

PPA/PPC	DDT	
Date Réception Avis	23/10/2025	
Nature de l'Avis	AVIS AVEC OBSERVATIONS	
SUJET / Theme	Observations / Remarques	Elements de réponses de la collectivité
Définition de l'enveloppe urbaine	L'identification de l'enveloppe urbaine, au travers de l'étude densification, permet d'établir un périmètre raisonné entre les parties urbanisées et les surfaces agricoles et naturelles, et à partir de cela, de limiter l'artificialisation des sols par des extensions, enjeu principal des politiques d'aménagement. Dans un objectif de cohérence, le tracé de l'enveloppe urbaine se doit d'éviter de créer des enclaves et d'entourer des espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF). Elle a pour objectif de retranscrire la réalité des espaces urbanisés. Dans la pièce « étude de densification » attachée au rapport de présentation, l'enveloppe urbaine présente un certain nombre d'éléments graphiques qui ne correspondent pas à la méthode décrite dans le document, ni en accord avec la méthode définie par le guide ZAN. L'étude de densification et la méthode définition des enveloppes urbaine employée ne permettent pas une analyse juste et complète des potentiels fonciers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ni de distinguer les ENAF situés dans les enveloppes du PLU. Les documents graphiques font ainsi apparaître certains secteurs de plusieurs hectares non urbanisés et classés en zone urbaine. Ces espaces apparaissent comme déjà urbanisés alors qu'ils sont en réalité des ENAF. L'ensemble de ces derniers devrait faire l'objet d'un arbitrage : – Soit ils devraient être reclassés en zone A ou N, – Soit ils devraient être classés en zone AU, et ainsi compter dans la consommation projetée, car ils sont, de fait, constructibles. Il est fait état dans la justification de la consommation planifiée d'un total de 22 hectares pour les extensions destinées à l'habitat (zones 1AU) et de 26 hectares pour celles destinées aux activités économiques (zones 1AU). Il est par ailleurs indiqué qu'un seuil a été utilisé afin de déterminer la couverture des sols. Ce seuil a été fixé sans justification à 5 000 m², ce dernier doit être revu à la baisse.	La méthodologie associée à la définition de l'enveloppe urbaine est explicitée à partir de la partie : 1.1.1 – Diagnostic territorial 114 - IV. ANALYSE FONCIERE IV.1 - Méthode d'analyse de la consommation foncière au sein du diagnostic territorial. Cette analyse s'attache a respecter la méthode décrite et vise à être au plus juste des éléments bâtis tout en conservant une cohérence territoriale sur la base d'une analyse de l'occupation du sol. Les critères SIG définit dans la partie : IV.2 - Méthode d'analyse du potentiel foncier - a - Méthode de définition de l'enveloppe urbaine - permettent de garantir une cohérence globale sur la commune. Le diagnostic expose en toute transparence les évolutions de cette enveloppe urbaine en lien avec les choix politique de la commune (suppression des secteurs extra rocade ou des hameaux éloignés...). De plus, la cartographie en annexe du rapport de présentation, affiche distinctement les secteurs faisant l'objet de PA validés. Ce choix permet de comprendre la délimitation de l'enveloppe alors que la photo aérienne ne le permettrait pas. Des exemples concrets auraient permis de répondre plus précisément a cette observation. Des ajustements mineurs du contour de l'enveloppement urbaine pourront avoir lieu pour l'approbation afin de répondre favorablement à cette remarque.

Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)	Le PLU indique sa compatibilité avec le SCoT de V3G, actuellement en cours d'élaboration. Ce document n'étant pas encore exécutoire, le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et être compatible avec ses règles. Ainsi, en application des dispositions de la loi dite « Climat et Résilience », le SRADDET a défini un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2030 de 51 %, ce qui correspondant à un plafond d'environ 18 hectares pour votre commune au regard des données du portail de l'artificialisation, qui indiquent une consommation passée de 35,9 hectares de 2011 à 2020. Par ailleurs, la donnée de référence indique une consommation d'espace de 7,8 hectares de 2021 à 2024 qui est à déduire de l'enveloppe totale possible. Or, le PLU prévoit une consommation maximale d'environ 70 hectares à l'horizon 2035. Votre document indique une consommation passée pour la période 2011-2020 de 55 hectares, et une consommation déjà estimée à 20 hectares sur la période 2021-2024, ce qui placerait la consommation de la commune au-delà des objectifs réglementaires dès à présent. En l'état actuel du document, la consommation foncière projetée ne respecte pas les objectifs de la loi déclinés dans le SRADDET, il doit donc être modifié en ce sens. Par ailleurs, l'analyse des surfaces consommées diffère entre le rapport de présentation et le PADD, identifiant respectivement 55 hectares et 45 hectares. Ces 2 pièces doivent être cohérentes entre elles.	La révision du PLU de Marmande s'est engagée après l'élaboration du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne avec pour objectif de produire un document compatbile. Le SCoT a été arrêté le 09 juillet 2025 et son approbation sera antérieure à l'approbation de la révision du PLU de Marmande. Dans ce cadre, il convient d'anticiper les objectifs chiffrés afin de faciliter la transversalité des deux dossiers réalisés en parallèle. Le SCoT, en cours de finalisation, sera dit "intégrateur", la révision du PLU n'a donc pas à répondre d'une compatibilité avec le SRADDET. Pour rappel, le SCoT en cours, vise à retravailler l'équilibre territoriale sur la base d'une armature définie. Le document vise également à renforcer le rôle de centralité de la commune de Marmande, la consommation foncière alouée à la commune n'est donc basée sur la consommation passée mais bien sur un enjeu de rééquilibrage territoriale à l'échelle du SCoT comme explicité dans l'avant propos du dossier 1.2_JUSTIFICATIONS. Dans le cadre du SCoT en cours, à l'échelle du territoire du PETR, une modération de -51% est bien effective comme le demande le SRADDET.
Densités	Dans le SCoT V3G, la ville de Marmande est identifiée comme le pôle urbain principal du territoire, dotée d'une position centrale. Ce rôle implique une responsabilité d'accueil de la population plus importante qu'aucune autre commune. Cet équilibre ne peut se faire qu'en ajustant la densité de logements vers des formes urbaines plus compactes. Le PLU prévoit, notamment au travers de ses OAP, des densités de 15 logements par hectare en zone U et de 20 logements par hectare en zone AU. Ces choix appellent trois observations : - Ces densités sont compatibles avec le SCoT en cours d'élaboration, mais le choix du seuil minimal a été fait, à savoir 15 à 25 logements par hectares pour les secteurs de périphérie et 20 à 30 logements par hectare pour les secteurs de faubourg, ce seuil pourrait être revu à la hausse au regard de la place de Marmande dans l'armature territoriale. - Les densités choisies montrent que les OAP en zone U sont considérées comme des secteurs de périphérie et celles en zone AU comme des secteurs de faubourg, bien que ces dernières soient, selon les cas, plus éloignées du centre. Le rapport de présentation n'explique pas ce choix particulier, les zones U étant par définition celles à densifier en priorité.	La question de la densité attendue en zone U et en zone AU dépend principalement des outils mis à disposition par le CU. Ainsi, les OAP en zone AU permettent de garantir une densité minimale ce qui n'est pas possible à encadrer sur l'ensemble de la zone urbaine. L'optimisation du foncier en zone urbaine, sur des tènements en très grande majorité privés, relève d'un engagement des propriétaires, or la commune n'a comptabilisé que 6 divisions en 2024. De plus, il est constaté que ces optimisations foncières relèvent souvent d'un découpage de terrain à proximité de l'habitation existante ce qui limite la densification. Cependant, pour 6 secteurs urbains jugés stratégiques, la commune a souhaité réaliser des OAP afin de garantir une densité minimale en cohérence avec la morphologie des secteurs environnant. Ces densités d'OAP en zone urbaine pourraient être retravaillées à la hausse pour l'approbation sur la base des évolutions chiffrées du SCoT qui nécessiterait de rebasculer la production attendu en extension sur des secteurs de densification. Il est également rappeler qu'il s'agit d'une densité minimale.
		Pour rappel, le cadre législatif n'interdit pas d'appliquer un coefficient de rétention au sein de l'étude de

Rétention foncière	Le document évoque la notion de rétention foncière. Celle-ci doit être retirée du projet de PLU, car elle est absente de tous les textes et conduit à diminuer le potentiel foncier identifié en densification à destination de l’habitat. Ceci a un impact sur la consommation foncière projetée, cet argument étant utilisé pour justifier d’ouvrir davantage de nouveaux secteurs à urbaniser.	Les chiffres brutes de l'analyse sont clairement exposés au sein du docuement 1.2 - Justifications (P.23). La commune n'ayant eu que 6 divisions parcellaires au cours de l'année 2024, suite à un travail d'analyse mené par les services ADS, il est utopique d'estimer une mobilisation de 100% de ce foncier privé à l'horizon 2035. Plus de 45% de la production de logement est ambitionnée au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette proportion est également compatible avec les objectifs du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne.
