CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE LOT-ET-GARONNE

ARRIVEE
Mairie de MARMANDE
Le : 25 SEP. 2025
N°
URB
CA

Monsieur le Maire
Service Urbanisme
Hôtel de Ville
Place Clémenceau BP 313
47207 MARMANDE CEDEX

Agen, le 22 septembre 2025
N/ Réf : JC/CP/ME/46
Objet : Arrêt PLU de Marmande
Dossier suivi par Claude POILLY
Tél : 07.71.89.98.23
claude.poilly@cda47.fr

Monsieur le Maire,

Le 25 juillet 2025, vous nous avez fait part du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marmande afin que nous vous fassions connaître notre avis.

Tous d'abord nous tenons à souligner la qualité du travail effectué au cours de la révision générale de votre document d'urbanisme, qualité qui peut se constater dans l'ensemble du dossier de PLU et ses différentes pièces allant du diagnostic à la traduction règlementaire de votre stratégie d'aménagement du territoire. Ces documents sont clairs, bien illustrés, synthétiques mais néanmoins documentés au regard de l'ampleur des thématiques à analyser et des enjeux d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération dans la rédaction d'un document qui se veut prospectif.

Nous notons avec satisfaction que dans le cadre de votre diagnostic territorial présenté dans le RAPPORT DE PRESENTATION vous mettez en avant le rôle nourricier et économique de l'agriculture locale. Vous cherchez d'ailleurs à soutenir et renforcer ce rôle nourricier à travers votre Projet Alimentaire Territorial. Vous reconnaissez à juste titre l'agro-industrie comme une filière historique essentielle à la dynamique socio-économique de votre territoire.

Dans son volet environnemental, l'état initial de votre territoire permet de constater la forte pression foncière connue par le secteur agricole avec la perte de près de 200 ha de terres agricoles en 20 ans au profit de l'urbanisation, même si cette mutation tend à se ralentir sur la dernière décennie. En parallèle, vous notez une fermeture des milieux agricoles « plus spécifiquement sur les coteaux nord » avec la perte de plus de 80 ha de terres agricoles supplémentaires ...

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

La diminution des surfaces agricoles, la baisse du nombre d'exploitations conduisant à un agrandissement des structures (et non l'inverse), les difficultés économiques connues sur les exploitations malgré des filières à haute valeur ajoutées actives sur le territoire, l'évolution des conditions de production (difficultés à trouver de la main d'œuvre saisonnière, évolution du climat et pression sanitaire accrue, éloignement des centres de décision économique...) fragilise l'agriculture dans son ensemble. Dans ce contexte le vieillissement des actifs agricoles est inquiétant. En effet sur la commune de Marmande, la situation est selon Agreste encore plus préoccupante que sur l'ensemble du département avec 60 % des chefs d'exploitation et coexploitants de 55 ans ou plus en 2020 et seulement 13 % de chefs d'exploitation et coexploitants de moins de 40 ans contre respectivement 54 % et 15 % à l'échelle du département. Marmande reste sur le Lot et Garonne une des communes ayant connu le plus grand nombre d'installations de 2014 à 2022. L'installation des jeunes est une de vos priorités avec notamment la mise ne place de la couveuse agricole, une aide à l'installation et une étude, datant déjà de 2018, sur les friches agricoles et les cédants, le PAT et le développement des circuits courts...
Ces actions sont importantes, néanmoins le maintien des exploitations agricoles tiendra aussi au choix d'une règlementation en matière d'aménagement et d'urbanisme facilitant le développement et la diversification des activités, l'anticipation des conflits de voisinage et l'accès à la ressource particulièrement en bonnes terres agricoles et en eau ainsi qu'une politique économique soutenant l'agro-industrie.

Ces enjeux sont partiellement repris dans votre PROJET DE PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLES principalement dans l'AXE 2 UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ Orientation 7 : Soutenir le patrimoine gastronomique local au profit d'une alimentation de qualité de ce document stratégique, orientation que nous validons dans son entièreté.

