

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de Marmande

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'urbanisme

Enquête publique du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019



Marmande (Eglise Notre Dame et Chapelle Saint Benoît) (dossier PLU)

RAPPORT et CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur

Destinataires :

M. le Maire de la Commune de Marmande
Mme la Préfète de Lot-et-Garonne
M. Le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Archives

Gilberte GIMBERT
Commissaire-Enquêteur
9, lotissement Bézis
47310 – BRAX

SOMMAIRE

1. Projet soumis à l'enquête publique : Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|--|---------|
| 1.1. La révision du Plan Local d'Urbanisme | Page 5 |
| 1.2. Cadre juridique de l'enquête | Page 6 |
| 1.3. Composition du dossier | Page 6 |
| 1.4. Le contexte communal | Page 7 |
| 1.5. Présentation du projet | |
| 1.5.1. Le diagnostic | Page 16 |
| 1.5.2. Le projet d'aménagement et de développement durables | Page 17 |
| 1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation | Page 22 |
| 1.5.4. Les différentes zones | Page 31 |
| 1.5.5. Les dispositions thématiques | Page 36 |
| 1.6. Les incidences du projet de PLU sur l'environnement | |
| 1.6.1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité | Page 36 |
| 1.6.2. Incidences des futures zones d'urbanisation | Page 37 |
| 1.6.3. Incidences sur les espaces réservés aux activités agricoles et sylvicoles | Page 37 |
| 1.6.4. Incidences sur la ressource en eau | Page 38 |
| 1.6.5. Incidences sur la maîtrise de l'énergie, les nuisances et les risques | Page 39 |
| 1.6.6. Indicateurs d'évaluation du plan | Page 39 |
| 1.7. Déroulement de la procédure et des processus de concertation | |
| 1.7.1. Les étapes de la procédure d'élaboration | Page 40 |
| 1.7.2. Les formes et l'apport de la concertation | Page 41 |
| 1.7.3. La CDPENAF et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale | Page 42 |
| 1.7.4. Les personnes publiques associées | Page 43 |
| 1.7.5. Les personnes publiques consultées | Page 51 |

2. Organisation et déroulement de l'enquête

| | |
|---|---------|
| 2.1. Mesures préparatoires | |
| 2.1.1. La désignation du commissaire-enquêteur et l'arrêté d'ouverture | Page 52 |
| 2.1.2. Entretiens et visite du territoire communal | Page 52 |
| 2.2. Le déroulement de l'enquête | |
| 2.2.1. Information du public et mesures légales | Page 53 |
| 2.2.2. Les dates, lieu et registre d'enquête | Page 54 |
| 2.2.3. Conditions d'accueil du public et d'intervention | Page 54 |
| 2.2.4. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse | Page 55 |
| 2.2.5. Clôture de l'enquête | Page 55 |

3. Analyse des observations du public

| | |
|--|---------|
| 3.1. Synthèse comptable des observations | Page 56 |
| 3.2. Analyses et commentaires du commissaire-enquêteur | Page 56 |

| | |
|--|----------|
| Conclusions et avis motivé sur le projet de révision du PLU | Page 135 |
|--|----------|

Annexes

| | |
|---|----------|
| 1-Procès-verbal des observations émises pendant l'enquête publique du 25 novembre 2019 et Mémoire en réponse du 10 décembre 2019 | Page 147 |
| 2-Courrier de M. Philippe Machilot – SAS Marmandis | Page 164 |

Pièces jointes remises à l'autorité organisatrice

| | |
|---|--|
| Pièce n° 1 : Décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 16 septembre 2019 | |
| Pièce n° 2 : Dossier relatif à la publicité de l'enquête publique comprenant entre autres l'arrêté de M. le Maire de la commune de Marmande du 25 septembre 2019 | |
| Pièce n° 3 : Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Marmande | |

Le projet soumis à l'enquête publique

1.1. La révision du plan local d'urbanisme.

La Commune de Marmande dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2011. Il a fait l'objet de 4 modifications simplifiées, approuvées les 27 janvier 2014, 27 octobre 2014, 15 décembre 2014 et 18 mai 2015.

Sans vouloir remettre en cause la philosophie générale du document existant (maintien de l'urbanisation à l'intérieur de la rocade), mais afin de le mettre en conformité et compatibilité avec les textes et documents de norme supérieure, de répondre aux enjeux de son territoire et, de prendre en compte les grands projets structurants du mandat, le Conseil Municipal, par délibération du 02 novembre 2015, a décidé la révision de son PLU.

Les objectifs poursuivis sont multiples :

- Mise en compatibilité du PLU avec la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II),
- Mise en compatibilité du PLU avec la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,
- Mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Val de Garonne approuvé le 21 février 2014,
- Prise en compte des projets structurants pour la commune :
 - * Le projet Centre-ville avec la mise en œuvre d'une charte sur les enseignes commerciales et sur la signalétique,
 - * le périmètre Politique de la Ville et ses enjeux de requalification urbaine,
 - * le projet de pôle multimodal et ses aménagements,
 - * le rééquilibrage économique entre l'Est et l'Ouest,
 - * l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour la mise en valeur du patrimoine dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, mais aussi à l'extérieur avec les chapelles,
 - * la révision du Règlement Local de Publicité,
 - * la réflexion sur la Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).
- Prise en compte des ajustements nécessaires du règlement/document graphique ou orientations d'aménagement, pointés avec la pratique du document :
 - * préserver le potentiel de la zone agricole tout en permettant de définir des secteurs de constructibilité limitée, le changement de destination des bâtiments agricoles, le repérage des bâtiments remarquables ou l'extension mesurée des constructions,
 - * retravailler la taille des orientations programmées d'aménagement,
 - * définir les règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine, paysagère en application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme,
 - * analyser les différentes demandes de modification (règlement/zonage) en cohérence avec les objectifs assignés à cette révision.

Les études relatives à l'élaboration du projet sont arrivées à leur terme.

Le projet a été arrêté le 06 mai 2019 et fait l'objet de la présente enquête publique.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le code de l'Urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme :

- L'article L. 101-1 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace.
- L'article L. 101-2 fixe les objectifs que doivent mettre en œuvre les documents de planification.
- Les articles L. 131-4 à L 131-7, L. 151-1 à L. 153-60, et R. 151-1 à 151-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.
- L'article L. 103-3 fixe les modalités de la concertation.

- Le Code de l'Environnement et notamment :

les articles L. 123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique.

1.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été élaboré et rédigé par le cabinet Créham, sis 202 Rue d'Ornano, 33000 Bordeaux, spécialisé en urbanisme, paysage, sociologie et développement local. Il intervient dans différents domaines dont la stratégie et la planification territoriale (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme...). Il s'est adjoint les services de l'Atelier BKM, 8 place Amédée Larrieu, 33000 Bordeaux, composé d'architectes paysagistes et d'un écologue.

Le dossier comprend, conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles et commerciales), un règlement graphique au 5 000^{ème} et un au 10 000^{ème}, un règlement écrit et des annexes.

Le rapport de présentation est rédigé conformément aux prescriptions des articles L. 151-4 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, qui s'appliquent aux Plans Locaux d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale.

Sont jointes au dossier :

- Les délibérations du Conseil Municipal :
 - élaboration du Plan Local d'urbanisme du 02 novembre 2015,
 - instauration du sursis à statuer du 02 novembre 2015,
 - débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du 23 juillet 2018,
 - arrêt du Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation du 06 mai 2019.
- L'arrêté de mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de M. le Maire de la commune de Marmande du 25 septembre 2019.

Il intègre également les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

- 03 juin 2019 : Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- 24 juin 2019 : Direction Départementale de la Cohésion Sociale,
- 03 juillet 2019 : Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR),
- 12 juillet 2019 : RTE Réseau de Transport d'électricité,
- 23 juillet 2019 : Syndicat mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne,
- 01 août 2019 : Direction Départementale des Territoires,
- 02 août 2019 : Commune de Beaupuy,

- 02 août 2019 : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- 05 août 2019 : Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne,
- 12 août 2019 : Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- 21 août 2019 : Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- 26 août 2019 : Conseil Départemental, service des Infrastructures et de la Mobilité.

Tel qu'il est présenté, le dossier est donc conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme. Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

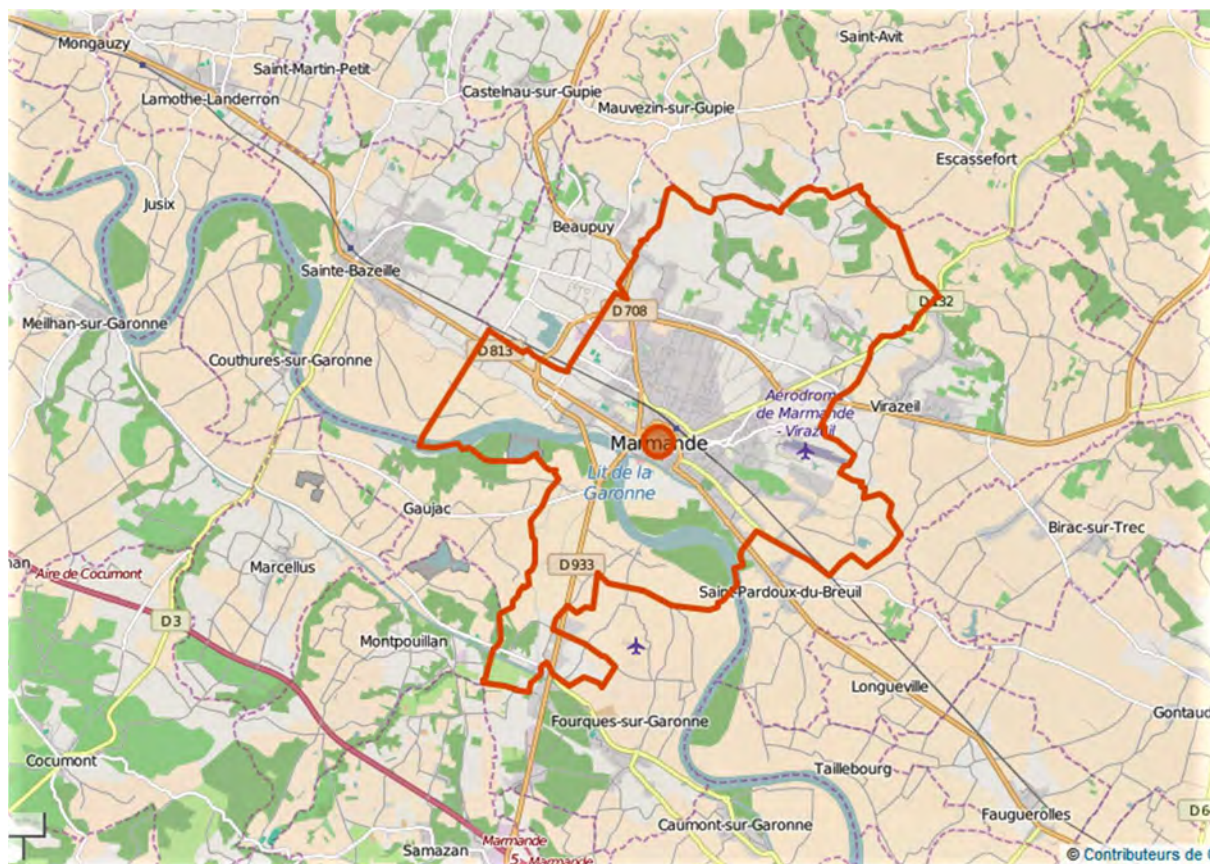
1.4. Le contexte communal

- Situation :

La commune de Marmande est située au nord-ouest du département de Lot-et-Garonne, à mi-chemin entre la préfecture Agen (70 km) et la capitale régionale, Bordeaux.

Sous-préfecture et 3^{ème} ville du département, elle étend son influence à tout l'arrondissement dont elle est le chef-lieu, voire à toute la partie nord-ouest du département.

Elle est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Val de Garonne approuvé le 21 février 2014 et est membre de Val de Garonne Agglomération qui compte 43 communes.



Localisation de la ville de Marmande

Elle est limitrophe de neuf communes : Mauvezin-sur-Gupie, Escassefort, Virazeil, Saint-Pardoux-du-Breuil, Fourques-sur-Garonne, Montpouillan, Gaujac, Sainte-Bazeille, Beaupty.

La ville de Marmande conserve des vestiges de la période gallo-romaine, mais elle a véritablement été fondée en 1182, quand Richard Cœur de Lion, après l'avoir délivrée, lui octroie une Charte de coutumes et de liberté. Elle connaît alors l'expansion et l'enrichissement grâce aux péages établis sur la Garonne.

Son histoire est traversée de guerres, fléaux et grande instabilité (guerre des Albigeois, guerre de Cent ans, guerres de Religion, Fronde, Peste, disettes nombreuses).

Au début du XV^{ème} siècle, sous l'impulsion des anglais, Marmande développe la culture de la vigne, mais c'est vers la Garonne qu'elle a toujours été tournée.

Le fleuve est un axe de communication essentiel dès l'époque romaine.

La cité connaît, dès le VII^{ème} siècle et jusqu'au début du XX^{ème} siècle, une activité portuaire importante (11 ports). Elle développe des échanges commerciaux pour le blé, le chanvre, le vin, les cordages, le sucre, les épices..., mais également pour les passagers.

L'activité humaine se concentre autour du fleuve : marinières, charpentiers de bateaux, maîtres de bateaux, cordiers, passeurs, meuniers (les moulins fonctionnent avec la force motrice du fleuve), péagers.... On les appelait « les gens du fleuve ».

Le XIX^{ème} siècle ouvre l'ère des grandes voies de communication et entraîne la modernisation de Marmande : bateau à vapeur, ligne régulière fluviale entre Bordeaux et Toulouse.

Le train, le télégraphe, le premier pont de Marmande, la construction du Canal Latéral à la Garonne transforment considérablement la cité.

Aujourd'hui, desservent Marmande : l'autoroute des « Deux mers », l'A63, des lignes SNCF Bordeaux/Toulouse/Marseille, un aéroport, des voies navigables avec le canal dit de "L'Entre-deux-Mers" qui relie l'Atlantique à la Méditerranée.

- Géographie, paysages :

- La commune s'étend sur 45,06 km², avec une population de 17 645 habitants en 2016, la densité est d'environ 391,6 h/km².

- Elle s'étend de part et d'autre du fleuve qui la traverse. La plaine alluviale est relativement plane et se situe à une altitude de 20 m environ. Sur la rive droite, elle laisse rapidement place à la moyenne terrasse comprise entre 32,5 m et 40 m, puis aux coteaux qui s'élèvent aux environs de 100 m.

- Le territoire marmandais peut être décomposé en 5 grandes entités paysagères :

- La plaine inondable de La Garonne :

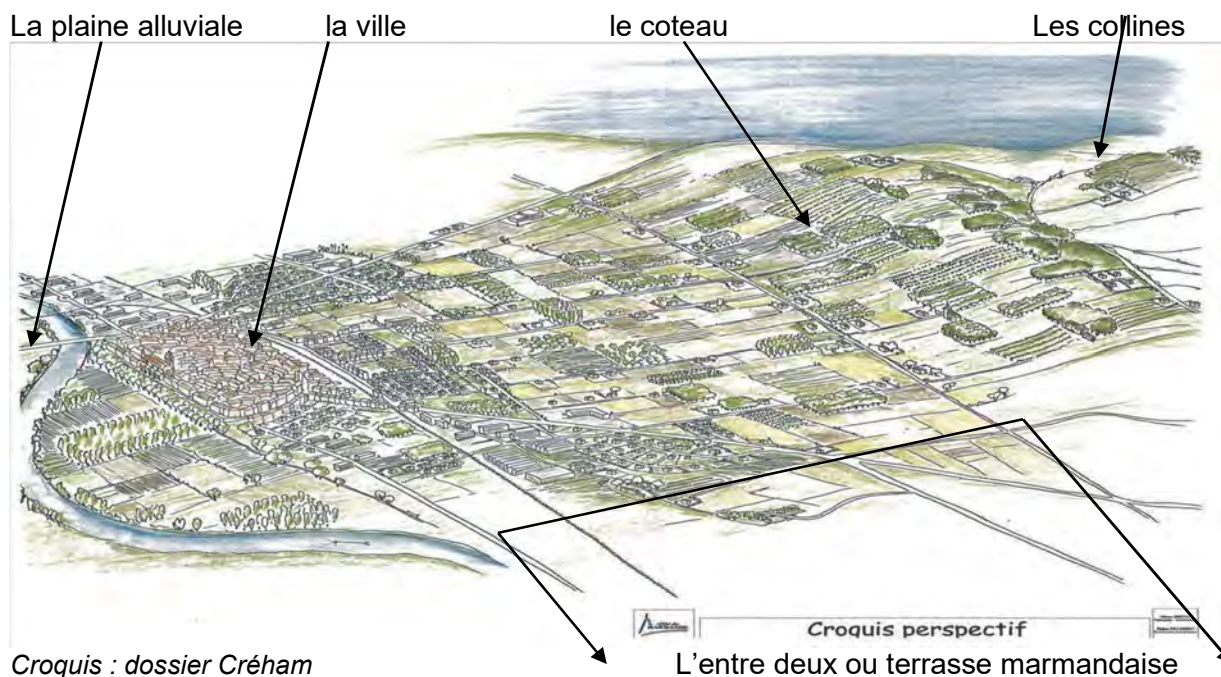
Marmande s'est réappropriée sa relation avec le fleuve et a conduit nombre d'aménagements : prairie du Carroussel, jardin des sources... valorisation des berges du Trec et de la plaine de la Filhole...

La plaine de la Garonne est très large, occupée par l'agriculture : céréales, maraîchage, vergers...

Le développement de la popiculture marque une césure dans les perspectives et les paysages.

Le canal qui s'est glissé au 19^{ème} au pied du talus de la rive gauche offre, avec son alignement de platanes, un paysage remarquable et joue pleinement son rôle touristique (piste, sport d'eau, navigation de plaisance...).

Autres centres d'intérêt le long des berges du canal et de la Garonne, les nombreuses digues érigées au fil du temps pour lutter contre les inondations.



- L'entre deux ou la terrasse marmandaise :

La terrasse d'une largeur de 1 à 3 km, sculptée par la Garonne, s'élève à 25 m d'altitude. De qualité paysagère certaine, elle constitue une transition entre la plaine alluviale et les coteaux et collines.

Les productions légumières et fruitières ont peu à peu laissé place à la céréaliculture, sur ce terroir favorable à l'agriculture. Ce phénomène, lié à celui du développement de l'urbanisation diffuse et linéaire, conduit à une banalisation des paysages.

- La ville :

Installée sur le rebord de la terrasse, en front de Garonne, elle s'étend de manière diffuse et linéaire sans délimitation marquée.

L'ancien port et les façades bâties constituent l'identité du centre.

Les limites de la ville sont floues et troublent le paysage, par manque de transition avec la campagne. Une exception toutefois, la rocade au nord qui coupe le territoire.

- Les coteaux :

Ils s'élèvent au-dessus de la terrasse et la surplombent de 70 à 100 m.

Ils ouvrent des vues harmonieuses sur la vallée de la Garonne d'un côté et sur les collines de l'autre.

Ils sont généreusement plantés de vignes et présentent du bâti remarquable.

Malheureusement, le mitage est venu entacher la qualité paysagère du site.

- Les collines marmandaises :

L'arrière-pays marmandais propose une succession de collines de grande qualité paysagère.

Le haut des collines est occupé par une grande variété de cultures à l'aspect jardiné, tandis que les grandes cultures céréalières ont trouvé place sur les pentes et fonds de vallée.

Les routes de crête offrent de nombreuses ouvertures sur le paysage. Mais cette opportunité est troublée par les habitations installées sur le linéaire qui privatisent les vues.

- Développement urbain :

L'urbanisation de Marmande se décompose en deux grands pôles :

- Un espace urbain qui s'est développé en rive droite de la Garonne et en couronne autour des boulevards et des faubourgs anciens. Cette partie centrale, d'une grande diversité urbaine, s'inscrit dans une enveloppe limitée au Sud par la Garonne et le Trec, et, au nord, par la voie ferrée. Puis la ville s'est étendue le long des principales infrastructures de transport en linéaire (RD813, 708...).
Les extensions réalisées ces dernières décennies sur le plateau sont stoppées par la rocade qui marque la césure de l'urbanisation au nord.
- Plusieurs pôles ruraux secondaires ou "hameaux", essentiellement localisés sur les coteaux et consommateurs d'espaces, ont servi d'appui au développement résidentiel extensif qui caractérise l'urbanisme des 30 dernières années,

Ces assemblages hétéroclites banalisent les paysages.

La commune offre également un visage de campagne habitée, dû à un habitat rural ancien ou résidentiel, avec bien souvent un bâti de grande qualité architecturale.

Ces fermes constituées de volumes simples, parfois accompagnées d'arbres de haut jet sont éparpillées sur tout le territoire.

Les entrées de ville par la RD 813, constituent des secteurs commerciaux sans structuration de l'espace public (mixité de forme, recul, hauteur), et sans transition avec les autres communes.

Les autres entrées de ville ont un caractère plus urbain.

- Réseau hydrographique, ressources et gestion de l'eau, biodiversité :

- Le réseau hydrographique est composé de la Garonne qui traverse la commune, de ses affluents en rive gauche dans la plaine alluviale : la Baradasse, le Goret/Avançot et le Tisouenque ; en rive droite : le Trec et le ruisseau du milieu ; sur la moyenne terrasse : l'Eaubonne et le Bouilhats, et enfin sur les coteaux : le Rieutord et la petite Gupie.

La commune appartient au territoire de l'Agence Adour-Garonne et se situe dans le bassin versant : « La Garonne du confluent du Lot au confluent de la Dordogne », et est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Garonne qui sera approuvé prochainement.

- Les milieux aquatiques témoignent d'une certaine vulnérabilité, tant qualitative que quantitative.

La Garonne, le Trec de la Greffière, et le Ruisseau de Bouilhats disposent d'un état écologique moyen et d'un état chimique bon. La Garonne, et le Ruisseau de Bouilhats disposent de paramètres déclassants biologiques.

Le Canal Latéral à la Garonne bénéficie d'un état écologique bon et d'un état chimique non classé.

Le Ruisseau de la Ville présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais.

Tous les cours d'eau subissent des pressions (rejets de station d'épuration, azote d'origine agricole, pesticides...)

- L'alimentation en eau potable de la ville est réalisée par des prélèvements dans les nappes profondes et dans les eaux superficielles à partir de 7 captages différents jouissant de périmètres de protection.

- La commune est dotée d'un assainissement collectif depuis la zone urbanisée en rive droite de la Garonne jusqu'à la départementale 933. Quelques zones urbanisées au nord de la RD933 se situent également en zone d'assainissement collectif, le reste de la commune est en zone d'assainissement non-collectif.

En matière d'assainissement collectif, la station d'épuration de Thivras offre une capacité de 30 000 éq/hab, au lieu de 41667 en raison de l'arrêt du décanteur primaire. En 2021, les travaux de remise en service seront lancés, afin que la station retrouve sa pleine puissance

- La gestion des eaux pluviales est problématique, du fait de la configuration géographique de Marmande : les coteaux constituent un bassin versant dont les eaux s'écoulent vers la Garonne.

L'urbanisation des coteaux, l'augmentation des surfaces imperméables en pied de coteaux, l'artificialisation, la suppression des haies, les infrastructures routières, la suppression des fossés et leur busage sont autant d'éléments qui font obstacle à l'infiltration de l'eau et accélèrent sa vitesse d'écoulement.

La gestion des eaux pluviales est assurée par des réseaux collectifs, des fossés et des ouvrages de rétention et/ou d'infiltration.

Les réseaux en place ont tendance à saturer en certains endroits de la ville lors de fortes pluies.

La mise en œuvre d'ouvrages de rétention en certains endroits du réseau ainsi que la réalisation des deux premiers tronçons de la rocade ont permis d'améliorer la situation. Les secteurs qui restent problématiques seront traités lors du prolongement de la rocade, de la RD 933 à la RD 813.

- Le territoire est propice au développement d'une faune et d'une flore, y compris aquatiques variées.

Des protections ont été mises en place pour assurer l'équilibre biologique, protéger les espèces présentes sur le territoire :

- protections de biotope (protection des milieux nécessaires aux espèces aquatiques) pour la Garonne,

- NATURA 2000 (site identifié pour la rareté ou la fragilité des espaces sauvages, animales et végétales) pour la Garonne,

- ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 dite « Frayères à esturgeons de la Garonne »,

- ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 dite « Vignes et vergers de Mondésir »,

- Site d'Intérêt communautaire intitulé « La Garonne ».

Cependant, du point de vue de la fonctionnalité écologique, le territoire paraît très fragmenté, limitant les possibilités de déplacement des espèces : autoroute A62, routes, canal, grandes cultures sont autant de barrières infranchissables. C'est pourquoi il convient de préserver les réservoirs et corridors biologiques existants.

- Patrimoines historique, naturel, culturel :

Le patrimoine culturel, historique et architectural est de grande qualité.

Les monuments classés : l'église Notre-Dame et son Cloître en sont les emblèmes.

Mais le centre recèle un grand nombre de richesses (maisons anciennes avec leurs jardins, leurs caractères propres, bien conservées) qui en font une attraction touristique.

Au-delà du cœur de ville, le territoire possède un patrimoine bâti de qualité et varié : églises, châteaux, maisons de maître, fermes, pigeonniers, séchoirs....

La commune a souhaité les protéger en les identifiant comme éléments particuliers d'architecture et bâtiments remarquables.

Le service patrimoine, créé en 2001, pour valoriser, conserver, sauvegarder le patrimoine historique et architectural a pour vocation d'animer et mettre en valeur les biens culturels de la commune, par la mise en place de visites, conférences, expositions, inventaire du bâti... Il a participé à la restauration du cloître de l'église Notre-Dame, a œuvré pour obtenir le label Jardin Remarquable pour le jardin du cloître, gère l'entretien de l'orgue de l'église Notre-Dame...

Les boisements, arbres isolés ou d'alignement (bords du canal), haies (autour du plan d'eau du Levant de Garrigue), ripisylve du Trec, du Bouilhats et de Garonne, mail planté et alignements des boulevards, participent à la diversité et qualité des paysages. La plaine de la Filhole, poumon vert de la commune, fait l'objet d'une étude d'aménagement. Les cônes de vue depuis le coteau vers la plaine marmandaise ou les collines de l'arrière-pays sont nombreux mais souvent privatisés par les constructions en ligne de crête.

- La population, l'habitat, population active :

- La population est en constante augmentation depuis la fin du 18^{ème} siècle (5 792 en 1793), avec une forte croissance depuis le milieu du 20^{ème} siècle (12 368 en 1954). Créditée de 17 645 habitants en 2016, la population est en légère diminution de 3,15 % par rapport à 2011 (18 218 hab).

Le solde naturel est à l'équilibre, et la population ne croît que grâce à un léger solde migratoire. La structure de la population montre un vieillissement de celle-ci, phénomène récurrent depuis une dizaine d'années.

Par ailleurs, le nombre de personnes par foyer a considérablement diminué au cours des dernières décennies sous le phénomène de la décohabitation (2,2 personnes par foyer en 1999 ; 1,9 en 2016).

- C'est ainsi que pour répondre à la décohabitation et sans véritable augmentation de la population, le nombre de logements est passé de 9 927 en 2008 à 10 262 en 2013 dont 9 046 résidences principales, 91 résidences secondaires et 1 125 logements vacants. Le parc de logements vacants est un enjeu important pour la commune : des efforts en matière de réhabilitation seront indispensables.

Entre 2005 et 2014, 821 autorisations de construction ont été délivrées pour le logement, soit une moyenne de 82 par an. Mais, depuis 2009, la pression foncière a diminué, le nombre de logements commencés est tombé à 11 en moyenne.

Les habitations dans leur majorité (2/3) sont de grande taille (plus de 5 pièces), occupées à 47% par leurs propriétaires. La commune propose une offre de logements diversifiée avec 49,6 % de logements locatifs, et 1280 logements sociaux.

Entre 2004 et 2016, la consommation foncière s'est opérée sur des terres agricoles de plus ou moins bonne qualité, sur l'ensemble du territoire, et s'est élevée à 109,15 ha dont 54,42 ha à vocation d'habitat, 25,81 ha à vocation d'activités économiques, 10,99 ha à vocation d'équipement et 17,92 ha à vocation d'infrastructures. La moyenne par habitation a donc été de 2 963 m².

- La commune compte environ 10 500 emplois, soit 8,5 % des emplois du département. Elle offre plus d'emplois que ne compte sa population active.

En effet, en 2016, sur la tranche des 15/64 ans (10 204), la population active représente 70,6%, soit 7 904 personnes dont 5 806 occupent un emploi. Les inactifs représentent 2 999 personnes.

Environ 84,4% des actifs ont un emploi salarié et 15,6% un emploi non salarié. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés (29,9%) suivie par les ouvriers (27,6%), les professions intermédiaires (25,8%), les cadres et professions intellectuelles supérieures (10,1%), les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (6%) et les agriculteurs (0,6 %).

69,7 % de la population active travaillent sur la commune de résidence.

- Activité économique, services, commerces, enseignement, équipements :

La ville constitue un pôle économique important d'activités industrielles, artisanales, agricoles et commerçantes.

Les industries aéronautique et mécanique sont les vitrines de l'économie marmandaise.

Le secteur tertiaire prend une place prépondérante dans le tissu économique local. L'offre culturelle et touristique, les pôles de santé, les administrations (collectivités, enseignement, ...), les services de proximité, ..., complètent l'activité industrielle innovante du territoire.

- Sur le territoire, l'agriculture reste un secteur économique très important, même si les surfaces diminuent (-30,6% en 10 ans), ainsi que le nombre d'exploitations (-48%).

Parallèlement, la surface agricole utile par exploitation augmente de 42,5 %, pour atteindre 21,2ha.

La surface agricole utile totale de la commune (1 911ha) représente encore 40 % de sa superficie.

Il est évident que le développement urbain joue un rôle important dans la diminution des terres cultivées, mais elle est également due aux cessations d'activités et aux absences de repreneurs.

L'agriculture se concentre principalement dans la plaine inondable de la Garonne au sud et sur les coteaux au nord.

Les productions céréalières, vergers et maraîchage dominant dans le sud, tandis que la vigne tient une grande place dans les coteaux (AOC Côtes du Marmandais).

Le système évolue, et ces dernières années, 8 exploitations se sont converties sous le label « Agriculture Biologique ».

Le cheptel de bovins ne cesse de décroître (-91 % entre 1979 et 2010), aucun élevage laitier ne subsiste, ni élevage de volailles, mais on note encore la présence d'ovins.

La production est de qualité : non seulement le vin (AOC) mais de nombreux autres produits (canards gras, chapons...) se sont vus attribuer le label Indication Géographique Protégée, et Label Rouge Fraise pour les gariguettes et cifflorettes.

- L'appareil commercial de Marmande exerce son influence sur une zone de chalandise constituée des communes situées à moins de 30 minutes. Cette zone représente 122 402 habitants dont 35,5 % de retraités.

Le centre-ville capte une clientèle de proximité et concentre 58 % des dépenses des habitants de la ville. De nombreux locaux sont libres de toute activité, ils se trouvent principalement dans des bâtiments anciens dégradés et ne peuvent être réhabilités sans accompagnement financier. Des opérations de revitalisation sont indispensables pour lutter contre cette vacance.

Le centre-ville est moins attractif que les pôles commerciaux de la périphérie, et de plus il est concurrencé par le développement des ventes sur internet, particulièrement pour la culture. De nombreuses franchises dans le vêtement et l'équipement de la maison ont disparu, ainsi que l'espace culturel Leclerc.

Cette perte d'attractivité du centre-ville induit une diminution du nombre de créations d'entreprises.

Seuls les bars, restaurants et les soins esthétiques maintiennent leur chiffre d'affaires.

La situation est inverse dans les zones commerciales, en périphérie, où les nouvelles ouvertures ont progressé de 20 %.

Les surfaces commerciales ont augmenté de 16 % entre 2008 et 2015 (53 688 m²) et le nombre d'enseignes de 20 %.

- La commune assume un rôle structurant au niveau du Pays Val de Garonne pour les équipements et les services, qui sont adaptés à sa population et son aire d'influence.

La commune propose les équipements scolaires suivants : 5 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires, 3 groupes scolaires, 3 collèges, 2 lycées, plusieurs organismes de formation, des crèches, des haltes-garderies, des centres de loisirs, une maison des sports et de la culture.

Par ailleurs, de nombreux équipements sportifs sont dispersés sur tout le territoire communal : salles, terrains, stade, piscines, skate park, mini golf....

Les équipements culturels sont répertoriés ainsi : un conservatoire de danse et de musique, une médiathèque, un théâtre, un cinéma, un musée, une galerie d'arts sacrés...

Les équipements sociaux comprennent le centre communal d'action social et une association de services et soins à domicile.

La totalité des foyers de Marmande devrait être raccordable à la fibre optique en 2021.

- Le réseau routier, les transports, les déplacements :

Des infrastructures routières (RD 813, proximité de l'échangeur sur l'A62) et ferroviaire (Paris/ Bordeaux/ Agen/ Toulouse) permettent l'accessibilité aux pôles régionaux et départementaux du sud-ouest, tandis que le Canal latéral à la Garonne et la Voie Verte ont plus, une destination touristique.

La commune bénéficie d'un réseau viaire composé de routes départementales (813, 933, 708, 116, 264) qui sont de grands axes lot-et-garonnais et assurent les liaisons intercommunales et communales, mais également inter-départementales. Des routes communales et inter-quartiers complètent la desserte.

La rocade Nord et Ouest a permis de fluidifier les déplacements inter-communales, de desservir les sites économiques périphériques et d'améliorer la sécurité. Le dispositif sera complété par la rocade Est.

L'autoroute A 62 (Bordeaux/Toulouse) complète le maillage, l'accès le plus proche est le n° 5 dit de Marmande, distant de 8 km vers le sud de la commune.

La gare SNCF est principalement utilisée pour le transport de voyageurs.

Elle est desservie par la ligne du TER Aquitaine Bordeaux/Agen/Sète et de nombreux voyageurs l'utilisent quotidiennement pour gagner Bordeaux ou Agen.

Un aérodrome est installé en limite Sud de la commune. Son activité est estimée à 10 mouvements d'avion par jour.

L'essentiel des déplacements se faisant au moyen de véhicules individuels, la commune possède un parc de stationnement estimé à 8 388 places sous le régime de la gratuité en grande partie.

D'autre part, deux aires de covoiturage spécifiquement aménagées pour cet usage sont installées au bourg de Virazeil (RD933 Est) et au niveau de l'échangeur autoroutier de Samazan.

La commune est également desservie par deux lignes routières interurbaines : Marmande/Casteljaloux/Barbotan, et Marmande/Tonneins/Villeneuve sur Lot. Elle fait partie des villes destinations des autocars longue distance du réseau privé *Eurolin*.

Val de Garonne Agglomération a mis en place des transports collectifs et à la demande sur l'ensemble de son territoire depuis 2007.

Ainsi, Marmande bénéficie de :

- 4 lignes régulières sur le secteur de Marmande, et reliant également les territoires de Ste Bazeille, Saint Pardoux et de Virazeil (9 bus)
- 1 ligne régulière de bus sur la liaison Tonneins/Marmande,
- 1 service de Transport à la demande (4 minibus), avec 11 points d'arrêt dont 9 sur le territoire de la ville,
- 1 service réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (*Handivalys*), fonctionnant à la demande.

La circulation des poids lourds est soit interdite, soit encadrée et réglementée à l'intérieur de la ceinture des boulevards (centre-ville) ainsi que sur certains axes extérieurs.

Les cheminements doux demeurent concentrés au nord du centre-ville bourg : linéaire de 7 km, et sur la Voie Verte le long du canal latéral à la Garonne.

- Servitudes d'utilité publique et contraintes :

- Marmande est exposée à plusieurs types de risques naturels : l'inondation par débordement de la Garonne et de ses affluents (PPRI Garonne, AZI du Bouilhats et de l'Avance), rupture de digues, remontées de nappes, le retrait-gonflement des argiles, les risques technologiques par la présence de 11 installations classées pour la défense de l'environnement (exploitation agricole), un établissement classé SEVESO 2, rupture de barrage, ainsi qu'aux feux de forêts.

- Le territoire est grevé par des servitudes liées à la conservation du patrimoine :

- trois monuments historiques classés : Chapelle Saint Benoît, Cloître de l'Eglise Notre-Dame, Eglise Notre Dame.
- un monument inscrit : le monument aux morts.

- Un certain nombre d'autres servitudes et contraintes techniques s'appliquent :

- un plan d'exposition au bruit pour l'aérodrome et servitude aéronautique de dégagement,

- servitudes relatives aux :

- alignement des voies publiques concernant la RD 813 et RD 933,
- infrastructures de transport génératrices de bruit,
- transport de gaz naturel (6 canalisations),
- transmissions radioélectriques,
- halage et marchepied pour les propriétés riveraines de la Garonne,
- passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux pour permettre la gestion de la ressource en eau,
- instauration de périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine,

- établissement des canalisations électriques moyenne tension, haute et très haute tension,
- voisinage des cimetières,
- voies ferrées.

1.5. Présentation du projet

1.5.1 - Le diagnostic

Le diagnostic a permis de déterminer les atouts et faiblesses de la commune et de dégager un certain nombre d'enjeux qui ont servi de socle au projet communal.

Atouts :

- Population active bénéficiant du bassin d'emploi local,
- Offre culturelle et associative importante,
- Projet de rénovation urbain,
- Accessibilité du centre-ville (parking de la Filhole),
- Création d'une OAP commerciale,
- Espaces naturels de qualité : Garonne (poissons migrateurs), versants boisés au nord, nombreux cours d'eau, tulipes protégées...,
- Programmes et actions de gestion de la ressource en eau en cours d'élaboration,
- Capacité de prélèvement en eau satisfaisant les besoins,
- Patrimoine historique et architectural de qualité,
- Agriculture encore très prégnante,
- Qualité paysagère indéniable,
- Services présents.

Faiblesses :

- Population vieillissante, légère baisse démographique,
- Solde migratoire supportant seul la dynamique démographique,
- Vacance de logements importante : 1125,
- Parc de résidences principales augmentant plus vite que la population,
- Diminution de la population active occupée, et augmentation des inactifs,
- Sites de concentration de l'activité économique marquant le paysage, avec les implantations de zones d'activités en entrées de ville,
- Perte d'enseignes nationales en centre-ville,
- Populiculture laissant peu de place aux boisements naturels alluviaux,
- Boisements morcelés, haies en régression,
- Absence de continuité écologique entre le nord et le sud,
- Qualité des eaux superficielles dégradée,
- Mauvais état chimique des masses d'eau souterraines alluviales,
- Station d'épuration défaillante,
- Présence d'un établissement industriel classé SEVESO 2,
- Urbanisation récente de qualité médiocre.

Enjeux :

- Résorber la vacance des logements,
- Renforcer l'offre commerciale en centre-ville,
- Faciliter l'accès du centre-ville,
- Améliorer le cadre urbain et les entrées de ville,
- Attirer de nouveaux habitants en centre-ville, et le revitaliser,
- Soutenir la création d'emplois sur la commune,

- Favoriser une répartition qualitative et stratégique des activités.
- Préserver et renforcer la trame verte et la trame bleue, conserver les boisements naturels existants...
- Maîtriser les prélèvements en eau afin de garantir les débits estivaux de la Garonne et de ses affluents,
- Engager les travaux de la station d'épuration,
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur le risque inondation en intégrant davantage la gestion des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation,
- Maîtriser l'urbanisation à proximité des établissements industriels et des équipements générant des nuisances.
- Préserver les éléments remarquables du paysage, valoriser les boisements, haies, ripisylve, le bâti traditionnel, réhabiliter les digues,
- Limiter la consommation foncière et favoriser les liens et les accroches urbaines entre les nouveaux quartiers et le centre-ville, densifier les secteurs déjà bâtis,
- Maintenir la qualité des milieux aquatiques,
- Poursuivre le développement de la commune dans le respect d'une architecture locale tout en préservant l'environnement naturel et bâti,
- Prendre en compte les secteurs à risques.

1.5.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les différents constats, analyses, observations, réflexions partagées, étude de scénarii d'évolution du territoire, débats en Conseil Municipal ont conduit la commune à retenir une hausse potentielle de 2400 habitants dans les 10 ans à venir. Cette croissance correspond aux préconisations du SCoT Val de Garonne.

Cet objectif très ambitieux induit la création de 1425 nouveaux logements.

Il est assorti d'une réelle volonté de diminuer la consommation de l'espace pour l'habitat, ce qui conduit à une ouverture à l'urbanisation limitée à environ 96 ha.

Les principes directeurs portés par les élus en matière de politique d'aménagement et de développement durables sont traduits dans les quatre axes du projet, avec une réelle volonté de réaffirmer le rôle de centralité de la ville de Marmande au cœur du Val de Garonne.

Axe 1 : Marmande, territoire de centralité

1. Pôle fédérateur au cœur d'un territoire attractif

1.1. Bassin de vie

- A l'échelle du Pays Val de Garonne – Guyenne Gascogne
- Ville centre de l'Agglomération du Val de Garonne

1.2. Bassin d'emploi

- Une vocation à accueillir la diversité des fonctions et des emplois
- Assurer l'animation de la ville et favoriser les solidarités sociales

2. Les forces du territoire

2.1. Développement économique

- Un pôle d'emplois à conforter
- La filière industrielle
- La filière agricole

2.2. L'offre d'équipements

- Une ville qui dispose de l'ensemble des équipements publics, sportifs, culturels, scolaires et de santé
- Une offre de service suffisante mais sur laquelle il faut être vigilant pour assurer son maintien

- 2.3. L'offre d'habitat – Accueil des populations
- La structure du parc de logements

3. A la croisée des grandes trames paysagères et écologiques

3.1. Axe Vert : les coteaux

- Les coteaux constituent le mouvement topographique majeur qui se poursuit à l'échelle intercommunale sur les communes voisines
- Au nord de la ligne des coteaux, un secteur de collines avec des boisements, des haies en régression et des cultures

3.2. Axe Bleu : la vallée de la Garonne

- Les composantes de la vallée de la Garonne : axe bleu fédérateur à l'échelle intercommunale

4. Carrefour des grands axes de circulation

4.1. Accessibilité aux grandes infrastructures : A62 / RD813 (ex RN113) - Voie ferrée

- Facteur essentiel pour maintenir et renforcer les échanges avec le réseau des moyennes et grandes villes
- En articulation avec les projets en faveur des mobilités tous modes et pôles d'intermodalité.

4.2. RD 933

- Une liaison structurante à l'écart des zones d'habitat

4.3. Canal Latéral

- Une ouverture sur le territoire marmandais à valoriser notamment sur le plan touristique à l'échelle intercommunale

Axe 2 : Des grands équilibres territoriaux à préserver

1. Conforter et protéger les espaces naturels et agricoles

1.1. Protéger la population vis-à-vis des risques ou des nuisances

- La prise en compte des risques et des nuisances dans la définition des secteurs d'extension urbaine et dans l'élaboration des projets urbains

1.2. Protéger les zones sensibles, les espaces naturels et les espaces de continuité

- Préserver les milieux aquatiques et les espaces boisés associés
- Les espaces boisés des coteaux
- Les espaces naturels linéaires ou ponctuels : vers une trame verte et bleue à l'échelle communale

1.3. Protéger les terroirs et les espaces agricoles

- Protéger les terres agricoles des coteaux classées en AOC « Coteaux du Marmandais »
- Inscrire le patrimoine agricole des plaines inondables dans une démarche respectueuse de l'environnement

2. Maîtriser et gérer le développement urbain

2.1. Favoriser la relance de la croissance démographique

- Un objectif d'environ 1425 logements nouveaux en résidence principale sur 10 ans, correspondant à l'accueil de 2400 nouveaux habitants

2.2. Limiter l'étalement urbain

- La production de nouvelles formes urbaines
- Des formes urbaines plus denses
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces

2.3. Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la rocade aménagée et de son futur prolongement

- Maintenir l'extension urbaine au sein de la rocade aménagée et de son futur prolongement
- Priorité aux espaces déjà urbanisés et équipés

- Développement ensuite sur les franges, à la condition de l'équipement de chaque secteur
- 2.4. Au-delà de la rocade, stopper l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines existantes
 - En pied de coteaux : stopper l'urbanisation linéaire en dehors des enveloppes urbaines existantes
 - Sur les coteaux : définir les enveloppes urbaines des hameaux déjà bâtis
 - A l'Est de la commune : un caractère rural prédominant
- 2.5. Préserver des espaces tampons et des zones de transition
 - Autour des activités pouvant générer un risque ou une nuisance : axes de déplacement routier ou ferré ; activités économiques, équipement public...
 - En frange de l'urbanisation, notion d'intégration de la limite de la ville dans son environnement : espace entre ville et campagne
 - Notion de maillage vert inter-quartier
- 2.6. Protéger et valoriser les ressources naturelles
 - Garantir la qualité d'alimentation en eau potable pour répondre aux besoins futurs des populations
 - Améliorer la gestion des eaux pluviales
 - Poursuivre les améliorations indispensables en matière de gestion des eaux usées
 - Maîtriser les consommations énergétiques

Axe 3 : Ville de patrimoine et de renouvellement

1. Un projet d'habitat recentré autour du projet Centre-Ville / Cœur-de-Vie

- 1.1. Un site et une histoire à valoriser
 - Travailler au-delà des limites des boulevards et du Front de Garonne
 - Retrouver une échelle intermédiaire avec la petite Couronne
 - Identifier le Cœur Médiéval en lien avec le Front de Garonne
 - Chercher des respirations
- 1.2. Une cohérence d'ensemble des espaces publics à valoriser
 - Une nouvelle organisation des circulations et des stationnements
 - Front de Garonne et promenade du Trec

2. Un enjeu de redynamisation du centre-ville

- 2.1. Renouveau de la population et attractivité du centre-ville
 - Agir pour plus de mixité sociale
 - Accroître l'attractivité du Centre-Ville
- 2.2. Poursuivre la politique de renouvellement urbain
 - Des îlots de renouvellement urbain et social et leur continuité avec les espaces publics en centre-ville
 - Remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre les situations d'habitat indigne
 - Périmètre Politique de la Ville
- 2.3. Maintenir et structurer une offre commerciale de proximité, diversifiée et renouvelée au sein des espaces de centralité

3. Les espaces quotidiens

- 3.1. Les espaces publics
 - Au cœur des quartiers
- 3.2. Les espaces traversés
 - Entrées de ville
 - Perception depuis la rocade
- 3.3. Patrimoine ordinaire et quotidien
 - Repérer, préserver et faire vivre les éléments de patrimoine

- Mettre en valeur ce patrimoine et préserver ses abords

Axe 4 : Ville active – Ville d'échange

1. Un dynamisme économique moteur pour le bassin de vie

- 1.1. Les atouts d'un territoire central et dynamique
- 1.2. Un développement économique à conforter et à organiser
 - Densifier le secteur économique Ouest de la commune en profitant au mieux des attraits de chaque site
 - Permettre à terme un rééquilibrage avec le développement du secteur Est
 - Embellir et sécuriser les limites communales et les entrées communales

2. Des orientations fortes sur la thématique commerciale

- 2.1. Poursuivre les actions de dynamisation du commerce en centre-ville
- 2.2. Renforcer le rôle et l'attractivité des centralités urbaines
 - Localiser et hiérarchiser les pôles de centralité commerciale préférentiels
 - Préciser les vocations préférentielles des pôles de centralité
- 2.3. Créer une complémentarité entre les centralités urbaines et les zones à vocation commerciale périphériques

3. Une richesse d'équipements publics et de services pour tous les habitants

- 3.1. Le centre-ville, pôle principal d'équipements et de services
 - Culturel et éducatif
 - Patrimonial, touristique et loisirs
- 3.2. La cité scolaire à l'ouest autour du quartier Lolya – Château d'eau
 - Un équilibre à trouver dans ce quartier en fort développement
- 3.3. Un pôle d'équipements à l'est autour du quartier de La Gravette
 - Pôle Est d'enseignement
 - Sécuriser les déplacements tous modes
 - Sportif et de loisirs
- 3.4. Améliorer la desserte numérique du territoire

4. Poursuivre et accompagner les mutations liées aux déplacements

- 4.1. Prendre en compte les aménagements définitifs de la rocade
 - Intégrer cet ouvrage dans le paysage
 - Rétablir les continuités inter quartier
- 4.2. Conserver le principe de précaution aux abords du fuseau de la déviation Est
- 4.3. Conforter et développer l'attractivité multimodale du territoire
 - La voie ferrée et la gare
 - Repenser la circulation dont les déplacements doux

Synthèse Graphique (Schéma Créham)



| | |
|---|--|
| Axe bleu : la vallée de la Garonne | Zone d'extension de l'urbanisation intra-rocade |
| Axe vert : les côteaux | Zone d'urbanisation extra-rocade limitée à l'existant |
| La vallée inondable agricole | Front de Garonne |
| Le plateau agricole et/ou naturel habité | Prolongement de la requalification du Front de Garonne (piétons-cycles) -> Thivras et Eglise de Granc |
| Les côteaux agro-viticoles | Polarité d'équipements existants à conforter |
| Ripisylves à préserver | Zone de développement économique |
| Les boisements des côteaux | Zone de requalification des entrées de ville en accompagnement des espaces publics : trame verte à l'échelle communale |
| La plaine de la Filhole | Requalification de l'espace gare |
| Zone tampon de la rocade et limite du développement de l'urbanisation | |
| Centre ville (habitat dense, emplois, services, équipements, commerces) | |
| Zone de développement de l'urbanisation existante : amélioration de la préservation des ressources naturelles (eau, assainissement) | |

Ces orientations sont justifiées puis transposées dans les règlements écrits et graphiques du PLU, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1.5.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définissent les orientations qualitatives et quantitatives, avec lesquelles tout projet devra être compatible.

Elles sont de quatre types :

1. Orientations pour l'organisation et l'intégration qualitative des entrées de ville et des déplacements.

Elles déterminent les objectifs programmatiques pour un traitement urbain de qualité sur l'espace public ainsi que les objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et les principes de requalification des principales entrées de ville.

2. Orientations pour l'organisation et l'intégration qualitative des zones U et AU à vocation principale d'habitat.

Elles énoncent les principes directeurs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique.

3. Les dispositions de densité applicables dans les zones U et AU à vocation principale d'habitat.

Elles définissent les modalités d'application et les dispositions de densité applicables aux différentes zones.

4. Orientations particulières d'aménagement et de programmation des sites situés en zone 1AU

Elles concernent 4 secteurs à vocation multifonctionnelle résidentielle accueillant principalement de l'habitat et 2 secteurs à vocation de développement économique.

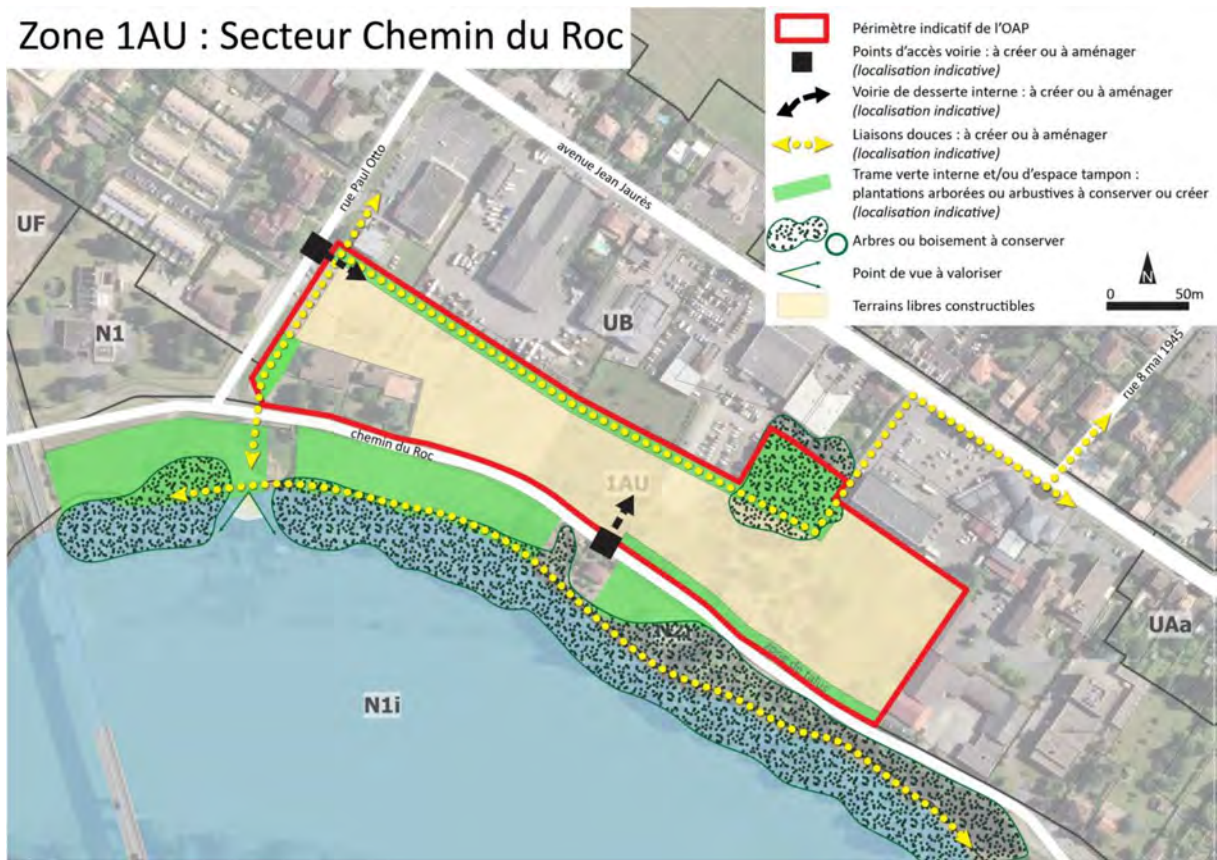
Les orientations graphiques indiquent notamment :

- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de création de voies et de possible continuité de voies, destinées à assurer la desserte interne des sites, le raccordement avec les voies existantes ou futures, et avec les zones environnantes,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,
- les destinations dominantes des espaces à urbaniser (vocations d'habitat, d'activité ou d'équipement).

Les opérations de constructions ou d'aménagements autorisées dans ces espaces devront être compatibles avec leurs orientations.

