurait certainement permis de réinvestir les enjeux dans la construction du projet</p>	<p>La Commune de Marseillan et la communauté de communes restent pleinement maîtres de leurs choix d'aménagement et de développement. La Carte Communale, document transitoire élaboré dans l'attente du PLUi, a pour seul objectif de garantir la sécurité juridique des décisions locales à court terme, notamment pour l'accueil et la production de logements. Elle ne constitue pas une pression pour</p>

	<p>communal au-delà de l'accueil et la production de logements.</p> <p>consommer du foncier et ne peut en aucun cas être instrumentalisée pour contrecarrer la liberté communale.</p> <p>Il est fondamental de rappeler que la consultation des acteurs et partenaires relève exclusivement de la décision des communes et de la communauté, et non d'une imposition administrative. Dans le contexte actuel, il semble que le pouvoir politique du SCoT, qui devrait relever des élus représentant les communes, soit réduit à néant par des décisions administratives, détachées de toute réalité territoriale et de toute responsabilité politique. Cette situation est incompatible avec le rôle démocratique et constitutionnel des communes rurales, qui doivent pouvoir mesurer les impacts locaux avant tout engagement.</p> <p>Le SCoT n'a aucun pouvoir de tutelle sur les communes. Son rôle légal est strictement de vérifier la compatibilité des documents d'urbanisme avec ses orientations. Les communes restent maîtresses de l'aménagement de leur territoire, libres de décider de leurs priorités, de leurs projets et de leur développement, sur la base de la connaissance réelle de leur territoire et de leurs besoins.</p> <p>La Carte Communale pourra naturellement être ajustée ou intégrée dans le PLUi lors de sa finalisation. Cela permettra de réinvestir pleinement les enjeux communaux, au-delà de la seule production de logements, tout en maintenant la cohérence avec les objectifs intercommunaux et le développement durable.</p> <p>Chaque décision prise par Marseillan est guidée par la connaissance fine de son territoire, la réalité de ses besoins et ses spécificités rurales, et non par des injonctions administratives non contrôlées par des instances politiques. Les communes rurales doivent pouvoir agir en pleine responsabilité, dans le respect du cadre légal et des principes constitutionnels, afin de préserver leur liberté et leur autonomie face à toute dérive administrative.</p>
--	--

CD32	<p><u>REMARQUES DE FONDS :</u></p> <p>A / En matière de routes départementales</p> <p>Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :</p> <p>1/ En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>de la nature du projet,</i>- <i>du trafic supplémentaire induit.</i> <p>2/ Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.</p> <p>3/ Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (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). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h ($V85 = 50 \text{ km/h}$), les règles énoncées ci-dessus demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 80 km/h</p>
------	--

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

CD32	<p>(V85 = 80 km/h), elles demanderaient 178 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature du projet, - le trafic supplémentaire induit, - le risque avéré. <p>4/ En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incomptant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.</p> <p>Le Département rappelle que les routes départementales 34 et 156 inscrites au réseau d'intérêt cantonal hors schéma directeur routier, desservent le territoire de Marseillan.</p> <p>L'examen du projet de carte communale n'appelle aucune observation particulière concernant la voirie départementale.</p>	
CD32	<p>B / En matière d'habitat</p> <p>Marseillan a enregistré une évolution démographique fluctuante atteignant 84 habitants en 2021. Cette dynamique suit les tendances départementales mais elle est marquée par un vieillissement significatif de la population.</p> <p>Le renouvellement de la population repose principalement sur un solde migratoire, dont les dernières années se sont</p>	<p>Un diagnostic plus approfondi du parc de logements comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de logements, - leur répartition entre propriétaires et locataires, - l'ancienneté des constructions, - la typologie des logements, - la part de ceux qui sont vacants.