« 7.1 - Soutenir l'activité agricole et maintenir le dynamisme du monde rural
- Préserver et pérenniser l'activité agricole
  - o Garantir la préservation du foncier agricole et limiter le mitage des terres et des exploitations
  - o Accompagner la diversification des activités sous réserve de ne pas être en contradiction avec l'activité agricole
    (vente directe - valorisation des appellations locales ; agritourisme...)
  - o Identifier des transitions vertes entre les espaces agricoles et urbains pour limiter les conflits d'usages
- Assurer le renouvellement des générations d'agriculteurs et agricultrices
  - o Accompagner la transmission des exploitations
  - o Valoriser l'agritourisme
  - o Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles spécifiques

7.2 - Promouvoir la vente directe, les circuits courts grâce aux produits locaux emblématiques du territoire
- Fournir une alimentation de qualité aux habitants du territoire
  - o Lutter contre la précarité alimentaire
  - o Lutter contre le gaspillage alimentaire
  - o Approvisionner les cantines par des produits locaux
- Renforcer le lien entre les différents acteurs du territoire autour de l'alimentation
  - o Soutenir les initiatives locales (ex : la couveuse agricole)
  - o Mettre en lumière les producteurs locaux »

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

Dans ce document stratégique, AXE 1 UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, le scenario de croissance démographique retenu (+0,55 %/an) est compatible avec les orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale Val de Garonne Guyenne Gascogne en cours d'approbation et vient renforcer le rôle de centralité de la commune de Marmande tout en étant en cohérence avec les capacités du territoire pour accueillir de nouveaux ménages. Le nombre de logements nécessaires à l'atteinte de cet objectif démographique (+ 80 logements/an) prend en compte, et à juste titre, pour près d'un tiers de la production envisagée de logements, les besoins pour le renouvellement et la fluidité du parc ainsi que le desserrement des ménages (+26 logements/an).

Le choix de produire plus de 45 % de ce parc de logements à partir de la densification urbaine, de la requalification du bâti existant et des friches urbaines ainsi que de la valorisation du bâti ancien présent en campagne, avec un potentiel affiché de 60 % et 50 % de mobilisation selon le type de potentiel, permettra de limiter la fortement la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par les extensions urbaines. Un soutien économique et technique aux porteurs de projet pourra faciliter la réalisation de cet objectif ambitieux voire optimisme considérant les différents freins à cette mobilisation.

De même, pour répondre aux besoins de développement économique de votre territoire attractif vous vous proposez de mobiliser les dents creuses et les friches économiques en visant un taux de réalisation de 70 %, ce qui permet aussi de limiter l'impact sur les ENAF malgré une politique volontaire d'accueil et de développement des entreprises.

Le repérage et l'analyse fine du potentiel urbain sous utilisé, couplé à une forte volonté de mobilisation de ce dernier, vous permet ainsi toutes destinations confondues, de réduire de 64 % les surfaces prévues en extension de l'urbanisation (1AU) par rapport au PLU en vigueur, passant de 132 ha (1AU/2AU) à 48 ha, ce qui permet de réduire fortement l'atteinte aux ENAF tout en visant un développement significatif de votre commune.

L'orientation 4 : Engager une stratégie de sobriété énergétique traite d'un enjeu essentiel. Néanmoins nous tenons à vous mettre en garde sur le fait de vouloir « Identifier les secteurs préférentiels pour le développement des ENR ». Une logique de zonage ne doit pas nuire à une logique de projet. En effet, indépendamment de tout zonage, le projet d'EnR (photovoltaïque, agrivoltaïque, bois énergie, méthanisation...) doit avant tout s'adapter aux besoins des acteurs locaux. Dans tous les cas, toute installation visant à la production d'EnR afin de pouvoir bénéficier d'une autorisation doit prendre en compte l'environnement existant et limiter son impact sur le milieu, les paysages et le voisinage donc
« o Prendre en compte les nuisances générées par la création de nouvelles installations
o Veiller à ne pas porter atteintes aux paysages et à la biodiversité ».

Dans une démarche "éviter, réduire, compenser" (ERC) bien menée, la concertation est un élément essentiel pour favoriser la réussite du projet, les initiateurs mais aussi les collectivités devant en faciliter l'appropriation locale.

Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables viennent définir « les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. ». Les orientations applicables à l'ensemble des OAP apportent un cadre qualitatif au développement urbain envisagé tant à destination d'habitat que d'activités économiques. Les OAP en imposant des critères de densité contribuent à l'atteinte des objectifs d'économie de l'espace, à une organisation des différemment modes de circulation, à une meilleure insertion paysagère des zones urbanisés et à une amélioration du cadre de vie.

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

Dans cet objectif, et à bon escient, des franges tampons paysagères et naturelles sont imposées à l'interface de tissus urbains différenciés et au droit des zones agricoles (orientation d'aménagement et de programmation) sauf pour les secteurs d'OAP n°1 et 2 concernant des espaces agricoles enclavés déclarés jachères.

Des préconisations similaires devront être également instaurées pour les **bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A** en cas de transformation en habitation.

Enfin les préconisations visant une gestion douce des eaux pluviales au sein et en limites des zones urbaines et à urbaniser permettra aussi de limiter le ruissellement et l'érosion tout en économisant cette ressource et en agissant sur le cadre de vie. Dans la même thématique nous insistons sur la nécessité d'entretenir les cours d'eau et fossés pour permettre l'évacuation des crues et limiter l'impact des orages forts ponctuels en assurant le ressuyage des parcelles agricoles et limiter en conséquence les risques pour les biens et les personnes.