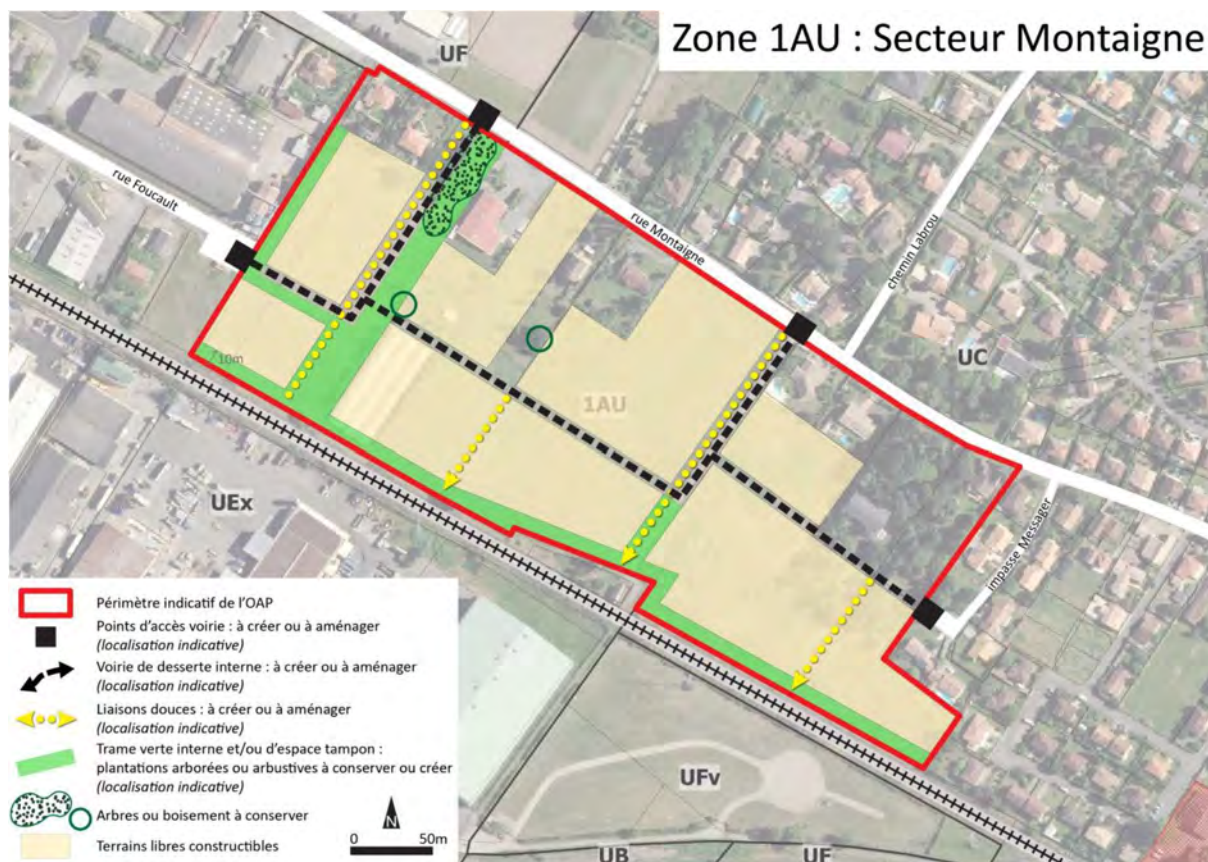
En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

Zone 1AU : Secteur Chemin du Roc



Carte Créham (dossier enquête publique)

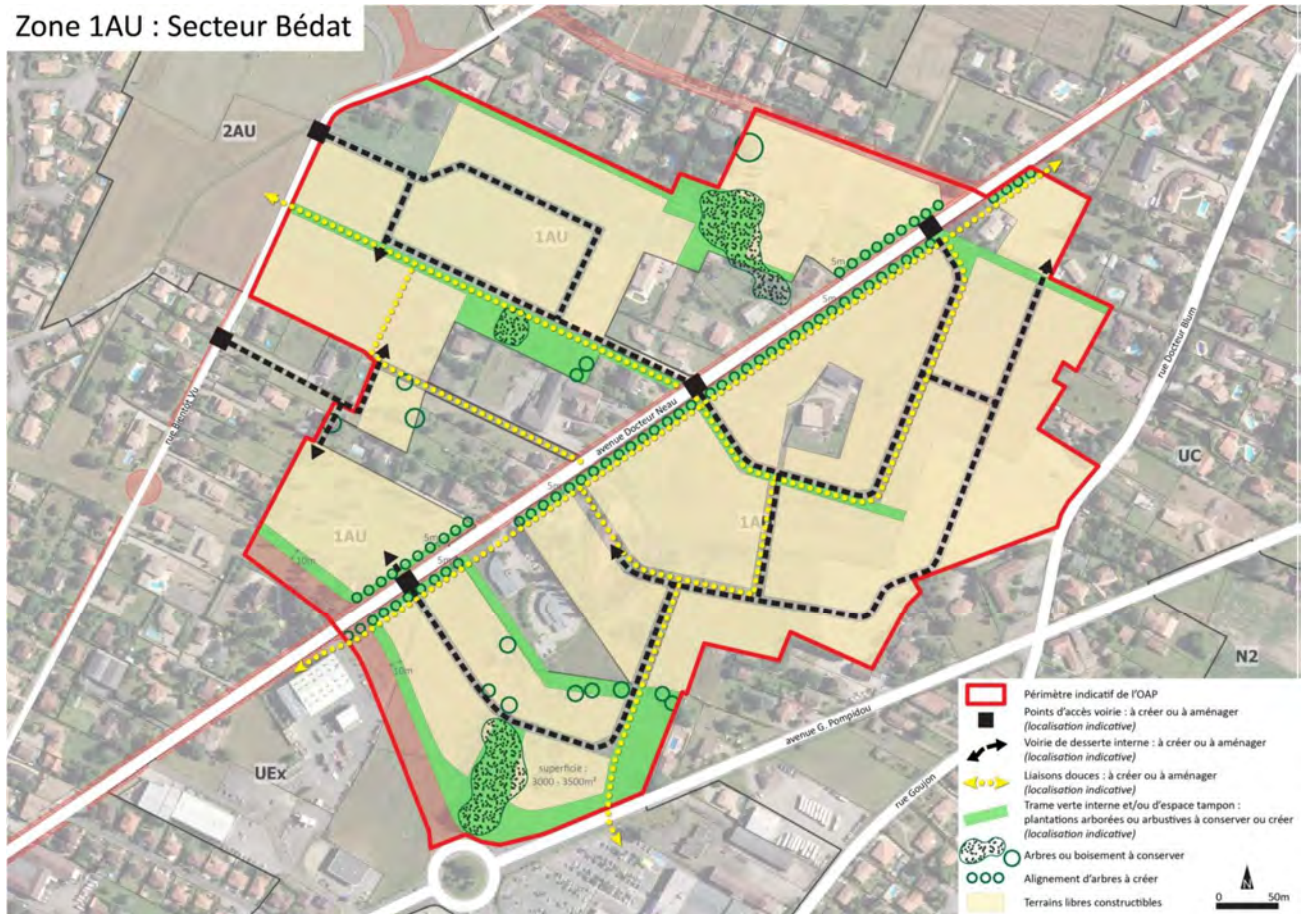
- Secteur situé à proximité du centre ville (3,8ha) en front de Garonne. Il se caractérise par sa proximité avec la Garonne et son inscription dans la continuité du projet élargi de valorisation du Front de Garonne, entre Thivras et Granon.
- Zone à vocation multifonctionnelle résidentielle.
- Densité minimum : 15 logements/hectare.
- Deux points de raccordement de voirie, des voies de desserte interne, un maillage continu de liaisons douces.
- Préservation et aménagement des espaces verts de qualité existants en espaces verts collectifs, création d'un espace vert tampon au nord, conforter l'effet de façade urbaine sur la rue Otto et valoriser l'effet de balcon sur la Garonne chemin du Roc.



Carte Créham (dossier enquête publique)

- Secteur situé entre la voie de chemin de fer et la rue Montaigne (9,3ha), à proximité de centralité secondaire de Lolya.
- Zone à vocation multifonctionnelle résidentielle.
- Densité minimum : 15 logements/hectare.
- Quatre points de raccordement de voirie, des voies de desserte interne, un maillage continu de liaisons douces.
- Création d'un espace vert tampon à 10m en recul de la voie ferrée, un second en limite ouest par rapport au site d'activité riverain, création d'espaces verts d'accompagnement et de valorisation des entrées de la zone AU, préservation des arbres existants.

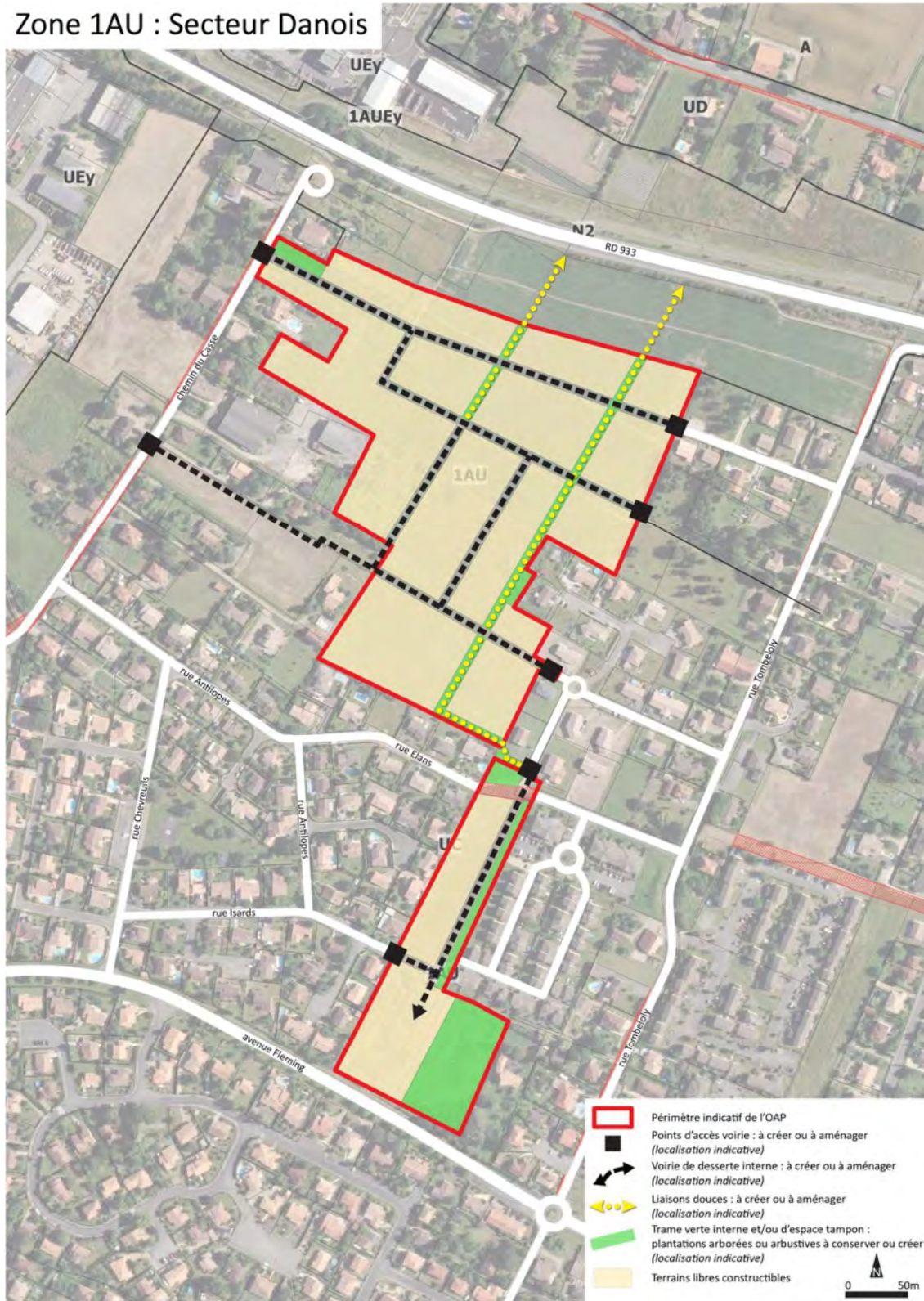
Zone 1AU : Secteur Bédat



Carte Créham (dossier enquête publique)

- Secteur situé en périphérie, de part et d'autre de l'avenue du Dr Neau, à proximité du pôle de centralité secondaire de l'entrée Nord (23,5ha).
- Zone à vocation multifonctionnelle résidentielle.
- Densité minimum : 15 logements/hectare.
- Six points de raccordement de voirie, des voies de desserte interne, un maillage continu de liaisons douces.
- Création d'un espace vert tampon de 10m en recul de l'emplacement réservé n°3, plantation d'alignements d'arbres le long de l'avenue du Dr Neau, préservation des arbres et bosquets existants identifiés au document graphique.

Zone 1AU : Secteur Danois

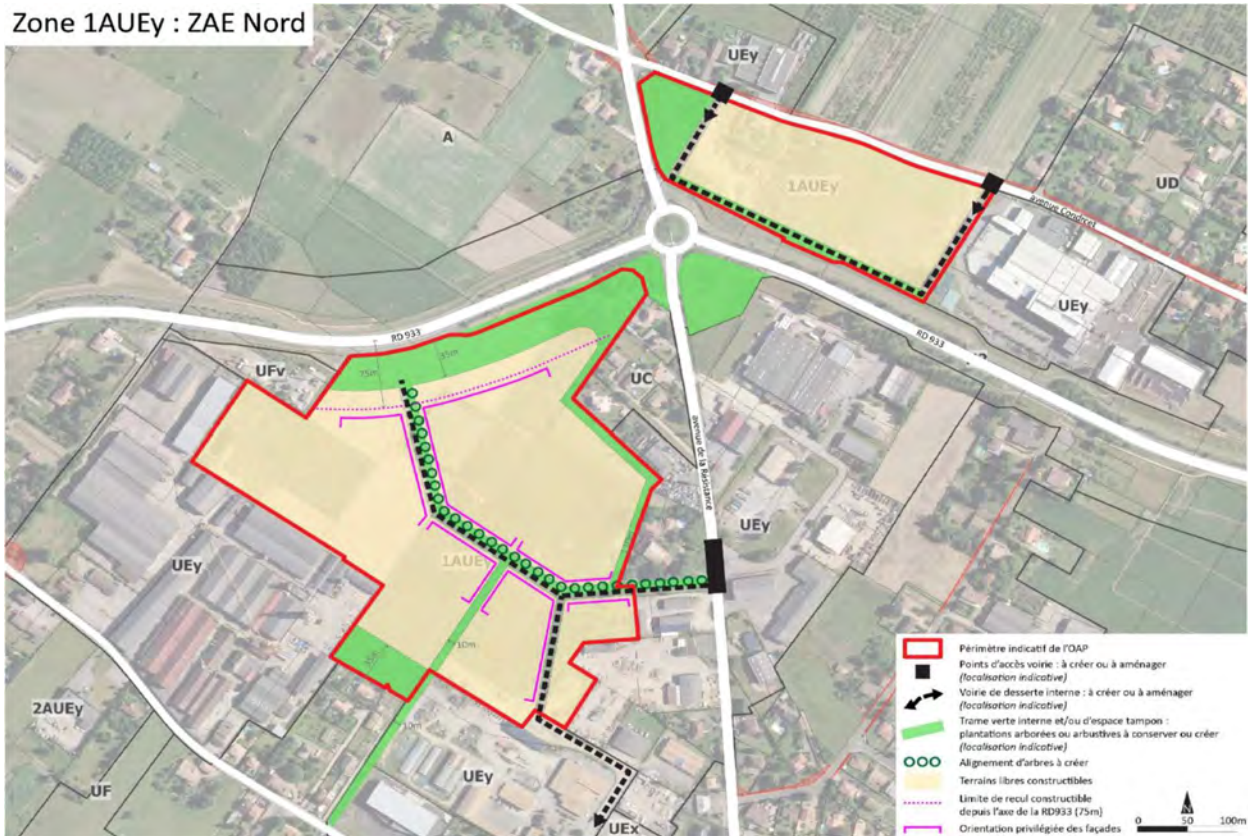


Carte Créham (dossier enquête publique)

- Secteur situé en périphérie, entre la rue de Tombeloly et le Chemin du Casse, au delà de l'avenue Fleming (9,1ha).
- Zone à vocation multifonctionnelle résidentielle.
- Densité minimum : 15 logements/hectare.
- Quatre points de raccordement de voirie, des voies de desserte interne, un maillage continu de liaisons douces.

- Traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant, mettre en scène les vues sur les coteaux, valoriser les entrées de zone, former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes et intégrer les ouvrages de régulation des eaux pluviales

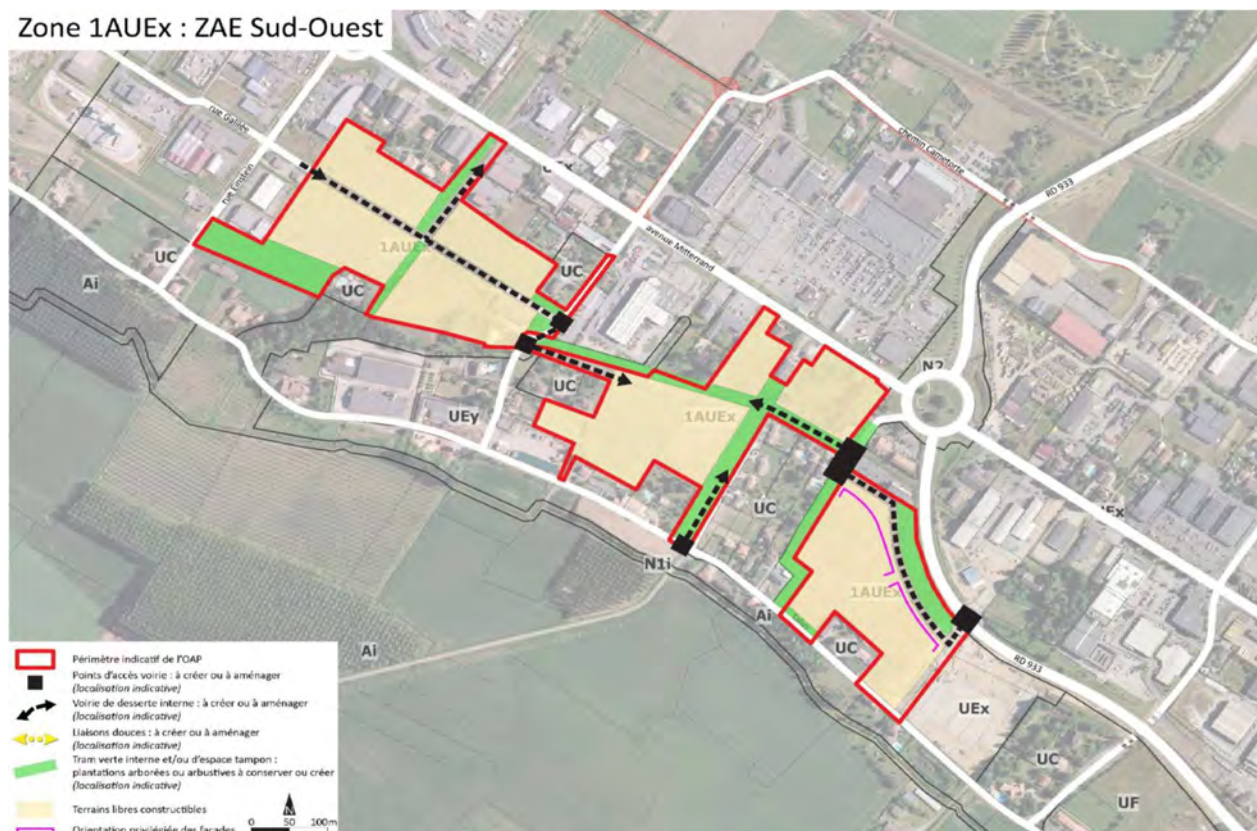
Zone 1AUEy : ZAE Nord



Carte Créham (dossier enquête publique)

- Secteur de la ZAE du Chêne Vert (16,6ha) situé à proximité du rond-point du Lion d'Or entre la rocade et la route de Beaupty.
- Zone à vocation principale d'activités économiques.
- Créer une lisibilité entre les différents secteurs économiques, existants et à développer, à l'échelle communale et intercommunale.
- Permettre l'accueil et le développement des activités industrielles sans dégrader la qualité du cadre de vie et l'environnement.
- 1 point de raccordement depuis l'avenue de la Résistance en vis-à-vis de la rue de Buzet, 2 points de raccordement depuis la rue Condorcet permettant un bouclage de la desserte interne depuis l'accès actuel à l'entreprise Asquini, organisation d'un maillage de voies secondaires avec les différentes zones limitrophes existantes (ZI du Chêne Vert, ZI Nord), organiser les accès et la hiérarchie des voies.
- Préservation d'un espace vert de vitrine le long de la rocade, orientation et qualité des façades bâties sur la rocade et le long de la voie principale de desserte.

Zone 1AUEx : ZAE Sud-Ouest



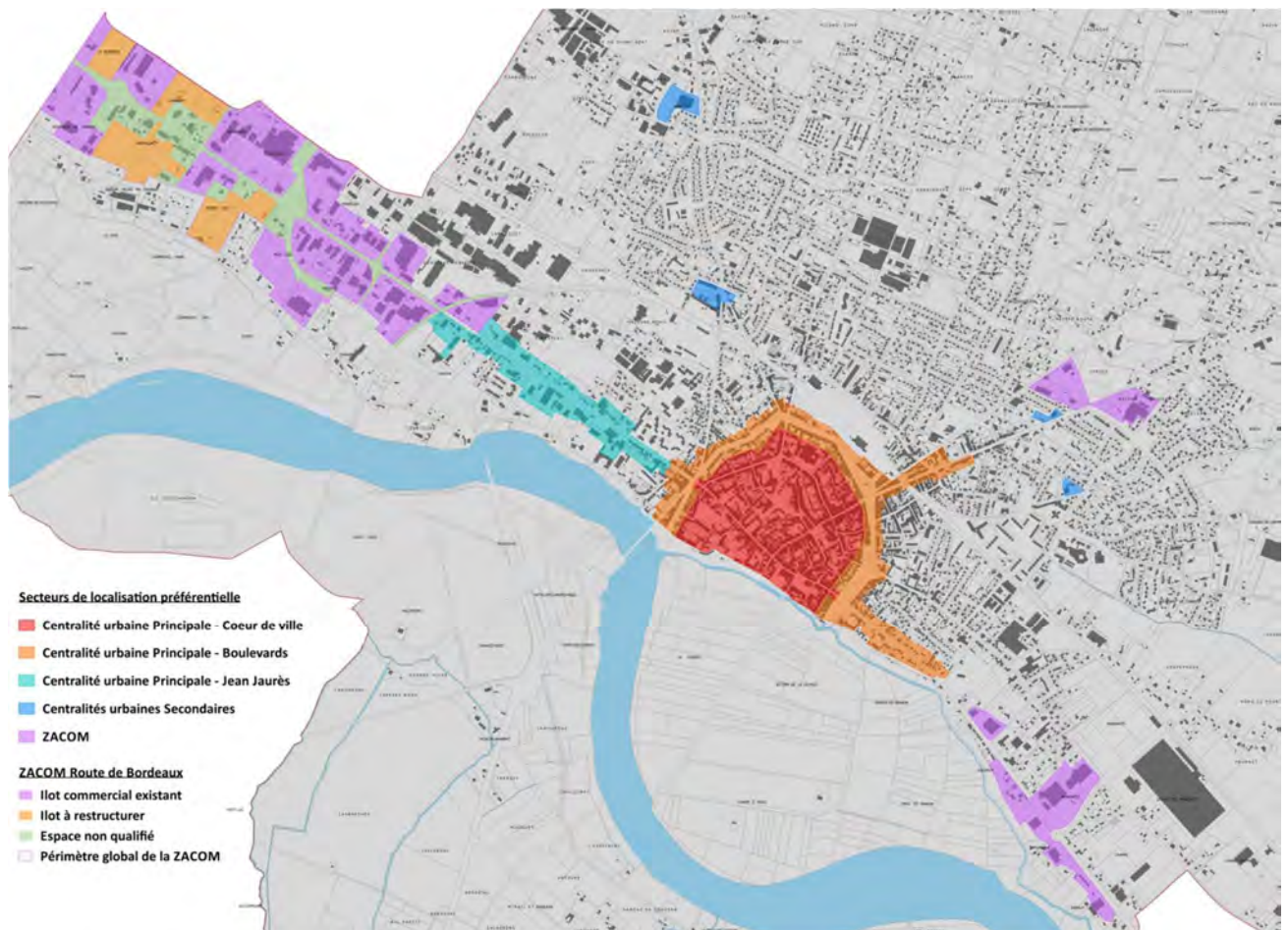
Carte Créham (dossier enquête publique)

- Secteur de la ZAE Sud-Ouest (17,7ha) situé en second rideau de l'avenue Mitterrand entre le rond-point de la Porte du Temps et celui de Thivras, en vitrine de la rocade sud, et adossé au nord du chemin du Roc.
- Zone à vocation principale d'activités économiques, artisanales, commerciales, et de services (tertiaire).
- Valoriser ce second rideau économique en continuité de la ZAC de la Plaine, en s'appuyant sur une attractivité et une visibilité renforcée depuis la déviation (création d'une voie d'ossature structurante reliant l'ensemble des zones sud avec la ZAC de la Plaine).
- Augmenter l'attractivité du second rideau en créant une cohérence d'aménagement entre les différents secteurs économiques et par un aménagement public de qualité.
- Permettre l'accueil et le développement des activités artisanales et commerciales en tenant compte du contexte environnemental et paysager.
- Pas de création de nouvel accès depuis la RD933, 3 points de raccordement avec les voies existantes nord-sud reliant l'avenue Mitterrand au chemin du Roc : rue Einstein, chemin du Perret, rond-point de Thivras, 1 point de raccordement au chemin du Roc, organisation d'un maillage de voies de desserte interne reliant la rue Galilée jusqu'à la RD933, assurer et sécuriser les déplacements piétons internes à la zone et en articulation avec les quartiers à proximité
- Préservation d'un espace vert de vitrine le long de la rocade, orientation et qualité des façades bâties sur la rocade et le long de la voie principale de desserte interne.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales :

Les objectifs généraux poursuivis par la Ville en matière d'aménagement et d'équipement commerciaux sont de poursuivre les actions de dynamisation du commerce en centre-ville, renforcer le rôle et l'attractivité des centralités urbaines et créer une complémentarité entre les centralités urbaines et les zones à vocation commerciale périphériques.

Les OAP sectorielles d'aménagement commercial du PLU de Marmande s'articulent avec les orientations commerciales du SCOT de Val de Garonne.



*Plan de situation des secteurs de localisations préférentielles de commerces
Carte Créham (dossier enquête publique)*

Les OAP "d'aménagement commercial" du PLU précisent la délimitation des secteurs de "Centralités urbaines" principales ou secondaires et de "ZACOM", la vocation d'accueil et les seuils associés à chacun des secteurs identifiés sur le territoire de Marmande, et détaillent les types d'activités à caractère commercial attendues.

Les implantations d'activités commerciales doivent respecter les dispositions suivantes :

| Surfaces de vente (équivalent en surface de plancher) | Localisations préférentielles | | | Hors localisations préférentielles |
|--|---|---|---|--|
| | Centralités principales | Centralités secondaires | ZACOM | |
| < 300m ² SV (ou < 400m ² SP) | Autorisé pour les typologies commerciales admises | Autorisé pour les typologies commerciales admises | Non Autorisé | Autorisé uniquement dans les sites de friches urbaines définies par les OAP ou dans les cas prévus par le Règlement du PLU |
| > ou = 300m ² (ou > ou = 400m ² SP) | Autorisé pour les typologies commerciales admises | Autorisé pour les typologies commerciales admises | Autorisé pour les typologies commerciales admises | |

Synthèse des vocations commerciales selon les sites

| | Centralités urbaines principales | | | Centralités urbaines secondaires | | | ZACOM Z1 Rte de Bordeaux Z2 Rte d'Agen Z3 Rte de Bergérac |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------|--|--|
| | CP1 Cœur de ville | CP2 Boulevards | CP3 Jean Jaurès | CS1 Lolya | CS3 Baylac La Gravette | CS2 Martyrs Résistance CS4 Bedat | |
| Achats quotidiens | | | | | | | |
| Achats hebdomadaires | | | | | | | |
| Achats occasionnels légers | | | | | | | |
| Achats occasionnels lourds | | | | | | | |
| Achats exceptionnels | | | | | | | |

Vocation commerciale admise

Vocation commerciale admise avec prescriptions (plafond de surface de vente ou autre prescription précisée dans le texte et dans la grille d'application)

Vocation commerciale non admise

Les grilles seront utilisées pour apprécier la compatibilité des projets avec les orientations de vocations commerciales des secteurs de localisations préférentielles.

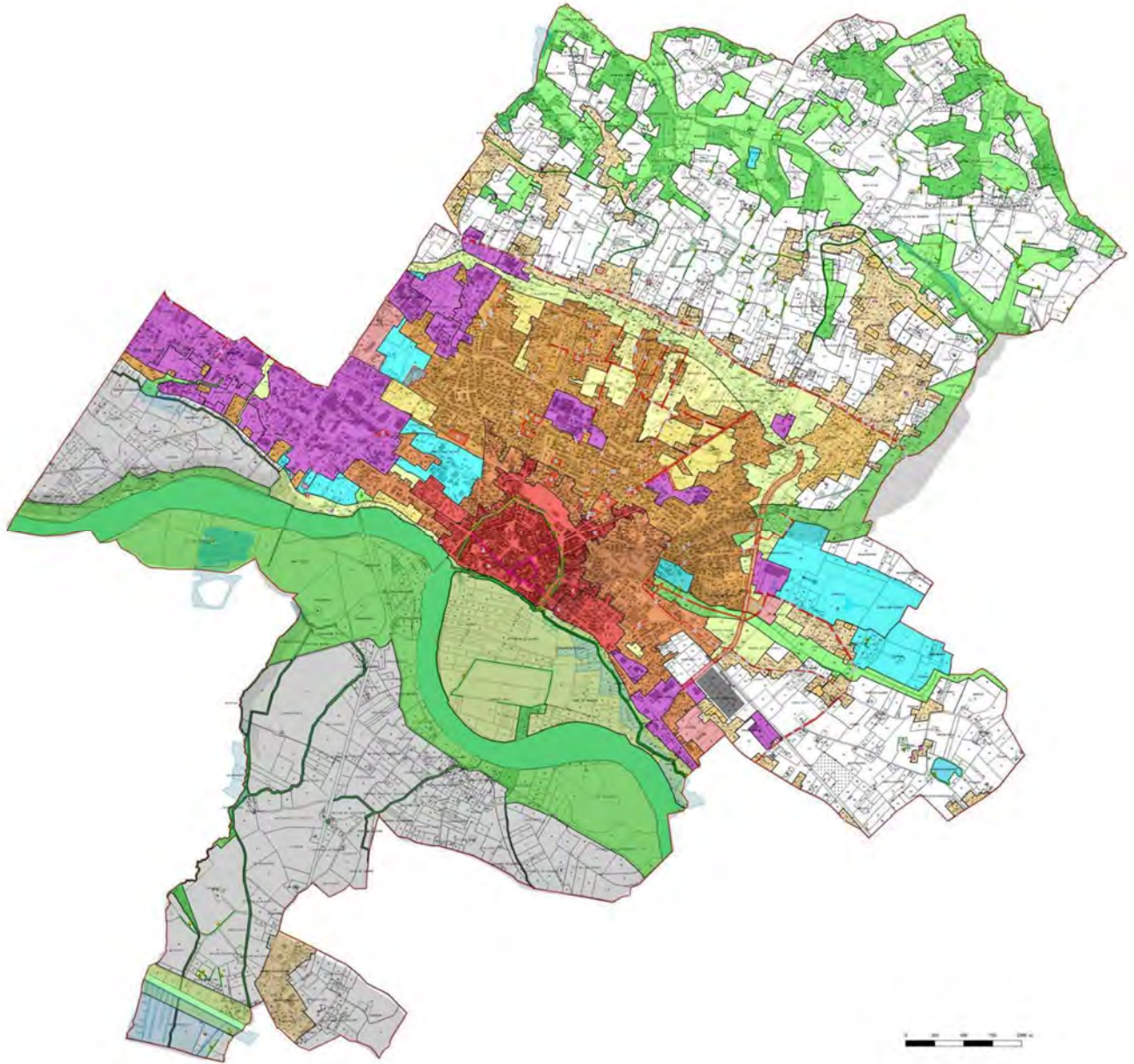
1.5.4 – Les différentes zones

| Types de zones | Définitions |
|--|--|
| Zones urbaines : U Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. | |
| Zones urbaines multifonctionnelles à destination principale d'habitat | |
| UAa | Centre-ville de Marmande comprenant les secteurs des boulevards et des principales entrées de ville. Elle est caractérisée par un tissu bâti continu ou semi continu, avec des parcelles de petite taille (200 à 300 m ² en moyenne), et une hauteur bâtie de 12 mètres et plus majoritairement. Son architecture ancienne patrimoniale et de caractère, associe habitat et commerces. De grandes emprises sont vouées aux nombreux équipements du centre-ville. |
| UAb | Ensembles d'îlots de forte densité bâtie, situés à l'est et à l'ouest du centre-ville Elle fait partie du périmètre de protection de Monuments Historiques. Elle est caractérisée par un tissu bâti semi continu, avec des parcelles de tailles variables qui associent quelques opérations groupées récentes mais aussi, quelques architectures pavillonnaires remarquables du XXème siècle. |
| (UAa + UAb = 126,7ha) | Les principaux enjeux dans ces zones ont concerné : - La requalification de certains îlots du Cœur de Ville - La volonté de rendre le centre-ville plus attractif, avec une population renouvelée - La préservation de l'identité et du caractère patrimonial du centre-ville Les dispositions réglementaires et leurs adaptations dans le cadre de la révision visent notamment à permettre une densification modérée du centre-ville, en respect du caractère patrimonial de la zone, et en apportant une clarification de certaines règles et une dimension qualitative. |
| UB (139,3ha) | Faubourgs en première couronne du centre-ville, d'occupation diversifiée dans les formes et les fonctions L'objet de cette zone est de délimiter le tissu urbain des faubourgs, tissu intermédiaire très diversifié, associant de larges emprises à caractère économique, d'équipement ou d'habitat collectif et un parcellaire d'habitat hétérogène plus ou moins ancien. Outre la variété des formes et typologies urbaines de cette zone, celle-ci regroupe des fonctions et types d'occupation très divers qui rendent complexe l'application « stricte » d'un règlement. L'enjeu sur cette zone a été de permettre l'évolution du bâti existant actuellement, et de tendre vers un caractère urbain plus maîtrisé, notamment dans les secteurs d'entrée de ville. |
| UC (343ha) | Quartiers à forte prédominance d'habitat, placés en extension des faubourgs Dans le cadre de la révision, les limites de la zone UC initiale sont étendues de manière à intégrer l'ensemble des secteurs d'habitat constitués (généralement de densités moyennes à faibles) placés entre les faubourgs et la déviation nord. Dans la zone UC, il s'agit de permettre une densification maîtrisée, par extensions du bâti existant, par occupations des dents creuses ou par divisions foncières des grands terrains partiellement occupés. Le PLU vise également à favoriser une mixité fonctionnelle et à renforcer les polarités secondaires de quartier. |

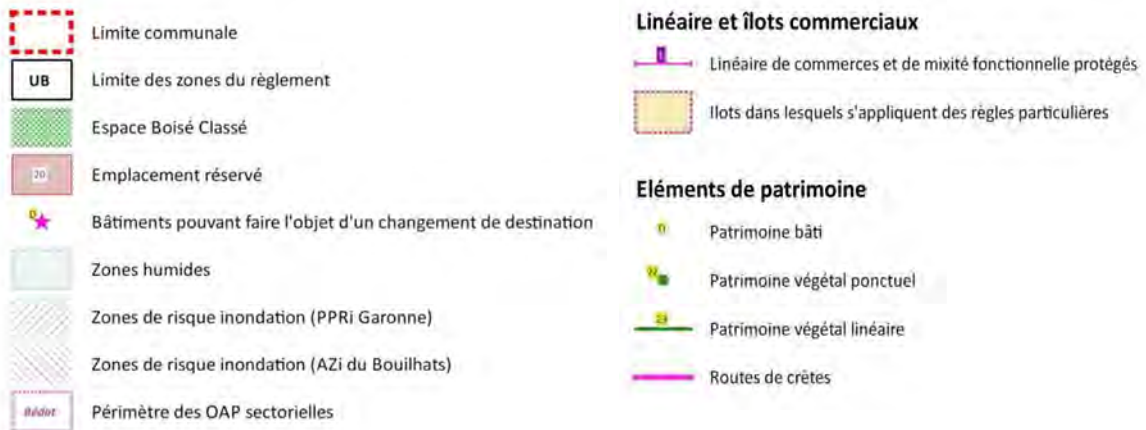
| | |
|--|---|
| <p>UP (235,4ha)</p> | <p>Ensembles urbains protégés d'habitat et hameaux, situés en dehors l'enveloppe principale de la ville (extérieurs à la-rocade et à la future rocade est). Pour ces zones, le PLU prolonge l'objectif d'urbanisation stoppée pour ces hameaux ou quartiers, ne permettant que l'évolution limitée du bâti existant (changement de destination, extension limitée à 30 % et 250 m² de surface de plancher, construction d'annexes dans la limite de 100 m² au total). Les traductions réglementaires du PLU entérinent l'incompatibilité du développement de ces secteurs avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, avec les possibilités d'extensions des réseaux, parfois avec les zones de risques ou d'aléas connus.</p> |
| <p>UD (42,7 ha)</p> | <p>Sites de terrains constructibles situés en dent creuse au sein des ensembles urbains protégés d'habitat et hameaux. En ce qui concerne la zone UD, le PLU prolonge l'objectif d'urbanisation nouvelle limitée à des "dents creuses" bien identifiées, au sein des ensembles de zones UP. Un travail fin de terrain a permis de délimiter dans les dents creuses, à l'échelle de chaque parcelle, les terrains à l'intérieur desquels de nouvelles constructions pourront être réalisées, sous conditions d'intégration urbaine et paysagère. Les traductions réglementaires de ces objectifs confirment le souci de limiter les impacts de ces compléments d'urbanisation des hameaux sur l'environnement.</p> |
| <p>Zones urbaines d'équipements et/ou d'activités</p> | |
| <p>UEx (183,7ha)</p> | <p>Espaces principalement d'activités commerciales ou de services, suffisamment occupés pour ne pas dégager d'importantes capacités d'urbanisation. Ces zones correspondent principalement aux 3 secteurs d'implantation commerciale des grandes enseignes péri-urbaines de la ville.</p> |
| <p>UEy (67,3ha)</p> | <p>Espaces principalement d'activités industrielles ou artisanales de production Les zones UEy à vocation principale industrielle correspondent notamment aux implantations historiques des entreprises Creuzet et Asquini et aux implantations agricoles et artisanales nécessitant des autorisations de type « Installations classées pour la protection de l'environnement ».</p> |
| <p>UF (UF + UFv =124,5ha)</p> | <p>Sites de grands équipements, infrastructures et services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs. Ces sites constituent le plus souvent des entités bâties distinctes, en rupture avec le tissu urbain environnant. Ils bénéficient de dispositions réglementaires spécifiques, destinées à faciliter l'évolution et le renforcement éventuel des équipements qu'ils accueillent.</p> |
| <p>UFv (UF + UFv =124,5ha)</p> | <p>Terrains aménagés destinés à l'accueil des gens du voyage</p> |
| <p>Zones à urbaniser : AU Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone, soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLU.</p> | |
| <p>Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation</p> | |
| <p>1AU (45,4ha)</p> | <p>Espaces ouverts à une urbanisation organisée, principalement d'habitat. Principes adoptés : - Volonté d'inscrire le développement urbain de Marmande à l'intérieur du périmètre de la déviation et de son futur bouclage, et d'organiser un développement cohérent des zones libres au travers du règlement et d'orientations particulières d'aménagement. - Hiérarchisation simplifiée basée sur le niveau de suffisance des équipements et réseaux, en maintenant les secteurs insuffisamment équipés en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation.</p> |

| | |
|--|--|
| | L'objectif principal de la zone 1AU est de maîtriser et d'organiser le développement des extensions urbaines. |
| 1AUEx (1AUEx + 1AUey = 34,4 ha) | Espaces ouverts à une urbanisation organisée pour l'accueil d'activités principalement commerciales ou de services. La zone 1AUEx, située en second rideau de la zone UEx de la route de Ste Bazeille (RD813), et destinée au développement économique commercial et artisanal. Le développement de ce site doit être coordonné et assurer la mise en continuité entre la ZAC de la Plaine et le secteur Atrium. L'objectif est de maîtriser et d'organiser le développement des extensions économiques. |
| 1AUey (1AUEx + 1AUey = 34,4 ha) | - La zone AUx se situe au nord-ouest du centre face à l'actuelle zone Ux du Bouzon pour une extension logique de cette dernière. La zone 1AUey, située autour du rond-point du Lion d'Or, est destinée au développement de la zone industrielle Nord de la Commune, déjà occupée par des activités et entreprises importantes (ex Gascogne Wood, Espiet, Asquini, Creuzet, Ateliers Municipaux, ...). Son développement nécessite une organisation d'ensemble, pour apporter une cohérence à cette multiplication d'opérations isolées, et intégrer les modifications apportées par l'aménagement de la rocade nord. Les capacités importantes de développement de ce site permettront l'accueil d'équipements et d'entreprises qualifiantes à l'échelle de l'agglomération. L'objectif sur ces zones est de maîtriser et d'organiser le développement des extensions économiques. |
| Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation | |
| 2AU (46,1ha) | Espaces destinés à urbanisation future principalement d'habitat, situés à l'intérieur de la ceinture de la déviation. L'ouverture de ces zones est subordonnée à une modification, une révision ou autre procédure d'ajustement du PLU. |
| 2AUE (24,0ha) | Espaces destinés à urbanisation future principalement d'activités économiques. Ils concernent 3 sites, en limite de Beaupuy et côté Est de la ville non loin de la future voie de bouclage de la déviation L'ouverture de ces zones est subordonnée à une modification, une révision ou autre procédure d'ajustement du PLU. |
| 2AUF (31,6ha) | Espaces destinés à urbanisation future d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de développement de sport et loisirs, situés à l'Est de la Commune en limite avec Virazeil et St Pardoux. L'ouverture de ces zones est subordonnée à une modification, une révision ou autre procédure d'ajustement du PLU. |
| Zones agricoles : A Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Ces secteurs englobent du bâti non agricole existant de façon isolée ou en ensemble diffus. | |
| A (1746,1ha) | Zones d'espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles, permettant l'évolution limitée de l'habitat non agricole existant. Trois grands espaces agricoles : les coteaux et collines, la plaine inondable, et le plateau marmandais. Dans ces zones agricoles, sont autorisées les constructions à usage agricole, extensions de bâtiments agricoles, annexes, et changements de destination des bâtiments agricoles. Le règlement détaille les modalités de restauration, changement de destination et extension du bâti existant. |

| Zones naturelles et forestières : N Zones naturelles et forestières à protéger en raison de : | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - l'existence d'une exploitation forestière, - leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis, - la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, - la nécessité de prévenir les risques. <p style="text-align: center;">Ces secteurs englobent du bâti existant de façon isolée ou en ensembles diffus.</p> | |
| N1 (970,6ha) | <p>Zones de protection stricte des milieux, sites et paysages.</p> <p>La zone N1 englobe notamment : la Garonne et ses berges, les secteurs de protection des captages d'eau potable, les cours d'eau et rivières et les ripisylves associées, le secteur de coupure verte d'urbanisation entre les Communes de Marmande et de Virazeil, les boisements des coteaux associés aux vallons humides et secteurs de forte pente et les sites sensibles (prairie à tulipe, bosquets ou petits bois ponctuels de coteaux).</p> |
| N2 (337,8ha) | <p>La zone N2 correspond aux espaces à caractère naturel dans lesquels des occupations légères, de plein air et compatible avec le caractère de "pleine nature" des sites peuvent être développées ou bien existent déjà.</p> <p>La zone N2 englobe notamment : la plaine de la Filhole et les berges du Trec, le Canal de Garonne et ses abords, les abords de la rocade Nord et son futur prolongement.</p> <p>Il s'agit de créer une limite claire à la zone de développement urbain de Marmande, de maîtriser un espace de transition paysager entre la ville et les espaces naturels et agricoles périphériques, et de garantir la non-prolifération des occupations dans les secteurs de nuisances du cône d'envol de l'aérodrome, le long de l'axe routier existant et de son futur prolongement.</p> <p>Dans les zones naturelles, sont autorisées les extensions de bâtiments agricoles, annexes, et changements de destination des bâtiments agricoles.</p> <p>Le règlement détaille les modalités de restauration, changement de destination et extension du bâti existant.</p> |



Plan d'ensemble du document graphique : dossier Créham



1.5.5 - Les dispositions thématiques diverses traduites dans le zonage

* Les espaces boisés classés soumis aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme. Cette mesure de protection concerne l'ensemble des ripisylves de la Garonne et ses affluents, les boisements des coteaux et collines qui présentent des enjeux écologiques et paysagers et une richesse biologique certaine.

La superficie en EBC représente 176,4ha.

* Les éléments patrimoniaux à protéger ont été répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : 16 éléments bâtis (moulin à vent, château de Beaulieu, pigeonnier, grange...) et 78 éléments paysagers (ripisylves, haies champêtres, mail et alignements des boulevards, arbre isolé...).

La plaine de la Filhole, principal espace vert de la commune (157ha) fait l'objet d'une étude d'aménagement et d'une ZAD visant à acquérir et aménager progressivement cet espace vert.

* Soixante-deux emplacements réservés ont été retenus sur le territoire :

- 2 au profit du département pour le prolongement de la « rocade Est » (création d'une voie de 35m d'emprise entre la rocade Nord/RD 933, et la route de Saint Pardoux du Breuil – RD 813) et pour le contournement de Pont des Sables,

- 60 au profit de la commune pour des projets d'intérêt général : créations et élargissements de voies, carrefours, élargissements de virage, créations de bassins de rétention, extension du groupe scolaire de Beyssac, création d'accès, d'espaces verts, extension des équipements sportifs, créations d'emplacements réservés pour la mixité sociale. Ils sont inscrits sur les documents graphiques au titre de l'article R.151-48.

* Les haies structurantes ou des alignements d'arbres ont été inventoriés et protégés en éléments de paysage au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un sur-zonage permet de déterminer les réservoirs de biodiversité et les trames bleues et vertes recensées sur le territoire.

* Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, ont été repérés au titre de l'article L. 151-11.2° du code de l'urbanisme : 7 bâtiments agricoles ont été identifiés (bâtiment de pierre, grange, séchoir à tabac...).

1.6. Incidences du projet de PLU sur l'environnement

1.6.1 – Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

* L'un des principaux objectifs du PADD est de pérenniser les espaces de nature sensible.

* Les cours d'eau et leur ripisylve sont sauvegardés dans le règlement graphique.

* Les principaux boisements sont classés « espaces boisés classés » et ne sont pas appelés à changer de destination, les haies sont protégées afin de maintenir les réseaux écologiques existants.

* Les continuités et les corridors écologiques sont préservés grâce à la mise en place de trames bleues et vertes et à leur classement en zone N1.

* Des dispositions spécifiques pour la protection du bâti, et des mesures de protection du petit patrimoine figurent dans les documents.

* L'ensemble du réseau hydrographique correspondant aux trames bleues est classé en zone naturelle.

* Les dispositions du projet (maîtrise de la consommation d'espace, constructions en continuité des zones déjà urbanisées, préservation des éléments de paysage et du patrimoine...) devraient limiter l'impact paysager des futures zones constructibles. Le principe d'évitement des secteurs sensibles a été privilégié : les habitats d'intérêt communautaire et les espèces protégées ne sont pas impactés directement par le zonage du PLU.

* Aucun zonage urbanisé ou urbanisable ne se situe dans les périmètres Natura 2000 de la Garonne : les incidences directes ou indirectes sont donc faibles.

* Les espaces de la ZNIEFF « Vignes et vergers de Mondésir » sont classés en zone N1 et bénéficient à ce titre d'une protection maximale dans le PLU (zone de protection stricte des milieux, sites, et paysages), de plus la partie sud est zonée en Espace Boisé Classé. Le PLU préserve donc d'une manière forte cet espace de valeur écologique élevée.

* Les zones humides répertoriées sont classées en zones N ou A et bénéficient d'une réglementation particulière.

* Les espaces naturels du secteur des coteaux et collines au Nord de la commune, font également l'objet de protection.

1.6.2 - Incidences des futures zones d'urbanisation

Les espaces concernés par les futures urbanisations, que ce soit, pour de l'habitat ou l'installation de zones d'activités sont, pour l'essentiel des prairies, des ronciers, des secteurs déjà en grande partie artificialisés, quelques parcelles cultivées, des friches arbustives, une jeune peupleraie.

Du fait de l'enjeu écologique modeste de ces espaces et grâce aux mesures mises en place dans le cadre des OAP, l'impact résiduel sera peu significatif sur les parties naturelles et la biodiversité.

Par ailleurs les espaces naturels et semi-naturels sont souvent enclavés dans la zone urbaine, ce qui empêche la circulation des espèces à travers le territoire. L'intérêt de ces espaces est donc limité tant pour la flore que pour la faune.

1.6.3 – Incidences sur les espaces réservés aux activités agricoles et sylvicoles

* L'un des principaux objectifs du PADD est de protéger l'activité agricole existante, en particulier les terres des coteaux classées en AOC « Coteaux du Marmandais ».

* La commune a choisi de structurer et densifier son développement urbain à l'intérieur de la rocade Nord et son prolongement, en optimisant le gisement foncier urbanisable, par une diminution des surfaces moyennes des terrains par logement et en valorisant les terrains libres, à l'intérieur des espaces déjà bâtis.

Les extensions prévues sont organisées, sous forme d'opérations d'ensemble, en continuité de l'urbanisation actuelle ou en reliant des habitations existantes, afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti, préjudiciables à l'activité agricole.

Ce zonage « compact » permet d'empêcher la création d'enclaves ou de résidus de parcelles agricoles dont la gestion devient difficile et risque d'être abandonnée.

Une partie des futures zones d'habitat et d'activités se fera sur des terres agricoles, mais pour la majorité sans grande valeur agronomique.

* Les sièges d'exploitation et d'élevage restent éloignés des futures zones à urbaniser, afin de ne pas nuire à leur activité et de permettre leur pérennité.

* Le zonage A, avec 1746,1 ha, soit 39 % de la superficie communale, permet de conserver les espaces à vocation agricole et ainsi le maintien de cette activité.

1.6.4 - Incidences sur la ressource en eau

* L'ouverture à l'urbanisation de terrains actuellement naturels ou agricoles entraîne l'imperméabilisation du sol entraînant des effets sur le ruissellement des eaux pluviales et la suppression de sols naturels.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (1AU) représente une surface de 80 ha, soit environ 1,8 % de la surface communale.

Le règlement prévoit dans ces zones le maintien d'espaces verts, induisant la présence d'espaces non imperméabilisés.

Le règlement préconise un traitement des eaux pluviales à la parcelle, leur réutilisation, la conservation des fossés...

* Les incidences sur les captages d'eau seront nulles, dans la mesure où ils sont, ainsi que leurs périmètres de protection immédiate, préservés par un zonage N.

* Les incidences liées à l'eau potable seront notables en raison de l'augmentation de la population. Cependant, le projet a été étudié en concertation avec le gestionnaire du réseau afin d'assurer l'adéquation entre la ressource, les infrastructures existantes et les besoins futurs.

Les installations sont suffisamment importantes pour répondre à la nouvelle demande.

* Les incidences sur la qualité des masses d'eau souterraines sont jugées faibles vu la superficie limitée ouverte à la construction sans assainissement collectif. L'évolution des techniques permet l'installation de systèmes fiables quelle que soit la qualité des sols. La commune apportera l'attention nécessaire au bon fonctionnement des installations privées.

Les nouvelles constructions des zones U, 1AU et 2AU seront à terme, raccordées à la station d'épuration.

La capacité de raccordement (1060 E/H) est inférieure aux projections de population du PLU. Dans l'état actuel, la saturation de la station sera atteinte en 3 ans.

Les travaux d'augmentation du dimensionnement de cette dernière devront intervenir avant fin 2021.

* Les incidences de l'urbanisation sur le réseau hydrographique peuvent être conséquentes car les surfaces aménagées sont imperméabilisées ; elles accumulent des dépôts qui sont mobilisés par temps de pluie et entraînés avec l'écoulement des eaux. Ce phénomène contribue à la dégradation des eaux des milieux récepteurs.

C'est pourquoi, les zones constructibles sont reculées par rapport aux cours d'eau.

Ces derniers, ainsi que leur ripisylve sont classés en N.

1.6.5 – Incidences sur la maîtrise de l'énergie, les nuisances et les risques

* Le développement de l'urbanisation et des déplacements induira une augmentation des consommations énergétiques dans la commune.

Les orientations particulières d'aménagement favorisent les formes d'urbanisation et d'habitat économes en énergie : habitat bioclimatique, maisons passives voir à énergie positive, déplacements doux inter-quartiers, formes bâties plus compactes, déplacements doux...

* Les zones nouvelles d'habitat et d'activités conduiront à une augmentation des déplacements, de la consommation liée au chauffage, des rejets de polluants atmosphériques, qui occasionneront une dégradation de la qualité de l'air. Elles produiront également des nuisances sonores supplémentaires générées par le trafic routier et les activités.

Le règlement prévoit dans ces zones des espaces verts tampon afin de réduire les nuisances sonores.

* Le risque naturel inondation a été pris en compte dans l'établissement du projet, de manière à respecter les zones inondables connues (Garonne, Avance, Bouilhats), à limiter au maximum l'urbanisation aux abords des autres cours d'eau.

1.6.6 – Indicateurs d'évaluation du Plan

Afin de déterminer si les objectifs du PLU sont atteints, d'identifier les impacts négatifs imprévus sur l'environnement, les appréhender et les traiter, des indicateurs concernant la satisfaction en besoin de logements et des indicateurs environnementaux de suivi, ont été définis et leurs effets seront vérifiés régulièrement après l'approbation du PLU.