CD32	<p>caractérisées par une tendance négative, couplée à un solde naturel également négatif. Ces éléments contribuent à une diminution de la population, exacerbée par le départ des jeunes et l'absence de dynamique naturelle, ce qui souligne la nécessité d'augmenter le nombre de jeunes actifs pour maintenir un équilibre générationnel.</p> <p>La taille moyenne des ménages qui est de 1,8 personne par ménage en 2021, témoigne également d'un desserrement de la population ce qui pourrait influencer la demande en logements.</p> <p>On note l'absence de diagnostic approfondi sur le parc de logements actuel. Le document ne fournit pas d'informations sur le nombre de logements, leur répartition entre propriétaires et locataires, l'ancienneté des constructions, la typologie des logements, ni la part de ceux qui sont vacants. Bien qu'une étude de terrain ait été réalisée sur la vacance des logements, elle met en lumière l'impossibilité de remobilisation en raison de leur état de dégradation et d'inaction des propriétaires actuels. Le manque de données globale sur le parc actuel empêche une compréhension claire des enjeux liés au parc de logements et la justification d'une stratégie adaptée au regard de l'existant.</p>	<p>Viendra compléter le diagnostic actuel juste après le thème portant sur la démographie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Nombre de logements globalement stable depuis 2011 entre 42 et 46 logements</i> - <i>Parc de résidence principal à la baisse, évolution de la vacance (chiffres INSEE vérifiés par enquête communale), résidence secondaire (parc stable)</i> <div data-bbox="1140 653 2039 727" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <p>Logement en 2022</p> <p>Commune de Marseillan (32238)</p> </div> <div data-bbox="1140 738 2039 939" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <p>LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Catégorie de logement</th> <th>1968(*)</th> <th>1975(*)</th> <th>1982</th> <th>1990</th> <th>1999</th> <th>2006</th> <th>2011</th> <th>2016</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ensemble</td> <td>32</td> <td>34</td> <td>31</td> <td>30</td> <td>35</td> <td>43</td> <td>51</td> <td>58</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>Résidences principales</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>26</td> <td>29</td> <td>35</td> <td>42</td> <td>48</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Résidences secondaires et logements occasionnels</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants</td> <td>0</td> <td>9</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="1140 947 2039 1034" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <p>(*) 1967 et 1974 pour les DOM</p> <p>Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.</p> <p>Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénominvements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.</p> </div> <div data-bbox="1140 1061 2039 1266" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <p>LOG T1bis - Catégories de logements</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Catégorie de logement</th> <th>2011</th> <th>2016</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résidences principales</td> <td>82,4</td> <td>82,1</td> <td>78,5</td> </tr> <tr> <td>Résidences secondaires et logements occasionnels</td> <td>9,8</td> <td>8,1</td> <td>9,9</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants</td> <td>7,8</td> <td>9,8</td> <td>11,6</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="1140 1231 1754 1252" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;"> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025 .</p> </div>	Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022	Ensemble	32	34	31	30	35	43	51	58	58	Résidences principales	30	25	26	26	29	35	42	48	46	Résidences secondaires et logements occasionnels	2	0	2	2	3	3	5	5	6	Logements vacants	0	9	3	2	3	5	4	6	7	Catégorie de logement	2011	2016	2022	Résidences principales	82,4	82,1	78,5	Résidences secondaires et logements occasionnels	9,8	8,1	9,9	Logements vacants	7,8	9,8	11,6
Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022																																																											
Ensemble	32	34	31	30	35	43	51	58	58																																																											
Résidences principales	30	25	26	26	29	35	42	48	46																																																											
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	0	2	2	3	3	5	5	6																																																											
Logements vacants	0	9	3	2	3	5	4	6	7																																																											
Catégorie de logement	2011	2016	2022																																																																	
Résidences principales	82,4	82,1	78,5																																																																	
Résidences secondaires et logements occasionnels	9,8	8,1	9,9																																																																	
Logements vacants	7,8	9,8	11,6																																																																	