A propos des aménagements routiers nous en profitons pour vous rappeler la nécessité d'une concertation (avec le cas échéant simulation sur site), lorsque ceux-ci sont susceptibles de concerner le passage d'engins agricoles. Il y a lieu d'adapter l'agencement et la signalétique aux besoins de tous les usagers dont les exploitants agricoles.

Sur la définition du ZONAGE, nous estimons que la répartition et la superficie des espaces dédiés à l'urbanisation sont en adéquation avec les perspectives d'évolution du territoire communal en impactant modérément le foncier agricole. En effet, la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) est évaluée à 70 ha dont 12 ha destinés au projet de déviation Est de Marmande porté par le département du Lot-et-Garonne.

Nous tenons à vous mettre en garde sur le recours aux espaces boisés classés (EBC), ce classement s'appliquant aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et paysager. Nous vous rappelons toutefois la nécessité de prévoir les besoins en infrastructures (élargissement de voies, excavations et aménagements hydrauliques, lignes électriques, pistes DFCI et cheminements piétonniers, etc.).

Nous vous demandons d'examiner avec la plus grande attention chaque classement de parcelle en EBC afin d'éviter toute erreur matérielle ou empêcher la réalisation de projets utiles pour le territoire de type retenue agricole, construction ou extension de bâtiments d'exploitation agricole ou forestière...

Vous trouverez ci-après deux exemples de ce que nous considérons comme des erreurs matérielles :

Le classement en EBC d'une maison d'habitation et de ses abords ainsi que de la voie de desserte

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

Le classement en EBC d'une jachère

En outre, la préservation des continuités écologiques est également imposée en zone agricole, par la règlementation sur la conditionnalité des aides de la Politique Agricoles Commune (règles de bonnes conditions agricoles et environnementales ou "BCAE"). Ainsi, les éléments naturels (haies, mares et bosquets) sont cartographiés par l'Etat et ne peuvent être supprimées sans dérogation et le plus souvent sans remplacement. C'est pourquoi, il n'est en général pas nécessaire d'imposer une protection supplémentaire pour ce type d'éléments du paysage en zone cultivée, hormis lorsque l'intérêt paysager et/ou écologique du dit-élément est démontré.

Dans tous les cas nous souhaitons qu'aucun classement en EBC ou en éléments constitutif de la TVB ou patrimoine bâti protégé, végétal ponctuel ou linéaire ne se fasse sans l'accord des propriétaires et exploitants en zones agricoles et naturelles.

La préservation des trames vertes, l'entretien « doux » des espaces publics végétalisés et des bords de routes, ne doivent toutefois pas faciliter le développement des plantes invasives de type sorgho d'Alep, souchet, renouée du japon, chardons rumex, lampourdes, ... La multiplication de ces espèces invasives, très difficiles à maitriser, vient impacter la production agricole ce qui est dommageable pour les agriculteurs et l'agro-industrie. Nous souhaitons que vous ragoutiez dans votre règlement écrit ANNEXE 1 : LISTE INDICATIVE DES VEGETAUX ADAPTES AU PAYS VAL DE GARONNE – GASCOGNE une liste des espèces invasives à ne pas implanter dans les jardins et à contrôler par les habitants et les services d'entretien des espaces verts et de la voirie. Les espèces suscitées en font partie comme les autres espèces citées en annexe à ce courrier. De la même façon il y a lieu de faciliter la remise en culture des friches pour éviter la propagation de ces espèces invasives mais aussi du grand gibier aux abords de la ville et des lotissements.

De même le classement en zone Apa (zone à préserver pour des motifs paysagers) ne doit en aucun cas être une gêne pour l'activité agricole ce secteur concernant au moins trois exploitations.

Concernant le règlement écrit,
Dans la zone indicée A, pour les logements des exploitations
« Sont admises : (...)
Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de ~~200~~ 250 m² de surface de plancher par logement et à proximité du siège d'exploitation ou du bâtiment d'activité (dans un rayon de 100m de ces derniers) sauf nécessités liées à l'exploitation agricole ou sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou sauf contrainte matérielle majeure. »

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

Est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements ou hébergements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme"), ou de gîtes ou chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existants de l'exploitation. »

En effet l'extension maximale des constructions neuves à usage de logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ne saurait être inférieure à celle imposée pour l'extension des logements existants. Bien qu'il soit important que les bâtiments d'exploitations forment un tout cohérent, la distance maximale de 100 m peut s'avérer contraignante selon la topographie du site. Enfin nous souhaitons que les agriculteurs puissent transformer s'il le désire des bâtiments en gîte.