Indicateurs de suivi : Dossier enquête publique

| Thématiques | Impact suivi | Indicateur | Fréquence de suivi |
|-----------------------|---|---|--------------------|
| Milieux naturels | Efficacité de la protection des sites NATURA 2000 | Maintien des habitats naturels et des habitats d'espèces en présence sur le territoire | Tous les 6 ans |
| | Efficacité de la protection des espaces naturels à enjeux | Evolution des surfaces de boisements classés en EBC | Tous les 6 ans |
| | Efficacité de la protection des continuités écologiques | Conservation des continuités écologiques Présence d'espaces tampons et/ou de trames vertes internes au sein des zones AU | Tous les 6 ans |
| Cadre de vie | Réalisation de l'objectif démographique | Recensement de la population totale | Tous les 3 ans |
| | Réalisation des objectifs de production neuve. | Constructions sur terrains libres ou par division foncière | Tous les 3 ans |
| | Réalisation des objectifs de densité et de modération des consommations d'espaces | Typologie des opérations dans les zones U et AU d'habitat visées / Rapport entre logements créés et surfaces consommées | Tous les 3 ans |
| | Réalisation des objectifs de production de LLS | Emplacements réservés pour mixité sociale | Tous les 3 ans |
| Consommation des ENAF | Efficacité de la préservation des espaces agricoles et forestiers | Objectifs de consommation définis au SCoT | Tous les 9 ans |

| | | | |
|------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ressource en eau | Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau | Etat des masses d'eau superficielles | annuelle |
| | Développement du réseau collectif d'assainissement | Nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif | annuelle |
| | | Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées (unitaire / séparatif) | |
| | Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et traiter | Conformité des stations d'épuration | annuelle |
| | Impact des dispositifs d'assainissement non collectif | Nombre de dispositifs conformes | A chaque campagne de contrôle |
| | | Nombre de dispositifs d'assainissement non collectif réhabilités | annuelle |
| | Préservation de la ressource naturelle en eau | Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire | annuelle |
| | | Rendement des réseaux de distribution d'eau potable | annuelle |
| Indice linéaire de perte | | annuelle | |
| Energie / déplacement | Développement des déplacements doux | Linéaire de liaisons douces cycles/piétons aménagées à partir de l'approbation du PLU | Durée du PLU |

Lors du bilan, une réponse positive à toutes les questions entraîne la poursuite logique du document d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entrainera une révision générale du PLU.

1.7. Déroulement de la procédure et des processus de concertation

1.7.1. Les étapes de la procédure d'élaboration

- *Prescription de l'élaboration du PLU* par délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 2015.

Cette même délibération détermine les modalités de la concertation avec la population.

- *Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

Les élus, convoqués en séance du Conseil Municipal, ont débattu de ces orientations le 23 juillet 2018. Leurs échanges ont été transcrits dans une délibération.

- *Le projet d'élaboration est arrêté et le bilan de la concertation est tiré le 06 mai 2019.*

Cette délibération rappelle les objectifs de la révision du PLU, le déroulé de la procédure et indique que le projet sera communiqué pour avis aux personnes publiques désignées dans le code de l'urbanisme, ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés sur ce projet, conformément aux articles L. 153.16, L. 153.17 et R. 153.4 du code de l'urbanisme.

Cette délibération tirant le bilan de la concertation rappelle également les modalités telles qu'elles avaient été fixées initialement lors de la prescription de la procédure. Le Conseil Municipal a pris acte des observations émises par les administrés et mentionne les réponses qui y ont été apportées.

1.7.2. Les formes et l'apport de la concertation du public

Les modalités de la concertation du public déterminées par la délibération du 2 novembre 2015 conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme **sont les suivantes** :

- publications dans le bulletin municipal et dans la presse locale,
- mise à disposition du public, à l'accueil du service urbanisme de la mairie et sur le site internet de la commune, d'un registre de remarques pour consigner les observations,
- organisation de 2 réunions publiques d'information.

La concertation s'est déroulée conformément à cette délibération :

- Une exposition permanente reprenant les principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet de PLU, les orientations du PADD, s'est tenue en mairie, à l'accueil du service urbanisme,

- Un registre de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme. Tous les documents réalisés, débattus ou présentés en réunion publique ont été annexés à ce registre.

- Toutes les demandes de modification de zonage, de règlement ou autres, adressées par courrier à l'attention de M. le Maire ont été consignées dans un registre et examinées dans le cadre de l'élaboration des documents : 264 demandes ont été répertoriées, qui pourraient être catégorisées comme suit :

- 13 demandes concernent la transformation de bâtiment agricole remarquable en logements,
- 8 demandes portent sur un classement en zone constructible de terrains situés en zone inondable,
- 28 demandes portent sur un classement en zone constructible de terrains situés en dehors de la rocade à l'est de la commune,
- 22 demandes portent sur un classement en zone constructible de terrains situés entre la rocade et l'avenue Condorcet, au pied des coteaux,
- Les autres demandes portent sur un classement en zone constructible de terrains actuellement inconstructibles ou sur une demande de modification de la rédaction du règlement.

- Deux réunions publiques ont été organisées dans l'amphithéâtre de la CFP le 24 juillet 2018 (présentation des orientations du PADD) et le 28 janvier 2019 (présentation des propositions de zonage).

Une information de la tenue de ces réunions a été réalisée sur les sites internet et Facebook de la ville et par voie de presse.

Toutes les personnes ayant consigné une remarque dans le registre de la concertation ou qui ont adressé un courrier à la mairie ont été avisées de la réunion par courrier individuel.

Les différents conseils de quartier et intergénérationnels ont été également conviés à ces réunions.

Les supports de présentation ont été annexés au registre de concertation mis à disposition du public.

Près de 200 personnes ont assisté à chacune d'entre elles.

Les principales interventions ont porté sur la question des dents creuses et leur ouverture à l'urbanisation.

- Des permanences et un accueil individuel sur rendez-vous ont été assurés en mairie par l'Adjoint à l'Urbanisme et le service Urbanisme.

- Des articles de presse ont relayé l'état d'avancement de la révision dans le Sud-Ouest et le Républicain.

1.7.3. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

- La CDPNAF, a par courrier du 02 Août 2019 émis un avis favorable au projet de PLU, sans observation.

La délibération d'approbation du PLU, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.

- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a donné son avis le 21 août 2019

| Avis de la MRAE | Prise en compte par la commune de l'Avis |
|--|--|
| <p>À la lecture du dossier, il apparaît que le projet urbain se base sur des hypothèses de croissance de population qui reflètent une nette augmentation par rapport à l'évolution constatée de la population ces dernières années, ce qui tend à surestimer les capacités foncières à prévoir dans le PLU. De plus, il apparaît que les capacités foncières liées aux dispositions du PLU dépassent largement l'objectif de 1 425 logements affiché dans le projet de territoire. La MRAE recommande dès lors à la collectivité de se ré-interroger sur l'enveloppe des surfaces ouvertes à l'urbanisation et de la réduire.</p> <p>Il est également noté une contradiction entre les objectifs de la collectivité de maintenir l'extension urbaine à l'intérieur de la rocade, et la traduction réglementaire du PLU qui permet la poursuite de l'urbanisation en extra rocade. Cette incohérence doit être levée et devrait conduire la collectivité à se réinterroger sur le maintien de secteurs UD ouverts à l'urbanisation en extra rocade.</p> <p>L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence des enjeux portant notamment sur le paysage, le milieu naturel (trame verte et bleue) et le milieu physique (gestion des eaux pluviales et des eaux usées). Comme indiqué dans le corps de l'avis, plusieurs compléments sont sollicités sur ces thématiques afin de garantir une prise en compte de l'environnement à un niveau suffisant par le projet urbain.</p> | <p>Il est envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le passage de toutes les zones 2AU en zone N, - le passage d'une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet en zone N2, - le passage de la bande nord en limite de rocade de la zone UEy de Buzet en zone N2. <p>Il est envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur Dispans : présence de l'assainissement collectif et objectif de maintien de l'école cohérent avec le zonage UD maintenu. - sur le secteur Est, peu d'enjeux paysagers, la solution du tertre déjà mise en place sur d'autres terrains fonctionne. <p>Compléments et justification à apporter pour le maintien en zone UD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les terrains des coteaux : 1 terrain déclassé et repositionné sur la même propriété dans un secteur favorable à l'assainissement ; 1 terrain supprimé ; 1 terrain maintenu objet de DP. |

1.7.4. Les personnes publiques associées

De nombreuses réunions du Conseil municipal ont abordé les problématiques soulevées par le PLU, et ponctuellement, aux étapes clés du projet, les personnes publiques ont été amenées à donner leur avis afin de permettre l'avancée du projet dans le respect des diverses réglementations.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, la commune a transmis le projet de PLU aux personnes publiques associées, aux maires des communes voisines, aux présidents des communautés de communes, ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés sur ce projet, le 22 mai 2019.

Les membres de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles ont été consultés électroniquement le 19 juillet 2019 pour émettre leur avis.

- Le tableau ci-dessous récapitule les différentes observations, avis et les réponses préliminaires de la commune.

| Avis - Observations - Demandes des Personnes Publiques Associées | Prise en compte par la commune des avis des PPA – Suites proposées |
|---|--|
| Institut National de l'origine et de la qualité- INAO – 03/06/19/ - Pas de remarque à formuler | |
| L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de PLU dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. | Pas d'incidence sur le PLU |
| Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine - 24/06/19 - Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques | |
| <p><u>Qualité de l'eau :</u> Les arrêtés du forage F1 (DUP du 28/12/2007) et des puits P3 et P4 (DUP du 24/10/2006) doivent être également repris dans le document graphique, le règlement et les servitudes conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. De plus, la baignade au lieu-dit Coussan qui sera ouverte pour la saison estivale 2019 devra être prise en compte dans le PLU.</p> <p><u>Qualité de l'air et prévention des allergies</u></p> <p><u>Prévention des risques et des nuisances liés à l'activité humaine</u></p> <p><u>Lutte anti vectorielle liée à l'implantation effective du moustique tigre à Marmande</u></p> | <p>Ces points seront complétés, justifiés.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU</p> <p>Données prises en compte, pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) - 03/07/19 - | |
| La SAUR est uniquement concernée par le Nord de la ZAE Nord (OAP n° 5). Le réseau AEP (Adduction en Eau potable) présent est suffisant au droit des parcelles concernées adjacentes à l'avenue Condorcet. La DECI peut être assurée par le réseau d'eau potable à hauteur de 60m3/h. | Pas d'incidence sur le PLU. |
| Réseau de transport d'électricité - 12/07/19 - | |
| Annexe concernant la servitude I4 : Les ouvrages électriques qui traversent le territoire ne sont pas toujours bien représentés sur le plan de servitudes. En particulier, | L'avis de RTE sera transmis aux services concernés de l'Etat pour prise en compte et |

| | |
|---|---|
| <p>des tronçons d'ouvrages souterrains sont parfois absents ou incomplets sur le plan des servitudes et des tronçons d'ouvrages aériens ont été partiellement déposés.</p> <p><u>Le règlement :</u> Par soucis de clarté, nous vous demandons de mentionner dans les dispositions générales du règlement du PLU les mentions suivantes dans un paragraphe dédié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. - Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. <p>Comme nos ouvrages, donc nos servitudes I4, peuvent traverser des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et considérant que la servitude d'utilité publique I4 relative à nos ouvrages est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie¹), nous vous demandons donc de mentionner dans le règlement qu'au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme que RTE soit dispensé de demande d'autorisation (déclaration préalable) dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.</p> <p><u>Incompatibilité avec les Espaces boisés classés :</u> Nous vous demandons de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.</p> <p><u>Emplacements réservés :</u> Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité immédiate d'emplacements réservés. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés.</p> | <p>transmission d'éléments à reprendre dans le PLU.</p> <p>Ces remarques seront prises en compte. Ces points seront complétés / justifiés.</p> <p>Ces remarques seront prises en compte dans le règlement.</p> <p>Remarque à prendre en compte dans le zonage.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| <p align="center">Syndicat Mixte du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne – 23/07/19 – Avis favorable assorti de 2 réserves (en rouge) et de 4 recommandations (en marron)</p> | |
| <p align="center">Le principe d'équilibre de l'utilisation des espaces</p> <p>Le principe d'équilibre et d'utilisation des espaces est traduit dans les divers documents du PLU</p> | |
| <p align="center">Orientations de préservation et de valorisation des espaces naturels, agricoles et des paysages</p> | |
| <p><u>Identification de la Trame verte et Bleue :</u> -identifier les réservoirs de biodiversité des secteurs Bridéou et Coussoulat, - Envisager de tramer la TVB par un zonage spécifique interdisant toutes constructions.</p> <p>Bonne prise en compte des éléments de la Trame Verte et Bleue. Remarque : Point de vigilance avec la zone 1AUEy située au Nord du contournement. Risque de voir la zone s'étendre au fil du temps alors que le contournement aurait pu marquer une barrière limitant l'extension vers le Nord. Le PADD prévoit le classement en EBC des boisements inférieurs</p> | <p>Compléments, ajustements et justifications envisagés.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>à 4 ha qui présentent des enjeux écologiques, le zonage n'en a pas référencé.</p> <p><u>Préservation des paysages :</u> Le PLU met en évidence la volonté de préserver les paysages et met en œuvre de nombreux moyens pour y contribuer. Remarque : Les zones N pouvant contribuer à la préservation des paysages autorisent toutefois les constructions (notamment agricoles, les extensions et annexes des habitations).</p> <p><u>Préservation du patrimoine rural :</u> Il conviendrait d'interdire toute nouvelle construction sur les points stratégiques, par un classement en zone Ap ou Np</p> <p><u>Préservation des espaces agricoles et sylvicoles :</u> Les nouvelles zones constructibles sont en extension directe du centre-bourg. Les espaces agricoles sont majoritairement préservés.</p> | <p>Pas d'incidence sur le PLU</p> <p>Il est envisagé un classement en zone Ap de la fenêtre depuis la rue Condorcet vers Beaulieu et depuis la rue Condorcet entre Bellevue-ouest et Magdeleine avec une interdiction des nouvelles constructions y compris agricoles mais la possibilité d'extension limitée des constructions existantes. Les autres points de vue sont préservés dans le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| <p>Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles</p> | |
| <p><u>Objectif du nombre de logements prévus (2230) compatibles avec le SCoT.</u> Cet objectif est quelque peu ambitieux mais répond à l'objectif du SCoT de conforter et structurer le pôle principal de Marmande</p> <p><u>Priorité au ré-investissement urbain :</u> bonne prise en compte</p> <p><u>Limitation des extensions urbaines :</u> Au regard du travail réalisé par l'ensemble des communes du SCoT, il est demandé à ce que le PLU de Marmande revoie ses objectifs de consommation foncière, afin de réduire d'environ 24 ha le potentiel urbanisable à vocation d'habitat.</p> <p><u>Les objectifs de densité :</u> Le PLU prend en compte dans l'ensemble les densités préconisées par le SCoT. Il convient toutefois d'apporter des compléments d'informations sur la densité appliquée sur l'OAP du Chemin du Roc. Il convient également d'appliquer une densité minimale sur les zones UD, tout en tenant compte des enjeux paysagers.</p> <p><u>Structure urbaine :</u> Bonne prise en compte des prescriptions relatives à la qualité des extensions et leur insertion.</p> | <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Il est envisagé : - le passage de toutes les zones 2AU en zone N, - le passage d'une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet en zone N2, - le passage de la bande nord en limite de rocade de la zone UEy de Buzet en zone N2.</p> <p>Il est envisagé : - Compléments de justification de la densité Chemin du Roc, - introduction d'une densité de 6 lgdts/ha en zone UD.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| <p>Les orientations des politiques publiques d'aménagement</p> | |
| <p><u>L'équilibre social de l'habitat :</u></p> | <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>La commune a fait le choix de ne pas intégrer de dispositions réglementaires relatives à la mixité dans les zones AU afin de ne pas compromettre le développement de certains secteurs. Toutefois, rien n'empêche dans ces zones d'y intégrer du LLS en fonction de la volonté du porteur de projet.</p> <p><u>Cohérence entre urbanisation, développement et réseau de transport :</u> Prise en compte des enjeux de mobilité.</p> <p><u>Optimisation de la localisation des activités économiques :</u> Bonne prise en compte des enjeux en matière de développement économique.</p> <p><u>Réutilisation des friches :</u> La question de la réutilisation des friches mériterait d'être approfondie.</p> <p><u>Implantation de petites activités non nuisantes :</u> Bonne prise en compte.</p> <p><u>Prescription relative à l'aménagement des sites :</u> Bonne prise en compte. Il est dommage que l'OAP de la ZAE du Sud-Ouest ne prévoie pas de liaisons douces au sein de la zone.</p> <p><u>L'engagement pour l'aménagement numérique :</u> Le PLU intègre la question de l'aménagement numérique. Toutefois, il conviendrait de faire référence au Schéma numérique de Lot-et-Garonne.</p> <p><u>La lutte contre la déprise agricole :</u> Bonne prise en compte.</p> <p><u>La prévention des risques :</u> Prise en compte.</p> <p><u>La gestion du cycle de l'eau et des ressources :</u> Prise en compte.</p> <p><u>Traitement des eaux pluviales ou usées :</u> Bonne prise en compte des eaux pluviales.</p> <p><u>La gestion de l'énergie :</u> Prise en compte de la dimension énergétique avec un souci de prise en compte du caractère architectural.</p> <p><u>Utilisation des énergies renouvelables :</u> Le PLU intègre la recommandation.</p> | <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| L'aménagement commercial | |
| <p><u>Localisation préférentielle des commerces :</u> Il conviendrait de mieux préciser pour quelles raisons la centralité secondaire du Bédât a été identifiée.</p> <p><u>Prescription de délimitation des localisations préférentielles :</u> Bonne prise en compte</p> <p><u>Prescription des principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles :</u></p> | <p>Ce point sera complété, justifié.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Seule la gestion de l'existant pour les commerces implantés en dehors des localisations préférentielles, devrait être autorisée. En effet, il convient d'interdire l'installations de nouveaux commerces dans les secteurs qui ne sont pas identifiés comme des localisations préférentielles (en dehors des friches identifiées). De plus, il serait bon d'interdire le changement de destination vers la destination commerce de détail dans les zones A et N.</p> <p><u>Vocation des localisations préférentielles :</u> Bonne prise en compte.</p> <p><u>Conditions de développement dans les localisations préférentielles :</u> Bonne prise en compte de l'accessibilité des pôles.</p> <p><u>Incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux :</u> Bonne prise en compte.</p> <p><u>Limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux :</u> Bonne prise en compte.</p> <p><u>Prescriptions spécifiques à la ZACOM Marmande Ouest :</u> Bonne prise en compte</p> | <p>Il est envisagé la suppression des contradictions avec le SCoT sur la limite à 300m² de SV et le changement de destination</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| <p style="text-align: center;">Direction Départementale des Territoires – 01/08/19</p> | |
| <p style="text-align: center;">Avis favorable sous réserve de la prise en compte des réserves (en marron), modifications et compléments demandés, et de la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation.</p> | |
| <p style="text-align: center;">Gestion économe des sols, développement urbain maîtrisé, mixité sociale, programmation des logements et réhabilitation</p> | |
| <p>Le projet de PLU propose un parti d'aménagement et un plan de zonage déséquilibrés et non compatibles avec le SCoT et les grands principes de l'urbanisme fixés par les réglementations des dix dernières années. Ce parti d'aménagement pourrait par ailleurs venir en contradiction avec l'objectif majeur de revitalisation du centre-ville de Marmande.</p> <p><u>Avis défavorable :</u> Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction du nombre de logements devant être produits conformément au SCoT</p> <p><u>Réserves</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respecter le principe d'équilibre entre d'une part le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et, d'autre part, le développement urbain maîtrisé, - mieux faire apparaître dans le PADD et le rapport de présentation les orientations en faveur de la revitalisation du centre-ville et du programme de renouvellement urbain, - définir un objectif de résorption de la vacance, - mieux justifier l'objectif de population, - indiquer l'objectif de modération de la consommation de l'espace dans le PADD, - revoir les densités pour l'OAP du chemin du Roc, pour les zones UD et les terrains dont la superficie est inférieure à 5 000 m², - compléter les OAP sur les espaces publics et les entrées de ville. | <p>Afin de répondre aux exigences des différents services de l'Etat, il est envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le passage de toutes les zones 2AU en zone N - le passage d'une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet en zone N2 - le passage de la bande nord en limite de rocade de la zone UEy de Buzet en zone N2 <p>Ces points seront complétés / justifiés</p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>Recommandations :</u> - mieux justifier la zone UD.</p> | <p>Ce point sera justifié</p> |
| <p>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et de biodiversité</p> | |
| <p>Des compléments devront être apportées au projet de PLU pour mieux prendre en compte la biodiversité et des ajustements au niveau de la prise en compte de l'agriculture et de la ressource en eau.</p> <p><u>Réserves</u> - Ne pas classer au titre du L. 151-11 du code de l'urbanisme les bâtiments dans les zones urbaines, - Les prescriptions prévues dans le règlement pour la constructibilité des non-agriculteurs en zones A et N ne sont pas conformes au cadrage départemental adopté en CDPENAF, - Compléter la prise en compte de la trame verte et bleue dans le règlement.</p> <p><u>Recommandations :</u> - réétudier le classement des parcelles agricoles déclarées à la Politique Agricole Commune en privilégiant un classement en A et non en N, - dissocier la liste des bâtiments répertoriés au titre du L. 151-11 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, - revoir le classement en EBC des boisements d'exploitation et classer en EBC certains petits boisements et ceux sur forte pente, - revoir l'explication des règles prescrites dans le règlement écrit par rapport à la gestion des eaux pluviales.</p> | <p>Pas de modification, le classement a déjà été pris en compte avant l'arrêt Ces points seront complétés, justifiés</p> <p>Ces points seront complétés, justifiés</p> <p>Le code n'imposant pas 2 documents séparés, et la commune ayant déjà l'habitude de l'instruction sur ce document de synthèse, la modification ne paraît pas s'imposer.</p> <p>Ces points seront complétés, justifiés</p> |
| <p>Protection des sites, des paysages, de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et de préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville</p> | |
| <p>Ce volet qui présente un intérêt très important sur la commune et la préservation de son patrimoine bâti, doit être complété.</p> <p><u>Réserves :</u> - Faire une OAP thématique sur la requalification des entrées de ville - Préserver les points de vue,</p> <p><u>Recommandations :</u> - Ajouter des secteurs au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme notamment le cœur ancien - Compléter le règlement sur les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et aux autres constructions existantes.</p> | <p>Pas de modification, déjà pris en compte.</p> <p>Il est envisagé un classement en zone Ap de la fenêtre depuis la rue Condorcet vers Beaulieu et depuis la rue Condorcet entre Bellevue-ouest et Magdeleine avec une interdiction des nouvelles constructions y compris agricoles mais la possibilité d'extension limitée des constructions existantes. Les autres points de vue sont préservés dans le PLU.</p> <p>Ces points seront complétés, justifiés</p> |
| <p>Rationalisation de la demande de déplacements, développement des transports collectifs, développement économique, services, activités touristiques, sportives, culturelles, équipements publics et commerciaux</p> | |
| <p>En conclusion, les thématiques des déplacements et du développement économique nécessitent quelques compléments.</p> | |

| | |
|---|---|
| <p><u>Réserves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire une analyse sur les déplacements doux et faire une OAP thématique pour comprendre les raccordements entre les nouvelles zones et les équipements publics, - Revoir l'OAP du secteur Danois sur les déplacements doux, - Justifier les centralités secondaires, - Revoir le classement des zones 2AUE ou leurs explications, <p>- Compléter les OAP ou le règlement par rapport aux prescriptions 26, 31 et 34 du DOO du SCoT.</p> <p><u>Recommandation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser le PAVE (obligation depuis 2009). | <p>Ces points seront complétés, justifiés.</p> <p>Il est envisagé la suppression des contradictions avec le SCoT sur la limite à 300m² de SV et le changement de destination</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |
| <p>Sécurité et salubrité publique, prévention des risques et transition énergétique</p> | |
| <p>En conclusion, des compléments devront être apportés notamment sur la gestion des eaux usées et la prise en compte du risque inondation.</p> <p><u>Réserves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - reclasser les zones 1AU en 2 AU, dans l'attente de la remise en service du décanteur primaire de la station de traitement ainsi qu'une prescription dans le règlement pour les zones urbaines, <p>- revoir le règlement de la zone UP comprise dans la zone inondable du PPRi Garonne,</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - compléter l'état initial et futur de la défense incendie notamment pour les zones U et AU, et intégrer une cartographie spécifique dans le rapport, - Prescrire une obligation dans les ZACom pour les nouveaux bâtiments sur la prise en compte de la transition énergétique. | <p>Les justifications sur ce point seront complétées dans le RdP, les délibérations attestant de l'engagement de la commune à réaliser les travaux nécessaires avant fin 2020 seront rédigées prochainement.</p> <p>Il est également envisagé de compléter le règlement des zones U et AU conditionnant la constructibilité aux capacités de la STEP.</p> <p>Le règlement de la zone UP précisera la règle du PPRi.</p> <p>Ces points seront complétés, justifiés.</p> |
| <p>Chambre d'agriculture - 05/08/19 - Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations</p> | |
| <p>La distance séparative entre les zones U et AU et les bâtiments agricoles devra être définie par les seules réglementations opposables dans le cadre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.</p> <p>Au titre du principe d'antériorité, vous veillerez qu'inversement les constructions en zone U et AU prennent bien les dispositions nécessaires pour mettre en œuvre les distances de recul induites par la présence de l'activité agricole (RSD, ICPE, traitements phytosanitaires et épandage).</p> <p>Sur les parcelles incluses dans un périmètre de Trame Verte et Bleue, toutes les infrastructures liées à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation...) et à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et protection de l'inondation) doivent être autorisées.</p> | <p>Les données concernant la localisation des bâtiments agricoles éventuellement présents sur le territoire de Marmande et impactant les zones U ou AU n'ont pu être recueillis auprès des services compétents dans le cadre de la constitution du dossier d'arrêt. Si ces données sont transmises, un croisement sera réalisé avec le projet de PLU pour prise en compte.</p> <p>En attente retour Chambre d'Agriculture</p> <p>Dans le cadre des ajustements réglementaires demandées par la DDT et la MRAe, sur une meilleure prise en compte de la Trame Verte et Bleue, la remarque de la Chambre d'Agriculture sera prise en compte.</p> <p>Ces points seront complétés, justifiés.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Pour permettre la pratique de l'activité agricole, les affouillements et les exhaussements du sol doivent être possibles en zone A et N : comme la mise en place des infrastructures nécessaires à l'irrigation (station de pompage, lac d'irrigation...), des ouvrages liés à la gestion des cours d'eau (ouvrage de gestion et protection de l'inondation, ouvrage de maintien du niveau d'étiage, maintien et restauration des fossés) ou à la gestion des effluents sur les élevages (fosses à lisier, bassin de lagunage des digestats...), à l'exploitation et la valorisation des ressources du sous-sol doivent être autorisées.</p> | <p>Le règlement sera vérifié, complété et justifié.</p> |
| <p>Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) – 12/08/19 -</p> | |
| <p><u>Secteurs Chemin du Roc, Montaigne, Bedat, Danois :</u> Il conviendra de faire vérifier les débits offerts par ces hydrants et de prévoir l'implantation de moyens de DECI (poteaux incendie, bâches aériennes, réserves...) pour couvrir l'ensemble du risque bâtimentaire. Conformément au RDDECI, les voies de dessertes internes doivent être conformes aux prescriptions des voies engins ou voies échelles en fonction de la hauteur des bâtiments projetés.</p> <p><u>Secteurs d'activités du Chêne vert, ZAE Sud-Ouest :</u> Le dimensionnement et le positionnement des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour défendre ces secteurs seront établis après analyse du risque du projet. Il conviendra, de faire vérifier le débit offert par ces Points d'Eau Incendie et de prévoir l'implantation de nouveaux moyens de DECI (poteaux incendie, bâches aériennes, réserves...) pour couvrir l'ensemble du risque bâtimentaire.</p> <p><u>Conclusion :</u> Pour pallier ces carences en eau, il serait souhaitable de déterminer, en accord avec le service prévision du SDIS, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau autoalimentées...).</p> <p>Tout projet ultérieur de modification devra faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Lot-et-Garonne.</p> | <p>Seuls les secteurs d'OAP font l'objet d'un avis. Les réseaux sont existants aux abords des zones AU (aucune insuffisance indiquée). Les compléments en matière de défense incendie seront réalisés conformément aux attentes du SDIS dans le cadre des aménagements futurs à réaliser (permis d'aménager, permis de construire,..).</p> |
| <p>Direction des Infrastructures et de la Mobilité du Conseil Départemental - 26/08/19</p> | |
| <p><u>Liste des emplacements réservés :</u> - Avis favorable au maintien de l'ER n° 1 au profit du Département, - Avis favorable à la radiation de l'ER n° 2 « déviation de Pont des Sables » rayé du plan de modernisation du réseau routier.</p> <p><u>Périmètre de prescriptions acoustiques :</u> - Avis favorable à la délimitation d'une zone de bruit de 100m de part et d'autre de la D 933, déviation Sud-Ouest et Nord-Ouest.</p> <p><u>Règlement des zones UB, UC, UD et N2 en bordure de l'ER n° 1 :</u></p> | <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Pas d'incidence sur le PLU.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Compte-tenu du bruit délimité sur une zone de 100m le long du contournement de Marmande déjà réalisé, il est opportun de prévoir les mêmes dispositions le long de l'ER n° 1 et de prescrire les limitations suivantes à titre de prévention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - règle de recul : 100m de l'axe du fuseau pour les constructions nouvelles et extensions, - hauteur des constructions : limitation à un rez-de-chaussée sur 130m de part et d'autre de l'axe du fuseau y compris pour les constructions nouvelles et extensions. <p><u>Emplacement réservé n° 32 (création d'une voie) :</u> L'intersection des ER n° 1 et ER n° 32 fait l'objet de l'étude préalable à la rocade Est en cours.</p> <p><u>Emplacement réservé n° 43 (création d'un bassin de rétention) :</u> Attendu de sa situation en bordure de l'ER n° 1 et de son extension le long de la future rocade, il est demandé à ce que ce bassin puisse aussi recevoir les eaux découlant de la voie nouvelle.</p> | <p>Modifications à prendre en compte dans le PLU.</p> <p>L'ER 32 a pris en compte les éléments transmis dans le cadre de l'élaboration du projet. Des ajustements pourront faire l'objet d'une procédure ultérieure si nécessaire.</p> <p>Pa d'incidence sur me PLU</p> |
|--|---|

1.7.5. Les personnes publiques consultées

| <p align="center">Commune de Beaupuy - 02/08/19 – 2 commentaires à formuler</p> | <p align="center">Prise en compte par la commune de l'Avis</p> |
|---|--|
| <p>- Au lieu-dit Jeanbart, une zone à vocation économique est prévue par le SCoT sur les deux communes, entre le centre Leclerc et le magasin Point P. Sur la commune de Beaupuy, cette zone a été classée en 2AUxc, c'est-à-dire fermée dans l'attente d'un projet commun avec la commune de Marmande. Nous constatons que sur le projet de PLU de Marmande cette zone d'activité est classée UEx, à priori ouverte à l'urbanisation, même si elle est dépourvue d'OAP. Nous avons remarqué également que les emplacements réservés 35-36-37 ont été prévus pour l'élargissement des voies existantes. A ce stade nous pensons qu'il faut soit aller plus loin et proposer une OAP sur ce secteur ouvert à l'urbanisation, soit fermer la zone dans l'attente d'un projet d'aménagement global.</p> <p>Une convention a été signée entre les communes de Marmande – Beaupuy – Virazeil et Sainte Bazeille pour l'utilisation des capacités d'accueil de la STEP dans l'attente de la réalisation de travaux pour rétablir sa capacité initiale. Les communes de Beaupuy – Virazeil et Sainte Bazeille ont été contraintes de ne laisser ouvertes que les zones à urbaniser correspondantes à la capacité d'accueil actuelle de la STEP de Marmande. Nous proposons qu'il en soit de même pour le PLU de Marmande conformément à la convention signée entre les 4 communes le 29/10/2018.</p> | <p>Cette remarque pourra être prise en compte dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet commun entre les 2 communes. Pas d'incidence sur le PLU.</p> <p>Les justifications sur ce point seront complétées dans le RdP, les délibérations attestant de l'engagement de la commune à réaliser les travaux nécessaires avant fin 2020 seront rédigées prochainement. Il est également envisagé de compléter le règlement des zones U et AU conditionnant la constructibilité aux capacités de la STEP</p> |

J'ai pris note de la suite que la commune entend donner aux observations et propositions des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, de la MRAe et de la commune de Beaupuy.

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1. Mesures préparatoires

2.1.1. La désignation du commissaire-enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de Bordeaux le 14 septembre 2019, M. le Maire de Marmande a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'urbanisme de sa commune.

Par décision portant le numéro E19000152/33 du 16 septembre 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête (*pièce jointe n° 1*).

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire de Marmande du 25 septembre 2019 (*dossier relatif à la publicité de l'enquête publique, pièce jointe n° 2*), et s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019 à la mairie de Marmande.

Cet arrêté rappelle l'objet de l'enquête (article 1), l'identité du commissaire-enquêteur (article 2), les jours et heures où les pièces du dossier sont consultables en mairie de Marmande, ainsi qu'à tout moment sur le site internet de la commune www.mairie-marmande.fr ou <http://www.mairie-marmande.fr/index.php/enquetes-publiques> (article 3), les dates des permanences (article 6), les mesures de publicité (articles 7), enfin les modalités de clôture du registre des observations du public et les modalités de procédures après enquête publique (article 8).

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord avec la Directrice du service « urbanisme » de la Commune de Marmande.

J'ai réceptionné le dossier d'enquête, les éléments de la concertation, et le registre d'enquête publique.

2.1.2. Entretiens et visite du territoire

- J'ai rencontré le 24 septembre 2019, Mme Françoise Cartier Michaud, Directrice du Service Urbanisme, afin de vérifier la complétude du dossier, mettre au point les modalités pratiques de l'enquête publique : dates de l'enquête, nombre, dates et heures des permanences, rédaction de l'arrêté d'enquête, information du public et mesures de publicité... Elle m'a informée de la démarche de la commune, ses choix pour l'élaboration du document d'urbanisme, les principaux problèmes rencontrés...

Elle a développé les grandes lignes du projet, et porté à ma connaissance les réponses que la commune entend apporter aux observations des Personnes Publiques Associées.

Elle a répondu à toutes les interrogations qui pouvaient naître à ce moment précis, alors que je n'avais pas pris connaissance du dossier.

- Je me suis entretenue, le 12 octobre 2019, avec M. Adrien Aubras, responsable de l'Atelier d'Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires, Mmes Christine Desplat, Laure Merceron et M. Erwan Anger, membres de l'Atelier d'Urbanisme, en charge du portage des politiques de l'Etat en matière d'urbanisme.

Ils ont tous trois participé au suivi de la procédure de révision du PLU de Marmande.

Concernant l'avis de l'Etat, nous avons échangé sur les principaux thèmes objets d'observations et ils m'ont fourni leur éclairage, exigences et propositions.

- J'ai également échangé le 16 octobre 2019, avec M. Philippe Labardin, 1^{er} Adjoint, chargé de l'administration municipale, l'urbanisme, les espaces publics, l'état-civil, et les affaires générales, en compagnie de Mme Françoise Cartier Michaud.

L'entretien a tourné autour de la concertation et des attentes des élus, de l'apport de ce nouveau PLU par rapport à l'existant. Ils ont également répondu à toutes les interrogations découlant de la lecture du projet.

Puis, avec Mme Cartier Michaud, nous avons parcouru le territoire de Marmande, afin d'en comprendre l'organisation. Nous avons repéré l'ensemble des futures zones constructibles, découvert les sites, bâtis remarquables et éléments de paysage, ainsi que les sites problématiques.

2.2. Le déroulement de l'enquête

2.2.1. Information du public et mesures légales

- Publicité légale : insertion dans la presse (pièce jointe n° 2)

Le public a été légalement informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale et ce, à deux reprises.

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Publication | Le Sud-Ouest | Le Républicain |
| Périodicité | Quotidien | Quotidien |
| Date de l'avis de l'enquête | 05 octobre 2019 | 03 octobre 2019 |
| Date du rappel | 22 octobre 2019 | 24 octobre 2019 |

- Publicité légale : affichage (pièce n° 3)

L'information de la population a été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête de M. le Maire de la commune de Marmande (format A2 jaune) apposé sur les portes extérieures du service urbanisme de la commune, et de la mairie.

Des avis d'enquête ont été mis en place par le maître d'ouvrage, sous forme d'affiches format A2, en caractères noirs gras d'au moins 2 cm sur fond jaune. Elles étaient en place dès le 03 octobre 2019 sur les panneaux d'affichage de la mairie dans les différents quartiers de la commune (pièce jointe n° 2).

L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête.

La conformité de l'affichage a été vérifiée à plusieurs reprises durant l'enquête publique.

- Autres formes d'information du public

- La commune de Marmande a procédé à la publication, sur son site internet de l'avis d'enquête publique (pièce jointe n° 3).

- Un avis informant la population de la tenue de l'enquête publique a été adressé à toutes les personnes ayant saisi la commune dans le cadre de la révision du PLU : 179 (pièce jointe n° 2).

- Réunion publique

Je n'ai pas jugé utile de prévoir de réunion publique au cours de l'enquête.

2.2.2. Les dates, lieux et les registres d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019 inclus, soit pendant 32 jours.

Le dossier d'enquête tel que décrit précédemment (§ 1.3), ainsi que les délibérations du Conseil Municipal, les avis des Personnes Publiques Associées, et le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute cette période à la mairie de Marmande.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune : www.mairie-marmande.fr ou <http://www.mairie-marmande.fr/index.php/enquetes-publiques>.

Le public avait la possibilité de consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Marmande.

La possibilité de laisser un message sur le site dédié de la mairie : enqueteublique.plu@mairie-marmande.fr était également donnée.

Les dates de permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées :

- Lundi 21 octobre 2019 de 9h à 12h,
- Samedi 26 octobre 2019 de 9h à 12h,
- Lundi 28 octobre 2019 de 14h à 17h,
- Jeudi 31 octobre 2019 de 14h à 17h,
- Mardi 05 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Vendredi 08 novembre 2019 de 14h à 17h,
- Mercredi 13 novembre 2019 de 14h à 17h,
- Samedi 16 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Mercredi 20 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Vendredi 22 novembre 2019 de 14h à 147h.

Pour favoriser l'accès d'un large public à l'enquête, il a été retenu d'assurer les permanences à des jours et horaires différents, y compris deux samedis matin.

Devant l'affluence des participants, les horaires de début des permanences ont été avancés à plusieurs reprise d'1/2 h, voire 1h.

Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé, coté par mes soins.

2.2.3. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire-enquêteur

La salle du conseil municipal assurant la discrétion des entretiens était mise à ma disposition à la mairie.

L'accueil du public n'a posé aucun problème spécifique.

Avant, pendant et postérieurement à l'enquête publique, la directrice et le personnel du service urbanisme ont été attentifs aux demandes d'informations que je pouvais formuler, ainsi qu'à celles de leurs concitoyens.

Ils ont été d'une disponibilité, serviabilité et efficacité remarquables. Je tiens une nouvelle fois à les en remercier.

2.2.4. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

En application de l'article 8 de l'arrêté de M. le maire de la commune de Marmande du 25 septembre 2019, j'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.

J'ai remis ce procès-verbal à M. Philippe Labardin, Adjoint en charge de l'Urbanisme et Mme Françoise Cartier Michaud, Responsable du service Urbanisme, le mercredi 27 novembre 2019 à la mairie de Marmande et j'ai sollicité un mémoire en réponse à certaines questions découlant de l'enquête. (*Annexe : le procès-verbal et le mémoire forment un seul document*).

La réponse du maître d'ouvrage par courriel (*Annexe*) du 10 décembre 2019 est intégrée dans les analyses et commentaires de la partie suivante du rapport.

En préambule à son mémoire, la commune a tenu à apporter les précisions suivantes :

« Le PLU de la commune a été arrêté en date du 06/05/2019 et soumis à l'avis des PPA.

Dans l'avis de services de l'Etat :

Avis défavorable : « **Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction du nombre de logements devant être produits conformément au SCOT** »

Ce que dit le SCOT : + 1969 habitants, soit + 1425 logements, soit + 96ha

Ce que dit le PLU : + 2409 habitants, soit + 2 214 à + 2895 logements, soit + 139ha

⇒ *Au regard de l'état des connaissances concernant l'usage des sols (RGP 2017) et les niveaux d'équipement prévisibles des terrains, et afin de répondre aux exigences des différents services de l'État, la commune envisage les modifications suivantes de son PLU et a étudié les réponses aux demandes issues de l'enquête publique sur ces bases :*

- *Reclassement de toutes les zones 2AU en zone N*
- *Reclassement d'une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet en zone N2 (secteur au contact de la zone d'activité)*
- *Reclassement de la bande nord en limite de rocade de la zone UEy de Buzet en zone N2*

⇒ *Par ailleurs, il est également rappelé que suite aux échanges avec les PPA :*

- *La constructibilité sur les coteaux est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel, avec une mise à jour tenant compte des constructions réalisées et des contraintes notamment agricoles*
- *Le projet communal prévoit un rééquilibrage Est/Ouest et qu'à ce titre, certaines dents creuses (limitées à 600 m² et parcelles entourées des 3 côtés par des constructions) pourront être étudiées, dans la limite des capacités globales de 96 ha prévue au SCOT ».*

2.2.5. Clôture de l'enquête

A la fin de la dernière permanence, soit le 22 novembre 2019 à 17h, le registre d'enquête publique a été clos par mes soins.

3. Analyse des observations du public

3.1. Synthèse comptable des observations

Au cours des permanences, j'ai reçu :

- Lundi 21 octobre 2019 : 10 visiteurs,
- Samedi 26 octobre 2019 : 14 visiteurs,
- Lundi 28 octobre 2019 : 17 visiteurs,
- Jeudi 31 octobre 2019 : 20 visiteurs,
- Mardi 05 novembre 2019 : 13 visiteurs
- Vendredi 08 novembre 2019 : 18 visiteurs,
- Mercredi 13 novembre 2019 : 22 visiteurs,
- Samedi 16 novembre 2019 : 15 visiteurs,
- Mercredi 20 novembre 2019 : 16 visiteurs,
- Vendredi 22 novembre 2019 : 21 visiteurs.

Soit au total 166 dont 1 est venu à trois reprises.

Plusieurs personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du PLU, de son impact sur l'environnement, l'utilisation de l'espace, et voir les conséquences du zonage sur leur habitation, obtenir des réponses à leurs interrogations ou simplement formuler leur caution au projet.

Certaines n'ont pas jugé utile de déposer une observation.

Au cours de la période du 21 octobre au 22 novembre 2019, sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, 135 observations ont été transcrites et 15 documents ont été annexés au registre d'enquête.

Six courriers ont été adressés à mon attention à la mairie de Marmande et 8 contributions ont été postées sur l'adresse mail dédiée à l'enquête publique.

3.2. Analyses et commentaires du commissaire-enquêteur sur les observations du public

Pour la commodité des analyses, les demandes et observations ont été traitées par thèmes et pour la commodité de lecture, les demandes ont été classées par ordre alphabétique.

► Observations et confirmations d'ordre général

Commentaire général et avis du commissaire-enquêteur

Les demandes qui suivent, émanent de personnes qui sont venues connaître ou vérifier le zonage de leur parcelle.

Certaines étaient assurées de sa constructibilité, mais avaient beaucoup d'interrogations sur le règlement, les implications du zonage retenu et les conditions de mise sur le marché.

D'autres ont été agréablement surprises et m'ont sollicitée sur leurs démarches futures.

Toutes ont été avisées des conditions propres à leur zone (densité, orientations d'aménagement et de programmation).

Mais, pratiquement aucune ne m'a interrogée sur la globalité et les grandes lignes du projet de PLU, sa cohérence, la défense de l'environnement ou les risques du territoire.

Commentaire de la commune pour toutes les observations

Pas de modification du PLU. Rappel des règles de densités / OAP Sectorielles

M. Bernard Hervé, 46 rue Paul Gérard, 47200 Marmande.



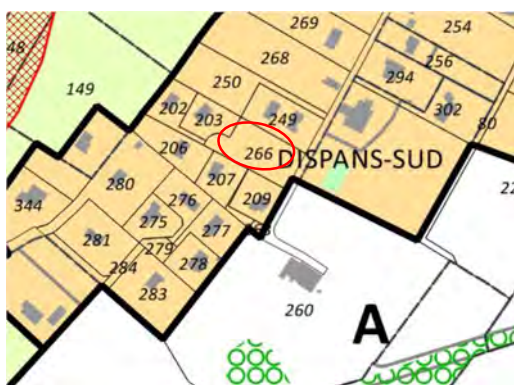
Propriétaire de la parcelle 103 située à Danois, M. Bernard est venu constater qu'elle était constructible.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle de M. Bernard est située en zone UC constructible, dans un quartier à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Bousquet Pierre, « Pont de Lamothe, 47180 Sainte Bazeille.



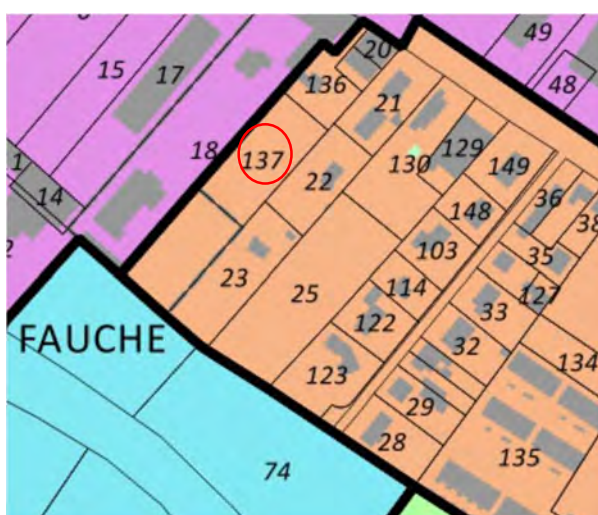
Propriétaire de la parcelle 266 située à Dispans Sud, M. Bousquet est venu s'enquérir de la constructibilité de sa parcelle.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UD, zone constructible, située en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville à l'Est de la rocade.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Casagrande Serge, « Larrat », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 137, située 145 Avenue Jean Jaurès, M. Casagrande est venu reconnaître son zonage.

Elle dispose d'un accès sur l'avenue et de tous les réseaux à proximité.

Il compte y faire bâtir trois habitations.

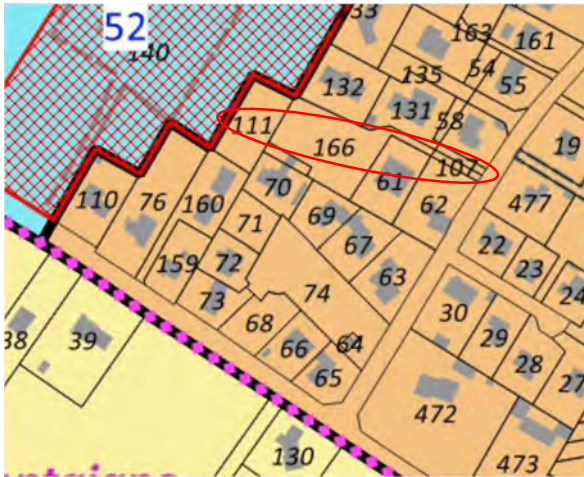
Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UB constructible, qui couvre les secteurs de faubourgs en première couronne du centre-ville.

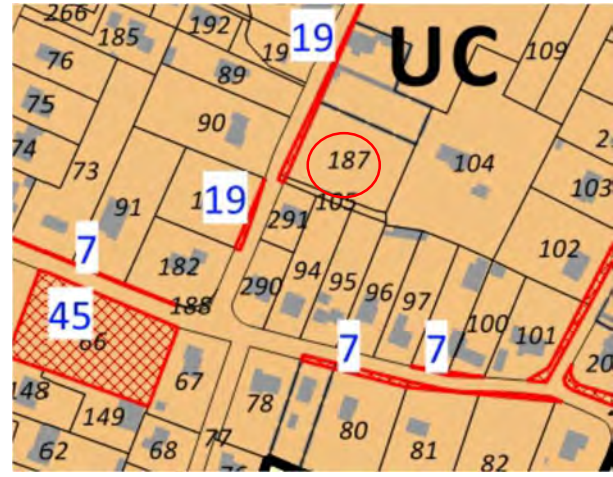
Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Cayer Bruno, 36 rue du Maréchal Gallieni, 33150 Cenon.

M. Cayer est venu s'assurer que ses parcelles 111, 166 et 107 situées à Labrou, et sa parcelle 187 située rue Mirabeau étaient constructibles.



« Labrou »



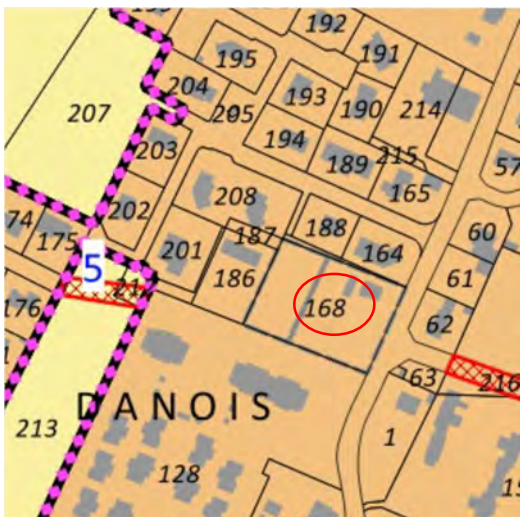
Rue Mirabeau

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles 111, 166 et 107 (Labrou) et 187 (rue Mirabeau) sont effectivement classées en zone constructible UC.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Chiaradia Stéphane, 129 rue de Tombeloly, 47200 Marmande.



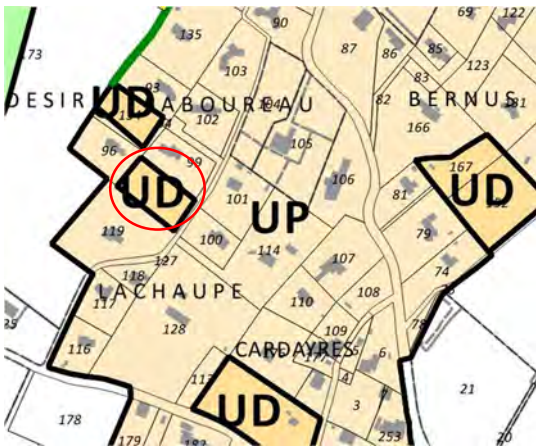
Propriétaire de la parcelle KK168 située à Danois, Mme Chiaradia envisage la division de cette parcelle en 2 lots de 700m². Elle souhaite savoir si le zonage UC de l'ancien PLU a été maintenu.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Effectivement la parcelle KK 168 est classée en zone constructible UC, dans un quartier à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Crestia Philippe, « Saboureau », Bouilhats, 47200 Marmande.



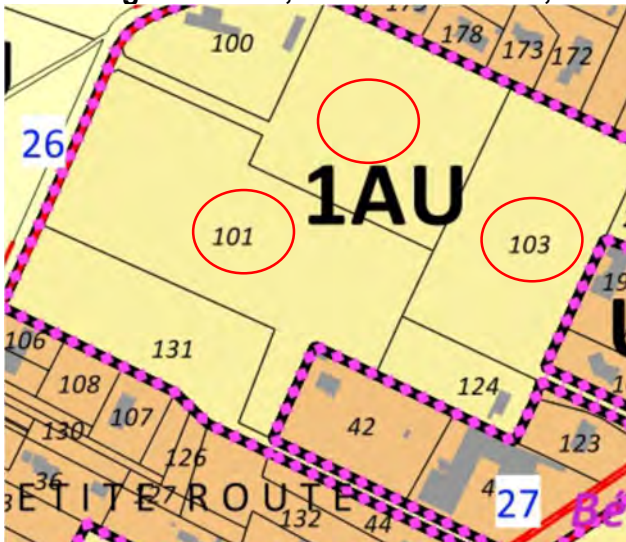
Propriétaire des parcelles 97 et 98, situées à « Saboureau », M. Crestia demande que la parcelle voisine de celle sur laquelle est construite son habitation, soit constructible, soit la 97.

Elle fait partie d'un îlot entièrement bâti.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UD, zone constructible, située en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville à l'Est de la rocade. Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

Mme Dangas Danièle, M. Durand Michel, 4 Clos Belle Paule, 31620 Cepet



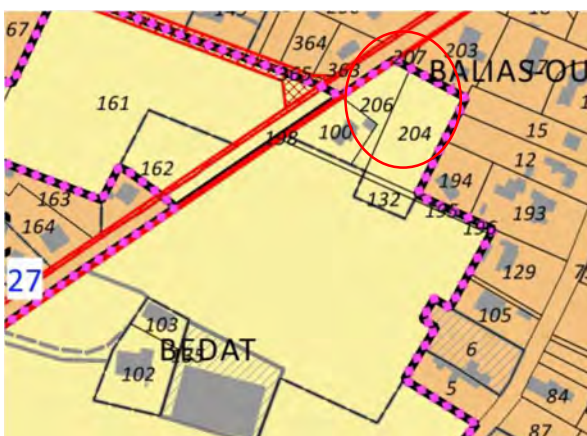
Propriétaire des parcelles 101, 102 et 103 situées à Petite Route avec son frère, Mme Dangas est venue constater le zonage.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles qui représentent environ 36750 m², sont situées en zone constructible 1AU et soumises à des orientations d'aménagement particulières. Les opérations de constructions ou d'aménagement autorisées dans ces espaces devront être compatibles avec ces orientations.

La densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. et Mme De Lunardo André et Claudine, 4 Allée Georges Brassens



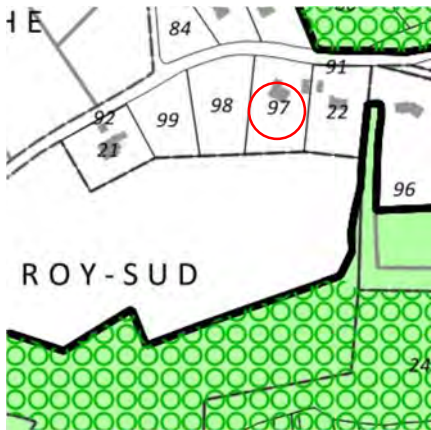
Propriétaires des parcelles 204, 206 et 207, situées à « Balias », Avenue du Docteur Neau, M. et Mme Lunardo sont venus s'informer du classement de leurs parcelles.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont situées en zone constructible pour une partie en UC et pour l'autre en 1AU. Cette dernière est soumise à des orientations d'aménagement particulières. Les opérations de constructions ou d'aménagement autorisées dans ces espaces devront être compatibles avec ces orientations.

La densité minimum admise est de 15 logements/hectare

M. Desrozier Cyril, Roy Sud, 47200 Marmande.



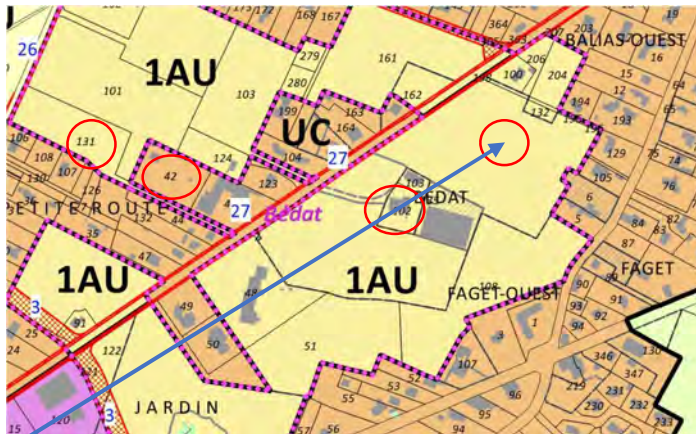
Propriétaire de la parcelle 97, située à Roy Sud, M. Desrozier, est venu s'informer des conditions d'extension de sa maison d'habitation située en zone A.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A peuvent faire l'objet d'une extension à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. D'autre part, l'extension ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, la création d'annexes est autorisée, à condition de ne pas dépasser 50 m² par annexe.