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

CD32	IDE M	<p>LOG T2 - Types de logements</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Type de logement</th><th>2011</th><th>%</th><th>2016</th><th>%</th><th>2022</th><th>%</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ensemble</td><td>51</td><td>100,0</td><td>58</td><td>100,0</td><td>58</td><td>100,0</td></tr> <tr> <td>Maisons</td><td>51</td><td>100,0</td><td>58</td><td>100,0</td><td>58</td><td>100,0</td></tr> <tr> <td>Appartements</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td></tr> <tr> <td>Autres</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td></tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p> <p>LOG T2bis - Contributions à l'évolution du nombre de résidences principales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Contributions</th><th>2011-2016</th><th>%</th><th>2016-2022</th><th>%</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Évolution totale</td><td>6</td><td>12,1</td><td>-2</td><td>-4,2</td></tr> <tr> <td>dû à l'effet taille des ménages</td><td>7</td><td>13,1</td><td>5</td><td>8,0</td></tr> <tr> <td>dû à l'effet démographique</td><td>-0</td><td>-1,0</td><td>-7</td><td>-12,2</td></tr> </tbody> </table> <p>Note : l'évolution du nombre de ménages (donc de résidences principales) peut se décomposer en deux effets, l'effet "taille des ménages" et l'effet "évolution démographique". En effet, la baisse de la taille moyenne des ménages implique que le besoin en logement augmente même si la population reste stable. Le complément est appelé effet démographique. Ces effets peuvent être positifs ou négatifs. Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p> <p style="text-align: center;">100% de maisons individuelles</p>	Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%	Ensemble	51	100,0	58	100,0	58	100,0	Maisons	51	100,0	58	100,0	58	100,0	Appartements	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Autres	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Contributions	2011-2016	%	2016-2022	%	Évolution totale	6	12,1	-2	-4,2	dû à l'effet taille des ménages	7	13,1	5	8,0	dû à l'effet démographique	-0	-1,0	-7	-12,2
Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%																																																			
Ensemble	51	100,0	58	100,0	58	100,0																																																			
Maisons	51	100,0	58	100,0	58	100,0																																																			
Appartements	0	0,0	0	0,0	0	0,0																																																			
Autres	0	0,0	0	0,0	0	0,0																																																			
Contributions	2011-2016	%	2016-2022	%																																																					
Évolution totale	6	12,1	-2	-4,2																																																					
dû à l'effet taille des ménages	7	13,1	5	8,0																																																					
dû à l'effet démographique	-0	-1,0	-7	-12,2																																																					

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

CD32	IDEM	<p>LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces</p> <table border="1" data-bbox="1459 238 1954 524"> <thead> <tr> <th>Nombre de pièces</th><th>2011</th><th>%</th><th>2016</th><th>%</th><th>2022</th><th>%</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ensemble</td><td>42</td><td>100,0</td><td>48</td><td>100,0</td><td>46</td><td>100,0</td></tr> <tr> <td>1 pièce</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td><td>0</td><td>0,0</td></tr> <tr> <td>2 pièces</td><td>3</td><td>6,8</td><td>2</td><td>4,4</td><td>2</td><td>4,4</td></tr> <tr> <td>3 pièces</td><td>6</td><td>13,6</td><td>5</td><td>11,1</td><td>6</td><td>13,3</td></tr> <tr> <td>4 pièces</td><td>13</td><td>31,8</td><td>22</td><td>46,7</td><td>15</td><td>33,3</td></tr> <tr> <td>5 pièces ou plus</td><td>20</td><td>47,7</td><td>18</td><td>37,8</td><td>22</td><td>48,9</td></tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p> <p>LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales</p> <table border="1" data-bbox="1459 635 1954 810"> <thead> <tr> <th>Type de résidence principale</th><th>2011</th><th>2016</th><th>2022</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ensemble des résidences principales</td><td>4,5</td><td>4,4</td><td>4,5</td></tr> <tr> <td>Maison</td><td>4,5</td><td>4,4</td><td>4,5</td></tr> <tr> <td>Appartement</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p> <p>LOG T4bis - Indice de peuplement des résidences principales</p> <table border="1" data-bbox="1459 921 1954 1207"> <thead> <tr> <th>Indice de peuplement</th><th>2011</th><th>2016</th><th>2022</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Occupation dans la norme</td><td>18,2</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr> <tr> <td>Suroccupation modérée</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr> <tr> <td>Suroccupation accentuée</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr> <tr> <td>Sous-occupation modérée</td><td>18,2</td><td>11,1</td><td>11,1</td></tr> <tr> <td>Sous-occupation accentuée</td><td>27,3</td><td>33,3</td><td>55,6</td></tr> <tr> <td>Sous-occupation très accentuée</td><td>36,4</td><td>55,6</td><td>33,3</td></tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2025.</p> <p>Nombre de pièces moyen : 4,5</p>	Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%	Ensemble	42	100,0	48	100,0	46	100,0	1 pièce	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2 pièces	3	6,8	2	4,4	2	4,4	3 pièces	6	13,6	5	11,1	6	13,3	4 pièces	13	31,8	22	46,7	15	33,3	5 pièces ou plus	20	47,7	18	37,8	22	48,9	Type de résidence principale	2011	2016	2022	Ensemble des résidences principales	4,5	4,4	4,5	Maison	4,5	4,4	4,5	Appartement				Indice de peuplement	2011	2016	2022	Occupation dans la norme	18,2	0,0	0,0	Suroccupation modérée	0,0	0,0	0,0	Suroccupation accentuée	0,0	0,0	0,0	Sous-occupation modérée	18,2	11,1	11,1	Sous-occupation accentuée	27,3	33,3	55,6	Sous-occupation très accentuée	36,4	55,6	33,3
Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%																																																																																									
Ensemble	42	100,0	48	100,0	46	100,0																																																																																									
1 pièce	0	0,0	0	0,0	0	0,0																																																																																									
2 pièces	3	6,8	2	4,4	2	4,4																																																																																									
3 pièces	6	13,6	5	11,1	6	13,3																																																																																									
4 pièces	13	31,8	22	46,7	15	33,3																																																																																									
5 pièces ou plus	20	47,7	18	37,8	22	48,9																																																																																									
Type de résidence principale	2011	2016	2022																																																																																												
Ensemble des résidences principales	4,5	4,4	4,5																																																																																												
Maison	4,5	4,4	4,5																																																																																												
Appartement																																																																																															
Indice de peuplement	2011	2016	2022																																																																																												
Occupation dans la norme	18,2	0,0	0,0																																																																																												
Suroccupation modérée	0,0	0,0	0,0																																																																																												
Suroccupation accentuée	0,0	0,0	0,0																																																																																												
Sous-occupation modérée	18,2	11,1	11,1																																																																																												
Sous-occupation accentuée	27,3	33,3	55,6																																																																																												
Sous-occupation très accentuée	36,4	55,6	33,3																																																																																												