Le cas échéant ces compléments valent pour la zone N (naturelle).

Concernant l'article A-I-2 : Interdiction et limitation de certains usages,
affectations des sols, constructions et activités, destinations et
sous-destinations § A-I-2-2. Conditions
A, Apa Affouillements et exhaussements de sols
il n'est pas clair que l'interdiction des affouillements et exhaussements ne concerne que la zone Ap.

Nous constatons avec satisfaction qu'il apparaît clairement dans le règlement écrit, aussi bien en zone agricole (A) qu'en zone naturelle (N), la possibilité de réaliser les ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation tant au niveau des constructions (station de pompage) que des infrastructures (création de retenue hydraulique, aménagement de réseaux d'irrigation...).

Par ailleurs les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur pour les bâtiments agricoles en zone A et N sont satisfaisantes.

Nous ne souhaitons pas que soient interdits en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé dans la mesure où certains matériaux teintés dans la masse peuvent s'insérer discrètement dans le paysage.

Nonobstant ces différentes observations, nous trouvons que le présent document d'urbanisme est clair et bien argumenté. Nous comptons cependant sur votre engagement à adapter rapidement votre PLU lorsque cela s'avèrera nécessaire, pour faciliter la réalisation de futurs projets qui ne manqueront pas de voir le jour sur votre territoire ou rectifier toute erreur matérielle ou oubli.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte de nos remarques, nous émettons un avis favorable à votre projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marmande.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Élu Référent Urbanisme

CHAMBRE D'AGRICULTURE
Lot et Garonne
Rue de Péchabout
47000 AGEN

M. Julien CAPDEVILLE

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr

Annexe

Espèces invasives à ne pas utiliser pour la végétalisation des parcelles urbaines, naturelles ou agricoles

Invasives avérées	Invasives potentielles et/ou en essor
La Crassule de Helm (Crassula helmsii) Le Laurier cerise (Prunus laurocerasus) Le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia) Le sénéçon du cap (Senecio inaequidens) Le Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum) L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana) L'Elodée crépue (Lagarosiphon major) Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum) La Spartine à feuilles alternes (Spartina alterniflora) L'Elodée dense (Egeria densa) Les Grandes Renouées (Reynoutria et Polygonum) Les Jussies (Ludwigia sp.) Le Paspale distique (Paspalum distichum) L'Ail à tige triquètre (Allium triquetrum) Le Bident feuillé (Bidens frondosa) L'Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera La vigne vierge (Parthenocissus inserta) Le faux cotonnier (Baccharis halimifolia) L'érable à feuilles de frêne (Acer negundo) Le yucca superbe (Yucca gloriosa) Le lagarosiphon (Lagarosiphon major) Le teinturier (Phytolacca americana) Le sorgho d'Alep (Sorghum halepense) Le souchet (Cyperus esculentus) La renouée du japon (Reynoutria japonica ou Fallopia japónica) Les chardons (divers rumex) Les lampourdes (divers Xanthium)	Les Lentilles d'eau (Lemna sp.) La Claytonie perfoliée (Claytonia perfoliata) L'Elodée de Nuttall (Elodea nuttalii) Les Impatiences à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.) L'Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia) La Cotule pied de corbeau (Cotula coronopifolia) L'Ailanthe (Ailanthus altissima) Le Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia) Le Buddleia du Père David (Buddleja davidii) Les Pétasites (Petasites) L'Azolle fausse fougère (Azolla filiculoïdes Le catalpa (Catalpa bignonioides) Le millepertuis fausse gentiane (Hypericum gentianoides) Le crocosmia (Crocosmia x crocosmiiflora) Le paspale à deux épis (Paspalum distichum) Le chèvrefeuille du Japon (Lonicera japonica) Le cyprès chauve (Taxodium distichum) Le muguet des pampas (Salpichroa organifolia) Le cerisier tardif (Prunus serotina)

A surveiller
Les Asters américains (Aster sp.) La Sporobole tenace (Sporobolus indicus) Les Vergerettes (Conyza sp.) Le Paspale dilaté

Listes adaptées localement à partir des sources suivantes :
http://www.observatoire-biodiversite-bretagne.fr
Voir aussi le Guide d'observation et de suivi des organismes nuisibles en ZNA - Flore Exotique Envahissante
Plantes exotiques invasives – Conservatoire Botanique National Sud Atlantique – www.cb

271 Rue de Péchabout
47008 AGEN
Tel : 05.53.77.83.83
accueil@cda47.fr
www.ca47.fr