M. Destieu Guy, 85 Avenue du Dr Neau, 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 102, 135, 42 et 131, situées à « Bedat » et Petite Route », M. Destieu est venu s'enquérir de leur classement.

Il a constaté qu'elles étaient constructibles, la 42 en zone UC, les autres en 1AU.

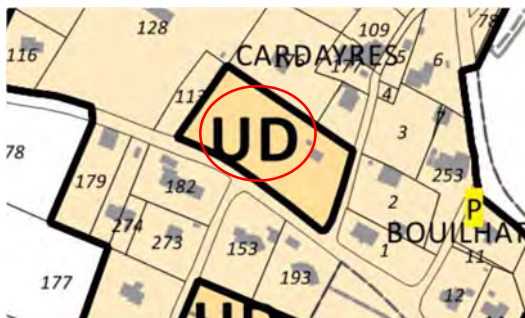
Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles situées en 1 AU constructible sont soumises à des orientations d'aménagement particulières.

Parcelle 135

Les opérations de constructions ou d'aménagement autorisées dans ces espaces devront être compatibles avec ces orientations. La densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. De Vincenzi Daniel, « Cardayres – Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 112 située à « Cardayres », M. De Vincenzi est venu connaître son classement.

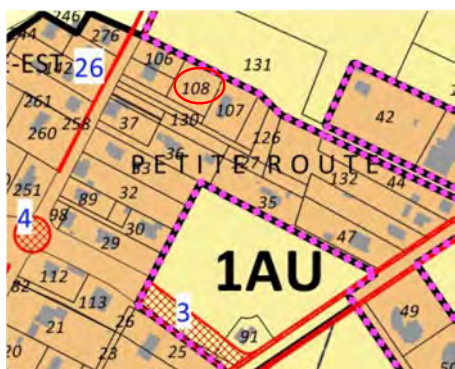
Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UD constructible, zone située en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville au nord de la rocade.

Bien que le terrain ait une superficie supérieure

à 5 000 m², aucune disposition de densité n'est applicable, en raison des objectifs de préservation des paysages sur les coteaux.

M. et Mme Egal Christian, 1 rue du Stade, 33190 Lamothe Landerron.



Propriétaires de la parcelle 108 située à « Petite Route », c'est le dernier lot en leur possession d'un secteur qu'ils ont aménagé.

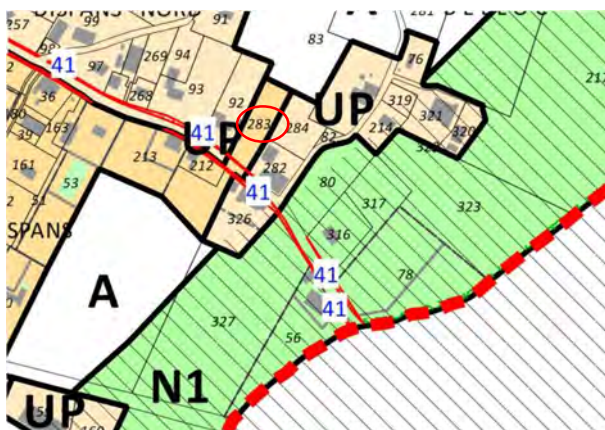
Ils souhaitent y établir une dernière maison, mais ayant appris qu'ils devaient respecter les consignes de densité du PLU, (en zone UC : 15 habitations à l'hectare), ils veulent savoir s'ils doivent refaire border, amener les réseaux ou s'ils peuvent vendre en un seul lot (déjà équipé et déjà borné).

Commentaire du commissaire-enquêteur

En zone UC, effectivement, la densité applicable est de 15 logements/hectare.

Le terrain concerné, ayant une superficie inférieure à 5 000m², les dispositions de densité ne s'appliquent pas.

Mme Escatafal Colette – Mme Ambit Brigitte.



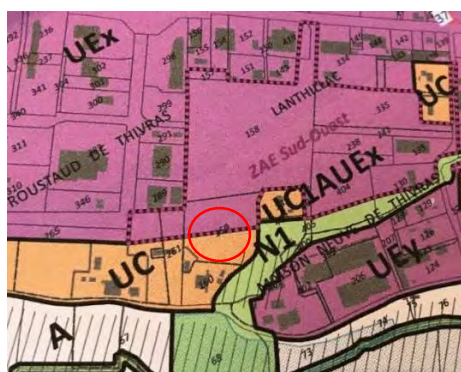
Propriétaires de la parcelle 283, situées à « Belloc », Mmes Escatafal et Ambit sont venues se renseigner sur son classement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UD constructible, zone située en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville à l'Est de la rocade.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Georgereau Bardes Christian, « Roustaud de Thivras, 47200 Marmande.

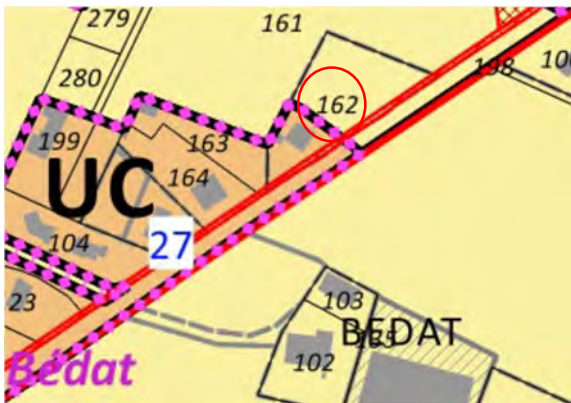


Propriétaire de la parcelle 159 située à « Roustaud de Thivras », M. Georgereau est venu se renseigner sur son classement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Une partie de la parcelle est située en zone UC, constructible pour de l'habitat et l'autre partie en zone 1AUEx, destinée à une urbanisation organisée principalement pour l'accueil d'activités commerciales ou de services.

M. Hémon Philippe, « Patras » 47200 Marmande.

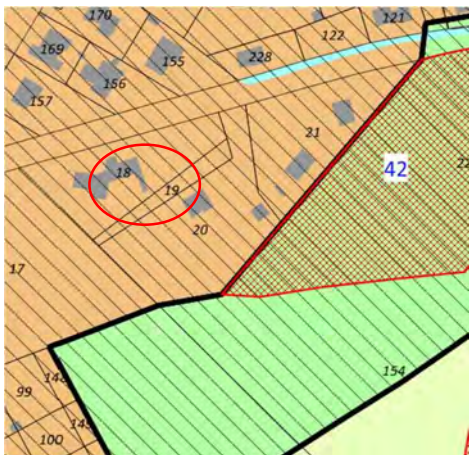


Propriétaire de la parcelle 162, située 101, Avenue Dr Neau, M. Hémon est venu se renseigner sur le classement de sa parcelle.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone 1AU constructible qui est soumise à des orientations d'aménagement particulières. Les opérations de constructions ou d'aménagement autorisées dans ces espaces devront être compatibles avec ces orientations. La densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. et Mme Lagrave, 56 rue Charles Gounod, 47200 Marmande.

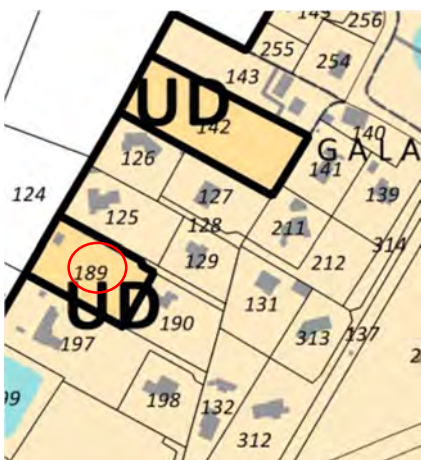


Propriétaires des parcelles 18 et 19 situées rue Charles Gounod, M. et Mme Lagrave sont venus reconnaître le zonage de celles-ci et s'enquérir des conditions de constructibilité.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont classées en zone UC constructible, dans un quartier à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs. Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

Mme Lajournade Annie, « Phénix », 47200 Marmande.

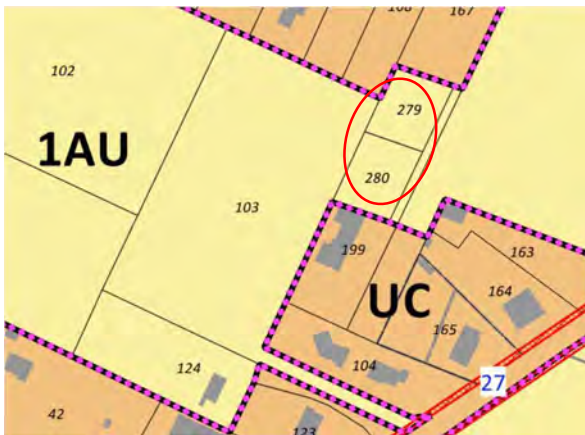


Propriétaire de la parcelle 189, située à « Phénix », Mme Lajournade est venue prendre connaissance de son classement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone UD constructible, zone située en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville au nord de la rocade. Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

M. Louiz Nasser, 4 rue D'Onzac, 47200 Marmande.



M. Louiz est venu s'assurer que ses parcelles n° 279 et 280 situées au lieu-dit « Maussacré » étaient situées en zone constructible.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont situées en zone 1AU constructible.

Le futur développement de la zone considérée est organisé par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles

avec ces orientations. La densité minimum admise est de 15 logements/hectare

Mme Mathieu Françoise, 119 Avenue du Docteur Neau, 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 143 et 242 situées à Maussacré, Mme Mathieu est venue constater leur constructibilité, mais également s'enquérir des conditions réglementaires.

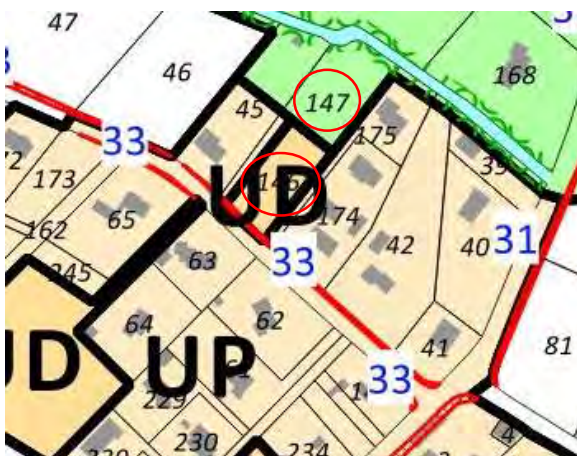
Elle souhaite conserver un lot pour y bâtir sa maison d'habitation et vendre le reste.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont classées en zone UC avec ces orientations dans un quartier à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs.

Le terrain, ayant une superficie supérieure à 5 000m², la densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. Martin François, 119 rue d'Escanteloup, 47200 Marmande.

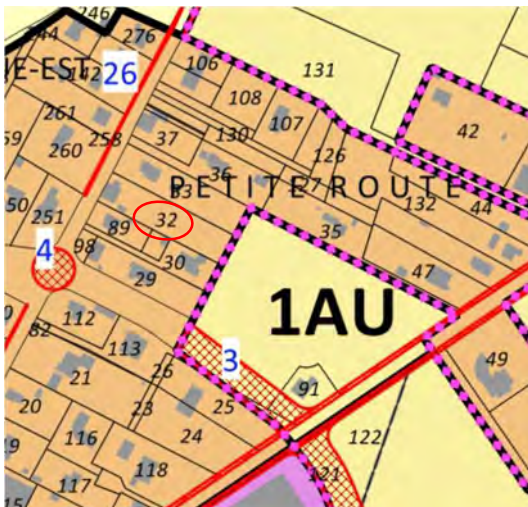


Propriétaires des parcelles 146 et 147 situées rue d'Escanteloup, M. Martin est venu se renseigner sur leur classement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle 146 est constructible en zone UD constructible. La parcelle 147, du fait de sa proximité avec le ruisseau, est classée en zone naturelle inconstructible.

Mme Martin Nadine, 33 Bd Gambetta, 47200 Marmande.



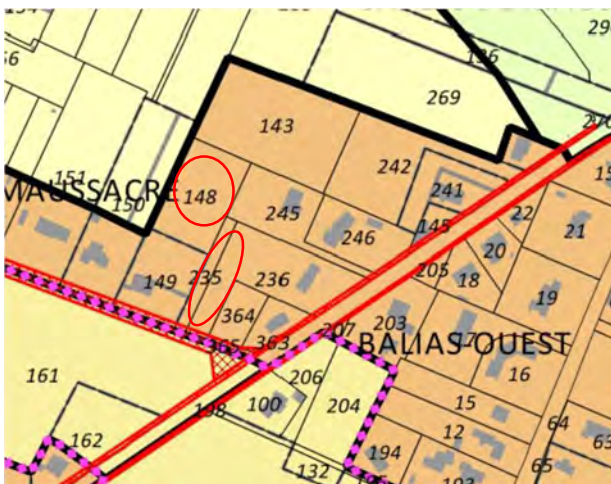
Mme Martin est venue s'assurer que sa parcelle DT 32 était située en zone constructible.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La parcelle est classée en zone UC constructible, « redéfinie et élargie par rapport à l'ancien PLU, afin de permettre une densification maîtrisée, par extension du bâti existant, par occupations des dents creuses ou par divisions foncières des grands terrains partiellement occupés ».

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

Mme Monteiro Paule Maryse, 23 route du Moulin Vert, 47200 Beaupuy.



Propriétaire des parcelles 148 et 235 situées à « Maussacré », Mme Monteiro est venue constater le zonage de ses parcelles et se renseigner sur les démarches à entreprendre en vue de leur construction.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont classées en zone UC constructible, dans un quartier à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs.

Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

Mme Ragot Etienne, Chemin du Roc, « Thivras », 47200 Marmande.



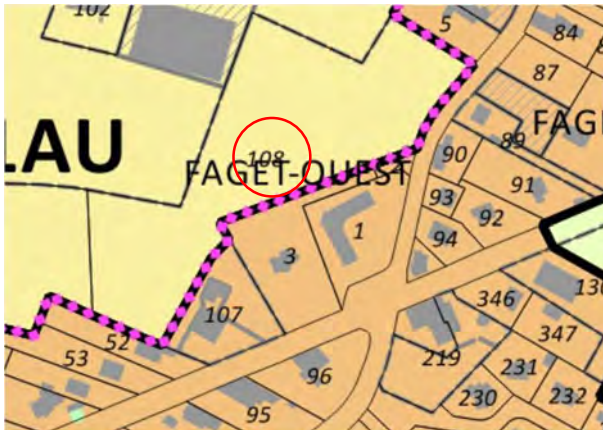
Propriétaire des parcelles 107, 108, 110, 111, Mme Ragot est venue s'enquérir de leur constructibilité et des conditions de vente.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont situées en zone 1AU constructible.

Le futur développement de la zone considérée est organisé par des orientations d'aménagement et de programmation. Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations. La densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. Réglat André, « Les Vitarells », 47400 Fauguerolles.

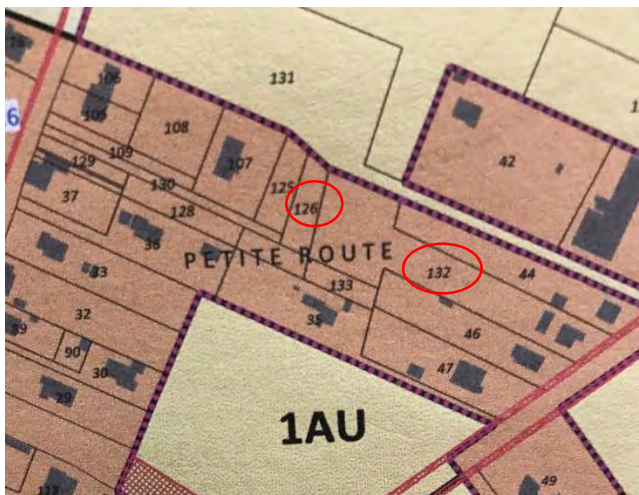


Propriétaire de la parcelle 108 située à « Faget Ouest », M. Réglat est venu vérifier qu'elle était en zone constructible (1AU), car il a un projet de construction de 20 habitations. Ce dernier est bien avancé, et il compte le réaliser rapidement.

Commentaire du commissaire-enquêteur
Les parcelles sont situées en zone 1AU constructible. Le futur développement de la zone considérée est organisé par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations. La densité minimum admise est de 15 logements/hectare.

M. Salaün Simon, 79 Avenue du Dr Neau, 47200 Marmande.

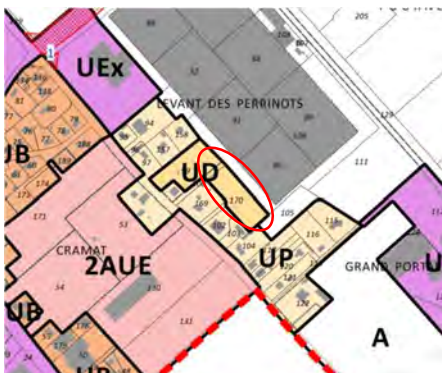


Propriétaire des parcelles 132 et 126, situées à « Petite Route » est venu vérifier qu'elles étaient constructibles. La sortie de la parcelle 126 et l'arrière de la parcelle 132 se fera par la route du Bientôt Vu.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles sont classées en zone UC constructible. Le terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

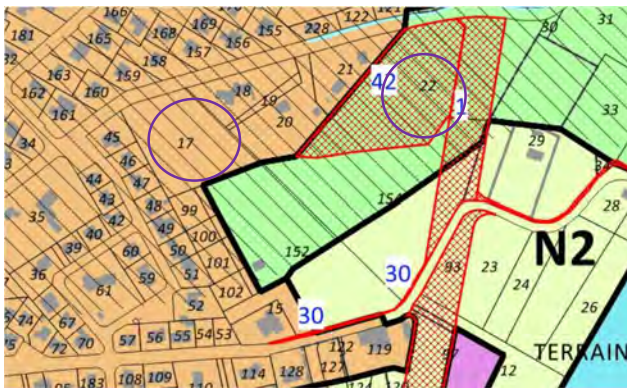
Mme Schmitt Sylvie, 3 rue Louis Vivent, 47000 Agen.



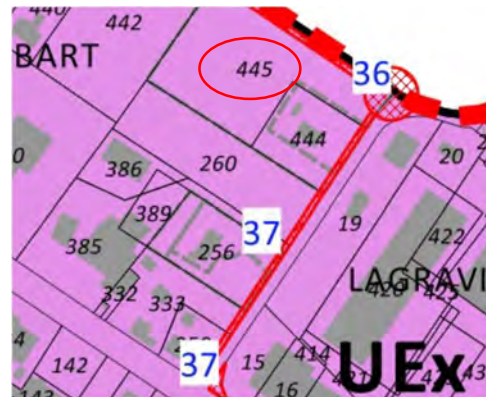
Propriétaire de la parcelle 170 située à « Levant des Perrinots », Mme Schmitt est venue connaître son zonage.

Commentaire du commissaire-enquêteur
La parcelle est située en partie en zone UD constructible, et en partie en zone A, inconstructible sauf pour des bâtiments à vocation agricole.

M. Tigoulet Yves, 48 rue Charles Gounod, 47200 Marmande



Propriétaire des parcelles 17 et 22 situées rue Charles Gounod, M. Tigoulet a pris note que la parcelle 17 était en zone constructible UC. Il a également enregistré que la parcelle 22 était située en zone naturelle et que viendrait y prendre place un bassin de rétention des eaux pluviales (emplacement réservé n° 42). Il pense que c'est un usage intelligent de sa parcelle.

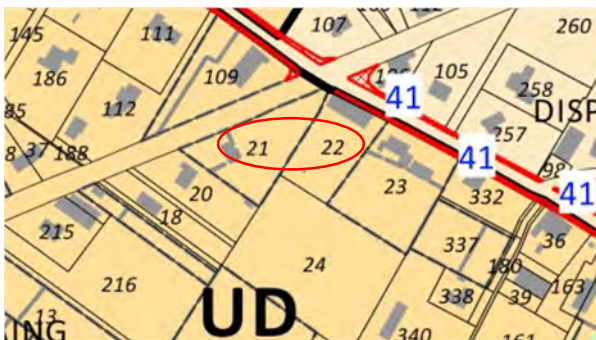


Propriétaire en indivision de la parcelle 445 située à « Jean Bart », M. Tigoulet note qu'elle est comprise dans une zone d'activité commerciale (UEx). Il pense qu'elle sera difficile à valoriser, car en friche. De plus, les éventuels acheteurs ont tous jusqu'à présent projeté d'y construire leur habitation sans remplir les conditions voulues dans le règlement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Je n'ai rien à ajouter, M. Tigoulet a bien enregistré et retranscrit ses interrogations, ainsi que leurs solutions.

Mme Verger Maryse (au nom de le SCI du Moulin), 49330 Etriché.



Propriétaires des parcelles 21 et 22 situées à « Dispans Nord », Mme Verger est venue constater le zonage qui leur avait été attribué. La vente de lots à l'arrière de la maison d'habitation en terrains constructibles permettrait un bon entretien de cette dernière.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les parcelles 111, 166 et 107 (Labrou) et 187 (rue Mirabeau) sont effectivement classées en zone UD constructible.

La zone UD couvre les sites de terrains constructibles situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la ville, notamment à l'Est de la rocade.

► Demande de changements de zonage

Demandes de passages de zones A à zone constructible

Commentaire général et avis de la commune

Aucune extension ou création d'urbanisation n'est autorisée dans le cadre de cette révision de PLU dans les zones agricoles. L'ouverture de secteur à la construction dans cette zone nécessiterait la révision de nos objectifs du PADD et un nécessaire passage en CDPENAF.

Commentaire général et avis du commissaire-enquêteur

Dans l'axe 2 « Des grands équilibres territoriaux à préserver » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune énonce formellement son intention de protéger les terroirs et les espaces agricoles « *La protection des terroirs agricoles reste une priorité du projet communal, qui contribue à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue à l'échelle communale* ».

L'agriculture occupe encore environ 40 % du territoire communal, mais la déprise agricole s'est installée depuis le début des années 2000.

Le développement urbain en est une des causes, et pèse fortement sur la perte de surface agricole. De plus, en périphérie urbaine, un phénomène de rétention de foncier agricole s'est installé en vue d'une revente en foncier urbanisable.

La lutte contre l'étalement urbain constituait déjà un axe fort de la loi SRU (13 décembre 2000: Solidarité et Renouvellement Urbain), posant alors le principe de reconstruire « la ville sur la ville ». La loi Grenelle II (12 juillet 2010 : Engagement national pour l'Environnement) est venue renforcer cette notion, en en faisant une contrainte centrale de la politique d'urbanisme. La loi ALUR (24 mars 2014 : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) comprend entre autres, des mesures de densification des zones urbaines afin de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Conformément à ces lois, la révision du PLU de Marmande a pour effet de réduire considérablement les espaces agricoles, forestiers et naturels susceptibles d'être consommés par l'urbanisation.

Les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace sont affirmés dans le PADD.

La commune a choisi de structurer et densifier son développement urbain en respectant les objectifs chiffrés du SCoT et en optimisant le gisement foncier urbanisable.

Ce postulat combine une diminution des terrains par logement avec des objectifs de densification clairement affichés, une valorisation des terrains libres avec une urbanisation prioritaire des « dents creuses », ceci, à l'intérieur des espaces déjà bâtis et équipés.

Les extensions prévues sont organisées sous forme d'orientations d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante, dans les secteurs équipés, en particulier de l'assainissement collectif, afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti, préjudiciables à l'activité agricole.

Un zonage « compact » permet d'éviter la création d'enclaves ou de résidus de parcelles dont la gestion devient difficile et risque d'être abandonnée.

C'est d'ailleurs ce qui a commencé à se produire sur les coteaux, où peu à peu les zones urbanisées ont colonisé les terres agricoles.

Il convient de bloquer ce mouvement. La commune répond d'ailleurs à ce problème en affichant son intention de stopper l'urbanisation, au-delà de la rocade, en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Cette protection durable des terres agricoles est indispensable, afin de ne pas altérer le potentiel agronomique, biologique et économique existant et maintenir la base du système agroalimentaire.

Le maintien des espaces agricoles est capital non seulement pour des raisons de production alimentaire mais aussi d'entretien du paysage, de maintien de la biodiversité et de la protection des zones humides.

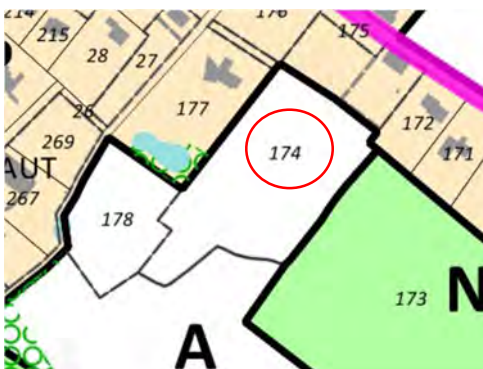
La plaine alluviale de la Garonne est reconnue pour ses capacités agronomiques de qualité et le secteur des plateaux est de grand intérêt pour la viticulture.

Pour toutes ces raisons, et en conformité avec l'objectif formellement exprimé par la commune, il ne me paraît pas judicieux d'ouvrir davantage de terres agricoles à l'urbanisation, c'est pourquoi j'émettrai un avis défavorable à toutes les demandes qui suivent.

En résumé, en zone agricole, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elle soit agricole ou forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics.

La gestion du bâti existant n'est cependant pas figée, puisque sont autorisés les extensions, la construction d'annexes et le changement de destination des bâtiments existants, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Mme Arnaud Carole, « Les Brouillets », 24640 La Boissière d'Ars.



Propriétaire de la parcelle 174 située à « Belleroche », Beyssac, Mme Arnaud souhaite qu'elle redevienne constructible.

Elle possède ce terrain, suite à une donation effectuée en janvier 2011. Il était alors constructible. Sa situation a changé fin 2011, avec l'approbation de l'ancien PLU.

Cette parcelle est devenue difficilement exploitable, car les engins agricoles actuels ont des dimensions telles qu'ils ne peuvent plus emprunter le chemin d'accès.

Elle demande la constructibilité, car elle compte vendre certains lots et se réserver une partie pour bâtir des logements locatifs.

La demande de Mme Arnaud n'est pas recevable.

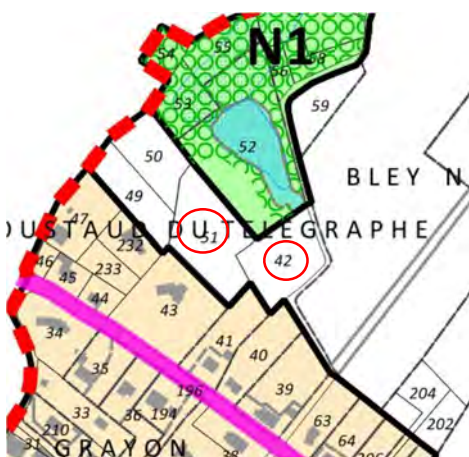
M. Bagot Jean-Louis, «Brezets, Magdeleine », 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 54 et 56 situées à « Puygreau Nord », M. Bagot demande qu'elles soient constructibles, en bordure de route, entre les maisons existantes.

La demande de M. Bagot n'est pas recevable.

Mme Beaulieu Carole, 10 Avenue du Docteur Grynfogel, Apt D71, 31100 Toulouse.



Propriétaires des parcelles 42 et 51 situées « Poustaud du Télégraphe », Mme Beaulieu demande qu'elles soient constructibles.

En effet, elles sont enclavées, tout comme les 49 et 50 d'ailleurs, et aucun agriculteur ne veut les exploiter.

Il y a des constructions autour, et leur vocation semble être pour l'habitat.

La demande de Mme Beaulieu n'est pas recevable.

M. Bentejac Thierry

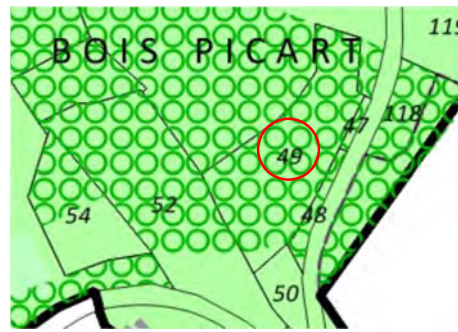
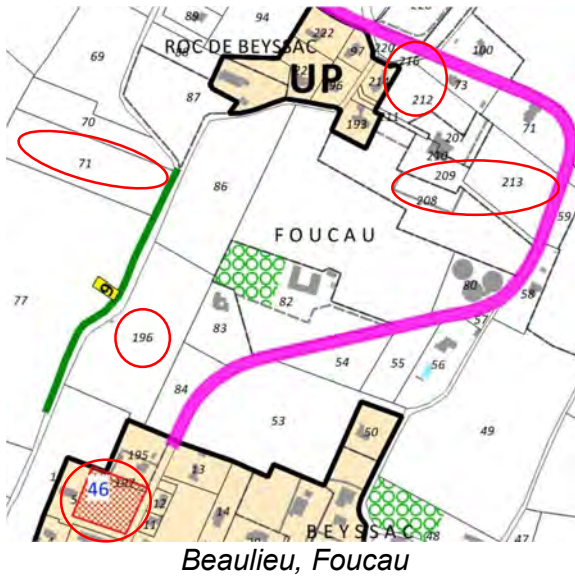


Propriétaire de la parcelle 94, située « Roc de Beysac », M. Bentejac souhaiterait la rendre constructible.

Elle est actuellement en zone A.

La demande de M. Bentejac n'est pas recevable.

Mmes Bentejac Ginette, Joëlle, et Annie, « Foucau », 47200 Marmande.



Propriétaires des parcelles 208, 212, 213, 216, 196 et 198 situées à « Foucau », 71 située à « Beaulieu » et 49 située à « Bois Picard », Mmes Bentejac demandent qu'elles soient toutes constructibles. Sur la parcelle 198, un emplacement réservé (n° 46) est prévu de longue date pour l'agrandissement de l'école de Beyssac.

Elles invitent la commune à procéder à l'achat de cette parcelle sans tarder. Elles entretiennent régulièrement ces parcelles à leurs frais, alors qu'elles ne sont plus cultivées, afin qu'elles ne deviennent pas des friches

La demande de Mmes Bentejac n'est pas recevable.

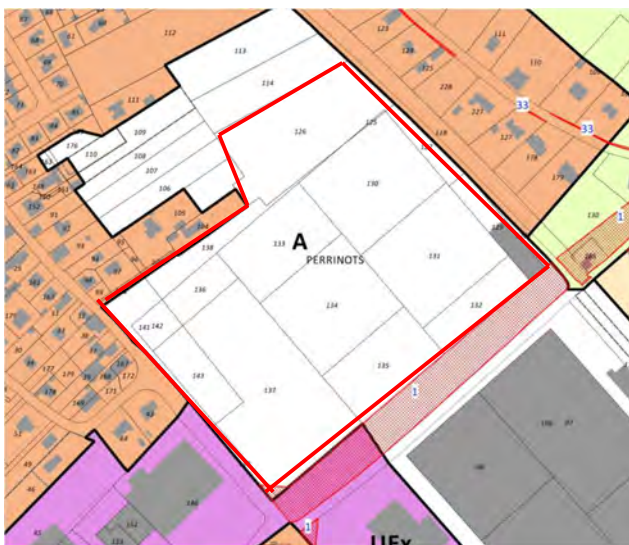
M. et Mme Bolzon, 50 rue d'Escanteloup, 47200 Marmande



Propriétaires de la parcelle 206 située à « Fournet », M. et Mme Bolzon souhaiteraient qu'elle soit constructible. Ce terrain était constructible par le passé, il constitue une dent creuse et présente tous les avantages à proximité (collège Jean Moulin, super marché Carrefour Market, pharmacie...).

La demande de M. et Mme Bolzon n'est pas recevable.

M. Cambes Thierry, Président de la SCA des Perrinots.

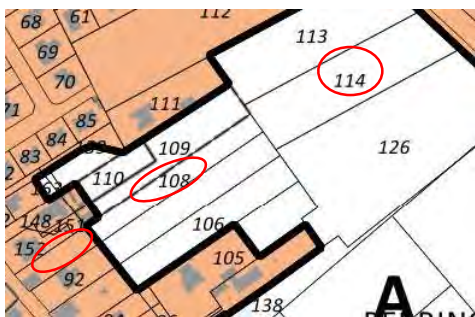


Propriétaire des parcelles, 125, 126, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143 situées à « Perrinots », la SCA Perrinots demande à ce qu'elles redeviennent constructibles comme elles l'étaient dans le précédent PLU.

Si la demande ne pouvait être prise en considération pour la totalité, envisager de classer une partie des parcelles, notamment la 126.

La demande de M. Cambes n'est pas recevable.

M. Campagne Guy, 41 Avenue René Cassin, 47200 Marmande.



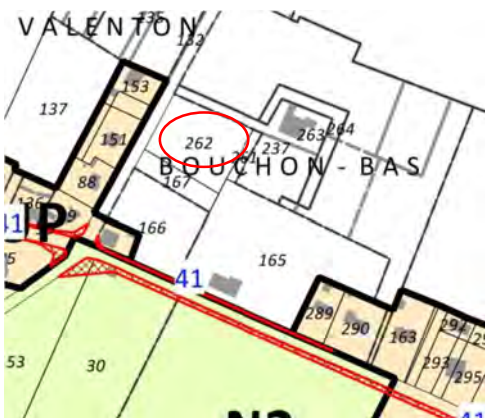
Propriétaire des parcelles 91, 108 et 114, situées à « Perrinots », M. Campagne souhaite qu'elles soient constructibles.

Sa maison d'habitation est installée sur la parcelle 91. Il envisage de vendre une partie de cette parcelle, elle est en zone UC, donc constructible.

Sur son courriel, il indique que les parcelles 108 et 114 sont en zone 2AUB. Il doit faire référence à l'ancien PLU, car elles sont en zone agricole.

La demande de M. Campagne n'est pas recevable.

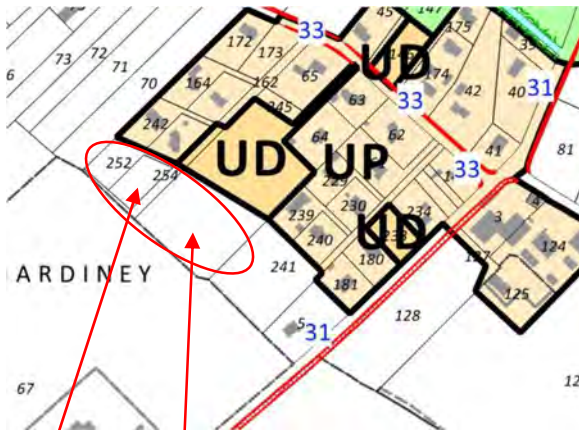
M. Capdeviole François, 210 route de la Chênaie, « Bouilhats-Guillot », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 262 située à « Bouchon Bas », il en souhaite la constructibilité.

La demande de M. Capdeviole n'est pas recevable.

MM. Carrera Paul et Marchand Patrick



Propriétaires des parcelles 252, 253, 254 et 246 situées à « Jardiney », ils souhaiteraient rendre constructible la totalité de leurs parcelles.

Actuellement, seule la moitié de la parcelle 246 (+ de 5000 m²) est constructible.

Lorsque les habitations situées sur les parcelles 242 et 243 ont été construites, ils ont été dans l'obligation de creuser un fossé le long des parcelles 252, 253, 246, 241 et 31 pour évacuer les eaux propres des habitations et les ramener à la route.

Ils sont agriculteurs et exploitent la parcelle 67.

Parcelle 253 Parcelle 246

En raison du fossé et des nouvelles lois sur les pesticides, ils sont dans l'impossibilité de cultiver les parcelles 252, 253, 254, 246, 241 qui resteront en friche. Ils les préféreraient constructibles.

Ces parcelles sont toutes actuellement en zone agricole.

La demande de MM. Carrera et Marchand n'est pas recevable.

M. Chaumet Joël, 178 Avenue Condorcet, 47200 Marmance.



Propriétaire de la parcelle 156, située à « Denoye Bas, Bazin Bas », M. Chaumet souhaite qu'elle soit constructible.

La demande de M. Chaumet n'est pas recevable.

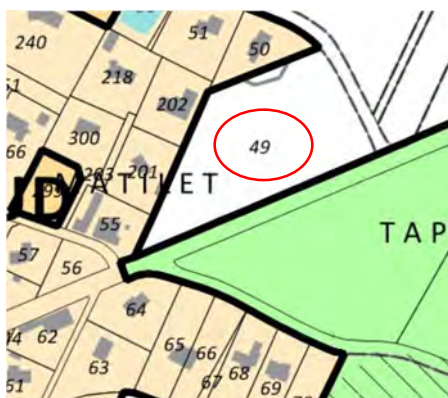
Mme Coueils Pierrette, 1, « Roc de Magdeleine », 4700 Marmande.



Propriétaire des parcelles 150 et 182 situées à « Roc de Magdeleine », Mme Coueils, souhaite, à défaut d'obtenir la constructibilité des 2 parcelles, avoir au moins celle de la partie de la 182 en prolongement de la zone UP.

La demande de Mme Coueils n'est pas recevable.

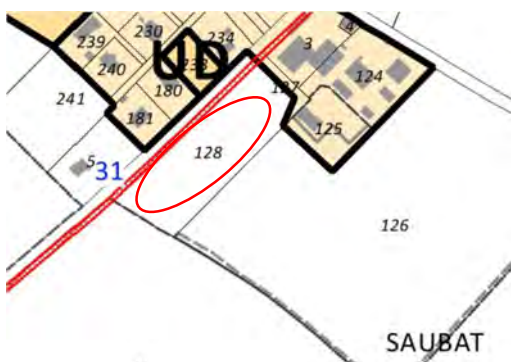
Mme Estève Jocelyne, « Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 49 située à « Matilet », Mme Estève souhaite qu'elle soit constructible. Elle compte la diviser en plusieurs lots, avec des accès sur la route qui monte au cimetière de « Bouilhats ».

La demande de Mme Estève n'est pas recevable.

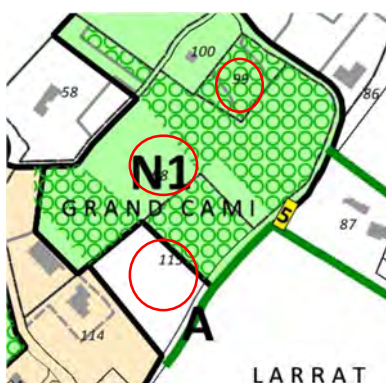
M. Gourdeu André, « Saubat », Garrigues, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 128 située à « Saubat », M. Gourdeu en réclame la constructibilité. Ce terrain est bien situé, en bord de route et bénéficie de tous les réseaux.

La demande de M. Gourdeu n'est pas recevable.

M. et Mme Hébert Serge, « Grand Cami », Beyssac , 47200 Marmande.

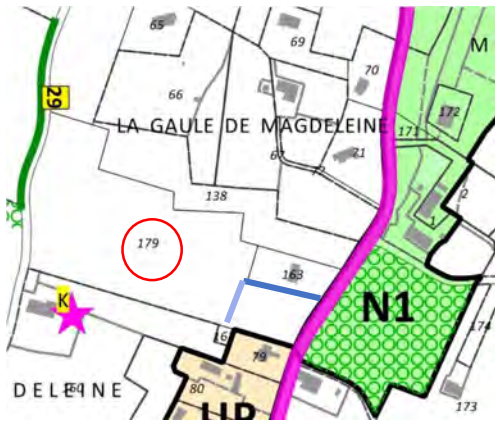


Propriétaires de la parcelle 113 située à « Grand Cami » Beyssac, M. et Mme Hébert souhaitent qu'elle devienne constructible, car leurs enfants comptent s'y installer. Cette parcelle est classée en agricole, alors qu'il n'y a absolument aucune activité.

Ils sont contraints de l'entretenir, tout comme ils entretiennent les parcelles 98 et 118 qui sont boisées.

La demande de M. et Mme Hébert n'est pas recevable.

M. Jay Alain, 97 rue de Sigalas, 47200 Marmande.

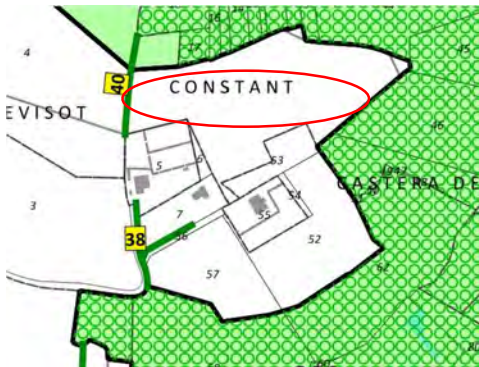


Propriétaire de la parcelle 179 située à « Gaule de Magdeleine », M. Jay souhaite que la partie en bordure de la route de la Magdeleine soit constructible.

Il conserve une largeur de 6m entre les parcelles 179 et 79 pour permettre l'accès à l'arrière de la parcelle 179.

La demande de M. Jay n'est pas recevable.

M. Le Meur Patrice, 6 quai de La Tourelle Bateau DXL, 95000 Cergy
10 impasse des Châtaigniers 47200 Beaupuy



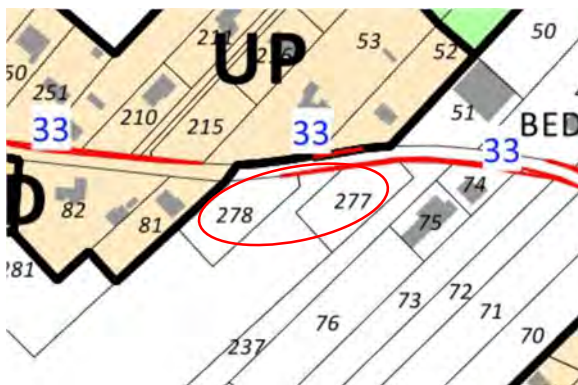
Propriétaire des parcelles B 125 et B 104, situées à « Constant », M. Le Meur souhaiterait y construire un chalet pour l'habiter et être à proximité de ses chevaux qui sont à demeure sur les lieux.

Cela lui permettrait également d'avoir un endroit pour accueillir sa fille qui réside à Marmande et qu'il vient visiter tous les 15 jours.

Ses terrains sont classés en zone agricole.

La demande de M. Le Meur n'est pas recevable.

M. Lescos Denis, 62 rue d'Escanteloup, 47200 Marmande.



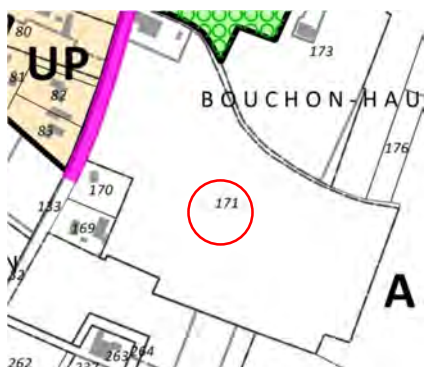
Propriétaires des parcelles 277 et 278, situées à « Bedier », M. Lescos en demande la constructibilité.

Elles ont une superficie de 2 000m² chacune et se trouvent en bordure d'une route très urbanisée, où tous les réseaux sont présents.

Ces terrains, classés A n'intéressent pas ses voisins agriculteurs, car d'un côté, l'un vient de prendre sa retraite et de l'autre, la propriétaire des serres ne compte pas s'étendre.

La demande de M. Lescos n'est pas recevable.

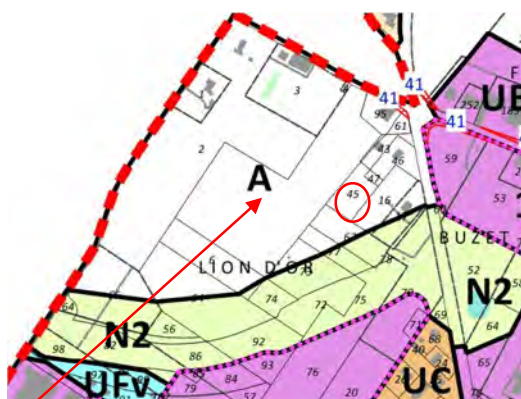
M. et Mme Lespine Claude, « Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 171 située à « Bouillon Bas » d'une superficie de 5 ha, M. et Mme Lespine souhaitent qu'environ 2 000m² soient constructibles en bordure de route en alignement des parcelles déjà construites.

La demande de M. et Mme Lespine n'est pas recevable.

Mme Madashi, 29 rue Léopold Faye, 47200 Marmande.



Parcelle 96

Propriétaire des parcelles 96 et 45, situées à « Lion d'Or », Mme Madashi propose, qu'à défaut d'être constructibles pour de l'habitat, ces parcelles soient incluses dans les zones UEy ou 1AUEy proches.

Sur la parcelle 3, un chauffagiste s'est installé en 2010, alors que la parcelle n'était théoriquement pas constructible. Des bureaux ont également été installés à la location.

Ce bâtiment a été reconstruit à l'identique après avoir été détruit par un incendie.

Il est contigu au terrain de Mme Madaschi, aussi elle estime qu'il est logique que la zone d'activité s'étende.

La demande de Mme Madashi n'est pas recevable.

Mme Petit Marie-Hélène, 61 rue d'Escateloup, 47200 Marmande

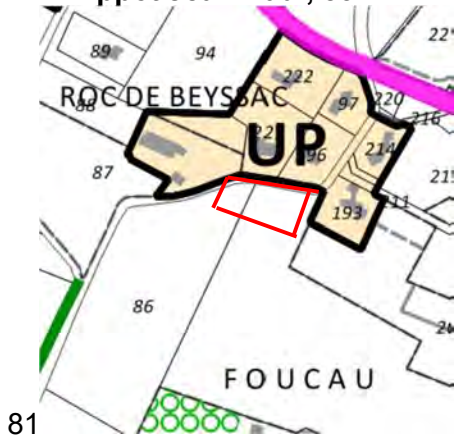


Propriétaire de la parcelle 53 située à « Grand Mayne », Mme Petit souhaite qu'elle soit rendue constructible.

Elle est actuellement en zone agricole, inondable.

La demande de Mme Petit n'est pas recevable.

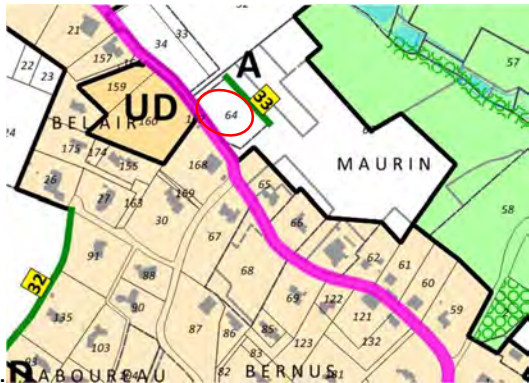
M. Philippot Jean-Paul, 53 avenue Condorcet, 47200 Marmande.



M. Philippot souhaite la constructibilité du haut de sa parcelle 81 (1100 m²) située à « Roc de Beyssac ». Elle est située entre des habitations

La demande de M. Philippot n'est pas recevable.

Mme et M Poletto Elisabeth et Raymond, 339 rue Costes et Bellonte, 47800 Miramont de Guyenne

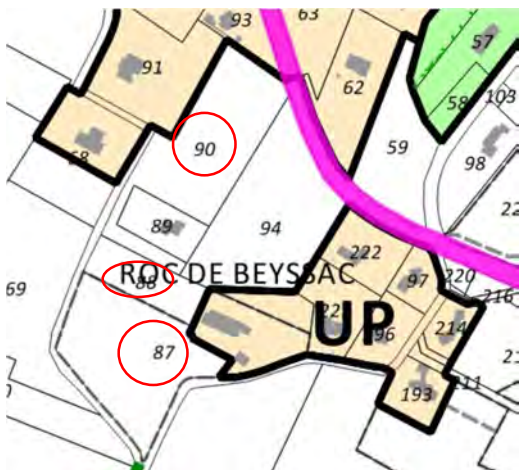


Propriétaires de la parcelle 64 située à « Maurin », M.et Mme Poletto demandent qu'elle soit constructible, comme l'ont été les terrains de leurs frères et sœur (parcelles 62, 66 et 65 adjacentes). Ces terrains ont fait l'objet d'une donation en date du 12-10-90 de leur père M. Monguillot Norbert. Les époux Poletto souhaitent y construire leur maison d'habitation et demeurer à « Bouilhats » où ils sont nés.

D'autre part, ils sont très attachés à l'école de la Magdeleine, et pour assurer sa pérennité, il faut de jeunes parents, et par conséquent autoriser des constructions nouvelles.

La demande de M. et Mme Poletto n'est pas recevable.

Mme et M. Tallec Jacqueline et Michel, « Roc de Beyssac », 47200 Marmande.



Propriétaires des parcelles 87, 88 et 90 situées à « Roc de Beyssac », M. et Mme Tallec souhaitent qu'elles soient constructibles, car ils doivent céder ces terrains à leurs petits enfants pour qu'ils puissent y construire leur habitation. Un chemin privé dessert ces parcelles qui disposent de tous les réseaux. Il n'y aura pas de sortie sur la route départementale, mais sur une voie communale. On dénombre huit habitations autour de ces terrains.

La demande de Mme et M. Tallec n'est pas recevable.

Demandes de passages de zones N à zone constructible

Commentaire général et avis du commissaire-enquêteur

Dans l'axe 2 « Des grands équilibres territoriaux à préserver » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune énonce formellement son intention de protéger les zones sensibles, les espaces naturels et les espaces de continuité.

L'argumentation sur l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace énoncé pour les terres agricoles, est évidemment applicable aux zones naturelles.

La révision du PLU de Marmande a pour effet de réduire considérablement les espaces agricoles, forestiers et naturels susceptibles d'être consommés par l'urbanisation.

Les zones naturelles correspondent aux espaces et sites à protéger en raison de la sensibilité des milieux, de la qualité des paysages naturels et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, des étendues boisées

Le PLU distingue 2 catégories de zones N :

N 1 : zone de protection stricte des milieux, sites et paysages,

N 2 : zone de protection des milieux, sites et paysages, pouvant intégrer des aménagements publics ou d'intérêt collectif, à caractère récréatif, de loisirs ou liés aux infrastructures.

Ces zones n'ont pas vocation à accueillir de bâti nouveau.

Le maintien des espaces naturels est capital non seulement pour préserver les paysages, mais aussi défendre la biodiversité et les zones humides, et protéger la population contre les risques naturels.

Pour toutes ces raisons, et en conformité avec l'objectif formellement exprimé par la commune, il ne me paraît pas judicieux d'ouvrir davantage d'espaces naturels à l'urbanisation, c'est pourquoi j'émettrai un avis défavorable à toutes les demandes qui suivent.

M. Bastianel Jacques, au nom de l'indivision Bastianel, 33 rue du Docteur Blum, 47200 Marmande.



« Propriétaires de la parcelle 343 située à « Lafitte », qui est actuellement classée en zone N1, nous demandons qu'elle devienne constructible.

Nous souhaitons que la commune nous l'achète, pour y installer des logements sociaux ou une maison de retraite.

Je vous certifie que ce terrain n'a jamais été inondé, car il est plus élevé que la route d'au moins 50 cm.

Ce sont les terrains plus bas qui sont éventuellement inondables ».

Commentaire et avis de la commune

Parcelle située en zone inondable

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est non seulement en zone N1 (protection maximum) mais en zone inondable du Bouilhats.

Un atlas des zones inondables du Bouilhats a été établi par la préfecture du Lot-et-Garonne. Cet atlas a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure.

Les collectivités territoriales et de l'État doivent prendre en compte ces atlas dans leurs décisions d'urbanisme et d'occupation des sols afin de réduire la vulnérabilité des populations. Cette dernière passe par la mise en place de mesures de protection, par la diminution des personnes exposées (maîtrise de l'urbanisation) et par la prise de conscience du risque.

La demande de M. Bastianel n'est pas recevable.

M. Bordes Michel, Rue d'Escateloup, 47200 Marmande



Propriétaire des parcelles 288 (Zone N 1) et 112 (Zone N 2) situées à « Despeyroux », M. Bordes demande qu'un réalignement soit fait pour qu'une partie de chacune soit constructible.

Commentaire et avis de la commune

Parcelle située en zone inondable

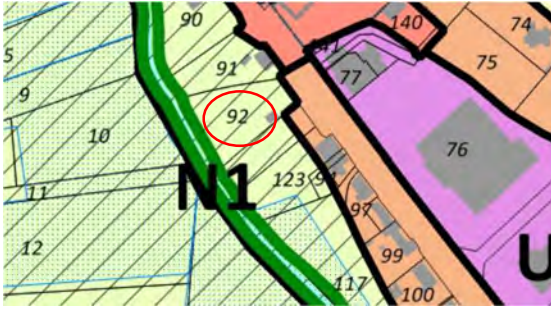
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle 288 est située en zone N1 et en zone inondable de l'Eaubonne.

La parcelle 112 est située en zone N2 instituée pour créer un espace tampon et de précautions aux abords de la future rocade et ainsi déterminer une limite claire à la zone de développement urbain de Marmande.

La demande de M. Bordes n'est pas recevable.

M. De Vincenzi Daniel, « Bouilhats », 47200 Marmande



Propriétaire de la parcelle EK 92, située Avenue Hubert Ruffe, M. De Vincenzi souhaiterait y construire un abri ou agrandir celui existant, afin d'y garer sa remorque et son petit utilitaire.
A son domicile à « Bouilhats », il ne possède pas de garage.

Commentaire et avis de la commune
Parcelle située en zone inondable

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone N2 qui englobe les berges du Trec, « secteur de valorisation du patrimoine naturel et paysager associé à la façade urbaine de Marmande sur la Garonne ». Par ailleurs, cette même parcelle se trouve en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Vallée de la Garonne approuvé le 07 septembre 2010.

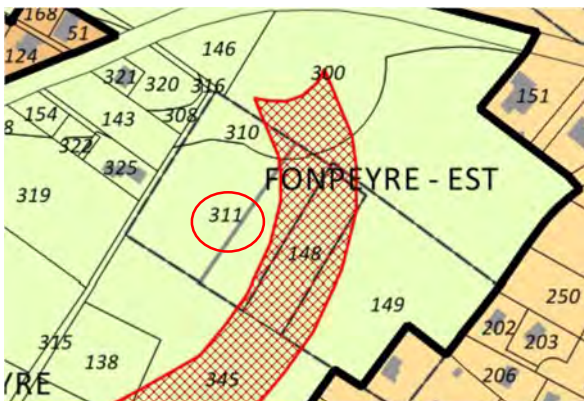
La zone rouge foncé correspond aux secteurs exposés à un aléa majeur.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- d'interdire strictement toute nouvelle construction à l'exception de certains équipements publics indispensables,
- d'y permettre le fonctionnement normal des activités ou utilisations de sol existantes en facilitant les aménagements visant la réduction de la vulnérabilité.