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	<p>IDEM</p> <p>CD32</p>	<p>Près d'un tiers de RP/M.I réalisées avant 1919 (28,9%) et plus d'un tiers sont récentes puisque réalisées depuis 2005</p> <p>LOG T5 - Résidences principales en 2022 selon la période d'achèvement</p> <table border="1" data-bbox="1455 367 1978 695"> <thead> <tr> <th>Période d'achèvement</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Résidences principales construites avant 2020</td> <td>46</td> <td>100,0</td> </tr> <tr> <td>Avant 1919</td> <td>13</td> <td>28,9</td> </tr> <tr> <td>De 1919 à 1945</td> <td>4</td> <td>8,9</td> </tr> <tr> <td>De 1946 à 1970</td> <td>1</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>De 1971 à 1990</td> <td>3</td> <td>6,7</td> </tr> <tr> <td>De 1991 à 2005</td> <td>8</td> <td>17,8</td> </tr> <tr> <td>De 2006 à 2019</td> <td>16</td> <td>35,6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.</p> <p>GRAPHIQUE TABLEAU</p> <p>LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement</p> <p>LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement</p> <table border="1"> <caption>Data for LOG G1 Bar Chart</caption> <thead> <tr> <th>Période d'achèvement</th> <th>Maison</th> <th>Appartement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant 1919</td> <td>12,5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 1919 à 1945</td> <td>3,5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 1946 à 1970</td> <td>1,0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 1971 à 1990</td> <td>3,0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 1991 à 2005</td> <td>7,5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 2006 à 2019</td> <td>16,0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Période d'achèvement	Nombre	%	Résidences principales construites avant 2020	46	100,0	Avant 1919	13	28,9	De 1919 à 1945	4	8,9	De 1946 à 1970	1	2,2	De 1971 à 1990	3	6,7	De 1991 à 2005	8	17,8	De 2006 à 2019	16	35,6	Période d'achèvement	Maison	Appartement	Avant 1919	12,5	0	De 1919 à 1945	3,5	0	De 1946 à 1970	1,0	0	De 1971 à 1990	3,0	0	De 1991 à 2005	7,5	0	De 2006 à 2019	16,0	0
Période d'achèvement	Nombre	%																																													
Résidences principales construites avant 2020	46	100,0																																													
Avant 1919	13	28,9																																													
De 1919 à 1945	4	8,9																																													
De 1946 à 1970	1	2,2																																													
De 1971 à 1990	3	6,7																																													
De 1991 à 2005	8	17,8																																													
De 2006 à 2019	16	35,6																																													
Période d'achèvement	Maison	Appartement																																													
Avant 1919	12,5	0																																													
De 1919 à 1945	3,5	0																																													
De 1946 à 1970	1,0	0																																													
De 1971 à 1990	3,0	0																																													
De 1991 à 2005	7,5	0																																													
De 2006 à 2019	16,0	0																																													