La demande de M. de Vincenzi n'est pas recevable.

Mme Lavigne Françoise, 4 rue Maryse Bastié, 33400 Talence.



Propriétaire de la parcelle 311, située à « Fonpeyre Est », Mme Lavigne souhaite qu'elle soit constructible.

Commentaire et avis de la commune
Parcelle située sur le barreau de la future rocade Est

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone N2 instituée pour créer un espace tampon et de précautions aux abords de la future rocade et ainsi déterminer une limite claire à la zone de développement urbain de Marmande.

La demande de Mme Lavigne n'est pas recevable.

M. Peleterie Francis, lieu-dit Taillac, Rue de Larribeau, 47600 Nérac.



Propriétaire de la parcelle 225 située à « Desperoux » qu'il a achetée constructible, M. Peleterie ne comprend pas son classement en zone N2, alors qu'elle est insérée entre deux habitations.
Il demande son reclassement en zone constructible

Commentaire et avis de la commune

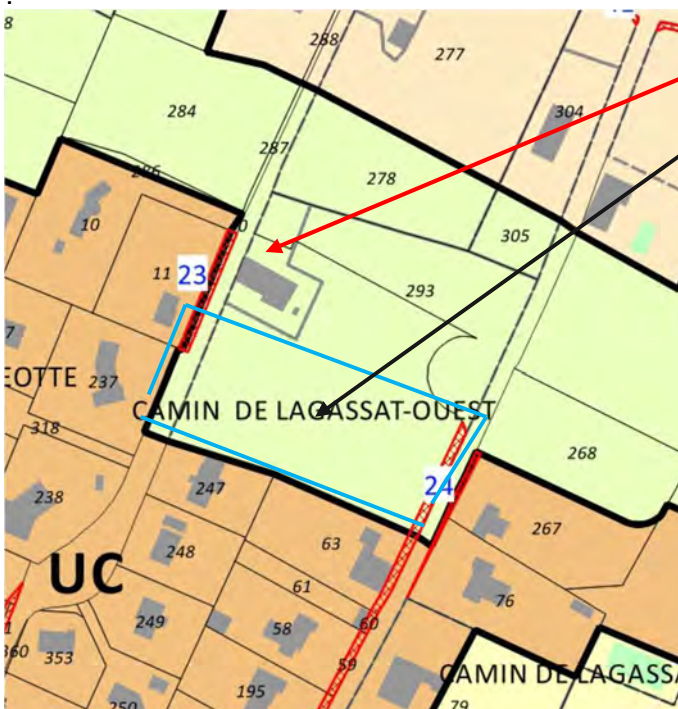
Parcelle située à proximité du barreau de la future rocade Est

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est située en zone N2 instituée pour créer un espace tampon et de précautions aux abords de la future rocade et ainsi déterminer une limite claire à la zone de développement urbain de Marmande.

La demande de M. Peleterie n'est pas recevable.

Mme Rigal Lucette, domicilié « Joncadis », 47800 Lavergne.



Maison d'habitation

Parcelle demandée

Mme Rigal possède une maison d'habitation située 26 rue Pierre Brisset, sur la parcelle 293.
Elle souhaite rendre constructible une partie de la parcelle 293, sur toute sa largeur, sur une profondeur d'environ 50 m en alignement des constructions existantes.
Cette parcelle demandée représente une superficie d'environ 5000 m².
Elle se trouve actuellement en zone N2

Commentaire et avis de la commune

Parcelle située en bord de la rocade existante

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Cette parcelle se trouve actuellement en zone N2.
« La zone N2 est une zone de protection des milieux, sites et paysages.
Elle comprend les abords de la rocade nord, sur une emprise globale d'environ 200 mètres en moyenne, ce secteur englobe un espace tampon, zone de recul de part et d'autre de ce nouvel axe de transit et de son futur prolongement ».

Les limites de cet espace tampon ont été réajustées dans le cadre de la présente révision, de manière à exclure les constructions existantes des abords non construits de la déviation.

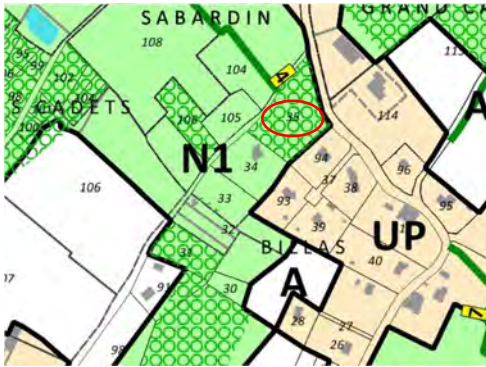
Il s'agit de créer une limite claire à la zone de développement urbain de Marmande, de maîtriser un espace de transition paysager entre la ville et les espaces naturels et agricoles périphériques,

Les limites de ce secteur ont été définies par le croisement des secteurs de protection relatifs à l'application des reculs de principes de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, des zones de prescriptions acoustiques et de la réalité des occupations du terrain et des projets.

Il s'agit ici d'éviter de nouvelles implantations dans des secteurs où des nuisances plus ou moins importantes peuvent d'ores et déjà être identifiées. L'adaptation, extension, réhabilitation des occupations existantes sont admises. Sur les terrains libres restants, on peut imaginer à long terme des occupations et valorisations paysagère ou agricoles de proximité (jardins partagés, cultures pédagogiques ou expérimentales, espaces verts de proximités) ».

La demande de Mme Rigal n'est pas recevable.

Indivision Ros, Ros Louise, Lamothe Est, 47200 Birac sur Trec, **Ros Jacques**, 11 rue des Pélicans, 33600 Pessac, **Ros Jean-Pierre**, et **Ros Sylvie**.



Propriétaire de la parcelle 35, située à Billas, l'indivision en souhaite la constructibilité, alors qu'elle est classée en zone N1.

Cette parcelle était constructible en 1987, comme l'atteste le courrier du maire de l'époque. Ils ne comprennent donc pas pourquoi ce droit à construire a été retiré. Ils se pensent « victimes d'une rupture d'égalité ».

La construction des habitations voisines a entraîné l'arrivée de tous les réseaux, facilitant de nouvelles constructions et aggravant leur incompréhension.

Comme ils ne pouvaient utiliser cette parcelle, ils ont décidé de la boiser.

Ils apprennent maintenant que ce terrain a été placé en « bois classé » et qu'ils ne peuvent plus y faire ce qu'ils veulent : couper des arbres par exemple.

Récemment, ils ont reçu un courrier de la mairie de Marmande les invitant à engager les travaux nécessaires au défrichage et débroussaillage de la végétation à proximité de leur parcelle sur une bande de 10 m en profondeur.

Ils s'interrogent sur leur obligation de procéder à ces travaux, dans la mesure où ils ne peuvent disposer librement de leur bien. Ne serait-ce pas plutôt à la commune d'entretenir un « bois classé » ?

Si elle redevenait constructible, elle serait entretenue.

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle se trouve non seulement en zone N1 (protection maximum), mais est identifiée à protéger en qualité « d'espace boisé classé ».

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Par conséquent, les défrichements y sont interdits, ainsi que tout autre mode d'occupation du sol.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements retenus par le PLU sont d'une grande valeur environnementale, d'une richesse paysagère et écologique forte ; la commune a donc choisi d'en garantir la pérennité. Par ailleurs, en raison de leur intérêt écologique, pour assurer la préservation des écosystèmes qui leur sont propres, ainsi que le maintien des corridors biologiques identifiés, ces boisements ont été zonés en trames verte et bleue.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent.

La prise en compte des trames verte et bleue apparaît non seulement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais aussi dans le rapport de présentation, qui rappelle que la volonté de la commune est de préserver et renforcer la trame verte et bleue. Le règlement et les documents graphiques du PLU sont opposables à toute personne publique ou privée

Les problèmes liés aux travaux d'entretien du bois de l'Indivision Ros relève de problématiques qui sortent du champ d'une enquête publique, et qui sont à régler directement avec la commune.

t

La demande de l'indivision Ros n'est pas recevable.

Demandes de passages de zones 2AU à zone constructible

Commentaire général et avis du commissaire-enquêteur

Les zones 2AU définies dans le PLU étaient destinées à une urbanisation future, dont l'ouverture serait subordonnée à une modification, une révision ou autre procédure d'ajustement.

Le PLU a été arrêté le 06 mai 2019 et adressé conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées.

Dans son analyse du 1^{er} août 2019, la Préfecture de Lot-et-Garonne a rappelé que le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Val de Garonne Guyenne Gascogne, prévoyait pour la commune de Marmande, une ouverture à l'urbanisation de 96 ha, dans le but d'y construire 1 425 logements.

L'article L .134-4 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les SCoT.

La Préfecture a constaté que l'ouverture prévue dans le PLU dépassait de 39 ha, l'ouverture autorisée: « *Le projet de PLU propose un parti d'aménagement et un plan de zonage déséquilibrés et non compatibles avec le SCoT et les grands principes de l'urbanisme (gestion économe de l'espace, développement urbain maîtrisé, prévision des capacités de construction en adéquation avec les besoins en matière d'habitat) fixés par les réglementations ces dix dernières années* ».

Mme La Préfète a donc émis « **un avis défavorable sur le choix du document concernant plus particulièrement les surfaces ouvertes à l'urbanisation** » et demande la **réduction des surfaces ouvertes en fonction du nombre de logements devant être produits conformément au SCoT** ».

De son côté, le syndicat mixte du SCoT fait la même analyse, mais appliquant un taux de rétention, considère que le PLU dépasse l'ambition du SCoT de 24 ha.

« **Au regard du travail réalisé par l'ensemble des communes du SCoT, il est demandé à ce que le PLU de Marmande revoie ses objectifs de consommation foncière, afin de réduire d'environ 24 ha le potentiel urbanisable à vocation d'habitat** ».

En conséquence, les avis de la préfecture et du syndicat mixte du SCoT sont conditionnés par un retrait conséquent de zones constructibles.

Pour répondre à ces observations, la commune de Marmande a produit un document intitulé « Synthèse et Prise en Compte des avis des Personnes Publiques Associées » le 09 septembre 2019, **pièce jointe au dossier d'enquête publique**.

Elle précise : « *Afin de répondre aux exigences des différents services, il est envisagé, le passage de toutes les zones 2AU en zone N* ».

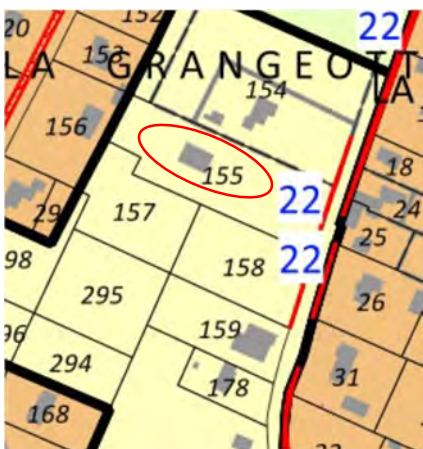
D'autre part, la loi ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014) a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme énonce : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (2AU), une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Cette disposition vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation.

Pour toutes ces raisons, j'estime que les zones 2AU ne doivent pas être ouvertes à l'urbanisation, j'émettrai donc, un avis défavorable à toutes les demandes qui suivent.

Mme Guezet Marie Claude, 7 rue Blaise de Monluc, Appt 111, 47000 Agen



Propriétaire de la parcelle 302 (anciennement 155) située 119 rue de Sigalas, à la « Grangeotte », Mme Guezet veut la vendre en terrain constructible. Elle a d'ailleurs un acquéreur potentiel. Elle constate que ce terrain est en zone 2AU, non constructible, et souhaite une évolution de la situation.

Commentaire et avis de la commune

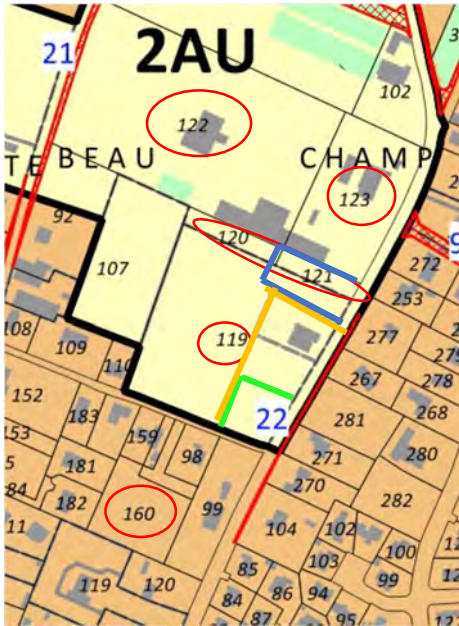
La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF. argumentation en introduction ci-dessus.

La demande de Mme Guezet n'est pas recevable.

M. Jay Alain, 97 rue de Sigalas, 47200 Marmande.



Propriétaires des parcelles 119, 120, 121, 122, 123 et 160, M. Jay a procédé à une donation de la parcelle 123 (sur laquelle actuellement se situe sa maison d'habitation) à l'un de ses fils.

Il a par ailleurs donné une partie de la parcelle 119 à son autre fils, David (tracé orange).

Afin qu'il puisse réhabiliter la maison vétuste de la parcelle 119, M. Jay David souhaiterait vendre une partie de celle-ci à l'angle des rues Beau Champ et Sigalas (tracé vert). Le produit de cette vente financerait les travaux de rénovation de cette maison. D'autre part, M. Jay Alain compte lui-même construire sa future maison d'habitation à cheval sur la parcelle 121 et une partie de la parcelle 119 qu'il a conservée (tracé bleue).

En conséquence, M. Jay Alain souhaite que la parcelle 121 (dans sa totalité) et la partie de la parcelle 119 qu'il a conservée + la partie de la parcelle 119 qu'il a donnée à son fils David soient constructibles.

M. Jay a par ailleurs constaté que la parcelle 160 était située en zone UB, constructible.

Commentaire et avis de la commune

La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible.

Néanmoins, la Commune souhaite conserver la constructibilité pour l'avant de la parcelle 119 pour une superficie d'environ 7.000 m², sous réserve de compatibilité avec les capacités globales de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF : Argumentation ci-dessus que je maintiens, car la commune s'est engagée à reclasser en zone N, toutes les zones 2AU. Cet engagement figure dans le dossier de PLU présenté à l'enquête publique.

Le principe d'égalité, garanti par la Constitution, qui impose à l'administration de traiter de la même manière les administrés dans des situations comparables, s'applique également en urbanisme.

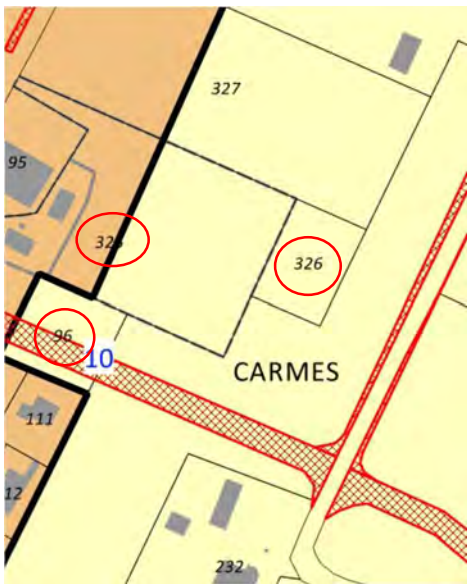
Dans le cas contraire, dès lors que les parcelles voisines se trouvent dans la même situation, il y a rupture d'égalité.

La commune, après avoir retiré les zones 2AU du potentiel urbanisable, ne peut réinscrire 7 000m², **sans venir fragiliser le document d'urbanisme**, qui ne serait plus compatible avec le SCoT.

La parcelle 160, située en zone UB est constructible, et demeure disponible à la vente

La demande de M.Jay Alain n'est pas recevable.

M. Jay Jean Pierre, 94 rue Lagassat, 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 96, 325 et 326 situées rue Lagassat, M. Jay en souhaite la constructibilité. Il ne comprend pas le tracé du nouveau PLU qui coupe ses parcelles, l'une constructible, l'autre non. Cela isole celle du fond et la rend inaccessible, les réseaux se trouvant sur la rue Lagassat. Le PLU devrait suivre le tracé des parcelles cadastrales, ce qui a été fait le long de la rue Lagassat.

Commentaire et avis de la commune

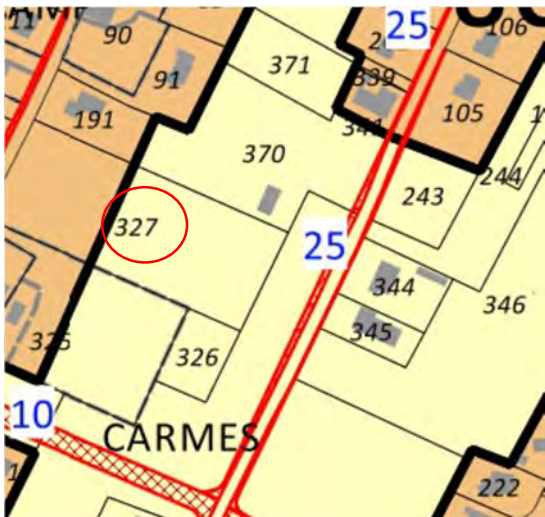
La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF. argumentation en introduction ci-dessus.

La demande de M. Jay Jean Pierre n'est pas recevable.

Mme Jay Laurence, « Conry », 47350 Seyches.



Propriétaire de la parcelle 327 située rue Lagassat, Mme Jay souhaite qu'elle soit constructible. Elle y envisage la construction de logements locatifs. Elle ne comprend pas que sa parcelle soit coupée (UC et 2AU), alors que le tracé des zones suit les limites parcellaires tout autour.

Commentaire et avis de la commune

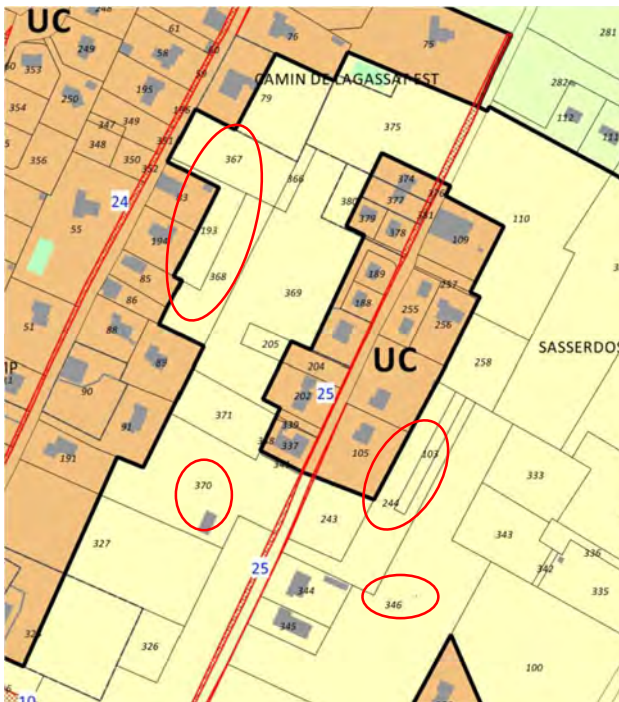
La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF. argumentation en introduction ci-dessus.

La demande de Mme Jay Laurence n'est pas recevable.

M. Labadie Michel, « Sacriste » 47500 Longueville.



M. Labadie souhaite la constructibilité des parcelles 193, 367, 368, et 370 situées au lieu-dit « Camin de Lagassat Est »

et des parcelles 244, 103 et 346 situées à « Sasserros ».

Elles sont toutes situées en zone 2AU.

Commentaire et avis de la commune

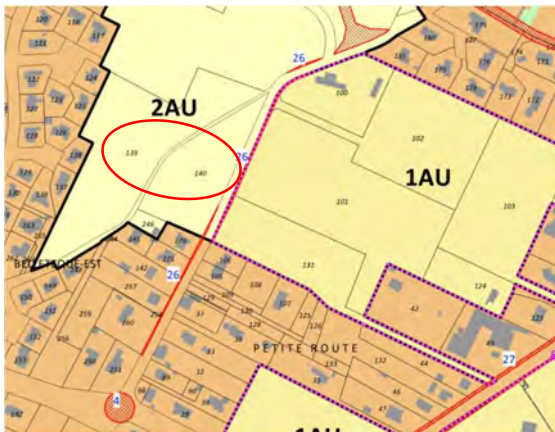
La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF. argumentation en introduction ci-dessus.

La demande de M. Labadie n'est pas recevable.

Mme Labarthe Françoise, au nom de Mme MaryJane Pluriet épouse Labarthe, 65 Boulevard Soult, 75012 Paris.



Propriétaire des parcelles 139 et 140 situées à « Belleteque Est », Mme Labarthe constate que celles-ci sont classées en 2AU, alors qu'elles sont entourées de constructions.

Par ailleurs, elles étaient constructibles dans l'ancien PLU, alors que les parcelles voisines qui étaient inconstructibles le sont désormais devenues, car en 1AU.

Elle comprend mal la rupture d'égalité de traitement entre les parcelles 100, 101, 131, 103 et 124 devenues 1AU et celles de sa mère 139 et 140.

Les parcelles de sa mère sont plus proches

des habitations que les autres, et elles deviendraient quasiment enclavées tout en redevenant zone naturelle.

Sa mère, Mme Marie Jane Labarthe, a dû faire débroussailler son terrain, à la demande de riverains. Aussi, par le biais d'un prêt à titre gratuit, elle a confié sa terre à un agriculteur, il y a quelques années.

Ce dernier lui a indiqué que, désormais, en raison des nouvelles règles sur l'utilisation des produits phytosanitaires, il renonçait à l'usage de celle-ci.

Elle souhaite donc que ses parcelles soient traitées à l'identique des voisines, et classées en 1AU.

Commentaire et avis de la commune

La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible.

Néanmoins, la Commune souhaite conserver la constructibilité de la parcelle 146 et de la pointe de la parcelle 119 pour une superficie d'environ 4.000 m², sous réserve de compatibilité avec les capacités globales de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF : Argumentation ci-dessus que je maintiens, car la commune s'est engagée à reclasser en zone N, toutes les zones 2AU. Cet engagement figure dans le dossier de PLU présenté à l'enquête publique.

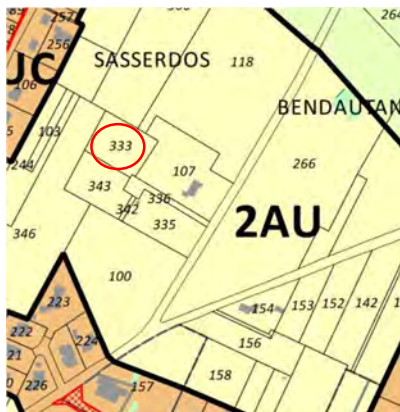
Le principe d'égalité, garanti par la Constitution, qui impose à l'administration de traiter de la même manière les administrés dans des situations comparables, s'applique également en urbanisme.

Dans le cas contraire, dès lors que les parcelles voisines se trouvent dans la même situation, il y a rupture d'égalité.

La commune, après avoir retiré les zones 2AU du potentiel urbanisable, ne peut réinscrire 4 000m², sans venir fragiliser le document d'urbanisme, qui ne serait plus compatible avec le SCoT.

La demande de M. Labarthe n'est pas recevable.

Mme Rover Marie, 47180 Lagupie.



Propriétaire de la parcelle 333 située à « Sasserdos », Mme Rover en demande la constructibilité.

Cette parcelle peut être dotée d'un assainissement individuel, avec la possibilité d'un raccordement au futur réseau d'assainissement collectif.

Elle dispose de tous les réseaux (eau, électricité, téléphone).

Commentaire et avis de la commune

La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

CF. argumentation en introduction ci-dessus.

La demande de Mme Rover n'est pas recevable.

Demandes de passages de zones UP à zone constructible

Commentaire général et avis du commissaire-enquêteur

Dans l'axe 2 « Des grands équilibres territoriaux à préserver » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune énonce formellement son intention de maîtriser et gérer le développement urbain » en favorisant la relance de la croissance démographique, en limitant l'étalement urbain, en contenant l'urbanisation à l'intérieur de la rocade aménagée et de son futur prolongement, en stoppant l'urbanisation au-delà de la rocade en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Ci-dessous, extraits du PADD :

« - En pied de coteaux : stopper l'urbanisation linéaire en dehors des enveloppes urbaines existantes

Au-delà de la rocade, l'avenue Condorcet marque une limite entre le paysage des coteaux et le plateau marmandais. L'ensemble des ouvertures visuelles existantes le long de cet axe au caractère encore rural tend à se refermer au gré d'une urbanisation linéaire de plus en plus présente.

Le projet prévoit donc de définir les enveloppes urbaines au nord et au sud de l'avenue Condorcet, permettant de figer l'urbanisation linéaire de ce pied de coteaux et de préserver les ouvertures visuelles sur la ville, et sur la campagne, tout en permettant le comblement de certaines dents creuses ».

La commune ayant opté pour le comblement de certaines « dents creuses », il ne me paraît pas opportun d'en rajouter. La fermeture totale des espaces libres privatiserait entièrement les perspectives, nuisant à la qualité du paysage et le banalisant.

J'émettrai donc des avis défavorables à toutes les demandes concernant des parcelles situées le long de l'avenue Condorcet.

« - Sur les coteaux : définir les enveloppes urbaines des hameaux déjà bâtis

Sur les principaux lieux-dits de Grayon/Coumets (coteaux ouest) et Saboureau/Bernus/Bouilhats/Galaboy/Dispans nord (coteaux est), les enveloppes urbaines seront définies en préservant les espaces agricoles et naturels limitrophes, ainsi que les zones de coupures urbaines communales et intercommunales.

Au sein de ces enveloppes, la construction de quelques maisons supplémentaires pourra être autorisée dans les dents creuses ».

La commune ayant déjà opté pour le comblement de certaines « dents creuses », il ne me paraît pas opportun d'en rajouter. Cela risquerait de fermer totalement les vues, nuirait aux activités agricoles, aux espaces naturels et à la qualité des paysages, alors même que la commune entend protéger les routes de crête et les cônes de vue qu'elles offrent.

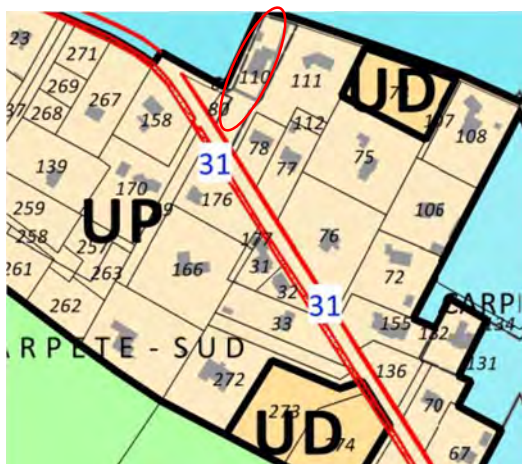
J'émettrai donc des avis défavorables à toutes les demandes concernant des parcelles situées sur les coteaux.

- L'orientation visant à affirmer le caractère rural prédominant de l'Est de la Commune est supprimée afin de correspondre à l'objectif de rééquilibrage Est/Ouest du développement, inscrit dans les objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU.

La commune a rappelé en préambule de son mémoire du 10 décembre 2019 que « **Le projet communal prévoit un rééquilibrage Est/Ouest et qu'à ce titre, certaines dents creuses (limitées à 600 m² et parcelles entourées des 3 côtés par des constructions) pourront être étudiées, dans la limite des capacités globales de 96 ha prévue au SCoT** ».

Je prends acte de ce rappel.

Mme Aili Jocelyne, « Carpète Sud », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 110 située à « Carpète Sud », actuellement en zone UP non constructible, Mme. Aili a procédé avec un géomètre au dédoublement de sa parcelle en 2 lots.

Elle souhaite vendre un lot de 5a43ca à l'avant de son habitation.

La totalité de sa parcelle était constructible lors de son achat, il y a 10 ans.

Elle n'est plus en capacité d'entretenir la totalité de son terrain et l'apport de cette vente lui permettrait de terminer les travaux d'aménagement de sa maison, pour lutter contre son handicap.

Les nouveaux numéros de ses parcelles sont 166 et 167.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune
Néanmoins :

- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle.

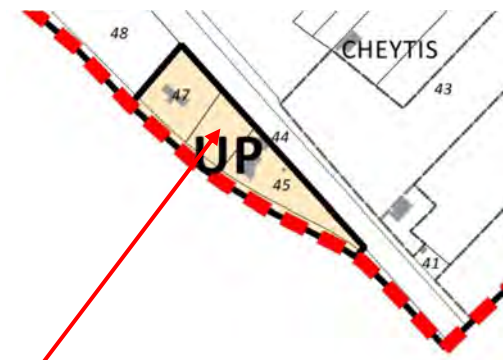
Elle est située extra-rocade, mais dans un secteur aggloméré qui mérite d'être densifié.

L'emplacement privilégié, près du golf, en fait un espace attractif.

Elle entre dans l'option de rééquilibrage Est/Ouest de la commune et dans le quota quantitatif des 96 ha.

J'émetts un avis favorable à la demande de Mme Ailli pour une superficie constructible de 600 m².

Mme Aubert Marie, 122 Avenue René Cassin, « Cheytis », 47200 Marmande.



Parcelle 46

Propriétaire de la parcelle 46 située à « Cheytis », Mme Aubert en demande la constructibilité.

Dans le projet de PLU, le terrain était constructible, mais l'Etat en a décidé autrement.

Elle interprète cette décision comme une restriction du « droit de disposer ».

Les interdictions sur cette zone dévalorisent l'ensemble du secteur.

De PLU en PLU, et depuis 1993, la route de Gontaud subit les aléas du projet de la future rocade.

Pourtant, ce secteur possède des atouts certains pour accueillir de nouvelles zones artisanales ou

pavillonnaires. Les employés des établissements Creuzet et autres pourraient s'y installer et elle a reçu plusieurs offres d'acquisition.

La situation géographique recèle des avantages. « Cheytis » est situé à moins de 3' de la mairie et du centre-ville.

A proximité sont localisés 3 écoles primaires, 2 collèges, un lycée, le Centre de Formation pour Adultes, l'école d'infirmière, le centre de toilettage canin et félin, le golf, l'aérodrome, ainsi que le fleuron de l'industrie marmandaise : les établissements Creuzet créateurs d'emplois.

La route départementale 813, en direction d'Agen est facilement accessible.

Le terrain est clôturé, il peut accueillir deux pavillons avec leur place de stationnement.

Les réseaux sont présents et l'accès est busé.

Aucun agriculteur n'est intéressé par ce terrain trop petit. La conclusion est identique pour la société d'implantation de panneaux photovoltaïques consultée.

En définitive, d'après Mme Aubert, ce terrain n'a d'usage que pour la construction.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune
Néanmoins :

- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle.

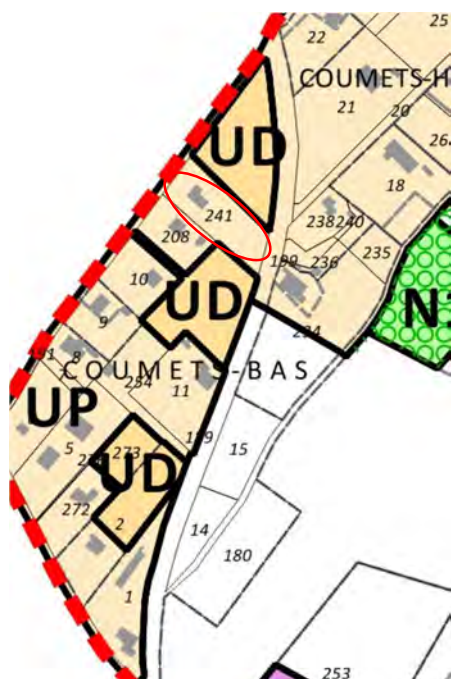
Elle est située en bord de route en direction de Gontaud de Nogaret, en limite Est de la commune.

Même si elle pourrait favoriser le rééquilibrage Est/Ouest, elle participerait à l'extension de l'urbanisation linéaire et diffuse, dans un secteur agricole, où se trouve uniquement 2 habitations.

La commune souhaite par ailleurs, stopper le phénomène de ville « dilatée » qui continue à s'étaler sans savoir où s'arrêter. Il ne paraît pas opportun de favoriser davantage le mitage de ce secteur.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Aubert.

Mme Barbe Véronique, Coumets Bas, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 241 située à « Coumets Haut », Mme Barbe souhaiterait vendre la moitié arrière de celle-ci pour y établir une nouvelle construction (1147m²).

L'accès sur la petite voie en bordure des habitations, pourrait se faire sur le côté en limite avec la parcelle 208.

La nouvelle construction n'aurait pas d'accès sur la route départementale.

Cette opération lui permettrait d'une part de réduire sa taxe foncière, et d'autre part lui occasionnerait un apport financier qui faciliterait l'entretien de sa parcelle qu'elle doit assurer seule.

Elle est divorcée et élève seule sa fille de 16 ans.

Elle ne comprend pas que ses deux voisins aient des zonages UD constructibles et qu'elle soit entièrement en zone UP, non constructible.

Commentaire et avis de la commune

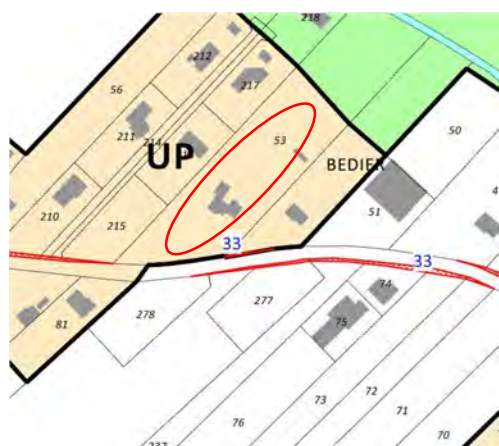
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Barbe.

M. Belleaubre, 99 rue d'Escanteloup, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 53 située à « Bédier », M. Belleaubre souhaite qu'elle soit constructible. Il envisage sa division en 4 lots, afin que leurs enfants puissent y construire leur habitation.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune
Néanmoins :

- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha.

- Question de l'accessibilité des terrains situés à l'arrière de la parcelle
Coût de viabilisation

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est contiguë à des serres, à proximité d'une zone agricole et de la zone naturelle de l'Eaubonne.

L'accès est par ailleurs compliqué.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Belleaubre

M. Carbonnet Pierre, 98 Avenue Condorcet, 47200 Marmande



Propriétaire de la parcelle 268 située 98 Avenue Condorcet, M. Carbonnet souhaite qu'elle soit à nouveau constructible.

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Carbonnet.

M. et Mme Cassan, « Denoyé Haut », 47200 Marmande.



Propriétaires de la parcelle 243 située à « Galaboy », M. et Mme Cassan souhaiteraient y construire une maison d'habitation dans sa partie basse, près de la route.

Tous les réseaux sont accessibles.

Cet espace planté d'arbres ne peut plus devenir un espace agricole cultivé au regard des habitations qui l'entourent (traitements nocifs, préservation des écosystèmes de la mare). Ils ont d'ailleurs procédé à l'arrachage des quelques rangs de vignes qui demeuraient sur leur parcelle, car ils étaient dans l'impossibilité de les traiter.

Ils souhaitent qu'une partie de parcelle (environ 2 500 m²) soit constructible.

Commentaire et avis de la commune

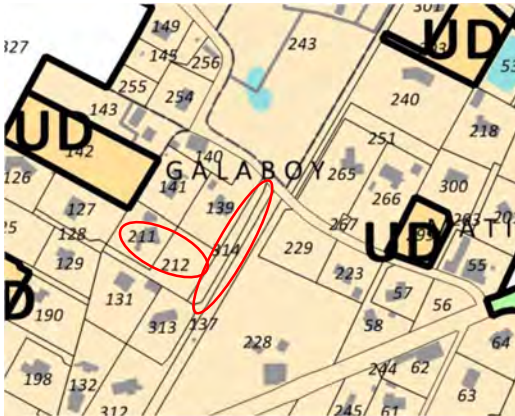
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. et Mme Cassan.

M. De Vincenzi Daniel au nom de sa fille Laeticia, « Cardayres – Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 211, 212 et 314 situées à « Galaboye », M. De Vincenzi demande qu'elles redeviennent constructibles, comme elles l'étaient auparavant.

Commentaire et avis de la commune

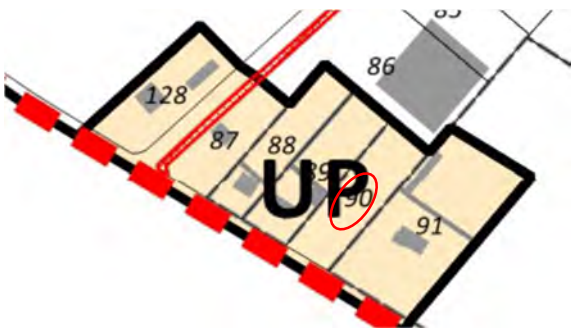
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. de Vincenzi.

M. Duché Pierre, 22 rue Gabriel Péri, 78330 Fontenay-Le-Fleuri.



M. Duché sollicite la constructibilité de la parcelle EH 90 située à « Patras » route de Gontaud de Nogaret. Cette parcelle est située en zone UP, dans une dent creuse entre des habitations.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune Néanmoins :

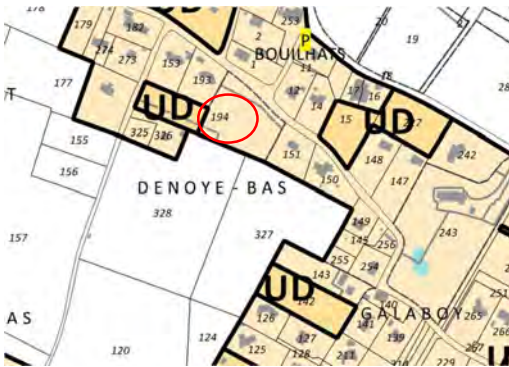
- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle. Elle est située vers la sortie de la commune, dans sa partie est. C'est la seule parcelle libre en « dent creuse », dans un ensemble de constructions de part et d'autre de la route. Bien que la situation ne soit pas satisfaisante au regard de l'urbanisation linéaire, elle ne l'accentuera pas pour autant, puisqu'elle est enclavée entre deux habitations, et ne peut avoir d'autre usage que la construction. Elle entre dans l'option de rééquilibrage Est/Ouest de la commune et dans le quota quantitatif des 96 ha.

J'émet un avis favorable à la demande de M. Duché pour une superficie de 600 m² constructible.

M. Dupin Bernard, 5 allée de la Pelouse, 38100 Grenoble.



Propriétaire de la parcelle 194 située à « Denoye Bas », M. Dupin souhaite qu'elle redevienne constructible (elle l'était avant 2005). Ce terrain n'est pas adapté à un usage agricole, car il est en forte pente et encastré entre de nombreuses habitations. Il est limitrophe du chemin des Tulipes qui donne accès à un certain nombre de maisons et où passent les différents réseaux. L'affectation en terrain constructible est logique.

Commentaire et avis de la commune

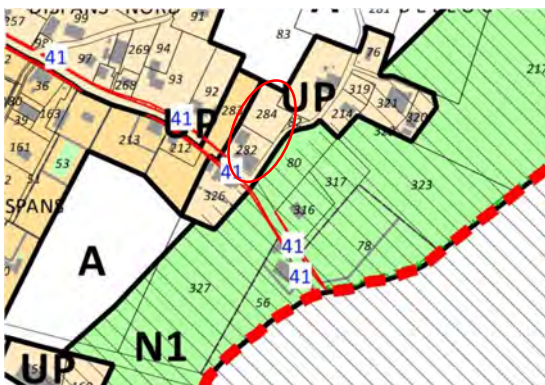
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Dupin.

M. El Kaid Bendiheba, Mme Gourmelon Angélique, 500 « Belloc », 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 282 et 284 situées à « Dispans Nord », M. El Kaid a installé sa maison d'habitation sur la parcelle 282. La parcelle 284 était alors constructible. Lorsqu'il a acheté ce terrain, il y a 8 ans, il était couvert par un certificat d'urbanisme. Il était alors artisan, mais pour cause de maladie, il a été déclaré inapte au travail par le RSI et se retrouve désormais en invalidité. Ses revenus sont très modestes et l'apport de la vente de ce terrain lui serait très utile.

Commentaire et avis de la commune

Demande située en continuité de la zone UD de Dispans, dans le secteur de l'école à maintenir, à examiner favorablement en fonction des capacités globales de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle concernée jouxte la zone UD voisine dont la limite pourrait être légèrement déplacée.

J'émetts un avis favorable à la demande de M. El Kaid pour une superficie constructible de 600 m².

M. Helfrich David et Mme Decobecq Angela, 143 « Bimières », 47200 Marmande.



Propriétaires de la parcelle 133, située à « Bimières », M. Helfrich et Me Decobecq souhaitent y installer leur maison d'habitation. Le terrain est viabilisé, tous les réseaux sont présents. Ils ont fait installer un assainissement individuel, donc ils estiment qu'elle doit être constructible.

Commentaire et avis de la commune

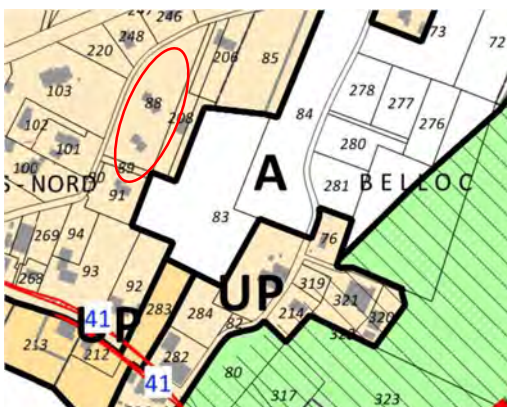
Parcelle située en zone inondable

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle se trouve dans un secteur d'urbanisation très lâche, qui plus est en zone inondable rouge du PPRNI de la Garonne, non constructible.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. Helfrich et Mme Decobecq.

M. et Mme Forcato Patrick et Florence, « Tagot », 33190 Fosses et Baleysagues.



Propriétaires de la parcelle 88, située à « Belloc », acquise en 1998 alors qu'elle était constructible, M. et Mme Forcato y ont déjà bâti deux habitations. Il souhaiterait en construire une 3^{ème}, voire une 4^{ème}.

Pour cette parcelle, ils paient des impôts fonciers aussi ils demandent qu'elle soit à nouveau constructible.

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. et Mme Forcato.

M. et Mme Galdin Jean-Paul et Nicole, 66 Allée des Orchidées, 47200 Marmande.



Propriétaires de la parcelle 85 située à « Matilet », M. et Mme Galdin souhaitent qu'elle soit constructible afin d'y édifier une habitation.

Commentaire et avis de la commune

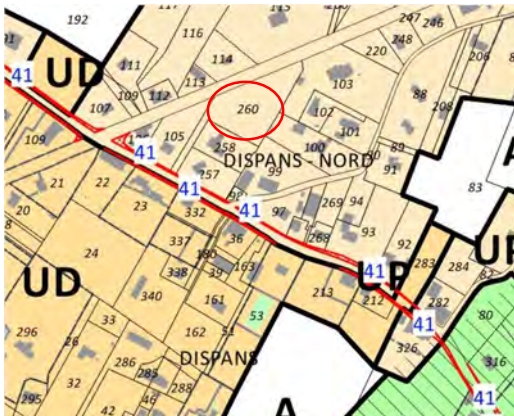
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. et Mme Galdin.

Mme Gimenez Francine, 38 ter, rue Saint Exupéry, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 260 située à « Dispans Nord », elle ne comprend pas qu'elle soit classée en zone UP, non constructible.

Lorsqu'elle a procédé à la vente de parcelles 258 et 257, il y a 14 ans, la réglementation prévoyait d'attendre 10 ans avant de procéder à la vente de nouveaux lots.

Au terme des 10 ans, le terrain n'était plus constructible

Cette parcelle d'une superficie d'environ 4500 m² est entourée d'habitations, et dispose de tous les réseaux à proximité.

Elle souhaite donc qu'elle soit à nouveau constructible

Commentaire et avis de la commune

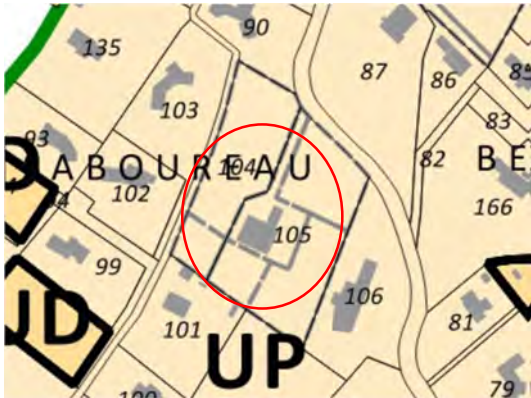
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émetts un avis défavorable à la demande de Mme Gimenez.

Mme Jaffres Marie Claire, « Vignes Blanches », 47350 Cambes.



Propriétaire des parcelles 104 et 105, situées à « Saboureau », Mme Jaffres souhaite qu'elles soient constructibles.

Elle envisage de vendre le terrain devant la maison en 4 lots.

Des sorties sont déjà prévues sur la route de « Bouilhats » à la « Magdeleine ».

La totalité de la propriété a une superficie d'environ 1ha, y compris la maison.

Ce terrain était constructible dans le passé.

Commentaire et avis de la commune

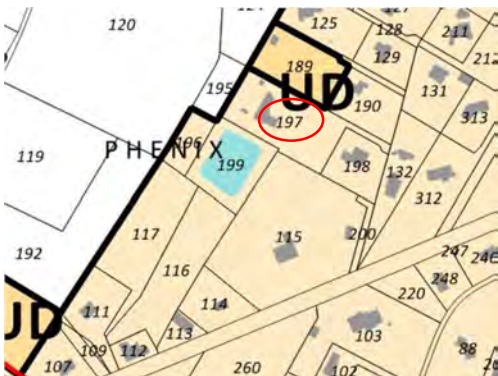
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Jaffres.

M. Joucla Yves, « Phénix », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 197 située à « Phénix », M. Joucla souhaite qu'elle redevienne constructible, comme avant 2011, car il compte vendre l'avant de son terrain, sur environ 2000 m².

Commentaire et avis de la commune

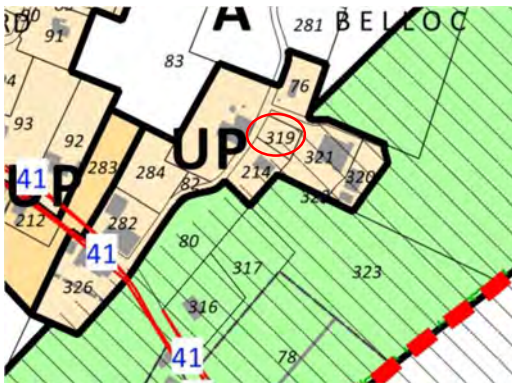
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Joucla.

M. Lafleur Anthony, « Galaboye », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 319, située à « Belloc », M. Lafleur souhaite qu'elle soit constructible. Son objectif est d'y établir dans un premier temps un local pour stocker le matériel utile à son activité d'artisan, puis y construire sa maison d'habitation.

Commentaire et avis de la commune
Parcelle située en zone inondable

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

Parcelle, par ailleurs située en zone inondable.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. Lafleur.

M. Lespine Claude, « Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 116, située à « Phénix », M. Lespine en souhaite la constructibilité.

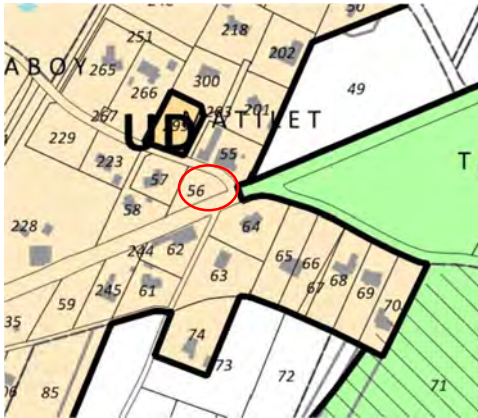
Commentaire et avis de la commune
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. Lespine.

M. Marti Julien, Chemin des Tulipes, « Matilet », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 56 située à « Matilet », M. Marti demande qu'elle soit constructible, car elle est entourée d'habitations.

Commentaire et avis de la commune

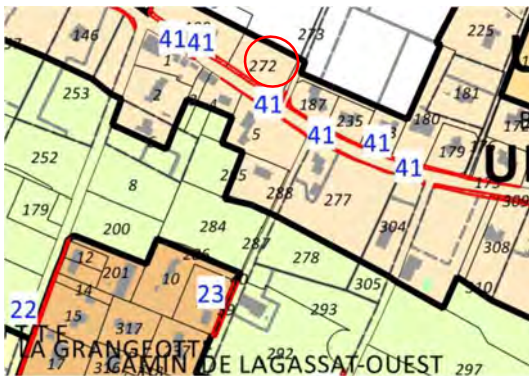
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Marti.

Mme Martin Nadine, 33 Bd Gambetta, 47200 Marmande.



Mme Martin est propriétaire de la parcelle 272, située 103 Avenue Condorcet, dont elle sollicite la constructibilité.

Tous les réseaux sont à proximité : un transformateur est installé en bordure du terrain et alimente tout le secteur en électricité.

Le sol est réceptif à un assainissement individuel.

Elle considère ce site comme une dent creuse au milieu d'une zone urbanisée.

La parcelle est située en zone UP.

Commentaire et avis de la commune

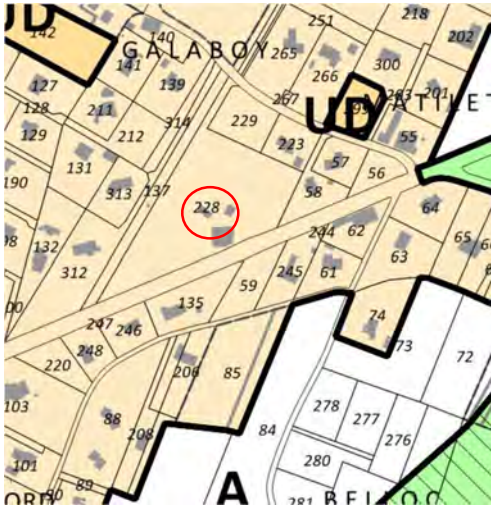
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Martin.

M. Mathieu Jacques, « Peyre en Haut », 47200 Mauvezin sur Gupie.



Propriétaire de la parcelle 228 située à « Galaboye », M. Mathieu souhaiterait que le haut de la parcelle donnant sur la route de l'église de Bouilhats redevienne constructible pour y établir deux habitations.

Commentaire et avis de la commune

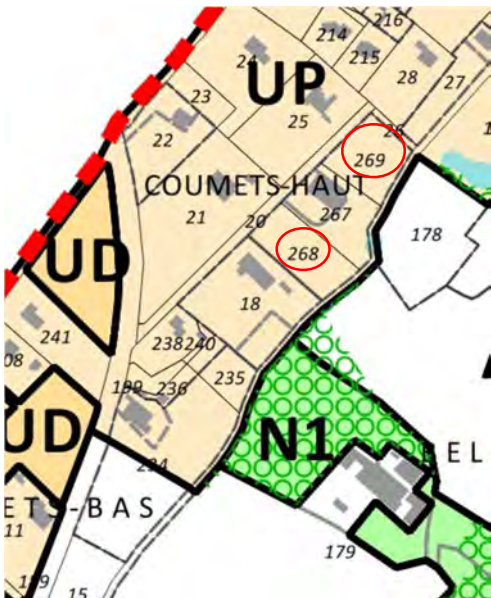
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Mathieu

M. Michelin Alain, « Coumets Haut », 47200 Marmande.



Propriétaires des parcelles 268 et 269 situées à « Coumets Haut », M. Michelet désire qu'elles soient constructibles.

Ce sont des dents creuses qu'il ne peut plus entretenir.

Souvent, des acheteurs ont souhaité les acquérir. Tous les réseaux sont à proximité, y compris le tout à l'égout. Il est dommage de ne pas privilégier les terrains qui peuvent être desservis par l'assainissement collectif.

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Michelin

Mme Milanèse Marie-Pierre, au nom de l'Indivision Antoine, 2378 route des Trois Châteaux, 47520 Samazan.



Propriétaire de la parcelle 257, située Avenue Condorcet, Mme Milanèse, au nom de l'Indivision demande qu'elle soit constructible, en bordure de route, dans la continuité du bâtiment existant.

Elle signale que certaines parcelles situées de l'autre côté de l'avenue Condorcet sont constructibles en zone UD alors qu'elles sont situées en zone argileuse.

L'indivision rencontrant des problèmes, le terrain est à l'abandon, en état de friches.

Plusieurs propositions d'achat lui sont parvenues de la part de « gens du voyage », elle n'a pas donné suite pour l'instant en espérant la constructibilité de la parcelle.

Commentaire et avis de la commune

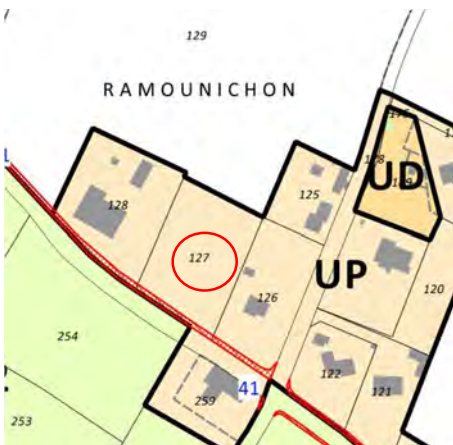
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Milanèse.

M. Monguillot Claude, Bellevue Nord », Beyssac, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 127 située à « Ramounichon », M. Monguillot souhaite qu'elle soit constructible, puisque c'est une dent creuse.

M. Monguillot s'interroge sur la réalité du blocage de toute constructibilité au nord de la rocade, car c'était ce qui était déjà avancé par le passé, et il a vu s'édifier de nombreuses constructions.

Il sera extrêmement vigilant et attentif aux constructions qui s'élèveront sur les coteaux.

Commentaire et avis de la commune

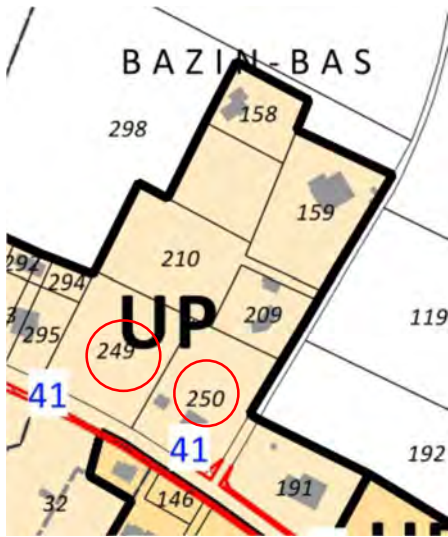
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Monguillot.

M. Primault Alexandre, 10 rue Neuvil, 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 249 et 250 situées à « Bazin Bas », M. Primault souhaite que la parcelle 249 qui est libre de toute installation redevienne constructible. Lors de l'achat des 2 parcelles, elles étaient constructibles et M. Primault a installé son habitation sur la 250. La parcelle 249 est entourée d'habitations.

Commentaire et avis de la commune

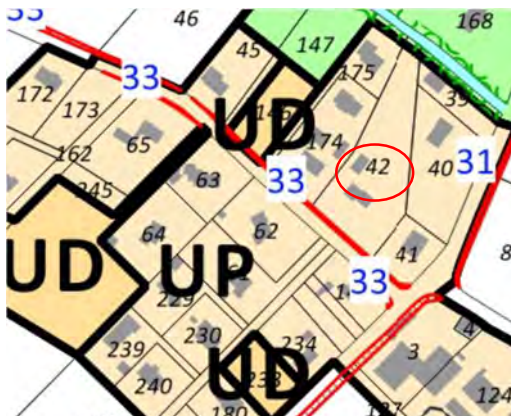
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Primault.

Mme Pruvot Claudine, 125 rue d'Escateloup, 47200 Marmande



Propriétaire de la parcelle 42 située à « Carpète Sud » sur laquelle est construite sa maison d'habitation, Mme Pruvot s'interroge sur le devenir du fond de sa parcelle. Elle l'aurait souhaitée en terrain constructible pour que ses enfants puissent y construire leurs habitations.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune

Néanmoins :

- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha
- Question de l'accessibilité des terrains situés à l'arrière de la parcelle

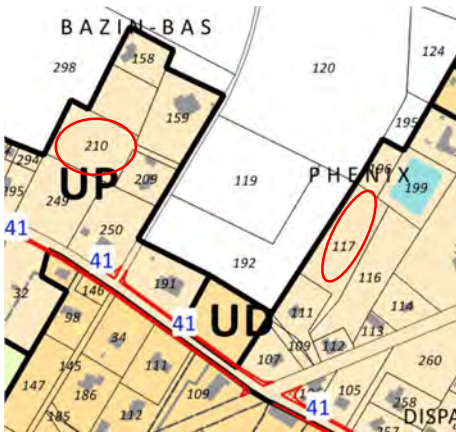
Coût de viabilisation

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle. Elle est située extra-rocade, mais dans un secteur aggloméré qui mérite d'être densifié. Elle entre dans l'option de rééquilibrage Est/Ouest de la commune et dans le quota quantitatif des 96 ha. Tous les réseaux sont présents, et l'accès vers le fond se fera par la limite de la parcelle.

J'émet un avis favorable à la demande de Mme Pruvot pour une superficie constructible de 600 m².

M. et Mme Rambaud Claude et Marie Claude.



Propriétaires des parcelles 117 située à « Phénix » et 210 située à « Bazin Bas », M. et Mme Rambaud souhaitent qu'elles soient constructibles. Leur fils a l'intention de bâtir son habitation sur la parcelle 117.

Commentaire et avis de la commune

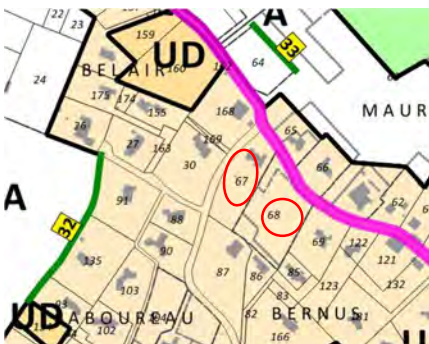
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet et du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. et Mme Rambaud.

M. et Mme Texier Michel, « Bernus, Bouilhats », 47200 Marmande.



Propriétaires de la parcelle 67, sur laquelle est bâtie leur maison d'habitation, M. et Mme Texier souhaitent la constructibilité de la parcelle 68 voisine, située à « Bernus, Bouilhats ».

Cette dernière est plantée de vigne et exploitée depuis 1988.

Les contraintes environnementales (interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires à proximité des habitations) compromettant sa destination à court terme, elle est en cours d'arrachage. Ce dernier sera terminé au 31 décembre 2019.

La parcelle 68 est entourée de maisons, et est bordée au nord, par un chemin communal. Leur fille et son époux envisagent leur retour sur la commune de Marmande et souhaiteraient y bâtir leur habitation.

Commentaire et avis de la commune

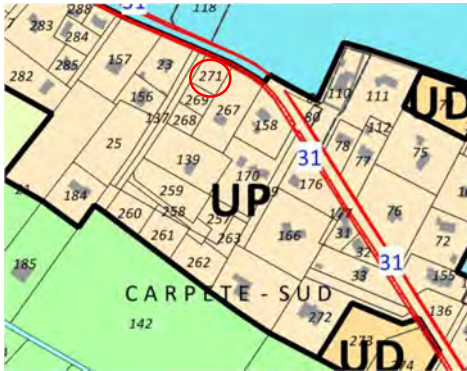
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. et Mme Texier.

Mme Tranchet Sylvie, Rue Jean Marmoz, « Carpète », 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 271 de 835 m², située à « Carpète Sud », Mme Tranchet souhaite qu'elle soit constructible afin de pouvoir y bâtir son habitation. Elle pourrait ainsi scolariser ses enfants sans problèmes.

Ce terrain lui a été cédé par ses parents qui l'ont acquis avec un certificat d'urbanisme.

Elle ne comprend pas pourquoi elle paie des impôts fonciers alors que sa parcelle n'est pas constructible.

Commentaire et avis de la commune

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune Néanmoins :

- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)

Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle.

Elle est située extra-rocade, mais dans un secteur aggloméré qui mérite d'être densifié.

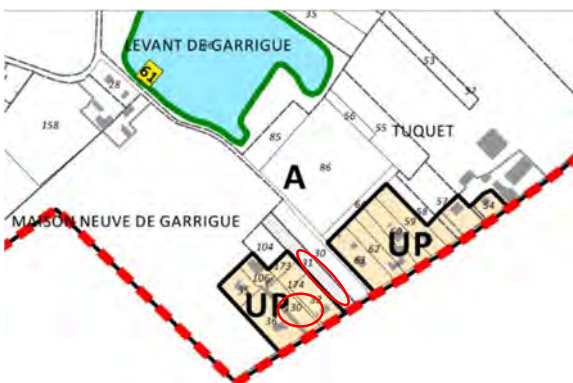
L'emplacement privilégié, près du golf, en fait un espace attractif.

Elle entre dans l'option de rééquilibrage Est/Ouest de la commune et dans le quota quantitatif des 96 ha.

J'émet un avis favorable à la demande de Mme Tranchet pour une superficie constructible de 600 m².

Demandes de passages de zones multiples à zone constructible

M. Baboulène Jean-Claude, « Maison Neuve de Garrigues », 47200 Marmande.



M. Baboulène réclame la constructibilité des parcelles 130 et 31 situées à « Maison Neuve de Garrigues » qui lui appartiennent. Elles sont desservies par tous les réseaux et se trouvent en dent creuse, entourées d'une zone largement urbanisée.

L'une est située en zone agricole (31), la seconde en zone UP (130) : les deux n'admettent pas de construction nouvelle.

Commentaire et avis de la commune

Parcelle 31 déjà bâtie à régulariser (aucune capacité nouvelle)

Parcelle 130 :

Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune
Néanmoins :

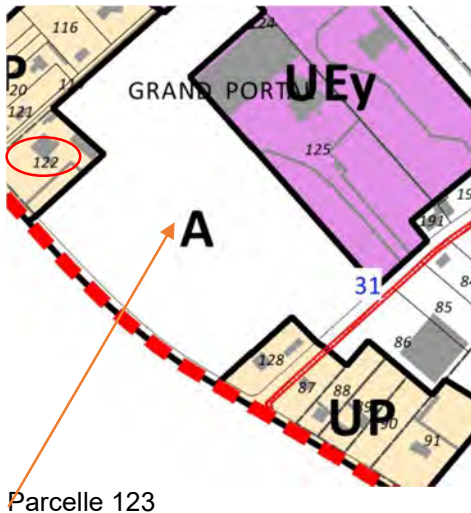
- Parcelle située extra-rocade
- Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre)
- Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la proposition du maître d'ouvrage concernant cette parcelle.
Elle est située extra-rocade, mais dans un secteur aggloméré qui mérite d'être densifié.
Elle entre dans l'option de rééquilibrage Est/Ouest de la commune et dans le quota quantitatif des 96 ha.

J'émet un avis favorable à la demande de M. Baboulène pour une superficie constructible de 600 m².

Mme Février Martine, « Souyres », 47700 Leyritz Moncassin.



Propriétaire des parcelles 122 et 123 situées à « Grand Portal », Mme Février souhaite agrandir la parcelle 122 (située en zone UP) sur la 123 (située en zone A) d'environ 500 m², afin de pouvoir y bâtir une nouvelle habitation.

D'autre part, elle voudrait être autorisée à démolir le séchoir (angle de la parcelle 122) pour que son fils puisse bâtir sa future maison à ce même endroit.
Elle demande donc que la parcelle 122 agrandie, soit constructible.

Commentaire et avis de la commune

La Commune propose plutôt un changement de destination du hangar existant

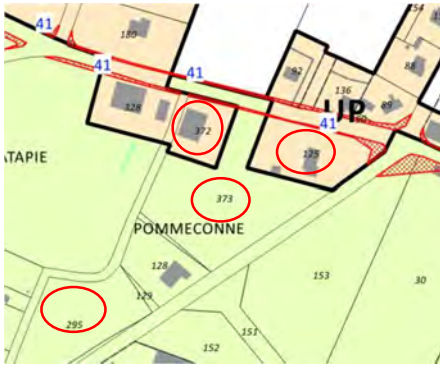
Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

En résumé, en zone agricole, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elle soit agricole ou forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics.

La gestion du bâti existant n'est cependant pas figée, puisque sont autorisés les extensions, la construction d'annexes et le changement de destination des bâtiments existants, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Février.

M. Chaumet Joël, 178 Avenue Condorcet, 47200 Marmande.



Propriétaire des parcelles 372, 373 et 295 situées à « Pommeconne, M. Chaumet en demande la constructibilité, ainsi que pour la 125, sur laquelle est construite leur habitation.

Son fils a installé son siège d'entreprise artisanale sur la parcelle 372, et souhaiterait bâtir sa maison entre ce dernier et la maison de ses parents.

Commentaire et avis de la commune

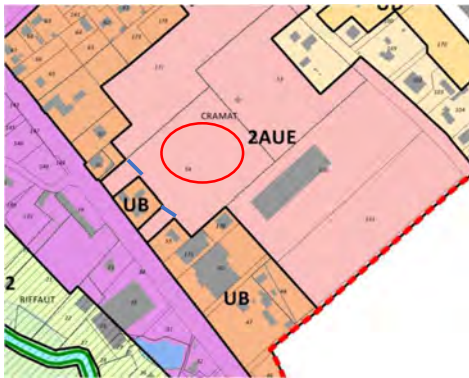
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Les parcelles se trouvent à la fois en zone UP du secteur de l'avenue Condorcet, où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres, et en zone N2 des abords de la rocade nord, dans laquelle il est nécessaire d'éviter de nouvelles implantations.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Chaumet.

M. Gibert Jean-Pierre, « Garas », 47700 Pindères.



Propriétaire de la parcelle 54 située 90 Avenue Hubert Ruffe, il constate qu'une partie est située en zone UB et l'autre en 2AUE. Il ne comprend pas pourquoi la zone UB est coupée de part et d'autre de la ferme. Il demande que ces parties soient classées en zone UB en alignement des autres constructions.

Commentaire et avis de la commune

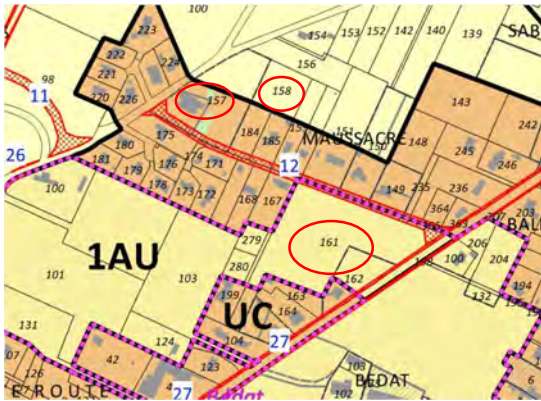
Les deux parcelles en bord de la RD sont classées en zone 1AUEx pour maintenir les accès au terrain arrière sans construction depuis l'avenue Ruffe et le bouclage avec la rue Paul Valéry.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de l'avis de la commune et n'ai rien à ajouter.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Gibert.

Mme et M. Jolibert Michèle et Gilbert, Rue du Bientôt Vu, 47200 Marmande.



Propriétaires des parcelles 157, 158, 161 situées à « Maussacré », M. et Mme Jolibert ont sollicité le classement de la totalité en zone constructible.

La parcelle 157, est située en partie en zone constructible UC et en zone 2AU, la parcelle 158 est située en totalité en zone 2AU et la parcelle 161 est située en zone 1AU, zone constructible avec orientations d'aménagement

Commentaire et avis de la commune

Les terrains demandés sont constructibles pour la majorité. Les limitations de capacité nécessaires ne permettent pas d'aller au-delà.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

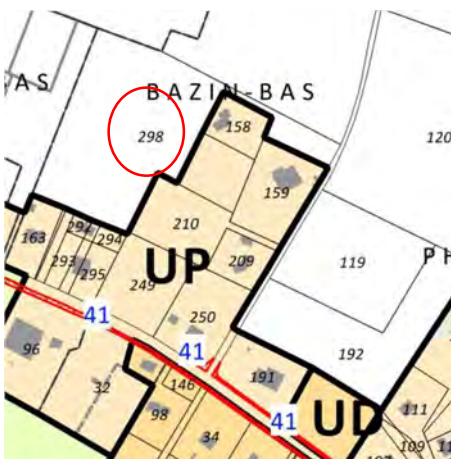
Je prends acte de l'avis de la commune.

Par ailleurs, celle-ci, pour répondre aux avis de la préfecture et du syndicat mixte du SCoT sur le projet de PLU, a prévu le passage en zone N de toutes les zones 2AU.

Par conséquent, ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation.

J'émetts un avis défavorable à la demande de M. et Mme Jolibert.

Mme Lavigne Annie-Catherine, 231 Avenue Condorcet, 47200 Marmande



Propriétaire de la parcelle 298, située à Bazin Bas et classée à la fois en A et en UP, Mme Lavigne demande la constructibilité de la portion classée en UP

Commentaire et avis de la commune

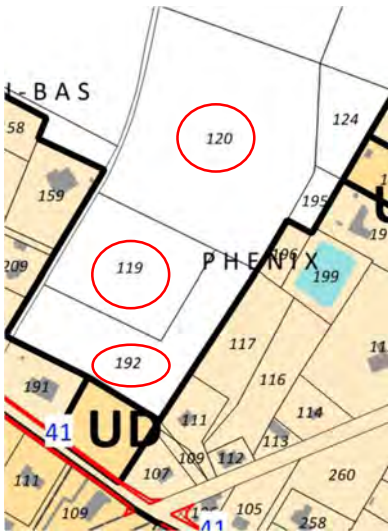
La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet où il est nécessaire de stopper l'urbanisation linéaire et éviter la fermeture totale des espaces libres.

J'émetts un avis défavorable à la demande de Mme Lavigne.

Mme Le Goff Jacqueline, au nom de l'Indivision Le Goff : Christian, Denis, Nicolas, Jean Marie et Jacqueline, 2, Parvis Raoul Guillemot, 33140 Villenave d'Ornon.



Propriétaire des parcelles 119, 120 et 192, situées à Phénix, le long de l'Avenue Condorcet, l'Indivision Le Goff souhaite que la totalité de ses parcelles soient constructibles.

Les parcelles 119 et 120 sont localisées en zone A, tandis que la 192 est pour partie en zone Agricole et en zone UD (constructible).

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet et du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de l'Indivision Le Goff.

M. Lorenzon Alexis, Le Télégraphe, « Beyssac », 47200 Marmande



Propriétaire des parcelles 168, 147, 165 situées à « Rauguelos », il réclame leur constructibilité depuis l'année 2000.

Alors qu'il y a des habitations tout autour, il ne comprend pas cette situation.

Il souhaite au moins, que la partie de la parcelle 168 en zone UP le long de la route soit retenue dans les zones constructibles.

Commentaire et avis de la commune

La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Secteur de l'avenue Condorcet et du coteau au-delà de la rocade, là où la commune a déjà redéfini les enveloppes urbaines existantes et autorisé le comblement de certaines dents creuses. Il convient de stopper l'urbanisation.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Lorenzon.

M. Millecam Fabien, 26 chemin de Larroque, 47200 Beaupuy



M. Millecam est propriétaire des parcelles 24 et 25, situées 83 Avenue Jean Jaurès.

Sur la parcelle 25 est implanté un bâtiment à l'intérieur duquel sont exercées plusieurs activités : Docteur, agence d'intérim, agence immobilière...

Il compte agrandir le parking qui est devenu trop exigü sur la partie droite de la parcelle 25.

L'accès à la parcelle 24 en bordure des parcelles 25 et 26 est trop étroit.

C'est pourquoi, il devra y accéder par la parcelle 25, mais une partie est tronquée et zonée en N2.

Il souhaite que la totalité de la parcelle 25 soit en zone UB

Commentaire et avis de la commune

Le projet de la Commune prévoit l'aménagement d'un espace vert sur ces parcelles

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la décision de la commune qui n'appelle pas de commentaire.

J'émet un avis défavorable à la demande de M. Millecam.

► Changement de destination de bâtiments

Mme Abbaki – Bressan Laeticia, « Patras », 47200 Marmande.



Mme Abbaki est propriétaire de la parcelle 146 par donation, située à « Patras », en zone A.

Sur celle-ci est édifié un séchoir qui a été transformé pour partie en habitation. Elle demande le changement de destination de l'autre partie du séchoir afin d'y installer son futur logement.

Commentaire et avis de la commune

La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la décision du maître d'ouvrage.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont listés pages 283 et suivantes du rapport de présentation et dans l'annexe 3.3. Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151.11 du code de l'urbanisme.

Celui-ci n'est pas répertorié.

Cependant la parcelle est équipée des différents réseaux.

Par ailleurs, ce bâtiment présente un certain intérêt, tant par sa forme que son volume.

Le changement de destination ne semble pas en mesure de compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Les changements de destination de bâtiments agricoles sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

J'émet un avis favorable à la demande de Mme Abbaki-Bressan.

M. Bergadieu Jacques, au nom de l'Indivision Bergadieu, « Ladan, Saint Pardoux du Breuil



Propriétaire des parcelles 91 et 92 situées à « Patras », l'Indivision demande le changement de destination du séchoir situé sur la parcelle 92.

Commentaire et avis de la commune

La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la décision du maître d'ouvrage.

Même cas que ci-dessus : la parcelle est équipée des différents réseaux.

Par ailleurs, ce bâtiment présente un certain intérêt, tant par sa forme que son volume.

Le changement de destination ne semble pas en mesure de compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

J'émetts un avis favorable à la demande de M. Bergadieu.

Mme Dupuy Paulette, « Bicoque », 47200 Marmande.



Mme Dupuy Paulette demande le changement de destination du séchoir situé sur la parcelle 64 située à « Bicoque », en zone UP.

Commentaire et avis de la commune

La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle 64 est située en zone UP, qui autorise le changement de destination des constructions existantes.

En conséquence, le séchoir n'est nullement obligé de figurer dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, ni d'être repéré sur les documents graphiques.

J'émetts un avis favorable à la demande de Mme Dupuy.

Mme Février Martine, « Souyres », 47700 Leyritz Moncassin.



Mme Février est propriétaire de la parcelle 122 située à Grand Portal sur laquelle est construite une grande bâtisse. Dans une partie habitable, sont aménagés deux logements. Mme Février souhaite le changement de destination de la grange attenante.

Commentaire et avis de la commune

La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Même cas que ci-dessus, la parcelle de Mme Février est située en zone UP, qui autorise le changement de destination des bâtiments existants.

En conséquence, la grange n'est nullement obligée de figurer dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, ni d'être repérée sur les documents graphiques.

J'émetts un avis favorable à la demande de Mme Février.

M. Marti Julien, Chemin des Tulipes, « Matilet », 47200 Marmande.



M. Marti demande le changement de destination des 4 séchoirs situés sur sa parcelle 55 à « Matilet »

Commentaire et avis de la commune

La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Même cas que ci-dessus, la parcelle 55 de M. Marti est située en zone UP, qui autorise le changement de destination des bâtiments existants.

En conséquence, les séchoirs ne sont nullement obligés de figurer dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination, ni d'être repérés sur les documents graphiques.



Ecole de Coussan – Parcelle cadastrée section HR n° 49



Cette école est aujourd'hui fermée et la parcelle est classée en zone A du PLU. Il y est envisagé l'aménagement d'un logement, en respect du PPRI. Il est donc demandé le changement de destination de ce bâtiment

Commentaire et avis de la commune

Le changement de destination de ce bâtiment sera étudié mais devra tenir compte des contraintes du PPRI.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement permettait de désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N). Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner tous les bâtiments, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination, à condition que celui-ci ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Donc, l'école de Coussan peut changer de destination.

Cependant, l'usage qui en sera fait devra être compatible avec le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Vallée de la Garonne approuvé le 07 septembre 2010.

La zone rouge foncé correspond aux secteurs exposés à un aléa majeur.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- d'interdire strictement toute nouvelle construction à l'exception de certains équipements publics indispensables,
- d'y permettre le fonctionnement normal des activités ou utilisations de sol existantes en facilitant les aménagements visant la réduction de la vulnérabilité.

Certaines occupations et utilisations du sol sont susceptibles d'être autorisées sous réserve de prescriptions.

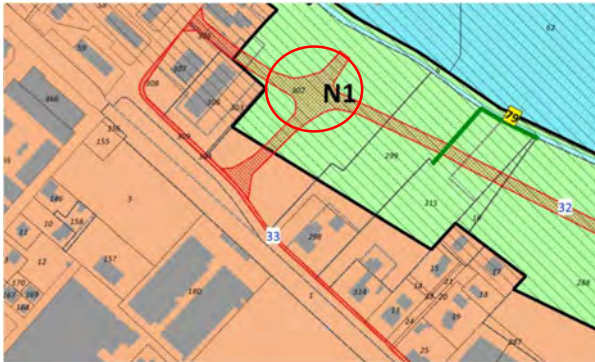
Le changement de destination, peut être autorisé, à condition de donner lieu à la création d'activités très peu vulnérables, sans enjeux pour la sécurité des personnes et le risque de pollution, et en limitant la vulnérabilité des biens.

Le changement de destination devra également tenir compte des contraintes relatives aux possibilités de réhabilitation d'habitations existantes. Ces dernières sont autorisées sous réserve que les planchers habitables soient situés au-dessus de la crue de référence, et sans création de logement supplémentaire.

Le changement de destination devra donc être étudié avec soin et attention.

► Demandes et observations particulières

M. Abel Jean-Pierre, 32 rue Jean Jaurès



Propriétaire de la parcelle 302, classée à la fois en zone UB et en zone N1, M. Abel est venu se renseigner sur l'emprise de la voie (10 m comme indiqué dans le dossier ?) qui sera créée entre les rues Jean Moulin et d'Escanteloup (emplacement réservé n° 32).

Par ailleurs, il souhaite connaître les mesures de sécurité qui seront mises en place pour la sortie rue Jean Moulin et pour la proximité de la voie ferrée.

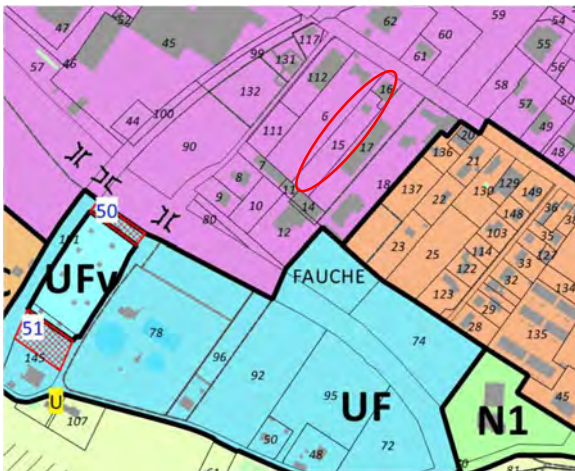
Commentaire et avis de la commune

La réalisation de cette voie projetée et les mesures de sécurité associées seront étudiées avec les services concernés ultérieurement

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et n'ai rien à ajouter

Mme Beaulieu Carole, 10 Avenue du docteur Grynfogel, Apt D71, 31100 Toulouse.



Propriétaire de la parcelle 15 située 155 Avenue Jean Jaurès, Mme Beaulieu aurait souhaité qu'elle soit constructible pour de l'habitat, car elle ne peut avoir d'utilisation commerciale, dans la mesure où son accès sur la rue en bordure de la parcelle n° 16 n'a que 3m de large.

Le seul qui pourrait l'utiliser en commercial est son voisin qui a installé une salle de sport sur la parcelle 17. Il envisagerait la construction d'une 2^{ème} salle de sport avec un accès par la parcelle 17.

Conscient du blocage de Mme Beaulieu, il propose un prix d'achat qui ne la satisfait pas.

Elle souhaiterait savoir s'il serait possible de vendre ce terrain à un artisan qui pourrait y construire des entrepôts et réhabiliter la maison.

Commentaire et avis de la commune

Pas de solution au travers du PLU

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La parcelle est en zone UEx qui couvre les espaces destinés principalement à l'accueil d'activités commerciales ou de services. Ce n'est pas une zone d'habitat.

En vendant la première partie de sa parcelle (aujourd'hui n°16), Mme Beaulieu ne s'est pas ménagée un espace suffisamment important entre cette dernière et la parcelle 6 pour permettre l'accès à l'arrière de véhicules de grande largeur.

Il autorisera toutefois le passage de véhicules légers, camionnettes ou petits véhicules qui permettent un grand nombre d'activités de commerce et de services.
Par ailleurs, il appartient à Mme Beaulieu de régler le différend commercial avec son voisin.

J'émet un avis défavorable à la demande de Mme Beaulieu de changer le zonage de sa parcelle.

Mmes Bentejac Ginette, Annie et Joëlle

Sur la parcelle 198 située à « Foucau », un emplacement réservé (n° 46) est prévu de longue date pour l'agrandissement de l'école de Beyssac.

Elles invitent la commune à procéder à l'achat de cette parcelle sans tarder.

Commentaire et avis de la commune

Mme Bentejac peut mettre la commune en demeure d'acquérir la parcelle ; la commune dispose d'un délai de 2 ans pour donner suite ou renoncer au bénéfice de l'ER

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et n'ai rien à ajouter.

M. Bernardou, membre de la CCIBR 47 et du Syndicat Viticole, Organisme de Défense et de Gestion des Côtes du Marmandais (Président : M. Tarrascon).

Il est venu vérifier que le périmètre de la zone viticole AOC est sauvegardé en zone agricole et que le règlement d'urbanisme protège la viticulture de toute avancée des zones constructibles.

Commentaire et avis de la commune

Le périmètre AOC a été respecté au mieux en callant le périmètre de la zone A

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dans l'axe 2 « Des grands équilibres territoriaux à préserver » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune énonce formellement son intention de protéger les terres agricoles des coteaux classés en AOC « Coteaux du Marmandais ».

« L'objectif est de consolider la protection des terres AOC et de valoriser le patrimoine paysager ».

Cet objectif s'est traduit dans le zonage, puisque dans le secteur des coteaux et collines, les limites de la zone A englobent largement les terres classées en AOC.

M. et Mme Bizieux Pierre et Edith, 1 rue Charles Gounod, 47200 Marmande.



Propriétaire de la parcelle 133 située à l'angle de la rue Gounod et de la rue Arago, Mme Bizieux s'inquiète du droit de préemption assigné à son habitation depuis son achat.

Elle a constaté par ailleurs qu'un emplacement réservé figurait sur le règlement graphique au regard de son habitation.

Il s'agit de l'emplacement 28 prévu pour l'élargissement de la rue Louis Arago à 10m d'emprise entre la rue Gounod et le chemin du pigeonnier.

Elle s'alarme du peu de distance qui existe entre sa maison et le trottoir et des conséquences de l'élargissement de la route sur son bien.

Commentaire et avis de la commune

La Commune envisage la suppression de l'ER

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et n'ai rien à ajouter

M. Bordes Michel, Rue d'Escanteloup, 47200 Marmande.

« Problématique du Territoire à Risque d'Inondation sur les ruisseaux du Bouilhats et de l'Eaubonne qui implique une zone inconstructible située sur la partie Est de la ville. Ce TRI englobe une zone déjà construite et plusieurs écoles (Collège Jean Moulin, Notre Dame de la Compassion, Ecole Labrunie, Ecole Jean Jaurès, Ecole Notre Dame), cité HLM de la Gravette, etc...

L'inconstructibilité de cette zone ne règle en rien les risques, s'ils existent, d'inondation mais contribue au déséquilibre économique flagrant entre l'Ouest et l'Est de la ville.

Ne pourrait-on pas, au titre de la prévention des risques, étudier la possibilité d'utiliser peut-être les ouvrages de la future Rocade Est pour créer des déversoirs de ces ruisseaux vers le Trec via la Garonne ? Un tel ouvrage existant déjà au niveau du Trec à la limite de la Commune de Marmande et Saint Pardoux du Breuil.

Cette éventualité permettrait de mettre la ville de Marmande non inondable et de pouvoir lever l'inconstructibilité de cette zone.

PS. Les deux ruisseaux passant par la même évacuation souterraine, qui fût construite je crois au 17^{ème} siècle, sous une partie importante de la ville pour se déverser dans le Trec au bout de la place Henri Birac.

Concernant la réglementation de la surface des terrains à bâtir ne pouvant excéder 330 m². Une telle exigence ne conduirait-elle pas à une promiscuité exagérée, qui ne correspond peut-être pas à ce que recherchent les futurs propriétaires. A l'heure où l'on parle d'arborer les villes pour des raisons écologiques, climatologiques, sur cette surface (330m²), une fois implanté une maison avec ses trottoirs et ses accès que restera-t'il comme végétalisation ? Une légère dilution de l'habitat en première couronne donnerait de l'attractivité à celle-ci et au bien-être de ses occupants ».

Commentaire et avis de la commune

Il n'est pas du ressort du PLU de remettre en cause les contraintes d'urbanisme liées aux risques.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

- En ce qui concerne la première partie relative aux zones inondables.

Le Bouilhats fait l'objet d'un atlas des zones inondables (AZI) élaboré par l'Etat en 2013.

Un AZI a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure.

La connaissance des zones inondables est utile pour contribuer à l'information du public, garantie par le code de l'environnement et renforcée par la loi "risques" du 30 juillet 2003. Elle est une aide utile dans la prise de décisions pour l'aménagement du territoire.

Dans la zone inondable, la gestion de l'urbanisation a pour objectifs :

- d'assurer la sécurité de la population,

- de préserver le rôle déterminant des champs d'expansion des crues par l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à restreindre le volume de stockage de la crue,
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- Il n'appartient pas à un PLU de remettre en cause le contenu des AZI, ni même la manière dont ils ont été élaborés.

Dans la deuxième partie de son intervention, M. Bordes s'élève contre la superficie des terrains à bâtir, qui ne pourraient excéder 330 m².

Dans le règlement du PLU, il n'est nullement question de taille des parcelles.

Par contre, des dispositions de densité applicables aux terrains de plus de 5 000m² sont inscrites dans le document 4.1 du PLU : orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles.

Les aspirations des futurs propriétaires sont différentes selon les personnes.

Les documents d'urbanisme doivent être élaborés en application des lois relatives à l'urbanisme et en particulier l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui précise : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

...le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels... »

Le PLU de Marmande a été élaboré dans ce sens, en respectant les lois relatives à l'urbanisme existantes.

Mme Cerisier Laetitia, « Belloc », 47200 Marmande.



Mme Cerisier est propriétaire des parcelles 215, 216, 217 (la numérotation sur la carte est erronée), situées à « Belloc ».

Elle a l'intention d'établir une écurie de propriétaires. Les boxes des chevaux seront installés dans la partie anciennement étable de sa propriété.

Elle avait pour projet de créer un manège couvert de 40x60m au travers de la parcelle 217 avec un toit photovoltaïque.

L'impact aurait été tel sur les paysages et la vue sur le coteau que cette installation n'était pas admissible.

Elle propose donc d'implanter son manège derrière la maison, sur la parcelle 215, de réduire les dimensions à 17x40m.

Pourra-t-elle conserver la toiture photovoltaïque ou envisager une toiture végétalisée ?

Commentaire et avis de la commune

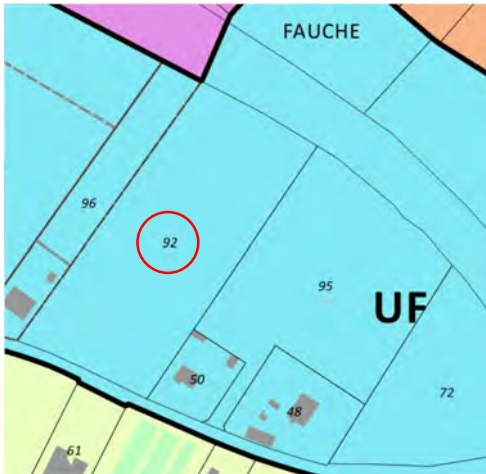
Sous réserve de la compatibilité avec la zone inondable du Bouilhats l'implantation du manège semble plus en accord avec le paysage. Le photovoltaïque est autorisé sous réserve de l'accord du service agricole de la DDT dans le cadre de l'instruction du permis de construire

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune que je partage.

L'emplacement initial choisi par Mme Cerisier aurait eu un impact négatif sur les paysages, fermant totalement la vue sur les coteaux. Par ailleurs la taille du manège était importante, et pour le déplacer derrière le corps de ferme, il convenait d'en réduire les proportions. Le second projet de Mme Cerisier est beaucoup mieux adapté à son environnement.

Mme Cote Marchi Francine, au nom de sa mère Mme Marchi Arlette, Chemin du Roc, « Thivras ».



Propriétaire de la parcelle 92 située à « Chemin du Roc », Mme Cote Marchi s'interroge sur la destination de son terrain.

La dénomination de la zone « sites de grands équipements, infrastructures et services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs ».

Quelles sont les intentions de la commune sur ce terrain ?

A qui peut-elle le vendre ?

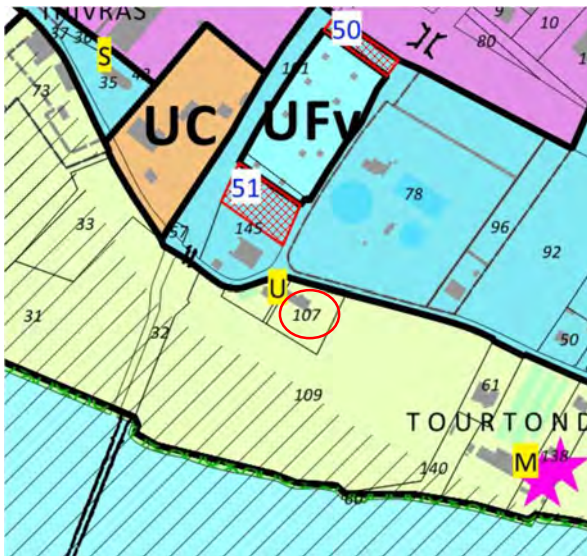
Commentaire et avis de la commune

Comme indiqué dans le rapport de présentation, ces terrains sont envisagés pour l'extension de la STEP

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Lorsque le projet d'extension de la station d'épuration des eaux usées sera suffisamment avancé, Mme Cote Marchi ne manquera pas d'en être avisée.

M. De Scoraille Xavier, 1 rue d'Onzac, 47200 Marmande



Les parents de M. De Scoraille Xavier sont propriétaires de la maison d'habitation construite sur la parcelle 107 située à Thivras.

Il a consulté le PLU et constaté que l'extension de la voie douce (piétons et cycles), qualifiée de futur prolongement de la requalification du Front de Garonne vers Thivras et l'église de Granon, traversait le parc de ses parents qui s'étend jusqu'à la Garonne.

Il est inquiet de l'éventuel passage sur leur domaine privé de personnes profitant de la voie verte pour faire du cyclotourisme.

Il s'oppose à la traversée de leur propriété par la voie verte.

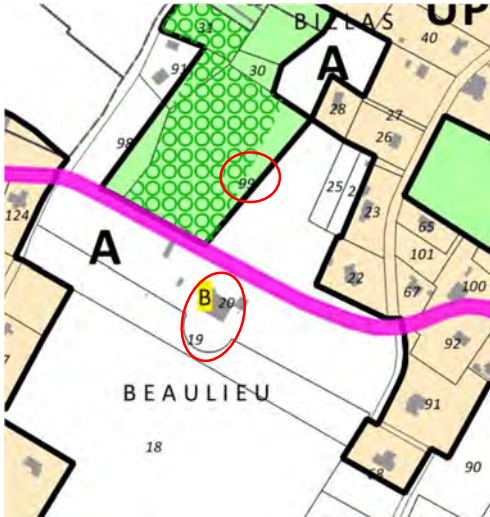
Commentaire et avis de la commune

La voie verte « Marmande Castel » ne passe pas à travers la propriété, ni le chemin de bord de Garonne partant du Front de Garonne jusqu'à Thivras.
Il s'agit d'une erreur de lecture du pétitionnaire.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et n'ai rien à ajouter

Mme Drouilhet de Sigalas, « Beaulieu », 47200 Marmande



Mme Drouilhet de Sigalas est domiciliée sur la parcelle 20 située à « Beaulieu ». Elle possède également les parcelles 19 et 92.
Elle est venue s'assurer du maintien de la zone agricole autour de son habitation, car elle tient à ce classement.
Elle apprécie également que ses bois soient en zone naturelle et en « bois classés ».

Commentaire et avis de la commune

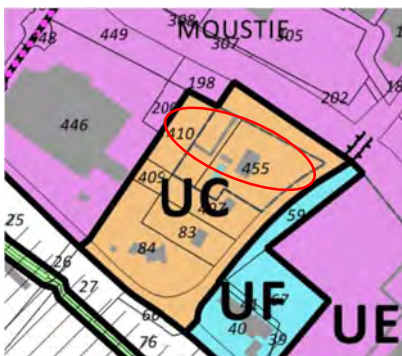
Maintien de la zone agricole et des EBC

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Mme Drouilhet de Sigalas tient à protéger les paysages des coteaux qu'elle qualifie de grande qualité.

Elle est favorable au PLU, et à la position de la commune qui a manifesté clairement son intention de maintenir l'urbanisation sous la rocade et de protéger les espaces agricoles et naturels des coteaux.

M. Falki Sauveur, Directeur de l'entreprise Tridome, RD 933, « Moustié », 47200 Marmande.



L'entreprise Tridome, installée sur la parcelle 446 à « Moustié », a acquis les parcelles 410 et 455, afin de pouvoir s'étendre.
Une vieille maison subsiste sur la parcelle 455. Elle sera démolie prochainement.
L'entreprise souhaite que ces parcelles passent de zone UC en UEx afin de ne pas nuire à son expansion. Elle serait fortement compromise en zone UC, à cet endroit précis.

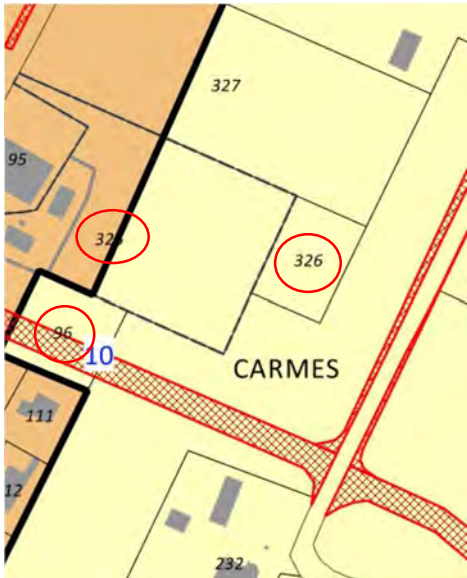
Commentaire et avis de la commune

La position de la commune est de maintenir le classement en zone UC de ces terrains

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La commune souhaite maintenir le classement en UC pour protéger cette petite poche d'habitat au milieu de la zone UEx destinée aux activités commerciales

M. Jay Jean Pierre, 94 rue Lagassat, 47200 Marmande.



Ils pensent, sa sœur (Mme Jay Laurence) et lui-même qu'il serait plus judicieux de positionner la future route reliant la rue Lagassat et le chemin des Carmes (emplacement réservé n° 10) entre les parcelles 326, 325 et 327. Cela permettrait de désenclaver les fonds de parcelles, et de les raccorder à l'assainissement collectif installé sur la rue Lagassat

Afin de pérenniser le projet de route, ils sont prêts à céder 5m chacun de part et d'autre de leur terrain respectif. En effet, d'après lui, le propriétaire des parcelles sur lesquelles le projet de route est prévu y est opposé et ne fera rien pour faciliter sa réalisation.

Commentaire et avis de la commune

L'objectif de cet ER 10 est de relier la rue Lagassat au chemin des Carmes.

Le déplacement de l'ER sur la parcelle 327 ne changera en rien la situation de blocage foncier potentiel de la parcelle 232

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Le projet de future route reliant la rue Lagassat et le chemin des Carmes n'est pas encore avancé, et il sera toujours temps d'en modifier légèrement le tracé si nécessaire.

Mme Knatz, 12 rue André Bouyssou, 47200 Marmande.

Il était prévu des arbres sur la place du Marché, rénovée récemment. Or, il n'y en a qu'un. Pourquoi le projet initial diffusé à travers les maquettes du magazine municipal n'a-t-il pas été respecté ?

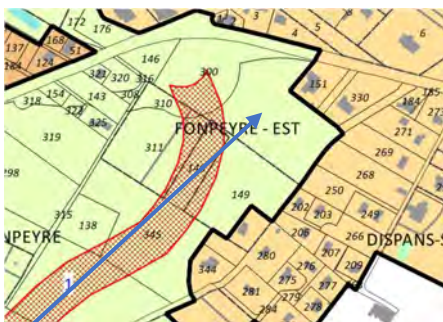
Commentaire et avis de la commune

Ne concerne pas le projet de révision

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je n'ai rien à ajouter. Cette problématique ne dépend pas du PLU.

M. Laubié Claude, 9 rue Chemin des Teules, 33610 Cestas.



Parcelle 331

Propriétaire de la parcelle 331, située à « Fonpeyre Est », M. Laubié souhaite mettre un terme à 40 ans d'attente de la vie de ce terrain, anciennement constructible.

Il se trouve dans l'emprise de la future rocade est de la ville.

Il souhaite son acquisition rapidement par la commune ou le conseil départemental.

Commentaire et avis de la commune

L'emplacement réservé pour la future rocade est au bénéfice du DEPARTEMENT.
C'est donc le département qui pourra se porter acquéreur de cette parcelle.
Le propriétaire peut mettre le département en demeure d'acquérir la parcelle

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de ma commune et n'ai rien à ajouter.

Mme Lucchese Jacqueline, 92 Avenue Pierre Buffin, 47200 Marmande.



Le puits à noria, situé sur la propriété (Parcelle KV02), rue du Pigeonnier, est répertorié dans le rapport de présentation en qualité d'élément du patrimoine que la commune a souhaité protéger au titre de l'article L.132-1-7 du code de l'urbanisme.

Mme Lucchese refuse catégoriquement ce classement. Elle avait déjà manifesté cette volonté et est surprise de trouver la photo de son puits dans le dossier d'enquête publique.

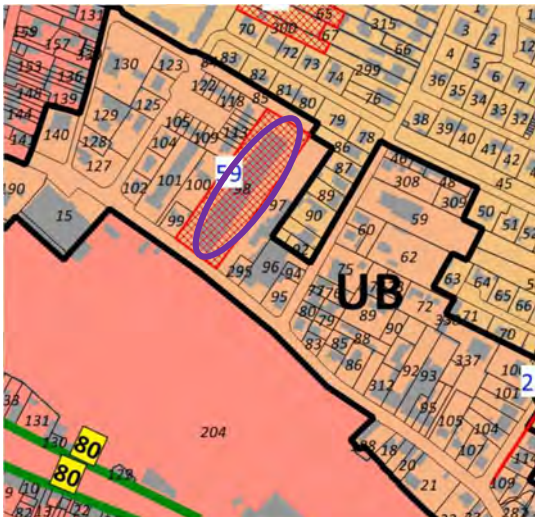
Commentaire et avis de la commune

La protection du puits à Noria a été supprimée de la liste des éléments remarquables du patrimoine

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte.

M. Pérignon Grégory, ADVIPROM, Rue Chalgira, 75116 Paris.



La société ADVIPROM est propriétaire de la parcelle 98, située 69 Boulevard de la Liberté à Marmande.

Cette parcelle fait l'objet de l'emplacement réservé n° 59 : « création d'un emplacement réservé pour mixité sociale : objectif de production de LLS à hauteur de 25% minimum des programmes de logements réalisés sur l'emprise foncière concernée, avec un minimum de 60 LLS).

Le projet de la société sur ce terrain n'est pas encore arrêté, mais 3 options distinctes ont été retenues :

- 1) Maintien d'une activité de type « entrepôts » (box de stockages),

- 2) Logements, y compris une part de LLS,
- 3) Activité de loisirs de type bowling (ou autres).

La notion d'emplacement réservé empêche la mise en œuvre des options 1 et 3.
C'est pourquoi, la société demande la suppression de l'emplacement réservé 59.

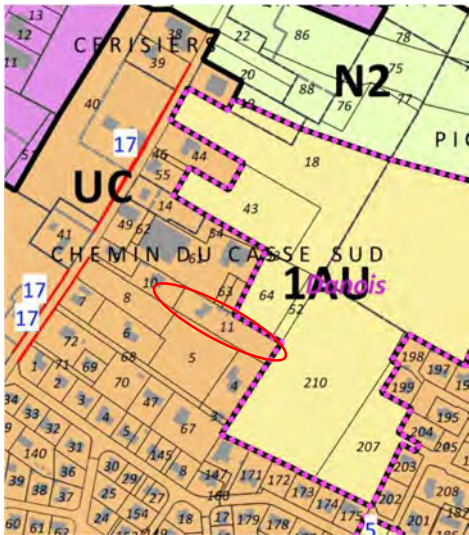
Commentaire et avis de la commune

Au regard des objectifs de mixité sociale, la collectivité souhaite maintenir l'ER pour la création de logements sociaux

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte.

Mme Pessot Marie-Claire, 24 bis Chemin du Casse, Beyssac, 47200 Marmande



Propriétaire de la parcelle 11, située Chemin du Casse à « Beyssac », Mme Bessot est venue s'enquérir du classement de sa parcelle d'environ 3 000m².

En effet, elle compte conserver 1 000m² autour de sa parcelle et vendre les 2 000m² restants en 1 ou 2 lots. Elle a compulsé les orientations d'aménagement de la zone 1AU voisine et constaté qu'une nouvelle voie d'accès devait longer son habitation.

Elle s'y oppose car son habitation est bâtie très près de la limite de son terrain. Elle suggère plutôt de la tracer derrière, le long des parcelles 64,63,61 et 49 où la largeur serait plus conséquente (là, où se trouve une friche industrielle : usine d'emballages en bois désaffectée).

Commentaire et avis de la commune

Le projet de détachement de 2 terrains à l'arrière de la parcelle 11 de Mme Pessot s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'OAP actuelle. A l'inverse, une desserte par le nord ne semble pas possible au regard de l'implantation de l'annexe sur cette parcelle en limite séparative. En outre, les parcelles 5 et 8 inoccupées à ce jour sont à priori plus favorables à l'aménagement (adaptation des emprises de desserte) que celles déjà bâties au nord.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

- La parcelle de Mme Pessot se trouve en zone UC constructible. Elle a donc la possibilité de diviser sa parcelle.

Son terrain, ayant une superficie inférieure à 5 000m², n'est pas soumis à des dispositions de densité.

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des dispositions générales définies au PADD. Elles donnent un cadre d'élaboration et d'instruction et sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Dans les OAP de la zone 1AU de « Danois », les emplacements des futures dessertes ont murement été réfléchis en tenant compte de l'existant, afin d'organiser la cohérence d'ensemble des opérations, d'assurer une liaison entre les différents quartiers, et de garantir la sécurité des usagers.

La commune maintient le positionnement des voies d'accès.

M. Philpott Jean-Paul, 53 Av Condorcet, 47200 Marmande.



Le changement de destination demandé pour la grange située à Lescour, figure sur le plan de zonage, mais pas dans le rapport de présentation. Est-il vraiment pris en compte ?

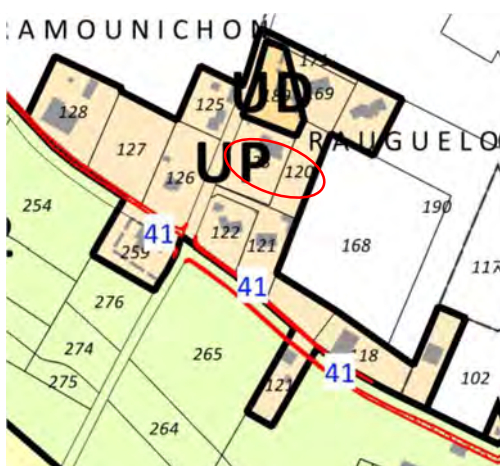
Commentaire et avis de la commune

La grange Lescour est bien identifiée dans le plan de zonage et dans le recueil des éléments de patrimoine et bâtiments pouvant changer de destination (pièce 3.3 du PLU)

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends note de la réponse de la commune et n'ai rien à ajouter

Mme Rius Burgada Claire, Av. Condorcet, 47200 Marmande



Propriétaire des parcelles 120 et 123 situées à Rauguelos, Mme Rius Burgada s'insurge contre le fait que ces parcelles ne soient plus constructibles (UP).

Elle s'inquiète du devenir de son habitation installée sur la parcelle 123, en cas de sinistre.

Elle mentionne également le manque d'entretien du bord des routes dans son environnement : fossés non vidés, herbes non coupées, présence de vipères et autres animaux dangereux.

Par ailleurs, elle regrette le manque de clarté des documents du PLU.

Elle souhaite que ses parcelles redeviennent constructibles.

Commentaire et avis de la commune

La parcelle est classée en zone UP

Les parcelles 120 et 123 situées en zone UP permettent notamment l'extension limitée des constructions existantes.

La reconstruction à l'identique d'une maison après sinistre est autorisée, même si le terrain est classé en zone inconstructible

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

- L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme précise : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ».

La commune n'ayant pas prévu d'interdiction dans son PLU, la reconstruction à l'identique ne poserait aucun problème, ce qui ne manquera pas de rassurer Mme Rius Burgada.

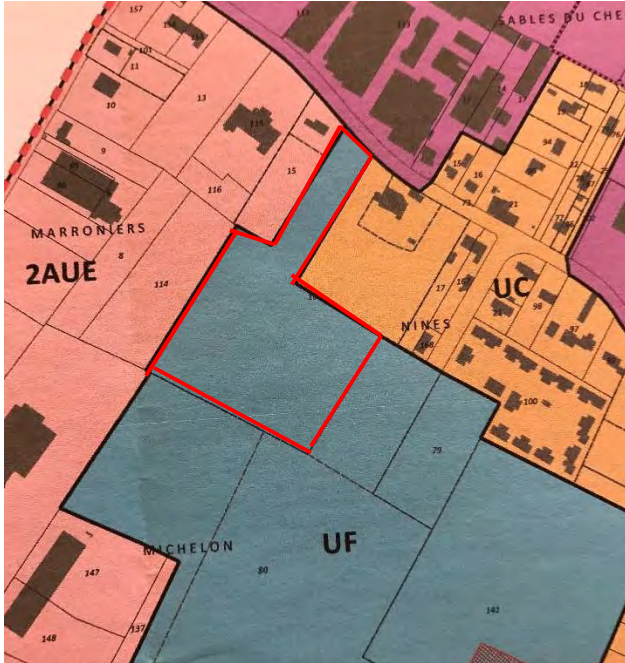
- En ce qui concerne l'entretien des bords des routes, il convient de s'adresser au service compétent, ce problème ne relevant pas du PLU.

- Mme Rius Burgada regrette le manque de clarté des documents d'urbanisme. Il est vrai que c'est un dossier complexe ; cependant l'ensemble était clair et abordable. Je ne sais si Mme

Ruis Burgada était présente aux réunions de concertation, mais les personnes qui ont participé à celles-ci, m'ont rapporté avoir bien compris la démarche d'ensemble du PLU. Et d'autre part, si Mme Ruis Burgada était venue lors de l'une de mes permanences, j'aurais sans doute pu l'éclairer sur la procédure en cours, et sur les points qui lui posaient problème.

J'émetts un avis défavorable à la demande de Mme Rius Burgada de changer le zonage de sa parcelle.

Mme Sarreau Françoise, 45 rue du Chêne Vert, 47200 Marmande.



Une grande partie de sa parcelle IT 16, située au 45 rue du Chêne Vert est incluse dans la future Zone UF.

Cette zone UF est destinée à recevoir de grands équipements, infrastructures et services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs.

Mme Sarreau réclame une modification d'accès à cette zone, qui a déjà une possibilité d'accès depuis les terrains de foot de Michelin. Une seconde ouverture serait envisageable depuis le terrain communal mitoyen qui a une issue sur la route de la Cité.

En supprimant l'accès par la route du Chêne vert, elle pourrait récupérer la plénitude de sa parcelle et en conserverait ainsi la valeur et sa tranquillité.

Commentaire et avis de la commune

La Commune souhaite maintenir la destination UF de cette parcelle en continuité des équipements sportifs.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Le PLU exprime les priorités de la ville en matière d'aménagement, et entre autres, pour les équipements publics et sportifs.

Cette zone UF couvre le secteur du stade Michelin qui répond à une fonction d'intérêt collectif. Les équipements nécessitent des évolutions, des extensions et des accès nouveaux.

C'est pourquoi, la commune maintient la destination de cette parcelle.

► Demandes de corrections des règlements graphique et écrit, des emplacements réservés et des servitudes

M. Capdeviole François, 210 route de la Chênaie, « Bouihats-Guillot », 47200 Marmande.



Agriculteur, M. Capdeviole a son siège d'exploitation situé à Guillot.

La zone naturelle N1 a une limite différente de celle qui était tracée dans l'ancien PLU. Elle se rapproche du siège d'exploitation et risque de nuire à son activité.

Il ne pourrait éventuellement pas construire de nouveaux bâtiments, à destination agricoles.