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

CD32

Ancienneté d'emménagement /globalement 2/3 plus de 10 ans

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2022

Ancienneté d'emménagement	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	46	100,0	83	4,5	2,5
Depuis moins de 2 ans	3	6,7	5	4,0	2,4
De 2 à 4 ans	7	15,6	11	4,6	2,9
De 5 à 9 ans	3	6,7	5	4,7	2,8
10 ans ou plus	32	71,1	62	4,6	2,4

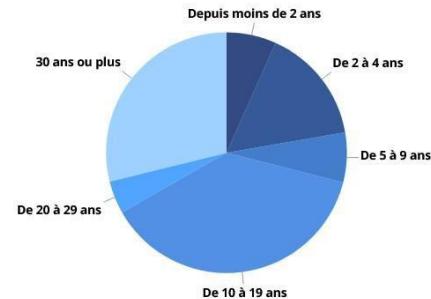
Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

GRAPHIQUE

TABLEAU

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022



Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

		<p>LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Statut d'occupation</th> <th colspan="2">2011</th> <th colspan="2">2016</th> <th colspan="2">2022</th> <th rowspan="2">Nombre de personnes</th> <th rowspan="2">Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)</th> </tr> <tr> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ensemble</td> <td>42</td> <td>100,0</td> <td>48</td> <td>100,0</td> <td>46</td> <td>100,0</td> <td>83</td> <td>25,0</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire</td> <td>36</td> <td>86,4</td> <td>38</td> <td>80,0</td> <td>38</td> <td>84,4</td> <td>72</td> <td>26,6</td> </tr> <tr> <td>Locataire</td> <td>5</td> <td>11,4</td> <td>7</td> <td>15,6</td> <td>6</td> <td>13,3</td> <td>9</td> <td>6,3</td> </tr> <tr> <td><i>dont d'un logement HLM loué vide</i></td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Logé gratuitement</td> <td>1</td> <td>2,3</td> <td>2</td> <td>4,4</td> <td>1</td> <td>2,2</td> <td>2</td> <td>74,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p> <p>LOG T8M - Confort des résidences principales : combustible principal de chauffage</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Combustible</th> <th colspan="2">2011</th> <th colspan="2">2016</th> <th colspan="2">2022</th> <th rowspan="2">% </th> </tr> <tr> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gaz de ville - réseau de chaleur</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fioûl (mazout)</td> <td>10</td> <td>22,7</td> <td>11</td> <td>22,2</td> <td>10</td> <td>22,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Électricité</td> <td>10</td> <td>22,7</td> <td>11</td> <td>22,2</td> <td>14</td> <td>31,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gaz en bouteilles ou en citerne</td> <td>0</td> <td>0,0</td> <td>1</td> <td>2,2</td> <td>1</td> <td>2,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres (bois, solaire, géothermie, etc.)</td> <td>23</td> <td>54,5</td> <td>26</td> <td>53,3</td> <td>20</td> <td>44,4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.</p>	Statut d'occupation	2011		2016		2022		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Ensemble	42	100,0	48	100,0	46	100,0	83	25,0	Propriétaire	36	86,4	38	80,0	38	84,4	72	26,6	Locataire	5	11,4	7	15,6	6	13,3	9	6,3	<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		Logé gratuitement	1	2,3	2	4,4	1	2,2	2	74,0	Combustible	2011		2016		2022		%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Gaz de ville - réseau de chaleur	0	0,0	0	0,0	0	0,0		Fioûl (mazout)	10	22,7	11	22,2	10	22,2		Électricité	10	22,7	11	22,2	14	31,1		Gaz en bouteilles ou en citerne	0	0,0	1	2,2	1	2,2		Autres (bois, solaire, géothermie, etc.)	23	54,5	26	53,3	20	44,4	
Statut d'occupation	2011			2016		2022		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)																																																																																																											
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																																																																														
Ensemble	42	100,0	48	100,0	46	100,0	83	25,0																																																																																																												
Propriétaire	36	86,4	38	80,0	38	84,4	72	26,6																																																																																																												
Locataire	5	11,4	7	15,6	6	13,3	9	6,3																																																																																																												
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0																																																																																																													
Logé gratuitement	1	2,3	2	4,4	1	2,2	2	74,0																																																																																																												
Combustible	2011		2016		2022		%																																																																																																													
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																																																																														
Gaz de ville - réseau de chaleur	0	0,0	0	0,0	0	0,0																																																																																																														
Fioûl (mazout)	10	22,7	11	22,2	10	22,2																																																																																																														
Électricité	10	22,7	11	22,2	14	31,1																																																																																																														
Gaz en bouteilles ou en citerne	0	0,0	1	2,2	1	2,2																																																																																																														
Autres (bois, solaire, géothermie, etc.)	23	54,5	26	53,3	20	44,4																																																																																																														
CD32	<p>Le développement du village de Marseillan se fera dans la continuité de l'espace aggloméré existant.</p> <p>Les objectifs du projet de développement urbain de Marseillan restent flous. Le rapport n'apporte pas de précisions claires quant au nombre de logements (6 ou 7 mentionnés une seule fois) ou à la population à accueillir. Bien que les références au SCOT pour les communes de niveau 5 soient mentionnées, les spécificités pour Marseillan ne sont pas clairement définies. De plus, la temporalité du projet évoquée (pour 2030 ?) manque de clarté.</p> <p>A la lecture, on en déduit que le projet vise la réalisation de 6 à 7 logements sur environ 6 800 m². Bien que le choix des terrains semble avoir été analysé, les objectifs de la carte communale sont insuffisamment expliqués. Le manque de justification des perspectives démographiques choisies remet</p>	<p>La temporalité est indiquée dans le rapport de présentation de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel du SCOT (potentiel de 10 logements /objectif 2030 pour être compatible avec le SCOT) - La Carte Communale est un document provisoire et intermédiaire avant la réalisation du PLUi, il est donc logique que le développement sur la Commune de Marseillan fasse l'objet : d'un phasage. - Pour 2030/ Le projet des élus est d'accueillir un population de 11/12 résidents supplémentaires (le taux d'occupation est de 1,82 habs/logt) pour 6 à 7 logements réalisables en première phase soit jusqu'à 2030 - Un seul logement vacant est potentiellement utilisable. Le projet d'accueil de population inclut ce logement, même si la demande réelle sur la commune n'est pas vraiment orientée vers ce type de projet mais plus sur des demandes de terrain à bâtir (3/4 an) 																																																																																																																		