Il souhaite donc que le trait de limite soit reculé tel qu'il l'était auparavant.

Commentaire et avis de la commune

Parcelle 51 et 52

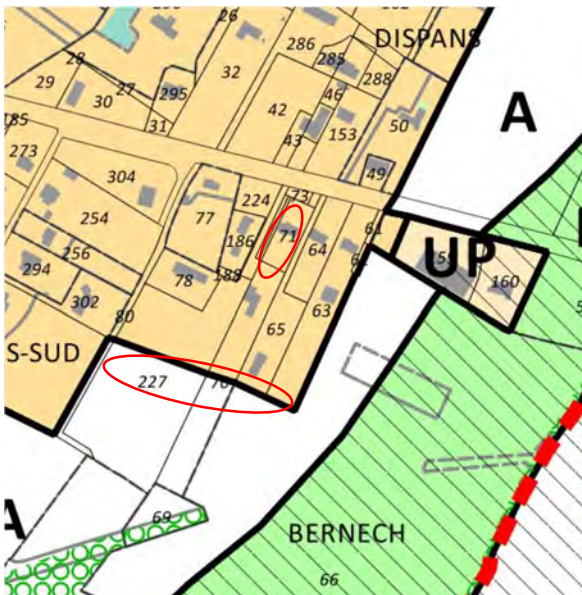
La délimitation de la zone N1 correspond au secteur inondable de l'atlas, c'est pour cela qu'il a été modifié.

Par ailleurs, le secteur concerné est en forte pente et l'implantation de nouveaux bâtiments semble difficilement possible.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et y souscris.

Mme Cattai Nadia, au nom de l'indivision, « Dispans Sud », 47200 Marmande.



Mme Cattai est propriétaire de la parcelle 71 et l'indivision des parcelles 70 et 227 situées à « Dispans Sud ».

Elle a noté que la parcelle 71 était située en zone UD, donc constructible, et que les parcelles 70 et 227 étaient en partie en zone agricole et en partie en zone UD.

Elle souhaite une modification du règlement de la zone UD :

- pour les limites séparatives, réduction du retrait imposé de 4m afin de pouvoir construire une annexe (garage) en limite séparative (cas d'un terrain étroit),
- pour les clôtures : possibilité de monter un mur à 2 m, car la route départementale 933 est très empruntée et les nuisances sonores sont devenues très fortes. Un mur de 2 m permettrait une protection meilleure que les clôtures autorisées à 1,6m de hauteur.

Commentaire et avis de la commune

Un intérêt particulier individuel seul ne peut justifier de la modification du règlement dans son ensemble qui définit pour toutes les zones à vocation principale d'habitat une hauteur de clôture de 1m60.

Néanmoins, consciente des problématiques divers engendrées, la collectivité étudiera la possibilité de modifier ce point de manière cohérente sur l'ensemble des zones concernées.

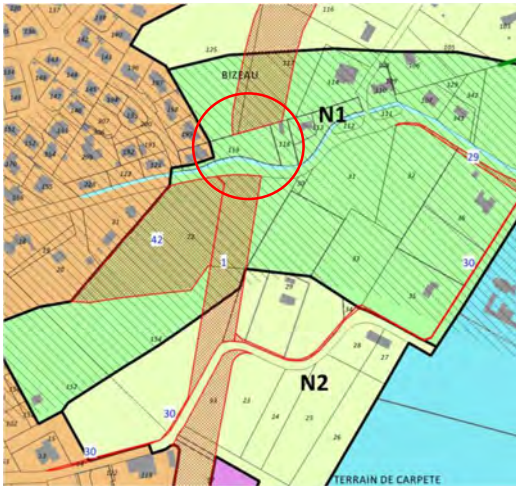
Il est envisagé la rédaction suivante :

« Les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale minimale de 0,60 0,20 mètre, surmonté ou non d'une grille/grillage/clastra, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 1,80 mètre de haut. »

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune et n'ai pas d'observation supplémentaire à faire.

M. Corbet Christophe, Service des études routières, Direction des Infrastructures et des Transports, du Conseil Départemental du Lot-et-Garonne.



L'emplacement réservé (ER) n° 1 inscrit au PLU de Marmande est destiné à la réalisation de la déviation EST de Marmande sous maîtrise d'ouvrage du département du Lot-et-Garonne.

Une interruption dans la continuité de cet ER apparaît le long de la rue Gounod au niveau des parcelles n° 118 et 119.

L'emplacement réservé n°1 doit intégrer les parcelles 118 et 119, dans la continuité du tracé existant, afin d'être compatible avec la réalisation de cette infrastructure.

Commentaire et avis de la commune

Les parcelles 118 et 119 seront intégrées au tracé de l'ER

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Ce problème résulte d'une simple erreur matérielle qui sera corrigée.

Règlement écrit : Quelques anomalies ont été constatées qu'il convient de corriger pour permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1°) Article 4 Implantation des constructions :

4.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

A – Règles générales

Alinéa 3 : Pour les zones UC, UD et 1AU : la nouvelle rédaction serait : 5 mètres **minimum** par rapport aux autres voies et emprises publiques, le reste étant inchangé.

B – Règles particulières : Rajouter la possibilité d'une implantation différente :

- pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang, par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation », notamment en zone UC / UD.

- si une construction ne respecte pas le retrait imposé, extension possible dans le même retrait à condition de ne pas aggraver la situation.

Commentaire et avis de la commune

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

2) Articles 6-2-4 : Les clôtures Article Clôture :

- * Ne réglementer que les clôtures donnant sur le domaine public
- * Renvoyer sur le code civil pour les clôtures mitoyennes
- * Assouplir les règles : soit muret + grillage / muret + grille / mur , avec hauteur maximale de 1.80 m
- * Retrait pour les portails de 6m du domaine public pour le parking du midi
- * Maintenir les règles de clôture telle que rédigées en zone UE ou 1AUE et déclinaisons / A et N

Commentaire et avis de la commune

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

3) Intégrer la note du CAUE, notamment le nuancier dans le règlement de la zone UA ou en annexe

Commentaire et avis de la commune

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation, sous réserve de la transmission du nuancier.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

4) Gestion des eaux pluviales

- * Pourquoi la zone UA n'est-elle pas concernée par le rejet régulé à 3l/s/ha ?
- * Le traitement des eaux de pluies sur la parcelle doit être l'objectif premier dans toutes les zones : il n'est pas réglementé dans les zones A et N.

Commentaire et avis de la commune

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés dans le cadre du dossier d'approbation.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

Emplacements réservés :

- Suppression de l'ER n°02 – à la demande de CD 47 / sur le plan et sur la liste

- Suppression de l'ER N°08 – suite à une délibération du CM renonçant au bénéfice de cet ER / sur le plan et sur la liste

Commentaire et avis de la commune

La cohérence entre le plan de zonage et la liste des ER sera vérifiée

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

OAP Commerce :

- La commune porte le projet d'un Tiers-lieu sur les anciennes usines CESA.

L'implantation de commerces ne sera pas la vocation première du site, mais il faudrait pouvoir tout de même ouvrir la possibilité de créer des commerces (sans restriction + restauration) sur le site.

L'OAP commerce limite les implantations commerciales aux secteurs de centralité principale / secondaire ou ZACOM.

Il convient de créer une exception sur ce site tiers lieux.

Commentaire et avis de la commune

Le site n'étant pas destiné à accueillir des activités commerciales ou de restauration, la remarque/demande ne semble pas justifier de modification du PLU.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte

- Carte des servitudes (Annexe n°7)

- Ne sont pas reportés sur le zonage : le PPRN Inondation, le PPRN Retrait / Gonflement des argiles, la servitude relative aux canalisations de transport de gaz.

- Apparition d'une servitude AC1 suite au classement du Monuments aux Morts, qui a donc généré un périmètre de protection alors que la commission des sites avait retenu la création d'un PDA limité au square du Monument aux morts.

- Modification de la marge de recul des routes à grande circulation.

Commentaire et avis de la commune

Les données de mise à jour du Porter à connaissance de l'Etat sur la question des servitudes seront intégrées au PLU dès transmission des éléments mis à jour par les services concernés.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

Dont acte.

► Orientations d'aménagement et de programmation commerciales

M. et Mme Rabemanantsoa, 12 rue Villeneuve, 33600 Pessac.

M. et Mme Rabemanantsoa sont propriétaires d'un local à usage commercial situé 126 rue de la Libération.

Durant de très longues années, une pharmacie y a exercé son activité jusqu'à sa fermeture en janvier 2018.

Ce local d'environ 70 m² dispose d'une réserve de la même superficie.

Depuis janvier 2018, ils n'ont pas trouvé de nouveaux locataires.

L'animatrice de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) de Marmande, Mme Marion Personne, leur a indiqué qu'ils pouvaient transformer la réserve en appartement, mais pas le local commercial car les Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales ne l'autorisaient pas.

Ils souhaitent transformer ce local commercial en appartement car ils sont conscients que la location n'est plus possible, et qu'ils sont redevables d'un impôt foncier très élevé, alors que le local n'est pas occupé.

Commentaire et avis de la commune

La collectivité envisage de supprimer les parcelles 46/50 et 51 de l'îlot commercial pour n'y garder que les parcelles 47 et 48.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

La commune ne souhaite réglementer par les orientations d'aménagement et de programmation commerciales que les parcelles 47 et 48 au bout de la rue de la Libération, à l'angle avec le boulevard Meyniel. Elle modifiera légèrement, par conséquence la délimitation des secteurs de « centralité urbaine ».

- **Carrefour Market**, Golf park, CS 60625, 1 rue du Rond Point Eisenhower, 31106 Toulouse.

Le centre commercial « Carrefour Market » abrite, à côté du supermarché, une Galerie Marchande comprenant des cellules marchandes existantes. Actuellement, trois lots sont libres et proposés à la location.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales (OAPC) du futur PLU, il est indiqué que l'installation de nouveaux commerces doit être compatible, par sa surface et sa vocation, avec les dispositions prévues par les OAPC.

Or, les cellules actuellement exploitées dans la galerie marchande sont une brasserie, une presse, une bijouterie, un salon de coiffure, un distributeur automatique bancaire, un magasin de cigarettes électroniques, un institut de beauté.

Nombre d'entre elles sont désormais interdites dans les ZACOM, qui sont destinées à des achats « exceptionnels » ou « occasionnels lourds ».

Les activités commerciales d'achats quotidiens, d'achats hebdomadaires ou achats occasionnels légers ne sont pas autorisées.

Mais, c'est ce type d'activités que généralement, les galeries marchandes de l'enseigne proposent en particulier à leur clientèle ; salons de coiffure, pharmacies, opticiens, pressings, cordonneries, banques, restaurants, fleuristes, presses...

L'enseigne a récemment beaucoup investi pour améliorer le confort d'achat, et les nouvelles OAPC auront un impact direct sur son outil commercial et son image, puisqu'elle ne sera plus en mesure d'offrir de nouveaux services complémentaires à sa clientèle.

Carrefour Market ne peut admettre que la redynamisation du centre-ville se fasse au détriment de la qualité et la diversité de services qu'elle doit offrir à sa clientèle.

D'autre part, il semble légitime de laisser un commerçant s'installer là où il pense qu'il aura le meilleur essor.

Commentaire et avis de la commune

Le cas des galeries marchandes existantes va être réexaminé.

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

L'enseigne a analysé les OAP et les interprète ainsi :

« Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales (OAPC) du futur PLU, il est indiqué que l'installation de nouveaux commerces doit être compatible, par sa surface et sa vocation, avec les dispositions prévues par les OAPC ».

- En ce qui concerne la surface, il convient de considérer 2 choses dans les OAP :

- Au titre B4, au sujet de la modification des commerces existants, il est précisé : « Les opérations de réduction, réaménagement ou de réhabilitation de commerces existants ne sont pas contraints par les présentes OAP, sauf dans les ZACOM lorsqu'elles conduisent à réduire la surface de vente d'une unité commerciale à moins de 300 m² ».

- Au titre D, « **Le seuil minimum de 300 m² de surface de vente prévu dans les ZACOM s'applique à l'échelle de chaque unité commerciale.**

De fait, dans les ZACOM, les ensembles commerciaux composés d'une ou plusieurs unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente, sont interdits.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas dans le cas de la réorganisation d'une galerie marchande existante, à condition que le projet ne génère pas une augmentation de la surface de vente totale de la galerie marchande ».

Ces instructions sous-entendent que, pour les commerces existants, si les surfaces des unités commerciales ne sont pas réduites, et si la surface totale de la galerie n'augmente pas, le seuil de 300m² ne s'applique pas.

- En ce qui concerne la vocation de l'unité commerciale :

A partir des dispositions du SCoT Val de Garonne, les OAP ont précisé la vocation des différents secteurs de localisation, et dans les ZACOM, doivent s'installer des commerces correspondant à des achats dits « exceptionnels » ou « occasionnels lourds ».

Les commerces d'équipement de la personne et de la maison sont implantés préférentiellement dans le centre-ville et dans les centralités secondaires significatives.

S'il y a changement de vocation d'une unité dans la galerie marchande, c'est considéré comme un nouveau commerce qui s'installe. Par conséquent, les prescriptions s'appliquent.

(cf. le DOO du SCoT, page41 « Les nouveaux développements commerciaux : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes »).

Dans son avis sur le PLU du 23 juillet 2019, le syndicat mixte du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, a émis une réserve ainsi rédigée : « **Il conviendrait de n'autoriser que la gestion de l'existant pour les commerces implantés en dehors des localisations préférentielles; ...Il convient d'interdire l'installation de nouveaux commerces dans les secteurs qui ne sont pas identifiés comme des localisations préférentielles..** ».

Réexaminer le cas des galeries marchandes existantes serait contrevenir au SCoT. De plus, modifier la grille de répartition des activités commerciales pour une ZACOM conduirait à devoir le faire non seulement pour toutes les ZACOM, mais également pour la centralité principale 3 « Jean Jaurès ».

Cette option n'est pas compatible avec le SCoT.

M. Philippe Machilot, SAS Marmandis, 344 rue des Orchidées, 43370 Bains
Repreneur du Géant avec ralliement de l'enseigne Super U.

Une demande de permis de construire a été déposée auprès des services de l'urbanisme pour la démolition/reconstruction d'un sas d'entrée.

La commune a demandé à l'enseigne de s'engager à ne pas implanter des activités à vocation de restauration, conformément aux OAPC. Or, cet établissement a été acquis avec une activité

cafétaria, certes abandonnée, depuis quelque temps. Le nouveau propriétaire ne peut se contraindre sur cet aspect.

Avec le rachat, le site doit bénéficier d'une redynamisation afin de relancer l'activité de l'hypermarché à dominante alimentaire, bien que les contraintes commerciales soient très pénalisantes.

Face à l'hypermarché, de l'autre côté de la route départementale est présente une « centralité urbaine secondaire » qui autorise « la création de commerces répondant à un service de proximité, à caractère quotidien ou hebdomadaire » qui viendra concurrencer l'enseigne.

Par ailleurs, l'avocat de Super U conteste le droit par la commune d'établir des orientations d'aménagement et d'orientations commerciales puisque le Schéma de Cohérence Territoriale de Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014, et s'impose au PLU.

C'est donc au SCoT, dans son document d'orientation et d'objectifs, qu'il appartient de préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et non au PLU (annexe n°2).

Commentaire et avis de la commune

Conformément au SCoT, le règlement prévoit l'interdiction de création de cellules commerciales sous forme de galeries marchandes.

Conformément au souhait de la collectivité de renforcer les dispositifs en faveur du maintien du commerce en centre-ville, l'OAP commerciale étend l'interdiction à la restauration (rapide/snack/...)

Commentaire et avis du commissaire-enquêteur

- Les prescriptions du SCoT sont très claires, en ce qui concerne la superficie des unités commerciales et les activités autorisées (voir observations ci-dessus) pour les nouvelles installations.

Or, dans le SAS d'entrée, l'enseigne envisage des unités bien inférieures à 300 m² et des activités non autorisées par le DOO du SCoT.

Les OAP de la commune précisent que les restaurants, services de restauration mobile, traiteurs et autres services de restauration, les débits de boisson sont interdits dans les ZACOM.

Toutefois, « *Les interdictions d'activités de restauration ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation d'un établissement dans des locaux existants de restauration (dans ou en dehors d'une galerie marchande), pouvant comprendre des travaux de modification et/ou d'extension de ces locaux. Dans les autres cas, la création d'une activité de restauration (dans ou en dehors d'une galerie marchande existante ou à créer) n'est pas admise* ».

Cette règle autorisera la réinstallation de la cafétaria, mais pas les petits stands de vente d'alimentation.

- En ce qui concerne la deuxième partie de l'intervention, exposée par l'avocat de l'enseigne, qui précise que les auteurs du PLU ne sont pas habilités à adopter des OAP concernant uniquement la thématique « commerciale » : il convient de rappeler que les Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales du PLU de Marmande **visent à mettre en œuvre les orientations et les objectifs généraux du SCoT et à préciser l'application de ces orientations sur le territoire communal.**

Cette possibilité d'établir des OAP « commerciales » est inscrite page 59 du DOO du SCoT relative aux leviers de mise en œuvre du volet commercial du SCoT : « *Les documents d'urbanisme locaux vont par conséquent retranscrire les orientations du volet commercial du SCoT en matière :*

- de localisation des développements (délimitation fine des ZACOM, traduction dans le zonage et le règlement des principes d'implantation définis en dehors des localisations préférentielles, délimitation des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée, autorisation ou interdiction du commerce selon les secteurs...),

- de vocation des localisations préférentielles à travers les planchers et plafonds de surface des constructions à destination commerciale,
- de qualité des développements, en traduisant les conditions d'implantation des commerces dans les ZACOM dans les articles du règlement (règles de hauteur, de gabarits, règles de densité, traitement des limites, traitement des façades...) ».

L'avocat de la SAS Marmandis cite l'article L 156-1 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 ».

et l'interprète comme « donnant une habilitation en matière d'aménagement commercial aux auteurs de PLUI lorsqu'un SCoT n'existe pas ».

Or, ce que le législateur a indiqué dans le 2^{ème} alinéa de l'article, c'est que, lorsqu'il n'y a pas de SCoT, c'est au PLUI/PLU de fixer au préalable les dispositions dévolues au DOO du SCoT en matière d'aménagement commercial.

Les OAP aménagement commercial sont donc possibles en présence d'un SCoT opposable, mais ne doivent pas aller à l'encontre du DOO du SCoT.

L'autorité compétente en matière de PLU a le choix pour utiliser les outils juridiques (OAP, règlements écrit ou graphique) du PLU pour décliner ces orientations à son échelle.

Plusieurs exemples de PLU ayant décliné des orientations d'aménagement et de programmation commerciale, alors qu'un SCoT approuvé s'imposait en compatibilité au secteur, sont connus et n'ont pas conduit à une fragilité juridique du PLU : Nantes Métropole, Strasbourg, Grand Cahors (Club PLUI octobre 2018)...

- Dans un second temps, l'avocat de la SAS Marmandis affirme que le contenu de l'OAP est lui-même irrégulier, en arguant à la fois sur l'activité et sur la superficie.

Rappelons tout d'abord, que les orientations d'aménagement et de programmation commerciales du PLU ne font que décliner celles du SCoT. Elles peuvent les compléter voire même être plus restrictives, à condition de ne pas être en contradiction.

* **Activité** : Le PLU peut interdire ou autoriser l'implantation de certains commerces, souvent à des fins de revitalisation des centres villes. De nombreuses communes élaborent des PLU interdisant certaines activités en fonction de leur implantation.

Ces tendances s'appuient sur une évolution de la jurisprudence européenne. Dans un premier arrêt rendu en 2011 sur la province de Catalogne, le juge a considéré que des restrictions à la liberté d'établissement commercial pouvaient être admises pour des motifs d'aménagement du territoire. En janvier 2018, la CJUE a rendu l'arrêt Visser : le plan d'occupation des sols d'une ville des Pays-Bas définissait une zone périphérique comme affectée aux commerces de biens volumineux. Un marchand de chaussures en discount souhaitait s'y implanter et a attaqué le plan d'occupation des sols. La CJUE, saisie par la Justice néerlandaise, a estimé que cette interdiction tend à préserver la viabilité du centre-ville et éviter l'existence de locaux inoccupés en zone urbaine dans l'intérêt d'un bon aménagement du territoire. Cet objectif de protection de l'environnement urbain est susceptible de constituer une raison impérieuse d'intérêt général de nature à justifier une telle limite territoriale. La revitalisation du centre-ville est donc une raison impérieuse d'intérêt général. Les recours en manquement devront en tenir

compte, et ne sont pas sûrs d'aboutir car le juge européen se montre désormais très attentif à cette problématique du centre-ville

Plus près de nous, le PLUI de l'agglomération agenaise traduit une détermination politique sur deux axes : interdire en périphérie la culture et le prêt-à-porter pour les concentrer en centre-ville, et maîtriser l'implantation du commerce alimentaire. Une zone d'activité économique a été réalisée par un aménageur privé, avec interdiction d'implanter certains codes NAF d'activités commerciales culturelles ou de prêt-à-porter. L'aménageur a malgré tout implanté une enseigne C&A, qui a dû fermer sur décision du juge.

* Superficie : Le Conseil d'État a admis la fixation de plafond de surface commerciale, mais en conservant une lecture souple des documents d'urbanisme pour l'application de ce plafond qui doit être interprété comme une « orientation » dans un SCOT. Dans le cas de Marmande, les orientations de la commune ne font que reprendre celles du SCoT.

Aux termes de la rédaction du présent rapport, lors de sa remise à M. le maire de la commune de Marmande, conformément aux prescriptions de l'article 8 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le registre des observations et les différentes pièces afférentes lui ont été restitués.

Une copie du rapport était jointe pour :
- Mme la Préfète de Lot-et-Garonne.

J'ai adressé le présent rapport à :
- M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Brax, le 18 décembre 2019
Le commissaire-enquêteur



Gilberte GIMBERT

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de Marmande

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'urbanisme

Enquête publique du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019



Marmande (Eglise Notre Dame) (photo internet)

CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire-Enquêteur sur le projet de PLU

Destinataires :

M. le Maire de la Commune de Marmande
Mme la Préfète de Lot-et-Garonne
M. Le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Archives

Gilberte GIMBERT
Commissaire-Enquêteur
9, lotissement Bézis
47310 – BRAX

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de BORDEAUX E19000152/33 du 16 septembre 2019 et par arrêté de M. le maire de la commune de Marmande du 25 septembre 2019 portant ouverture d'une enquête publique, j'ai été désignée commissaire enquêteur.

L'enquête a porté sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Marmande.

Déroulement de la procédure

L'information de la population a été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête apposé sur les portes extérieures de la mairie, du service urbanisme, ainsi que sur les panneaux d'affichage communaux dans les différents quartiers de Marmande, et ce, dès le 03 octobre 2019.

La commune a également procédé à la publication de l'avis sur son site internet.

Ce même avis a par ailleurs été inséré dans deux journaux de la presse quotidienne régionale « Le Sud-Ouest » et le « Républicain », 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans le délai de huit jours suivant le début de celle-ci.

Un courrier informant la population de la tenue de l'enquête publique a été adressé à toutes les personnes ayant saisi la commune dans le cadre de la révision du PLU.

Un rappel de la consultation, (en dehors des publications officielles), a ensuite été publié sur la page marmandaise du journal Sud-Ouest du 24 octobre 2019.

Le dossier et les registres d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Marmande. Il était également consultable ou téléchargeable sur le site internet de la commune.

Le public a pu faire part de ses observations sur les registres d'enquête, par courrier ou par courriel sur un site mail dédié.

L'enquête s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019 inclus, soit pendant 32 jours.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire de la commune de Marmande, j'ai tenu dix permanences à la mairie de Marmande les jours et heures suivants :

- Lundi 21 octobre 2019 de 9h à 12h,
- Samedi 26 octobre 2019 de 9h à 12h,
- Lundi 28 octobre 2019 de 14h à 17h,
- Jeudi 31 octobre 2019 de 14h à 17h,
- Mardi 05 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Vendredi 08 novembre 2019 de 14h à 17h,
- Mercredi 13 novembre 2019 de 14h à 17h,
- Samedi 16 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Mercredi 20 novembre 2019 de 9h à 12h,
- Vendredi 22 novembre 2019 de 14h à 147h.

Devant l'affluence du public, les heures prévues des permanences ont été très souvent avancées ou retardées, afin que toutes les personnes qui le souhaitent, puissent être reçues.

La salle du conseil municipal était mise à ma disposition, permettant un bon déroulement de l'enquête, qui s'est passée sans incident et dans un climat serein.

Toutes les règles relatives à l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées : forme et affichage de l'avis, mise à la disposition du public du dossier (accessible, clair et compréhensible), et des registres d'enquête, présence du commissaire-enquêteur dans la mairie aux heures et jours prescrits, ouverture et clôture des registres d'enquête, recueil des remarques du public, et enfin respect des délais de la période d'enquête.

Aux différentes permanences, 166 personnes se sont présentées dont une à trois reprises ; certaines se sont contentées de consulter les documents et poser des questions sans porter d'annotations sur les registres.

Ces derniers comportent 135 dépositions écrites auxquelles sont joints 15 documents. Six courriers m'ont été adressés et 8 contributions ont été postées sur l'adresse mail dédiée.

Les remarques ont fait l'objet d'analyses détaillées dans le rapport qui précède, elles trouvent une issue favorable lorsqu'elles sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'examen des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances sur le terrain effectuées par le commissaire-enquêteur, la connaissance de la consultation qu'en avait le public, mettent en évidence que la durée de consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes. Il n'était par conséquent pas utile de prolonger son délai, ni d'organiser des réunions d'informations et d'échanges avec le public, ni encore de joindre des pièces supplémentaires au dossier.

Aux termes de la consultation, il convient de dresser le bilan résultant :

- de l'examen du dossier soumis à l'enquête publique,
- des observations du public,
- des réponses du maître d'ouvrage aux questions posées dans le procès-verbal de fin d'enquête,
- des avis exprimés par les personnes publiques associées,

et enfin, d'indiquer si le PLU semble avoir été conduit dans le respect des principes des diverses lois relatives aux fondements et procédures d'urbanisme et plus particulièrement des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

=> En ce qui concerne le respect des documents de portée normative supérieure :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne auquel appartient la commune a été approuvé le 21 février 2014. Il est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification à l'échelle intercommunale. Il détermine un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage...

Il oriente donc les documents de planification sectorielle, tels les PLU et leur impose un rapport de compatibilité.

Le SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne a déterminé une armature urbaine à quatre niveaux : pôles principaux, communes associées aux pôles principaux, pôles relais et communes rurales.

Des objectifs différents ont été assignés selon le niveau de la commune ; ils s'imposent en compatibilité aux documents d'urbanisme.

Pour la commune de Marmande, pôle principal, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT prévoit que ses besoins représentent 50 % des objectifs du SCoT, soit 1425 logements supplémentaires pour 2400 nouveaux habitants, avec une enveloppe foncière associée de 96 ha.

L'ouverture à l'urbanisation initialement prévue de 135 ha, offrait un potentiel de 2214 à 2895 habitations.

Mais, ces propositions n'étant pas compatibles avec le SCoT, les Personnes Publiques Associées, et en particulier l'Etat et le syndicat mixte du SCoT, ont conditionné leur avis à la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation.

La commune a donc convenu, dans sa « synthèse et prise en compte des avis des PPA », le 09 septembre 2019, de passer en zone N :

- toutes les zones 2AU (39 ha),
- une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet (2ha),
- et une partie de la zone 1AU de Danois (4ha).

Ainsi et seulement ainsi, d'un point de vue quantitatif, le PLU respecte l'enveloppe accordée par le SCoT.

L'adéquation entre consommation d'espace et projet de croissance démographique sera alors démontrée.

Les autres préconisations du SCoT sont respectées : développement urbain en continuité des espaces bâtis et en greffe de l'existant, arrêt de l'habitat isolé, prise en compte d'une partie des logements vacants, objectif de densité minimale affiché avec une décroissance du centre vers la périphérie, pourcentage de logements à réaliser en densification, projets d'ensemble pour les futures zones constructibles, programme de renouvellement urbain, mixité des fonctions.

- Le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, fixe les quatre orientations et dispositions fondamentales du SDAGE Adour-Garonne pour le bassin pour la période 2016-2021 :

- créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- réduire les pollutions,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vallée de la Garonne », en cours d'approbation, prévoit la préservation de la ressource, la restauration des milieux et la satisfaction des usages.

Le PLU s'est attaché à répondre de manière positive aux différentes dispositions du SDAGE et du futur SAGE,

- en limitant le développement de l'urbanisation,
- en préservant des éléments structurants du paysage,
- en déterminant les trames vertes et bleues,
- en repérant les zones humides,
- en protégeant et restaurant les fonctionnalités de milieux aquatiques et humides,
- en prenant en compte les données sur les zones inondables,

- en définissant des zones naturelles en bordure des cours d'eau,
- en évitant l'implantation des extensions urbaines en zones de risques,
- en valorisant les eaux de pluie pour les constructions nouvelles,
- en préconisant une gestion des eaux pluviales en site propre...

Les masses d'eau souterraines, le réseau hydrographique, et l'assainissement sont très peu impactés par le PLU.

- Le Schéma Régional Climat Air Énergie d'Aquitaine approuvé le 15 novembre 2012 définit les orientations en matière de lutte contre les pollutions atmosphériques, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques.

La commune de Marmande se situe en zone sensible pour la qualité de l'air. Une station de mesure est installée sur le territoire, avenue Jean Jaurès. Elle est par conséquent influencée par le trafic routier. Cependant, les concentrations en dioxyde d'azote sont nettement plus faibles que les données régionales.

Le PLU propose l'essor de l'usage des modes de transport doux entre les quartiers, des économies d'énergie par la densification du bâti et le contenu de son règlement, la facilitation des dispositifs de production d'énergie douce...

Le PLU respecte les documents de portée normative supérieure

=> En ce qui concerne la politique de l'habitat, la gestion économe de l'espace et la maîtrise du développement urbain :

- La Commune s'est inscrite dans une croissance démographique conforme à celle préconisée par le SCoT, 2400 habitants supplémentaires afin de développer et dynamiser le territoire, préserver les équipements publics.

Cet objectif induit ainsi la mise à disposition de 1425 logements nouveaux.

- L'extension foncière prévue est de 96 hectares.

Le PADD a défini des enveloppes urbaines maximales au sein desquelles la collectivité a décidé de cantonner son développement urbain dans un souci de gestion économe de l'espace et de respect des paysages.

La Commune a donc choisi de structurer et densifier son développement urbain en optimisant le gisement foncier urbanisable, en valorisant les terrains libres à l'intérieur des espaces déjà bâtis, en diminuant les surfaces moyennes des terrains par logement, en interdisant le développement linéaire, et en concentrant les extensions à l'intérieur des rocade.

Les futures zones constructibles seront organisées en continuité de l'urbanisation actuelle. Ce zonage « compact » permettra d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion du bâti.

Cette prévision ramenée à 96 ha, favorise ainsi une économie de l'espace puisque la consommation entre 2004 et 2016 a été de 111,5 ha.

- Le PLU s'efforce de présenter une offre de qualité de logements et mise sur la diversification afin de favoriser la mixité sociale. Il propose également la réhabilitation des maisons anciennes et le changement de destination des bâtiments agricoles existants.

- Il met en place les outils nécessaires à la réalisation de ces propositions. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles définissent sous forme de schémas

d'aménagement et d'explications appropriées, les principes d'organisation des secteurs en extension urbaine. Elles contiennent des indications de principe de voirie, cheminements doux, mentionnent les zones végétalisées à réaliser, des objectifs de densité. Cependant, elles ne proposent pas de modèles d'implantation des futures habitations. Le degré de précision et de déclinaison territoriale est insuffisant pour réellement maîtriser l'urbanisation de ces secteurs. Aussi, conviendra-t'il, de veiller au contenu des permis de construire pour garantir la qualité et le respect de la densité préconisées par le PADD.

Le parti d'aménagement retenu respecte les objectifs de développement urbain maîtrisé, de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.

=> En ce qui concerne les espaces à enjeu écologique, les paysages et le bâti de qualité :

- Le projet a bien pris en compte et décrit les différents écosystèmes reconnus sur le territoire, ainsi que leur rareté et leur vulnérabilité.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors biologiques occupent une grande place dans le territoire : cours d'eau, haies, ripisylves, forêts... Ils sont repérés dans le zonage (trames bleue et verte) et tous les outils utiles à leur protection sont mis en place dans le règlement : zone naturelle, EBC. Aucun habitat d'intérêt communautaire, aucune espèce protégée ne sont impactés par le PLU.

- Pour les paysages et le bâti, qui ont fait l'objet d'inventaire et de grande attention, les outils de protection ont également été mis en place : identification et protection d'éléments du patrimoine, encadrement du changement de destination du bâti agricole, interdiction du mitage, défense des éléments végétaux structurants du paysage...

Le parti d'aménagement respecte les objectifs de protection des milieux, sites, paysages naturels, du bâti.

=> En ce qui concerne la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels :

La consommation d'espace agricole (environ 69 ha) est relativement faible par rapport à la superficie totale du territoire (4490 ha).

La surface des terres agricoles représente 1746,1 ha, soit 38,9 % de la superficie totale de la commune.

Le potentiel agronomique est préservé par l'éloignement des zones constructibles et la diversification de l'agriculture.

Le maintien des zones agricoles et de la forêt garantit l'identité du territoire et un espace rural entretenu.

Les zones naturelles demeurent très étendues, 1308,4 ha, soit environ 29,14 % du territoire, et comprennent les boisements naturels structurants, (ceux qui présentent un enjeu écologique ont été retenus en « espaces boisés classés »), les ripisylves qui jouent un rôle écologique primordial et représentent un réservoir de biodiversité important.

Toutes ces dispositions concourent à ce que le projet ne manifeste pas d'atteinte aux espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le parti d'aménagement respecte les objectifs de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et aux espaces naturels

=> En ce qui concerne les activités économiques, touristiques, les équipements, les services :

L'activité économique est majoritairement liée à l'industrie agricole et alimentaire, à l'industrie du bois et du papier, à l'industrie aéronautique (le fleuron de l'économie marmandaise) et à un secteur tertiaire prédominant.

Tout est mis en œuvre pour permettre aux activités industrielles d'évoluer : 251 ha de zones UE et 58,4 ha de zone AUE sont dévolues aux activités économiques et 121 ha en UF et 31,6 ha en AUF dédiés aux activités touristiques et de loisirs.

L'activité agricole reste un secteur économique important, avec des productions de maraichage, céréales et de vin sur les coteaux, même si les surfaces agricoles baissent régulièrement.

La commune dispose de nombreux commerces. Elle a défini des orientations d'aménagement et de programmation commerciales à des fins de rééquilibrage du secteur, entre le centre-ville et les développements dans les zones périphériques.

Marmande possède tous les équipements publics d'une ville de sa catégorie : écoles, collèges, lycées, équipements sportifs et de loisirs, hôpital, équipements sociaux et culturels, équipements médico-sociaux, transports de voyageurs...

Le territoire bénéficie d'un nombre certain d'atouts en matière touristique avec une identité forte, un patrimoine urbain et architectural remarquable en centre-ville, un patrimoine bâti local de très grande qualité, des paysages variés dont le canal latéral à la Garonne, des points de vue spectaculaires ...

Les besoins liés aux activités touristiques, culturelles sont bien pris en compte.

=> En ce qui concerne les déplacements, les énergies :

Les déplacements en voiture sont prépondérants. Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation incluent des cheminements piétonniers, et l'utilisation du co-voiturage est fortement conseillée. Des transports en commun et/ou à la demande sont également mis à la disposition de la population.

Toutes ces mesures, ajoutées à un changement de comportement des usagers, devraient permettre une diminution notable des consommations en carburants.

De même, la consommation d'énergie dans les bâtiments sera optimisée grâce à l'accroissement de la densité des futurs logements et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces thématiques, ont été correctement abordées, de même que celles traitant de la qualité de l'air, du développement des communications électroniques...

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, d'amélioration des performances énergétiques.

=> En ce qui concerne la prévention des risques et des pollutions, les ressources naturelles, la sécurité publique :

Les règles et préconisations de l'Etat relatives aux risques naturels et technologiques ont été intégrées : feu de forêts, glissements de terrains, retrait/gonflement des argiles, zones inondables ... La ville de Marmande est une habituée des crues de la Garonne qui sont récurrentes : toute la zone inondable est classée en zone naturelle.

La commune dispose de nombreux moyens de lutte contre l'incendie permettant de défendre la totalité des zones existantes, ils seront complétés pour assurer celle des futures zones constructibles.

L'augmentation de la consommation en eau, due aux populations supplémentaires ne compromettra pas la ressource dans la mesure où elle est assurée par une diversité de d'origines (eaux superficielles, nappes profondes, nappe alluviale).

La maîtrise du cycle de l'eau est intégrée dans le PLU : ruissellement des eaux pluviales, qualité de l'eau, protection des captages, lutte contre les pertes d'eau dans les réseaux de distribution.

La commune est classée en assainissement collectif depuis la zone urbanisée en rive droite de la Garonne jusqu'à la départementale 933, ainsi que quelques zones urbanisées au nord de la RD 933, le long de la RD 708...

Après collecte, les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Thivras. Celle-ci est prévue pour traiter 41 000 équivalents/habitants (EH).

La station est utilisée à moins de 40 % de ses capacités hydraulique et organique. La marge est évaluée à plus de 25 000 EH.

Cependant, le fonctionnement de la station est défaillant, et la capacité résiduelle actuelle est estimée à 1 400 EH, soit environ 556 nouvelles habitations.

Sachant que les communes de Beaupuy, Virazeil et Saint Bazeille sont utilisatrices de la même station, cela réduit considérablement la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

C'est pourquoi, la Commune a par délibération du 10 octobre 2019 approuvé un programme de travaux pour la remise en service du décanteur primaire de la station, afin qu'il soit opérationnel fin 2021, ce qui déblocquera la situation pour l'ensemble des communes.

L'incidence de l'urbanisation sur la qualité des eaux devrait être négligeable, dans la mesure où les milieux sensibles seront exempts de toute construction.

L'impact de l'accroissement de la population sur l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets sera correctement traité par Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs de préservation de l'eau, des ressources naturelles, préventions des risques et des pollutions, de sécurité publique.

BILAN SYNTHETIQUE

| Critères Appréciations | Défavorable | Neutre | Favorable |
|--|-------------|--------|-----------|
| Qualité du dossier et fiabilité des données | | | |
| Respect des documents de portée normative supérieure | | | |
| Objectifs de croissance démographique | | | |
| Gestion économe de l'espace | | | |
| Diversification de l'offre de logements | | | |
| Renouvellement urbain | | | |
| Orientations d'aménagement sectorielles | | | |
| Protection des espaces à enjeux écologiques | | | |
| Protection des paysages | | | |
| Protection du bâti | | | |
| Préservation de l'activité agricole | | | |
| Projets de développement économique | | | |
| Projet de développement des activités touristiques, culturelles, sportives | | | |
| Déplacements, diminution des obligations de déplacements, développement des transports alternatifs | | | |
| Réduction des gaz à effet de serre | | | |
| Qualité de l'air | | | |
| Prévention des ressources naturelles | | | |
| Maîtrise de l'énergie et de production énergétique | | | |
| Préventions des risques naturels et technologiques | | | |
| Prévention des risques de pollution | | | |

Il ressort du bilan global que les éléments positifs sont majoritaires.

=> Les participants à l'enquête publique n'ont pas émis d'avis défavorable sur le projet, le rendant socialement acceptable.

Les observations ont toutes fait l'objet d'un commentaire.

La concertation a été efficace et les variations et adaptations du projet au cours de la procédure pouvaient être connues par tous, puisque les documents étaient consultables en mairie qu'elle que soit la date de leur évolution. Par ailleurs, le registre de concertation servait correctement de relais entre les habitants et le maître d'ouvrage.

=> Les personnes publiques associées (notamment la Direction Départementale des Territoires, le Syndicat Mixte du SCoT de Val de Garonne) **ont majoritairement été favorables, sous réserve de la prise en compte des observations formulées, et du retrait de zones constructibles : 39ha pour l'Etat, 24ha pour le syndicat mixte du SCoT.**

La commune a convenu de respecter l'ensemble des observations et apportera les

compléments et modifications demandés.

Tout en rappelant ses objectifs, elle a reconnu pouvoir amender son projet pour tenir compte des observations, remarques et recommandations émanant des personnes publiques associées.

Il conviendra donc de ne pas revenir sur la transformation en zone naturelle, des zones 2AU, une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet et une partie de la zone 1AU de Danois.

=> Les remarques et recommandations que j'ai émises au sein de ce présent rapport, ne sont aucunement rédhibitoires au projet de PLU.

=> Conclusion :

Le PLU de la Commune de Marmande, mûrement réfléchi, a su prendre en compte dans l'intérêt général, les objectifs des articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il respecte les normes juridiques supérieures et les servitudes et contraintes en vigueur.

Le projet, très raisonné en matière d'ouverture à l'urbanisation, fixe des règles strictes pour l'architecture des habitations, et protège l'activité agricole, les paysages et les espaces naturels à fort enjeu écologique. Les choix stratégiques du P.A.D.D., identifiés de manière précise, ont été correctement traduits dans le règlement.

Les objectifs et choix retenus pour le PLU en ont fait un projet réaliste, équilibré et cohérent pour l'aménagement communal.

Le bilan final est donc très positif.

=> Suite de la Procédure

Article L153-21 du code de l'urbanisme : « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire... est approuvé par... le conseil municipal... ».

Article L. 153-23 du code de l'urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat... ».

Aux termes de l'enquête, après avoir :

- analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet,
- étudié les observations du public,
- pris en compte le difficile équilibre entre les enjeux environnementaux et le développement urbain de la commune,
- constaté que le projet de PLU répond aux besoins de développement du territoire communal,

j'estime que les éléments positifs sont prépondérants.

En conséquence, pour les raisons exposées ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marmande

assorti d'une réserve :

La prise en compte des compléments et modifications demandés par les personnes publiques associées et par l'Autorité Environnementale.

Fait à Brax, le 18 décembre 2019
Le commissaire-enquêteur



Gilberte GIMBERT

Saisissez du texte ici

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de Marmande

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'urbanisme

Enquête publique du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019



Marmande (Le Pont) (photo internet)

ANNEXES

Destinataires :

M. le Maire de la Commune de Marmande
Mme la Préfète de Lot-et-Garonne
M. Le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Archives

Gilberte GIMBERT
Commissaire-Enquêteur
9, lotissement Bézis
47310 – BRAX

Annexe n° 1
Le procès-verbal et le mémoire forment un seul document
Département de LOT-ET-GARONNE
Commune de Marmande

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 21 octobre 2019 au 22 novembre 2019

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS EMISES

Rappel sur le projet

L'objet de l'enquête porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Rappel sur l'information du public pendant l'enquête publique

L'information de la population a été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête de M. le Maire de Marmande sur les portes extérieures de la mairie et du service d'Urbanisme de la Commune.

L'affichage sur tous les panneaux de la mairie dans les différents quartiers de la commune, en place dès le 03 octobre 2019, était conforme aux prescriptions réglementaires (dimensions, couleur).

L'avis d'enquête a par ailleurs été inséré dans deux journaux de la presse quotidienne régionale « Le Républicain » et « le Sud-Ouest », 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans le délai de huit jours suivant le début de celle-ci.

Il était consultable sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant toute cette période, à la mairie de Marmande, siège de l'enquête.

Le dossier était également consultable ou téléchargeable sur le site internet de la commune : www.mairie-marmande.fr ou <http://www.mairie-marmande.fr/index.php/enquetes-publiques>.

Le public pouvait faire part de ses observations sur le registre d'enquête, par courrier au nom du commissaire-enquêteur à la mairie de Marmande, ou par courriel à l'adresse enqueteublique.plu@mairie-marmande.fr.

Le présent procès-verbal des observations écrites et orales enregistrées pendant l'enquête publique est établi en application de l'article 8 de l'arrêté de M. le Maire de la commune de Marmande du 25 septembre 2019.

Bilan quantitatif

166 personnes sont intervenues au cours de l'enquête dont 1 à trois reprises, 135 observations ont été transcrites sur le registre d'enquête.

Six courriers m'ont été transmis. Huit courriels sont parvenus à l'adresse internet de la mairie. Quinze documents ou dossiers remis durant les permanences ont été annexés aux registres d'enquête.

Compte-rendu des observations

Certaines personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du PLU, appréhender son impact sur l'environnement, voir les conséquences du zonage sur leur habitation, obtenir des réponses à leurs interrogations.

Dans le tableau ci-après, les demandes et observations ont été traitées par thèmes et pour la commodité de lecture, les demandes ont été classées par ordre alphabétique.

**PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS EMISES
et Réponse de la Commune
Tableau récapitulatif**

Préambule :

Le PLU de la commune a été arrêté en date du 06/05/2019 et soumis à l'avis des PPA.

Dans l'avis de services de l'Etat :

- Avis défavorable : « **Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction du nombre de logements devant être produits conformément au SCOT** »

Ce que dit le SCOT : + 1969 habitants, soit + 1425 logements, soit + 96ha

Ce que dit le PLU : + 2409 habitants, soit + 2 214 à + 2895 logements, soit + 139ha

⇒ *Au regard de l'état des connaissances concernant l'usage des sols (RGP 2017) et les niveaux d'équipement prévisibles des terrains, et afin de répondre aux exigences des différents services de l'État, la commune envisage les modifications suivantes de son PLU et a étudié les réponses aux demandes issues de l'enquête publique sur ces bases :*

- *Reclassement de toutes les zones 2AU en zone N*
- *Reclassement d'une partie de la zone UC en limite directe de la ZAE de Buzet en zone N2 (secteur au contact de la zone d'activité)*
- *Reclassement de la bande nord en limite de rocade de la zone UEy de Buzet en zone N2*

⇒ *Par ailleurs, il est également rappelé que suite aux échanges avec les PPA :*

- *La constructibilité sur les coteaux est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel, avec une mise à jour tenant compte des constructions réalisées et des contraintes notamment agricoles*
- *Le projet communal prévoit un rééquilibrage Est/Ouest et qu'à ce titre, certaines dents creuses (limitées à 600 m² et parcelles entourées des 3 côtés par des constructions) pourront être étudiées, dans la limite des capacités globales de 96 ha prévue au SCOT.*

| Nom Zonage PLU | Objet | Réponse de la commune |
|--|---|--|
| Parcelles en zones constructibles | | |
| M. Bernard Hervé | Est venu s'enquérir de la constructibilité de sa parcelle 103 située à « Danois ». | Pas de modification du PLU Rappel des règles de densités / OAP Sectorielles |
| M. Bousquet Pierre UD | Est venu s'enquérir de la constructibilité de sa parcelle 266 située à « Dispans Sud ». | Idem |
| M. Casagrande Serge UB | Compte faire bâtir trois habitations sur la parcelle 137 située Avenue Jean Jaurès en zone UB. | Idem |
| M. Cayer Bruno UC | Est venu s'assurer que ses parcelles 111, 166 et 107 situées à « Labrou », et sa parcelle 187 située rue Mirabeau étaient constructibles. | Idem |
| M. Chiaradia Stéphane UC | Souhaite savoir si le zonage UC de l'ancien PLU a été maintenu pour sa parcelle KK 168, situé rue de Tombeloly. | Idem |
| Mme Dangas Danièle, M. Durand Michel 1AU | Venus connaître le zonage des parcelles 101, 102 et 103 situées à « Petite Route ». | Idem |
| M. et Mme De Lunardo 1AU, UC | Sont venus s'enquérir du classement de leurs parcelles 204, 206 et 207, situées à « Balias », Avenue du Docteur Neau. | Idem |
| M. Desrozier Cyril A | Est venu s'informer des conditions d'extension de sa maison d'habitation située à « Roy Sud » en zone A. | Idem |
| M. Destieu Guy UC et 1AU | Est venu constater que ses parcelles 102, 135, 42 et 131 situées à « Bedat » et « Petite Route » étaient constructibles. | Idem |

| | | |
|---|---|------|
| De Vincenzi Daniel UD | Venu connaître le zonage de la parcelle 112 située à « Cardayres ». | Idem |
| Mme Escatafal Colette – Mme Ambit Brigitte UD | Propriétaires de la parcelle 283 située à « Belloc », elles sont venues constater le zonage qui lui était attribuée. | Idem |
| M. Georgereau Bardes Christian UC et 1AUEX | Est venu connaître le zonage de la parcelle 159 située à « Roustaud de Thivras ». | Idem |
| M. Hémon Philippe UC, 1AU | Est venu se renseigner sur le classement de sa parcelle 162, située 101, Avenue Dr Neau. | Idem |
| M. et Mme Lagrave UB | Sont venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles 18 et 19 situées rue Charles Gounod | Idem |
| Mme Lajournade Annie UD | Est venue se renseigner sur le classement de sa parcelle 189, située à « Phénix ». | Idem |
| M. Louiz Nasser 1AU | Est venu s'assurer que ses parcelles n° 279 et 280 situées au lieu-dit « Maussacré » étaient situées en zone constructible. | Idem |
| M. Martin François UD, N | Venu constater que sa parcelle 146 était constructible et a enregistré que la parcelle 147 était en zone naturelle. | Idem |
| Mme Martin Nadine UC | Est venue s'assurer que sa parcelle DT 32, située Avenue Gambetta était en zone constructible. | Idem |
| Mme Mathieu Françoise | Est venue constater la constructibilité des parcelles 143 et 242 situées à Maussacré, mais également les conditions réglementaires. Elle a pris note des clauses de densité. Elle souhaite conserver un lot pour y bâtir sa maison d'habitation et vendre le reste. | Idem |
| Mme Monteiro Paule Maryse UC | Propriétaire des parcelles 148 et 235 situées à « Maussacré », est venue constater le zonage de ses parcelles et se renseigner sur les démarches à entreprendre en vue de leur construction. | Idem |
| Mme Ragot Etienne | Parcelles 107, 108, 110, 111 Venue constater si ses parcelles étaient constructibles et les conditions de vente de celles-ci. | Idem |
| M. Réglat André 1AU | Propriétaire de la parcelle 108 située à « Faget Oues », est venu vérifier qu'elle était en zone constructible (1AU), car il a un projet de lotissement de 20 habitations. | Idem |
| M. Salaün Simon UC | Est venu constater que ses parcelles 132 et 126, situées à « Petite Route » étaient constructibles. | Idem |
| Mme Schmitt UD, A | Est venue connaître le zonage de la parcelle 170 située à « Levant des Perrinots ». | Idem |
| M. Tigoulet Yves UD, N, UEx | A pris note que la parcelle 17 située rue Charles Gounod était en zone constructible UC - Que la parcelle 22 était située en zone naturelle et que viendrait y prendre place un bassin de rétention des eaux pluviales. - Propriétaire en indivision de la parcelle 445 située à « Jean Bart », il a noté qu'elle est comprise dans une zone d'activité commerciale (UEx). Il pense qu'elle sera difficile à valoriser, car en friche. De plus, les éventuels acheteurs ont tous jusqu'à présent projeté d'y construire leur habitation sans remplir les conditions voulues dans le règlement | Idem |
| Mme Verger Maryse (au nom de le SCI du Moulin) UD | Propriétaires des parcelles 21 et 22 situées à « Dispans Nord », est venue constater le zonage qui leur avait été attribué. | Idem |

Demandes de changement de zonage

De zone UP à zone constructible

| | | |
|---------------------|---|---|
| Mme AILLI Jocelyne | Parcelle 110 située à « Carpète Sud », sur laquelle est édifiée sa maison d'habitation. Veut vendre environ 543 m ² sur l'avant. | <p>Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune</p> <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha |
| Mme Aubert | <p>Parcelle 46 située à « Cheytis ».</p> <p>D'après Mme Arnaud, dans le projet de PLU, le terrain était constructible, mais l'Etat en a décidé autrement.</p> <p>Elle interprète cette décision comme une restriction du « droit de disposer ».</p> <p>Les interdits sur cette zone dévalorisent l'ensemble du secteur.</p> <p>De PLU en PLU, et depuis 1993, la route de Gontaud subit les aléas du projet de la future rocade.</p> <p>Pourtant, ce secteur possède des atouts certains pour accueillir de nouvelles zones artisanales ou pavillonnaires. Les employés des établissements Creuzet et autres pourraient s'y installer et elle a reçu plusieurs offres d'acquisition.</p> <p>La situation géographique recèle des avantages. « Cheytis » est situé à moins de 3' de la mairie et du centre-ville.</p> <p>A proximité sont localisés 3 écoles primaires, 2 collèges, un lycée, le Centre de Formation pour Adultes, l'école d'infirmière, le centre de toilette canin et félin, le golf, l'aérodrome, ainsi que le fleuron de l'industrie marmandaise : les établissements Creuzet créateurs d'emplois.</p> <p>La route départementale 813, en direction d'Agen est facilement accessible.</p> <p>Le terrain est clôturé, il peut accueillir deux pavillons avec leur place de stationnement.</p> <p>Les réseaux sont présents et l'accès est busé.</p> <p>Aucun agriculteur n'est intéressé par ce terrain trop petit. La conclusion est identique pour la société d'implantation de panneaux photovoltaïques consultée.</p> <p>En définitive, d'après Mme Aubert, ce terrain n'a d'usage que pour la construction</p> | <p>Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune</p> <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha |
| Mme Barbe Véronique | Parcelle 241 située à « Coumets Haut », sur laquelle est édifiée sa maison d'habitation, veut vendre environ 1 147 m ² sur l'arrière. | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |
| M. Belleaubre | Parcelle 53 située à « Bedier ». | <p>Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune</p> <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha - Question de l'accessibilité des terrains situés à l'arrière de la parcelle - Coût de viabilisation |
| M. Carbonnet Pierre | Parcelle 268 située 98 Avenue Condorcet. | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |
| M.et Mme Cassan | Parcelle 243 située à Galaboy, partie basse sur 2 500 m ² . | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |





| | | | |
|--|---|---|---|
| M. Crestia Philippe | Parcelle 97 située à « Saboureau ». | Parcelle déjà classée en UD | |
| De Vincenzi Daniel au nom de sa fille Laetitia | Parcelles 211, 212 et 314 situées à « Galaboye ». | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel | |
| M. Duché Pierre | Parcelle EH 90 située à « Paras » route de Gontaud de Nogaret. | Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune Néanmoins : - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m ² sous réserve des capacités maximum de 96 ha | |
| M. Dupin Bernard | Parcelle 194 située à « Denoye Bas ». Ce terrain n'est pas adapté à un usage agricole, car il est en forte pente et encastré entre de nombreuses habitations. Il est limitrophe du chemin des Tulipes qui donne accès à un certain nombre de maisons et où passent les différents réseaux. L'affectation en terrain constructible est logique. | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel | |
| M. El Kaid Bendiheba | Parcelle 284 située à « Belloc ». | Demande située en continuité de la zone UD de Dispans, dans le secteur de l'école à maintenir, à examiner favorablement en fonction des capacités globales de 96 ha | |
| M. Helfrich David et Mme Decobecq Angela | Parcelle 133 située à « Bimières » (inondable). | Parcelle située en zone inondable | |
| M. et Mme Forcato Patrick et Florence | Parcelle 88, située à « Belloc ». | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel | |
| M. et Mme Galdin Jean-Paul et Nicole | Parcelle 85 située à « Matilet ». | | |
| Mme Gimenez Francine | Parcelle 260 située à « Dispans Nord ». | | |
| Mme Jaffres Marie Claire | Parcelles 104 et 105, situées à Saboureau. | | |
| M. Joucla Yves | Parcelle 197 située à Phénix, sur laquelle est édifiée sa maison d'habitation. Veut vendre environ 2000 m ² sur le devant. | | |
| M. Lafleur Anthony | Parcelle 319 située à « Belloc ». | | Parcelle située en zone inondable |
| M. et Mme Lespine Chaude | Parcelle 116 située à « Phénix ». | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel | |
| M. Marti Julien | Parcelle 56 située à « Matilet ». | | |
| Mme Martin Nadine | Parcelle 272, située 103 Avenue Condorcet. | | |
| M. Mathieu Jacques | Haut de la parcelle 228 en bordure de la route de l'église de Bouilhats pour y établir 2 habitations. | | |
| M. Michelin Alain | Parcelles 268 et 269 situées à « Coumets Haut ». Tous les réseaux sont à proximité, y compris le tout à l'égout. Il est dommage de ne pas privilégier les terrains qui peuvent être desservis par l'assainissement collectif. | | |
| Mme Milanèse Marie-Pierre au nom de l'indivision Antoine | Parcelle 257, située Avenue Condorcet, en bordure de route, dans la continuité du bâtiment existant. Elle signale que certaines parcelles situées de l'autre côté de l'avenue Condorcet sont constructibles en zone UD alors qu'elles sont situées en zone argileuse. L'indivision rencontrant des problèmes, le terrain est à l'abandon, en état de friches Plusieurs propositions d'achat lui sont parvenues de la part de « gens du voyage », elle n'a pas donné suite pour l'instant en espérant la constructibilité de la parcelle. | | |
| M. Monguillot Claude | Parcelle 127 située à « Ramounichon ». M. Montguillot s'interroge sur la réalité du blocage de toute constructibilité au nord de la rocade, car c'était ce qui était déjà avancé par le passé, et il a vu s'édifier de nombreuses constructions. | | La constructibilité sur les coteaux et route de |


| | | |
|--|---|---|
| | Il sera extrêmement vigilant et attentif à l'avenir des coteaux. | Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |
| M. Primault | Parcelle 260 située à « Bazin Bas ». | |
| Mme Pruvot Claudine | Parcelle 42 située à « Carpète Sud ». | <p>Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune</p> <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha - Question de l'accessibilité des terrains situés à l'arrière de la parcelle - Coût de viabilisation |
| M. et Mme Rambaud | Parcelle 117 située à « Phénix » et parcelle 210 située à « Bazin Bas ». | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |
| M. et Mme Texier Michel | Parcelle 68 située à « Bernus Bouilhats » | |
| Mme Tranchet Cindy | Parcelle 271 située à « Carpète Sud ». | <p>Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune</p> <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha |
| De zone 2AU à zone constructible | | |
| Mme Guezet Marie Claude | Parcelle 302 (anciennement 155) située 119 rue de Sigalas, à la « Grangeotte ». | La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible. |
| M. Jay Alain | Parcelles 121 et partie de la 119, en prolongement de la limite ouest de la 121 jusqu'à l'angle des rues Beau Champ et Sigalas. | La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible. Néanmoins, la Commune souhaite conserver la constructibilité pour l'avant de la parcelle 119 pour une superficie d'environ 7.000 m ² , sous réserve de compatibilité avec les capacités globales de 96 ha |
| M. Jay Jean Pierre | Parcelles 95, 96, 325, 326 situées rue de Lagassat. | |
| Mme Jay Laurence | Parcelle 317 située Rue Lagassat en totalité. Elle ne comprend pas que sa parcelle soit coupée (UC et 2AU), alors que le tracé des zones suit les limites parcellaires tout autour. | La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible. |
| M. Labadie Michel | Parcelles 193, 367, 368, et 370 situées à « Camin de Lagassat Est » et les parcelles 244, 103 et 346 situées à « Sasserros ». | |
| Mme Labarthe Françoise + courrier du 04-11-19 | <p>Propriétaire des parcelles 139 et 140 situées à « Belleteque Est », elle constate qu'elles sont classées en 2AU, alors qu'elles sont entourées de constructions.</p> <p>Par ailleurs, elles étaient constructibles dans l'ancien PLU, alors que les parcelles voisines qui étaient inconstructibles sont désormais en 1AU. Elle comprend mal la rupture d'égalité de traitement entre les parcelles 100, 101, 131, 103 et 124 devenues 1AU et celles de sa mère 139 et 140.</p> <p>Les parcelles de sa mère sont plus proches des habitations que les autres, et elles deviendraient quasiment enclavées tout en redevenant zone naturelle.</p> <p>Sa mère, Mme Marie Jane Labarthe, a dû faire débroussailler son terrain, à la demande de riverains. Aussi, par le biais d'un prêt à titre</p> | La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible. Néanmoins, la Commune souhaite conserver la constructibilité de la parcelle 146 et de la pointe de la parcelle 119 pour une superficie d'environ 4.000 m ² , sous réserve de compatibilité avec les capacités globales de 96 ha |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | gratuit, elle a confié sa terre à un agriculteur, il y a quelques années. Ce dernier lui a indiqué que, désormais, en raison des nouvelles règles sur l'utilisation des produits phytosanitaires, il renonçait à l'usage de celle-ci. Elle souhaite donc que ses parcelles soient traitées à l'identique des voisines, et classées en 1AU. | |
| Mme Rover Marie | Parcelle 333 située à « Sasserdos ». | La justification de notre PLU auprès des services de l'Etat repose sur le passage des zones 2AU en zone N pour atteindre le seuil maxi de surface constructible. |
| De zone A à zone constructible | | |
| Mme Arnaud Carole | Parcelle 174 située à « Belleroche » Beyssac. | Aucune extension ou création d'urbanisation n'est autorisée dans la cadre de cette révision de PLU dans les zones agricoles. L'ouverture de secteur à la construction dans cette zone nécessiterait la révision de nos objectifs du PADD et un nécessaire passage en CEDEPENAF |
| Mme Beaulieu Carole | Parcelles 42 et 51 situées à « Roustaud du Télégraphe ». | Idem |
| M. Bagot Jean-Louis | Parcelles 54 et 56 situées à « Puyguereau Nord ». | Idem |
| Mmes Bentejac Annie, Joëlle, Ginette | Parcelles 208, 212, 213, 216, 196 et 198 situées à « Foucau », 71 située à « Beaulieu », 49 située à « Bois Picard ». | Idem |
| M. Bentejac Thierry | Parcelle 94, située « Roc de Beyssac ». | Idem |
| M. et Mme Bolzon | Parcelle 206 située à « Fournet ». | Idem |
| M. Cambes au nom de la SCA Perrinots | Parcelles, 125, 126, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143 situées à « Perrinots ». | Idem |
| M. Capdeviole François | Parcelle 262 située à « Bouchon Bas ». | Idem |
| M. Campagne Guy | Souhaite la constructibilité des parcelles 108 et 114 situées à « Perrinots », et maintenir la 91 en zone constructible. | Idem |
| MM. Carrera Paul et Marchand Patrick | Parcelles 252, 253, 254 et 246 situées à « Jardiney ». Rendre constructible la totalité de leurs parcelles. | Idem |
| M. Chaumet Joël | Parcelle 156, située à « Denoye Bas ». | Idem |
| Mme Coueils Pierrette | Partie basse de la parcelle 182 située à « Roc de Magdeleine ». | Idem |
| Mme Estève Jocelyne | Parcelle 49 située à « Matilet ». | Idem |
| M. Gourdeu André | Parcelle 128 située à « Saubat ». | Idem |
| M. et Mme Hébert Serge | Parcelle 113 située à « Grand Cami » Beyssac. | Idem |
| M Jay Alain | Parcelle 179, partie en bordure de la route de Magdeleine. | Idem |
| M. Le Meur Patrice | Propriétaire des parcelles B 125 et B 104, situées à « Constant », il souhaiterait y construire un chalet. | Idem |
| M. Lescos Denis | Parcelles 277 et 278 à « Bédier », rue d'Escanteloup. | Idem |
| M. et Mme Lespine Claude | Parcelle 171 située à « Bouchon Haut », environ 2 000m ² en bord de route en alignement des parcelles construites | Idem |
| Mme Madaschi | Parcelles 96 et 45, situées à « Lion d'Or ». Mme Madashi propose, qu'à défaut d'être constructibles pour de l'habitat, ces parcelles soient incluses dans les zones UEy ou 1AUEy proches. Sur la parcelle 3, un chauffagiste s'est installé en 2010, alors que la parcelle n'était théoriquement pas constructible. Des bureaux ont également été installés à la location. Ce bâtiment a été reconstruit à l'identique après avoir été détruit par un incendie. | Idem |

| | | |
|--|--|--|
| | Il est contigu au terrain de Mme Madaschi, aussi elle estime qu'il est logique que la zone d'activité s'étende. | |
| Mme Petit Marie-Hélène | Parcelle 53 située à « Grand Mayne ». (inondable). | Idem |
| M. Philippot Jean-Paul | Haut de sa parcelle 81 (1100 m ²) située à « Roc de Beyssac ». | Idem |
| Mme et M. Poletto Elisabeth et Raymond | Propriétaires de la parcelle 64 située à « Maurin », ils demandent qu'elle soit constructible, comme l'ont été les terrains des frères et sœur de Mme Poletto (parcelles 62, 66 et 65 adjacentes). Ils souhaitent y construire leur maison d'habitation et demeurer à Bouilhats où ils sont nés D'autre part, ils sont très attachés à l'école de la Magdeleine, et pour assurer sa pérennité, il faut de jeunes parents, et par conséquent autoriser des constructions. | Idem |
| M. et Mme Tallec Jacqueline et Michel | Parcelles 87, 88 et 90 situées à « Roc de Beyssac ». | Idem |
| De zone N à zone constructible | | |
| M. Bastianel Jacques au nom de l'indivision Bastianel. | Parcelle 343 située à « Lafitte ». « Nous souhaitons que la commune nous l'achète, pour y installer des logements sociaux ou une maison de retraite. Je vous certifie que ce terrain n'a jamais été inondé, car il est plus élevé que la route d'au moins 50 cm. Ce sont les terrains plus bas qui sont éventuellement inondables ». | Parcelle située en zone inondable |
| M. Bordes Michel | Parcelles 288 et 112 (en partie) situées à « Despeyroux » | |
| M. De Vincenzi Daniel (inondable) N2 | Souhaiterait construire un abri ou agrandir celui existant sur la parcelle EK 92, située Avenue Hubert Ruffe. | Parcelle située en zone inondable |
| Mme Lavigne Françoise N2 | Souhaite que la parcelle 311, située à « Fonpeyre Est », soit constructible. | Parcelle située sur le barreau de la future rocade Est |
| M. Peleterie Francis | Demande le reclassement de sa parcelle 225 située à « Despeyroux » en zone constructible. | Parcelle située à proximité du barreau de la future rocade Est |
| Mme Rigal Lucette | Possède une maison d'habitation située 26 rue Pierre Brisset, sur la parcelle 293. Souhaite rendre constructible une partie de la parcelle 293, sur toute sa largeur, sur une profondeur d'environ 50 m en alignement des constructions existantes. Cette parcelle représente une superficie d'environ 5 000 m ² . | Parcelle située en bord de la rocade existante |
| Indivision ROS N1 | Propriétaire de la parcelle 35, située à « Billas », l'indivision en souhaite la constructibilité, alors qu'elle est classée en zone N1. Cette parcelle était constructible en 1987, comme l'atteste le courrier du maire de l'époque. Ils ne comprennent donc pas pourquoi ce droit à construire a été retiré. Ils se pensent « victimes d'une rupture d'égalité ». L'installation des habitations voisines a entraîné l'arrivée de tous les réseaux, facilitant les constructions et aggravant leur incompréhension Comme ils ne pouvaient utiliser cette parcelle, ils ont décidé de la boiser. Ils apprennent que ce terrain a été placé en « bois classé » et qu'ils ne peuvent plus y faire ce qu'ils veulent : couper des arbres par exemple. Récemment, ils ont reçu un courrier de la mairie | La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>de Marmande les invitant à engager les travaux nécessaires au défrichage et débroussaillage de la végétation à proximité de leur parcelle sur une bande de 10 m en profondeur.</p> <p>Ils s'interrogent sur leur obligation de procéder à ces travaux, dans la mesure où ils ne peuvent disposer librement de leur bien. Ne serait-ce pas plutôt à la commune de l'entretenir?</p> <p>Si elle redevenait constructible, elle serait entretenue.</p> | |
| De zones diverses à zone constructible | | |
| M. Baboulène Jean-Claude A (31), UP (130) | <p>Il réclame la constructibilité des parcelles 130 et 31 situées « Maison Neuve de Garrigues ». Elles sont desservies par tous les réseaux et se trouvent en dent creuse, entourées d'une zone largement urbanisée.</p> | <p>Parcelle 31 déjà bâtie à régulariser (aucune capacité nouvelle)</p> <p>Parcelle 130 : Demande à examiner au regard du projet de rééquilibrage Est/Ouest de la Commune Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle située extra-rocade - Terrains non favorables à l'assainissement autonome (tertre) - Limitation à 600 m² sous réserve des capacités maximum de 96 ha |
| Mme Février A (123) et UP (122) | <p>Souhaite agrandir la parcelle 122 de 500 m² sur la 123 situées à « Grand-Portal » et que la parcelle 122 soit constructible.</p> | <p>La Commune propose plutôt un changement de destination du hangar existant.</p> |
| M. Chaumet Joël N2, UP | <p>Parcelles 125, 372, 373 et 295 situées à « Pommeconne ».</p> | <p>La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel</p> |
| M. Gibert Jean-Pierre | <p>Parcelle 54 située 90 Avenue Hubert Ruffe. Il constate qu'une partie est située en zone UB et l'autre en 2AUE. Il ne comprend pas pourquoi la zone UB est coupée de part et d'autre de la ferme. Il demande que ces parties soient classées en zone UB en alignement des autres constructions.</p> | <p>Les deux parcelles en bord de la RD sont classées en zone 1AUE pour maintenir les accès au terrain arrière sans construction depuis l'avenue Ruffe et le bouclage avec la rue Paul Valéry.</p> |
| Mme et M. Jolibert Michèle et Gilbert UC, 1AU et 2AU | <p>Classement de la totalité de leurs parcelles 157, 158 et 161 situées à « Maussacré » en zone constructible.</p> | <p>Les terrains demandés sont constructibles pour la majorité. Les limitations de capacité nécessaires ne permettent pas d'aller au-delà.</p> |
| Mme Lavigne Annie-Catherine | <p>Demande la constructibilité de la partie de sa parcelle 298 située en UP</p> | <p>La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel</p> |
| Mme Le Goff au nom de l'Indivision A et UD | <p>Souhaite la constructibilité des parcelles 119, 120 et 192, situées à « Phénix », le long de l'Avenue Condorcet.</p> | <p>La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel</p> |
| M. Lorenzon Alexis A, UP | <p>Parcelles 168, 147, 165 situées à « Rauguelos ». Il souhaite au moins, que la partie en zone UP le long de la route soit retenue dans les zones constructibles.</p> | <p>La constructibilité sur les coteaux et route de Condorcet est limitée aux secteurs déjà constructibles dans le cadre du PLU actuel</p> |
| M. Millecam Fabien UB et N2 | <p>Souhaite la constructibilité de la totalité de la parcelle 25, située 83 Av. Jean Jaurès pour agrandir le parking de la parcelle 25 et accéder à la parcelle 24.</p> | <p>Le projet de la Commune prévoit l'aménagement d'un espace vert sur ces parcelles</p> |
| Changements de destination de bâtiments agricoles | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Mme Abbaki -Bressan Laeticia</p> |  <p>Changement de destination de la deuxième partie du séchoir installé sur la parcelle 146 par donation, située à « Patras ».</p> | <p>La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment</p> |
| <p>M. Bergadieu Jacques</p> |  <p>Propriétaire des parcelles 91 et 92 situées à « Patras », l'Indivision demande le changement de destination du séchoir situé sur la parcelle 92.</p> | <p>La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment</p> |
| <p>Mme Dupuy Paulette</p> |  <p>Mme Dupuy Paulette demande le changement de destination du séchoir situé sur la parcelle 64 située à « Bicoque ».</p> | <p>La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment</p> |
| <p>Mme Février Martine UP</p> |  <p>Changement de destination de la grange attenante à la maison d'habitation installée sur la parcelle 122 située à « Grand Portal ».</p> | <p>La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>M. Marti Julien</p> |  <p>M. Marti demande le changement de destination des 4 séchoirs situés sur sa parcelle 55 à « Matilet ».</p> | <p>La collectivité est favorable au changement de destination de ce bâtiment</p> |
| <p>Demandes et problématiques particulières</p> | | |
| <p>M. Abel Jean-Pierre UB et N1</p> | <p>Propriétaire de la parcelle 302, classée à la fois en zone UB et en zone N1, est venu se renseigner sur l'emprise de la voie qui sera créée entre les rues Jean Moulin et d'Escanteloup. Par ailleurs, il souhaite connaître les mesures de sécurité qui seront mises en place pour la sortie rue Jean Moulin et pour la proximité de la voie ferrée.</p> | <p>La réalisation de cette voie projetée et les mesures de sécurité associées seront étudiées avec les services concernés ultérieurement</p> |
| <p>Mme Beaulieu Carole</p> | <p>Propriétaire de la parcelle 15 située 155 Avenue Jean Jaurès, Mme Beaulieu aurait souhaité qu'elle soit constructible pour de l'habitat, car elle ne peut avoir d'utilisation commerciale, dans la mesure où son accès sur la rue en bordure de la parcelle n° 16 n'a que 3m de large. Le seul qui pourrait l'utiliser en commercial est son voisin qui a installé une salle de sport sur la parcelle 17. Il envisagerait la construction d'une 2^{ème} salle de sport avec un accès par la parcelle 17. Conscient du blocage de Mme Beaulieu, il propose un prix d'achat qui ne la satisfait pas. Elle souhaiterait savoir s'il serait possible de vendre ce terrain à un artisan qui pourrait y construire des entrepôts et réhabiliter la maison.</p> | <p>Pas de solution au travers du PLU</p> |
| <p>Mmes Bentejac Ginette, Annie et Joëlle</p> | <p>Sur la parcelle 198 située à « Foucau », un emplacement réservé (n° 46) est prévu de longue date pour l'agrandissement de l'école de Beyssac. Elles invitent la commune à procéder à l'achat de cette parcelle sans tarder.</p> | <p>Mme BENTEJAC peut mettre la commune en demeure d'acquiescer la parcelle ; la commune dispose d'un délai de 2 ans pour donner suite ou renoncer au bénéfice de l'ER</p> |
| <p>M. Bernardou, membre de la CCIBR 47 et du Syndicat Viticole, Organisme de Défense et de Gestion des Côtes du Marmandais</p> | <p>Il est venu vérifier que le périmètre de la zone viticole AOC est sauvegardé en zone agricole et que le règlement d'urbanisme protège la viticulture de toute avancée des zones constructibles.</p> | <p>Le périmètre AOC a été respecté au mieux en callant le périmètre de la zone A</p> |
| <p>M. et Mme Bizieux Pierre et Edith</p> | <p>Propriétaire de la parcelle 133 située à l'angle de la rue Gounod et de la rue Arago, Mme Bizieux</p> | <p>La Commune envisage la suppression de l'ER</p> |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| | <p>s'inquiète du droit de préemption assigné à son habitation depuis son achat.</p> <p>Elle a constaté par ailleurs qu'un emplacement réservé figurait sur le règlement graphique au regard de son habitation.</p> <p>Il s'agit de l'emplacement 28 prévu pour l'élargissement de la rue Louis Arago à 10m d'emprise entre la rue Gounod et le chemin du pigeonnier.</p> <p>Elle s'inquiète du peu de distance entre sa maison et le trottoir.</p> | |
| Mme Cerisier Laetitia N1 | <p>Elle a l'intention d'établir une écurie de propriétaire sur les parcelles 215, 216 et 217 situées à « Belloc ».</p> <p>Les boxes des chevaux seront installés dans la partie anciennement étable de sa propriété.</p> <p>Elle avait pour projet de créer un manège couvert de 40x60m au travers de la parcelle 217 avec un toit photovoltaïque.</p> <p>L'impact aurait été tel sur les paysages et la vue sur le coteau que cette installation n'était pas admissible.</p> <p>Elle propose donc d'implanter son manège derrière la maison, sur la parcelle 215, de réduire les dimensions à 17x40m.</p> <p>Pourra-t-elle conserver la toiture photovoltaïque ou envisager une toiture végétalisée ?</p> | <p>Sous réserve de la compatibilité avec la zone inondable du Bouilhats l'implantation du manège semble plus en accord avec le paysage. Le photovoltaïque est autorisé sous réserve de l'accord du service agricole de la DDT dans le cadre de l'instruction du permis de construire</p> |
| Mme Cote Marchi Francine | <p>Elle s'interroge sur la destination de son terrain 92 situé à « Chemin du Roc ».</p> <p>La dénomination de la zone UF est vaste.</p> <p>Quelles sont les intentions de la commune sur ce terrain ?</p> <p>A qui peut-elle le vendre ?</p> | <p>Comme indiqué dans le rapport de présentation, ces terrains sont envisagés pour l'extension de la STEP</p> |
| M. De Scoraille Xavier N | <p>Les parents de M. De Scoraille Xavier sont propriétaires de la maison d'habitation construite sur la parcelle 107 située à Thivras.</p> <p>Il a consulté le PLU et constaté que l'extension de la voie douce (piétons et cycles), qualifiée de futur prolongement de la requalification du Front de Garonne vers Thivras et l'église de Granon traversait le parc de la maison de ses parents qui s'étend jusqu'à la Garonne.</p> <p>Il est inquiet de l'éventuel passage, sur leur domaine privé, de personnes profitant de la voie verte pour faire du cyclotourisme.</p> <p>Il s'oppose à la traversée de leur propriété de la voie verte.</p> | <p>La voie verte « Marmande Castel » ne passe pas à travers la propriété, ni le chemin de bord de Garonne partant du Front de Garonne jusqu'à Thivras.</p> <p>Il s'agit d'une erreur de lecture du pétitionnaire.</p> |
| Mme Drouilhet de Sigalas A et N | <p>Elle est domiciliée sur la parcelle 20 située à « Beaulieu ». Elle possède également les parcelles 19 et 92.</p> <p>Elle est venue s'assurer du maintien de la zone agricole autour de son habitation, car elle tient à ce classement.</p> <p>Elle apprécie également que ses bois soient en zone naturelle et en « bois classés »..</p> | <p>Maintien de la zone agricole et des EBC</p> |
| M. et Mme Egal Christian UB | <p>Propriétaires de la parcelle 108 située à « Petite Route », c'est le dernier lot en leur possession d'un secteur qu'ils ont aménagé.</p> <p>Ils souhaitent y établir une dernière maison, mais ayant appris qu'ils devaient respecter les consignes de densité du PLU, (en zone UB : 30 habitations à l'hectare), ils veulent savoir s'ils doivent refaire border, amener les réseaux ou s'ils peuvent vendre en un seul lot (déjà équipé et déjà borné).</p> | <p>La constructibilité du terrain sera soumise aux règles de densité</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>M. Falki, Directeur Tridome Uex, UC</p> | <p>L'entreprise Tridome, installée sur la parcelle 446 à « Moustié », a acquis les parcelles 410 et 455, afin de pouvoir s'étendre. Une vieille maison subsiste sur la parcelle 455. Elle sera démolie prochainement. L'entreprise souhaite que ces parcelles passent de zone UC en Uex afin de ne pas nuire à son expansion. Elle serait impossible en zone UC, à cet endroit précis.</p> | <p>La position de la commune était de maintenir le classement en zone UC de ces terrains</p> |
| <p>M. Jay Jean Pierre</p> | <p>Ils pensent, sa sœur (Mme Jay Laurence) et lui-même qu'il serait plus judicieux de positionner la future route reliant la rue Lagassat et le chemin des Carmes (emplacement réservé n° 10) entre les parcelles 326, 325 et 327. Cela permettrait de désenclaver les fonds de parcelles, et de les raccorder à l'assainissement collectif installé sur la rue Lagassat Afin de pérenniser le projet de route, ils sont prêts à céder 5m chacun de part et d'autre de leur terrain respectif. En effet, d'après lui, le propriétaire des parcelles sur lesquelles le projet de route est prévu y est opposé et ne fera rien pour faciliter sa réalisation.</p> | <p>L'objectif de cet ER 10 est de relier la rue Lagassat au chemin des Carmes. Le déplacement de l'ER sur la parcelle 327 ne changera en rien la situation de blocage foncier potentiel de la parcelle 232</p> |
| <p>Mme Knatz</p> | <p>Il était prévu des arbres sur la place du Marché, rénovée récemment. Or, il n'y en a qu'un. Pourquoi le projet initial diffusé à travers les maquettes du magazine municipal n'a-t'il pas été respecté ?</p> | <p>Ne concerne pas le projet de révision</p> |
| <p>M. Laubié Claude N2</p> | <p>Propriétaire de la parcelle 331, située à « Fonpeyre Est », M. Laubié souhaite mettre un terme à 40 ans d'attente de la vie de ce terrain, anciennement constructible. Il se trouve dans l'emprise de la future rocade est de la ville. Il souhaite son acquisition rapidement par la commune ou le conseil départemental.</p> | <p>L'emplacement réservé pour la future rocade est au bénéfice du DEPARTEMENT C'est donc le département qui pourra se porter acquéreur de cette parcelle. Le propriétaire peut mettre le département en demeure d'acquérir la parcelle</p> |
| <p>Mme Lucchese Jacqueline UC</p> | <p>Demande que le puits à noria, situé sur sa propriété soit retiré de la liste des bâtiments répertoriés « éléments du patrimoine ».</p> | <p>La protection du puits à Noria a été supprimée de la liste des éléments remarquables du patrimoine</p> |
| <p>Pérignon Grégory Au nom de la Société ADVIPROM UA</p> | <p>La société est propriétaire de la parcelle 98, située 69 Boulevard de la Liberté à Marmande qui fait l'objet de l'emplacement réservé n° 59. Trois options distinctes ont été retenues sur ce terrain : 1) Maintien d'une activité de type « entrepôts » (box de stockages), 2) Logements, y compris une part de LLS, 3) Activité de loisirs de type bowling (ou autres). Le projet n'est pas encore arrêté mais la notion d'emplacement réservé empêche la mise en œuvre des options 1 et 3. La société demande la suppression de cet emplacement réservé.</p> | <p>Au regard des objectifs de mixité social, la collectivité souhaite maintenir l'ER pour la création de logements sociaux</p> |
| <p>Me Pessot Marie France</p> | <p>Propriétaire de la parcelle 11, située Chemin du Casse à « Beyssac », est venue s'enquérir du classement de sa parcelle d'environ 3 000m². En effet, elle compte conserver 1 000m² autour de sa parcelle et vendre les 2 000m² restants en 1 ou 2 lots. Elle a compulsé les orientations d'aménagement de la zone 1AU voisine et constaté qu'une nouvelle voie d'accès devait longer son habitation. Elle s'y oppose car son habitation est bâtie très près de la limite de son terrain. Elle suggère plutôt de la tracer derrière, le long des parcelles</p> | <p>Le projet de détachement de 2 terrains à l'arrière de la parcelle 11 de Mme Pessot s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'OAP actuelle. A l'inverse, une desserte par le nord ne semble pas possible au regard de l'implantation de l'annexe sur cette parcelle en limite séparative. En outre, les parcelles 5 et 8 inoccupées à ce jour sont à priori plus favorables à l'aménagement (adaptation des emprises de desserte) que celles déjà bâtie au nord.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | 64,63,61 et 49 où la largeur serait plus conséquente (là, où se trouve une fiche industrielle : usine d'emballages en bois désaffectée). | |
| M. Philippot Jean-Paul A | Le changement de destination demandé pour la grange située à « Lescour », figure sur le plan de zonage, mais pas dans le rapport de présentation. Est-il vraiment pris en compte ? | La grange Lescour est bien identifiée dans le plan de zonage et dans le recueil des éléments de patrimoine et bâtiments pouvant changer de destination (pièce 3.3 du PLU) |
| Mme Rius Burgada Claire UP | Propriétaire des parcelles 120 et 123 situées à « Rauguelos », elle réclame qu'elles redeviennent constructibles. Elle s'inquiète du devenir de son habitation installée sur la parcelle 123, en cas de sinistre, si la parcelle n'est pas constructible. Elle mentionne également le manque d'entretien du bord des routes dans son environnement : fossés non vidés, herbes non coupées, présence de vipères et autres animaux dangereux. Par ailleurs, elle regrette le manque de clarté des documents du PLU. | La parcelle est classée en zone UP Les parcelles 120 et 123 situées en zone UP permettent notamment l'extension limitée des constructions existantes. La reconstruction à l'identique d'une maison après sinistre est autorisée, même si le terrain est classé en zone inconstructible |
| Mme Sarreau Françoise UF | Mme Sarreau réclame une modification d'accès à la zone UF, qui a déjà une possibilité d'entrée depuis les terrains de foot de « Michelon ». Une seconde ouverture serait envisageable depuis le terrain communal mitoyen qui a une issue sur la route de la Cité. Souhaite récupérer la totalité de sa parcelle. | La Commune souhaite maintenir la destination UF de cette parcelle en continuité des équipements sportifs |
| <p>M. Bordes Michel, Rue d'Escanteloup, 47200 Marmande.</p> <p>« Problématique du Territoire à Risque d'Inondation sur les ruisseaux du Bouilhats et de l'Eaubonne qui implique une zone inconstructible située sur la partie Est de la ville. Ce TRI englobe une zone déjà construite et plusieurs écoles (Collège Jean Moulin, Notre Dame de la Compassion, Ecole Labrunie, Ecole Jean Jaurès, Ecole Notre Dame), cité HLM de la Gravette, etc... L'inconstructibilité de cette zone ne règle en rien les risques, s'ils existent, d'inondation mais contribue au déséquilibre économique flagrant entre l'Ouest et l'Est de la ville. Ne pourrait-on pas, au titre de la prévention des risques, étudier la possibilité d'utiliser peut-être les ouvrages de la future Rodeade Est pour créer des déversoirs de ces ruisseaux vers le Trec via la Garonne ? Un tel ouvrage existant déjà au niveau du Trec à la limite de la Commune de Marmande et Saint Pardoux du Breuil. Cette éventualité permettrait de mettre la ville de Marmande non inondable et de pouvoir lever l'inconstructibilité de cette zone. PS. Les deux ruisseaux passant par la même évacuation souterraine, qui fût construite je crois au 17^{ème} siècle, sous une partie importante de la ville pour se déverser dans le Trec au bout de la place Henri Birac.</p> <p>Concernant la réglementation de la surface des terrains à bâtir ne pouvant excéder 330 m². Une telle exigence ne conduirait-elle pas à une promiscuité exagérée, qui ne correspond peut-être pas à ce que recherchent les futurs propriétaires ; A l'heure où l'on parle d'arborer les villes pour des raisons écologiques, climatologiques, sur cette surface (330m²), une fois implanté une maison avec ses trottoirs et ses accès que restera-t'il comme végétalisation ? Une légère dilution de l'habitat en première couronne donnerait de l'attractivité à celle-ci et au bien-être de ses occupants ».</p> <p>Il n'est pas du ressort du PLU de remettre en cause les contraintes d'urbanisme liées aux risques.</p> | | |
| Demandes de corrections des règlements écrit et graphique | | |
| M. Capdeviole François Parcelles 51 et 52 | Agriculteur, M. Capdeviole a son siège d'exploitation situé à Guillot. La zone naturelle N1 a une limite différente de celle qui était tracée dans l'ancien PLU. Elle se rapproche du siège d'exploitation et risque de nuire à son activité. Il ne pourrait éventuellement pas construire de nouveaux bâtiments, à destination agricole. Il souhaite donc que le trait de limite soit reculé tel qu'il l'était auparavant. | La délimitation de la zone N1 correspond au secteur inondable de l'atlas, c'est pour cela qu'il a été modifié. Par ailleurs, le secteur concerné est en forte pente et l'implantation de nouveaux bâtiments semblent difficilement possibles |
| Mme Cattai Nadia UD, A | Elle souhaite une modification du règlement de la zone UD : - pour les limites séparatives, réduction du retrait imposé de 4m afin de pouvoir construire une annexe (garage) en limite séparative (cas d'un terrain étroit), | Un intérêt particulier individuel seul ne peut justifier de la modification du règlement dans son ensemble qui définit pour toutes les zones à vocation principale d'habitat une hauteur de clôture de 1m60. Néanmoins, consciente des problématiques divers engendrées, la collectivité étudiera la possibilité de |

| | | |
|---|--|--|
| | - pour les clôtures : possibilité de monter un mur à 2 m, car la route départementale 933 est très empruntée et les nuisances sonores sont devenues très fortes. Un mur de 2 m permettrait une protection meilleure que les clôtures autorisées à 1,6m de hauteur. | modifier ce point de manière cohérente sur l'ensemble des zones concernées. Il est envisagé la rédaction suivante : « Les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale minimale de 0,60 0,20 mètre, surmonté ou non d'une grille/grillage/clastra, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 1,80 mètre de haut. » |
| M. Corbet Christophe Conseil Départemental | L'emplacement réservé (ER) n° 1 inscrit au PLU de Marmande est destiné à la réalisation de la déviation Est de Marmande sous maîtrise d'ouvrage du département du Lot-et-Garonne. Il doit intégrer les parcelles 118 et 119, dans la continuité du tracé existant | Les parcelles 118 et 119 seront intégrées au tracé de l'ER |

Orientations d'aménagement et de programmation commerciales

M. et Mme Rabemanantsoa

Ils sont propriétaires d'un local à usage commercial situé 126 rue de la Libération. Durant de très longues années, une pharmacie y a exercé son activité jusqu'à sa fermeture en janvier 2018. Ce local d'environ 70 m² dispose d'une réserve de la même superficie. Depuis janvier 2018, ils n'ont pas trouvé de nouveaux locataires. L'animatrice de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) de Marmande, Mme Marion Personne, leur a indiqué qu'ils pouvaient transformer la réserve en appartement, mais pas le local commercial car les Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales ne l'autorisaient pas. Ils souhaitent transformer ce local commercial en appartement car ils sont conscients que la location n'est plus possible, et qu'ils sont redevables d'un impôt foncier très élevé, alors que le local n'est pas occupé.

La collectivité envisage de supprimer les parcelles 46/50 et 51 de l'îlot commercial pour n'y garder que les parcelles 47 et 48.

- Carrefour Market, Golf park, CS 60625, 1 rue du Rond Point Eisenhower, 31106 Toulouse.

Le centre commercial « Carrefour Market » abrite, à côté du supermarché, une Galerie Marchande comprenant des cellules marchandes existantes. Actuellement, trois lots sont libres et proposés à la location.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales (OAPC) du futur PLU, il est indiqué que l'installation de nouveaux commerces doit être compatible, par sa surface et sa vocation, avec les dispositions prévues par les OAPC.

Or, les cellules actuellement exploitées dans la galerie marchande sont une brasserie, une presse, une bijouterie, un salon de coiffure, un distributeur automatique bancaire, un magasin de cigarettes électroniques, un institut de beauté.

Nombre d'entre elles sont désormais interdites dans les ZACOM, qui sont destinées à des achats « exceptionnels » ou « occasionnels lourds ».

Les activités commerciales d'achats quotidiens, d'achats hebdomadaires ou achats occasionnels légers ne sont pas autorisées.

Or, c'est ce type d'activités que les galeries marchandes en général de l'enseigne, proposent en particulier à sa clientèle ; salons de coiffure, pharmacies, opticiens, pressings, cordonneries, banques, restaurants, fleuristes, presses...

L'enseigne a récemment beaucoup investi pour améliorer le confort d'achat, et les nouvelles OAPC auront un impact direct sur son outil commercial et son image, puisqu'elle ne sera plus en mesure d'offrir de nouveaux services complémentaires à sa clientèle.

L'enseigne ne peut admettre que la redynamisation du centre-ville se fasse au détriment de la qualité et la diversité de services qu'elle doit offrir à sa clientèle.

D'autre part, il semble légitime de laisser un commerçant s'installer là où il pense qu'il aura le meilleur essor.

Le cas des galeries marchandes existantes va être réexaminé.

M. Philippe Machilot, SAS Marmandis, 344 rue des Orchidées, 43370 Bains
Repreneur du Géant avec ralliement de l'enseigne Super U.

Une demande de permis de construire a été déposée auprès des services de l'urbanisme pour la démolition/reconstruction d'un sas d'entrée.

La commune a demandé à l'enseigne de s'engager à ne pas implanter des activités à vocation de restauration, conformément aux OAPC. Or, cet établissement a été acquis avec une activité cafétaria, certes abandonnée, depuis quelque temps. Le nouveau propriétaire ne peut se contraindre sur cet aspect.

Avec le rachat, le site doit bénéficier d'une redynamisation afin de relancer l'activité de l'hypermarché à dominante alimentaire, bien que les contraintes commerciales soient très pénalisantes.

Face à l'hypermarché, de l'autre côté de la route départementale est présente une « centralité urbaine secondaire » qui autorise « la création de commerces répondant à un service de proximité, à caractère quotidien ou hebdomadaire » qui viendra concurrencer l'enseigne.

Par ailleurs, l'avocat de l'enseigne conteste le droit par la commune d'établir des orientations d'aménagement et d'orientations commerciales puisque le Schéma de Cohérence Territoriale de Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014, et s'impose au PLU.

C'est donc au SCoT, dans son document d'orientation et d'objectifs, qu'il appartient de préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et non au PLU.

Conformément au SCoT, le règlement prévoit l'interdiction de création de cellules commerciales sous forme de galeries marchandes.

Conformément au souhait de la collectivité de renforcer les dispositifs en faveur du maintien du commerce en centre-ville, l'OAP commerciale étend l'interdiction à la restauration (rapide/snack/...)

Divers points du projet nécessitant une modification avant l'approbation du PLU

- Carte des servitudes (Annexe n°7) fournie par la DDT

- Ne sont pas reportés sur le zonage : le PPRN Inondation, le PPRN Retrait / Gonflement des argiles, la servitude relative aux canalisations de transport de gaz.

- Apparition d'une servitude AC1 suite au classement du Monuments aux Morts, qui a donc généré un périmètre de protection alors que la commission des sites avait retenu la création d'un PDA limité au square du Monument aux morts.

- Modification de la marge de recul des routes à grande circulation.

Les données de mise à jour du Porter à connaissance de l'Etat sur la question des servitudes seront intégrés au PLU dès transmission des éléments mis à jour par les services concernés.

Règlement écrit :

- **Modification de l'article 4** relatif aux retraits des constructions par rapport aux voies doit être revue :

- Règles générales : Dans les zones UC, UD et 1AU : « Les constructions doivent être implantées à 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques » : *Rajouter 5m « minimum » avec la possibilité, d'autoriser sur un maximum de 50 % de façade du terrain de se mettre entre l'alignement et 3m (ub/uc/ud) et à 3m en zone 1au.*

- Règles particulières : Rajouter la possibilité d'une implantation différente :

** pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang, par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation », notamment en zone UC / UD.*

** si une construction ne respecte pas le retrait imposé, extension possible dans le même retrait à condition de ne pas aggraver la situation.*

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation.

- Clôture :

Ne réglementer que les clôtures donnant sur le domaine public

Renvoyer sur le code civil pour les clôtures mitoyennes

Assouplir les règles : soit muret + grillage / muret + grille / mur , avec hauteur maximale de 1.80 m

Retrait pour les portails de 6m du domaine public pour le parking du midi

Maintenir les règles de clôture telle que rédigées en zone UE ou 1AUE et déclinaisons / A et N

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation.

- **Intégrer la note du CAUE**, notamment le nuancier dans le règlement de la zone UA ou en annexe

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés pour être intégrés dans le cadre du dossier d'approbation, sous réserve de la transmission du nuancier.

- Gestion des eaux pluviales

Pourquoi la zone UA n'est-elle pas concernée par le rejet régulé à 3l/s/ha ?

Le traitement des eaux de pluies sur la parcelle doit être l'objectif premier dans toutes les zones ; ce qui n'est pas le cas dans le document pour les zones A et N1, N2.

Les précisions et ajustements réglementaires demandés seront étudiés dans le cadre du dossier d'approbation.

Le zonage :

Propriété AURIOL

La société AURIOL est historiquement implantée sur la parcelle cadastrée section IO n°24.

Au cours de l'année 2019, elle a eu l'opportunité d'acquérir la parcelle cadastrée section IO n°145 pour étendre sa zone de production.

Cette parcelle est classée en zone UB, et ne permet pas clairement l'implantation d'une activité industrielle de production de matériel agro-alimentaire inox.

Il conviendrait de classer ces parcelles en zone économique.

Le PC a été déposé et instruit favorablement sans aucun recours. La modification ne semble donc plus nécessaire.

OAP Commerce :

- La commune porte le projet d'un Tiers-lieu sur les anciennes usines CESA.

L'implantation de commerces ne sera pas la vocation première du site, mais il faudrait pouvoir tout de même ouvrir la possibilité de créer des commerces (sans restriction + restauration) sur le site.

L'OAP commerce limite les implantations commerciales aux secteurs de centralité principale / secondaire ou ZACOM.

Il convient de créer une exception sur ce site tiers lieux.

- Assouplissement des règles sur les galeries marchandes existantes- en rapport avec la demande de Carrefour Market.

Le site n'étant pas destiné à accueillir des activités commerciales ou de restauration, la remarque/demande ne semble pas justifier de modification du PLU.

Emplacements réservés :

- Suppression de l'ER n°02 – à la demande de CD 47 / sur le plan et sur la liste

- Suppression de l'ER N°08 – suite à une délibération du CM renonçant au bénéfice de cet ER / sur le plan et sur la liste

La cohérence entre le plan de zonage et la liste des ER sera vérifiée

Ecole de Coussan – Parcelle cadastrée section HR n° 49

Cette école est aujourd'hui fermée et le terrain sera classée en zone Agricole du PLU.

Il est envisagé l'aménagement d'un logement en respect du PPRI.

Il faudrait donc repérer ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151.11 du CU.

Le changement de destination de ce bâtiment sera étudié mais devra tenir compte des contraintes du PPRI.

Mémoire en réponse

En application de l'article 8 de l'arrêté de M. le Maire de Commune de Marmande du 25 septembre 2019, je vous invite à produire un mémoire en réponse à ces observations dans un délai maximum de 15 jours à compter de ce jour.

Je vous propose de formuler vos réponses selon la classification des thèmes présentés ci-dessus.

Brax, le 25 novembre 2019

Le Commissaire Enquêteur



Gilberte GIMBERT

Remis à M. Philippe Labardin, 1^{er} Adjoint de la Commune de Marmande, et Mme Françoise Cartier Michaud, Directrice du service Urbanisme le 27 novembre 2019.

Le mémoire a été adressé au commissaire enquêteur par courriel le 10 décembre 2019

Annexe n° 2 Courrier de M. Philippe Machillot – SAS Marmandis

Monsieur PHILIPPE MACHILLOT
SAS MARMANDIS
[344 RUE DES ORCHIDEES 43370 BAINS](mailto:344.RUE.DES.ORCHIDEES.43370.BAINS)

A BAIN, le 22 novembre 2019

Madame Gilberte GIMBERT
Hôtel de ville
Service urbanisme
Place Clémenceau
47200 Marmande

PAR COURRIEL ET COURRIER
RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE
RECEPTION

enquetepublique.plu@mairie-marmande.fr

Objet : Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marmande

Madame Commissaire Enquêteur,

Je me permets de revenir vers vous en ma qualité de gérant de la société MARMANDIS et de pétitionnaire d'une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée section KV n° 80 sur la Commune de Marmande.



Extrait google/map

En effet, dans le cadre la reprise du magasin exploité à l'enseigne Casino sur la Commune de Marmande, la société MARMANDIS a déposé, notamment, une demande de permis de construire en vue de procéder à plusieurs aménagements extérieurs et intérieurs.

Après avoir rappelé, brièvement, la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (I.) et, il conviendra d'évoquer les incohérences et irrégularités des documents composants le projet de PLU (II.).

I. Sur la procédure de révision du PLU de la Commune de Marmande

Par une délibération du **3 novembre 2015**, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Marmande.

Le débat sur les orientations d'aménagement et de développement durable s'est déroulé les **9 mai 2017**.

Un nouveau débat s'est déroulé le **23 juillet 2018**.

Le projet de PLU a été arrêté.

C'est en l'état que la procédure de révision du Plan local d'urbanisme se trouve.

II. Sur les incohérences présentes dans les documents accessibles sur le site internet de la Commune de Marmande

Après la mise à disposition des documents du PLU sur le site internet de la Commune de Marmande, plusieurs incohérences et irrégularités m'ont été révélées.

A cet égard, il est possible de concentrer notre argumentaire sur l'Orientations d'aménagement et de programmation thématique relative à l'implantation des bâtiments à destinations commerciales.

En effet, il convient de relever que :

- Dans un premier temps, les auteurs de PLU ne sont pas habilités à adopter des OAP concernant uniquement la thématique « commerciale » (A.) ;
- Dans un second temps, le contenu de cet OAP est lui-même irrégulière (B.).

A. L'incompétence des auteurs de PLU de prévoir des OAP strictement commerciales

En préambule, il convient de relever que l'objectif de l'OAP Commerciale est de réglementer les activités commerciales sur le territoire de la Commune de Marmande.

Or, la lecture combinée des articles L. 151-6 et L. 141-16 du code de l'urbanisme empêche, lorsqu'un Schéma de Cohérence Territorial (ci-après « SCoT ») existe, que de telles localisations préférentielles puissent être prévues par les OAP.

En effet, et **en droit**, l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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

Tout d'abord, il convient de relever que la structure de l'article est telle que le premier alinéa précise le contenu de l'OAP dans le cas général où existe un schéma de cohérence territoriale, et que le second alinéa précise les conditions que doit remplir l'OAP en l'absence d'un tel schéma, c'est-à-dire en cas d'exception (Voir en ce sens, Guide du légistique, 3.2.2. Division du texte, version 19 février 2013).

Ces dispositions doivent donc être interprétées comme donnant une habilitation en matière d'aménagement commercial aux auteurs de PLU dit « intercommunaux » lorsqu'un SCoT n'existe pas.

Plus particulièrement, pour pouvoir définir, au travers des OAP, des localisations préférentielles concernant les commerces, notamment au regard des objectifs de revitalisation des centres-villes, et du maintien de l'offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population (article L. 141-16 du code de l'urbanisme), il convient, d'une part, d'élaborer un PLUi et, d'autre part, ne pas avoir de SCoT.

A contrario, et en prévoyant cette exception, **le législateur a entendu exclure la possibilité aux auteurs de PLU de prévoir des OAP qui permettraient de prévoir une localisation préférentielle des commerces.**

Cette interprétation est en outre corroborée par l'exposé sommaire des motifs qui a donné lieu à l'insertion de cette exception¹.

Ainsi, le SCoT « doit être le document de référence pour construire l'armature commerciale d'un territoire en s'adossant sur l'armature urbaine car elles doivent être intimement liées. En effet, le maillage commercial ne doit pas se faire de manière autonome mais doit s'inscrire dans une réflexion plus globale portant sur l'habitat, les déplacements, l'économie des ressources foncières »².

Dans ces conditions, il apparaît que le législateur a souhaité que la détermination de localisations préférentielles soit réalisée non pas dans le cadre d'un PLU mais dans le cadre d'un SCoT ou en l'absence d'un tel document d'un PLUi.

La volonté du législateur est d'empêcher que l'aménagement commercial soit pensé à l'échelle communale³.

Dès lors, il ressort explicitement de ces développements que la possibilité de prévoir des OAP à dimension commerciale est soumise à deux conditions – qui comme toute exception – doivent être interprétées de manière restrictive :

- En premier lieu, il doit s'agir d'un plan local d'urbanisme à dimension intercommunale ;

¹ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1287.pdf> - Amendement présenté par le gouvernement n° 1287

² <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1287.pdf> - Amendement présenté par le gouvernement n° 1287

³ <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1287.pdf> - Amendement présenté par le gouvernement n° 1287

- En second lieu, le périmètre du PLU ne doit pas être compris au sein d'un SCoT, ou à tout le moins, le SCoT ne doit pas prévoir de disposition en matière de localisation préférentielle des bâtiments à destination commerciale⁴

Au cas présent, il conviendra de rechercher si la Commune de Marmande remplit ces deux conditions.

Tout d'abord, il convient de préciser que la Commune de Marmande n'a pas procédé à l'élaboration d'un PLU intercommunal mais d'un « simple » PLU. Aussi la première condition n'est pas remplie.

En outre, il ressort explicitement de l'OAP, que les auteurs du SCoT ont prévu des orientations spécifiques pour les constructions à destination commerciale.

Dès lors, aucune des conditions cumulatives rappelées ci-avant n'est remplie. Aussi, il n'est pas possible d'élaborer une OAP dont l'ambition est uniquement commerciale.

B. Les incohérences présentes au sein de l'OAP

Outre l'incompétence des auteurs du PLU, il convient de préciser que l'OAP contient intrinsèquement des insuffisances.

- En premier lieu, l'interdiction d'implantation de bâtiments à destination de restauration ou de commerce d'achats quotidiens, d'achats hebdomadaires d'achats occasionnels légers n'est pas possible au sein des ZACOM.
 - Tout d'abord, au sein de l'OAP, il convient de préciser que selon la doctrine autorisée, et compte tenu du rapport de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les orientations présentes dans l'OAP, il n'est pas possible d'interdire une destination au sein des orientations d'une OAP⁵.

En l'espèce, il ressort clairement des prescriptions de l'OAP Commerciale que plusieurs catégories de commerce sont purement et simplement interdits.

A titre d'illustration :

Grille de répartition des activités de restauration dans les secteurs de localisations préférentielles

| Typologies et catégories des services de restauration | | Centralités principales | | | Centralités Secondaires | | | | ZACOM | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| Type de restauration | Catégorie de service de restauration | CP1 Cœur de ville | CP2 Boulevard | CP3 Jean Jaures | CS1 C. centrale | CS2 Au Montys de La Marmande | CS3 C. cent. Bayle- la Foreste | CS4 Bélat | Z1 Rte de Boussac | Z2 Rte d'Agon | Z3 Rte de Bourzac |
| Restaurants et services de restauration mobile | restauration traditionnelle | | | | | | | | | | |
| | cafés et autres services | | | | | | | | | | |
| | restauration de type rapide | ** | | | | | | | | | |
| Traiteurs et autres services de restauration | service des traiteurs | | | | | | | | | | |
| | autres services de restauration | | | | | | | | | | |
| Débit de boissons | débit de boissons | ** | | | | | | | | | |

Extrait de l'OAP Commerce

⁴ Tribunal administratif de Caen, 25 janvier 2018, n° 1700294

⁵ Fiche GRIDAUH, *Orientations d'aménagement et de programmation*, p. 17

- o Egalement, il convient de rappeler que les auteurs de PLU ne peuvent, au sein d'une même destination, prévoir des sous-catégories de constructions qui seraient soumises à des règles différentes⁶ ;

Au cas présent, il convient de relever qu'aucune destination ou sous destination prévue par les articles R. 151-27 et 151-28 du Code de l'urbanisme n'est reprise par les orientations de l'OAP.

Ainsi, il existe au sein d'une même sous destination l'application de règles différentes.

A titre d'illustration :

| | Centralités urbaines principales | | | Centralités urbaines secondaires | | | ZACOM |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | CP1 Cœur de Ville | CP2 Boulevards | CP3 Jean Jaures | CS1 - Lohys | CS3 - Baynac La Gravette | CS2 - Martyrs Résistance CS4 - Sedat | Z1 - Rte de Bordeaux Z2 - Rte d'Alger Z3 - Rte de Bergerac |
| Achats quotidiens | | | | | | | |
| Achats hebdomadaires | Plafond S.V. 2000 m ² | Plafond S.V. 2000 m ² | | Plafond S.V. 1000 m ² | Plafond S.V. 1000 m ² | Plafond S.V. 300 m ² | |
| Achats occasionnels légers | | | | | | | |
| Achats occasionnels lourds | | | | | | | |
| Achats exceptionnels | | | | | | | |

S.V. = surface de vente

Extrait de l'OAP Commerce

- o Enfin, il convient de relever que la jurisprudence administrative prohibe toute interdiction générale et absolue au sein des prescriptions du PLU⁷.

Au cas présent, il convient de préciser que dans l'ensemble des ZACOM, l'ensemble des bâtiments à destination de commerces de détail ou de restauration sont interdits.

Aussi, l'ensemble de ces prescriptions devront être supprimées.

- En second lieu, l'ensemble des prescriptions relatives à l'agencement interne des équipements commerciaux ne relèvent pas de la compétence des auteurs du PLU⁸.

Au cas présent, il convient de relever que les auteurs du PLU ont indiqué dans l'OAP qu'était « interdit les unités commerciales de moins de 300 m² (équivalent 400 m² de surface de vente plancher) s'applique également aux restaurants ».

Une telle prescription est donc irrégulière dans la mesure où elle intéresse l'agencement interne des bâtiments.

⁶ Pour une illustration : Cour administrative d'appel de Lyon, 12 août 2015, n° 14LY00154 : illégalité de la variation des règles du PLU selon les constructions sont à destination d'habitat individuel ou collectif. Une analogie est aisément faisable avec l'ensemble des sous destinations visé par le tableau en page 26 (Rep. min. Zimmermann, n°32575: JOAN, 2 mars 2010, p. 2392, en l'espèce pour l'habitat).

⁷ Club PLUi, *Commerce et documents d'urbanisme*, 29 janvier 2019

⁸ Conseil d'Etat, 12 novembre 2012, *Société Agence Charles Katz*, n° 344365

En outre, la règle est inapplicable puisque le service instructeur n'est pas habilité à contrôler les m² de surface de vente.

Pour l'ensemble de ces motifs, nous vous demandons de prononcer un **avis défavorable** sur le projet ou, en cas de réserves concernant ces points, d'exiger qu'une nouvelle enquête soit réalisée après ces modifications afin de permettre au public de se prononcer en toute connaissance de cause sur le dossier.

Le présent courrier est à annexer à votre rapport d'enquête.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez,

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur PHILIPPE MACHILLOT

P/O



JYR