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	<p>en question la compréhension du projet porté par les élus et complique la future planification urbaine.</p> <p>Le projet nécessite des améliorations en termes d'explications et de justifications. Un diagnostic approfondi du parc de logements et des objectifs clairs en matière de développement démographique sont essentiels. Il est nécessaire de fournir des éléments tangibles qui justifient les perspectives choisies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains « dits dents creuses » font l'objet d'une réelle rétention foncière avec impossibilité de joindre les propriétaires. Le choix de la taxe sur la rétention foncière a été abordée, elle est difficilement adaptable aux petites communes, - Le projet est raisonnable puisqu'il se situe en dessous des possibilités donnés par le SCOT - Dans une seconde phase, le projet de développement fermera la boucle de développement urbain autour du village et tentera de résoudre le problème des dents creuses. - L'analyse du volet habitat est abordé ci-dessus
	<p>Bien que le projet identifie les espaces remarquables ainsi que les milieux ordinaires (tels que les cours d'eau, les zones humides, les haies, les masses boisées et tous les milieux naturels ayant un enjeu écologique significatif), la carte communale ne peut pas établir de protections spécifiques pour garantir leur préservation.</p> <p>N'étant pas un outil prescriptif en matière environnementale, elle doit néanmoins veiller à la protection des milieux naturels « remarquables » et « ordinaires » à travers des actions de sensibilisation visant à éviter la dégradation de ces sites. Bien que ces zones ne soient pas accompagnées de servitudes d'utilité publique ou interdictions particulières, des mesures de précaution doivent être appliquées pour conserver ces milieux.</p> <p>Certains éléments naturels devraient bénéficier d'une protection renforcée, supérieure à celle des zones naturelles ordinaires, nécessitant ainsi des mesures spécifiques par le biais d'une délibération.</p> <p>Le Département souhaiterait que les espaces naturels les plus remarquables soient préservés. Il serait pertinent de</p>	<p>Voir avec les élus, parcelles identifiées pour leur qualité paysagère au village (haies/chênaies)</p>

Carnet de synthèse des avis et prise en compte des avis des services pour modification potentielles après enquêtes publiques

	<p>réaliser un inventaire de ces éléments à protéger qui pourrait être intégré au plan de zonage accompagné de critères et justifications pour ce recensement ainsi que leur identification par numéro de parcelle, décrits dans un document annexe.</p>	
CMA	<p>Après consultation par mes services de ce projet, je vous confirme que celui-ci n'appelle pas d'observations particulières</p>	