Objectifs démographiques	La population de Marmande a connu depuis les années 1970 des périodes de croissance et de déclin successives. À partir de 2011, un déclin a été observé à raison de – 0,6 % par an jusqu’en 2016, puis de -0,3 % par an depuis 2016. Ce déclin n’est pas observé de façon similaire sur toutes les parties du territoire du SCoT Val de Garonne-GuyenneGascogne (V3G), mais est symptomatique d’une dynamique de stagnation dans le Lot-et-Garonne. La commune, en adéquation avec les orientations du SCoT de V3G actuellement en révision, a fait le choix dans le projet d’aménagement et de développement durable (PADD) de porter l’ambition d’une croissance de la population à un taux de +0,55 % par an. Dans le rapport de présentation, le PLU présente le choix qu’à fait la commune parmi 4 différents scénarios. Les scénarios 2 « un équilibre retrouvé » et 3 « compatibilité SCoT », sont écartés au profit du quatrième le plus ambitieux. Le choix opéré est insuffisamment justifié et ne permet pas d’en identifier les raisons objectives. L’analyse qui sous-tend cette hypothèse de croissance démographique nécessite d’être mieux explicitée, car elle détermine le calcul des besoins en logements et impacte donc les objectifs de réduction de la consommation foncière. Les chiffres relatifs à l’objectif d’évolution démographique ne sont pas cohérents entre le PADD et le rapport de présentation. Cette incohérence doit être levée.	Des éléments de justifications complémentaires seront apportés au dossier en lien avec les travaux du SCoT.
Entrées de ville	Le document Etat initial de l’environnement (EIE) en son paragraphe c - Perceptions majeures depuis les entrées de ville, met en avant le rôle d’envergure des entrées de ville dans la perception des territoires et précise qu’une attention particulière doit être portée pour refléter à juste titre l’image de la commune. Il ajoute que Marmande comporte des entrées de ville localisées sur des axes offrant une forte audience, notamment celles localisées sur la RD813 ou encore la RD708. Ces entrées de ville sont souvent diffuses et peu nettes, en lien avec leur localisation dans des zones économique, ou un phénomène de conurbation, notamment avec la commune de Sainte-Bazeille. » Au regard de ce constat, le traitement des entrées de ville est insuffisamment traité et devrait faire l’objet d’une OAP spécifique.	Les entrées de ville de Marmande nécessitent en effet une attention particulière en lien avec leur positionnement stratégique et l’urbanisation. Le PLU permet d’intégrer cette notion par la définition d’une trame urbaine au plus proche de celle existante et en ne réalisant pas d’opérations d’extension sur ces entrées de ville stratégiques. Les secteurs de développement prévus font l’objet d’OAP sectorielles qui permettent d’encadrer l’intégration paysagère de ces secteurs. À noter également que des OAP en zone U sont réalisées. À ce stade, la commune ne dispose pas d’assez d’éléments opérationnels pour définir une OAP thématique “entrée de ville”. Cependant, il est proposé de renforcer les orientations applicables à l’ensemble des OAP en intégrant un paragraphe dédié en introduction du cahier des OAP.
Clôtures	Le règlement autorise des hauteurs de clôture jusqu’à 1m60 en zone UA, 1m80 en zone UB, UC et UF. Les clôtures sont des éléments qui délimitent les espaces privés et par conséquent dessinent l’emprise de l’espace public. Depuis ce dernier, en centre bourg ou le réseau viaire est plus étroit, des clôtures hautes peuvent avoir un effet enfermant, surtout si elles sont occultantes et sont susceptibles de dégrader la qualité des espaces publiques. Par conséquent, il est recommandé d’autoriser les haies végétales pour répondre au besoin d’intimité, et de limiter les hauteurs des clôtures à 1m50 en zone UA, UB, UC, UF et AU. Le règlement interdit l’usage de matériaux totalement occultant, mais il devrait préciser un pourcentage minimal de perméabilité de la clôture lorsqu’elle n’est pas végétale, par exemple de 30%. Par ailleurs, il convient d’ajouter une indication pour dire que le portail et le portillon font partie de la clôture et doivent être assortie par la teinte, le matériau, et la hauteur à cette dernière. Des éléments d’encadrement des portails et portillons de hauteurs différente sont autorisés.	La commune a voulu élargir le type de clôture autorisé et souhaite conserver leurs hauteurs telles que définies dans le document. La réduction des hauteurs va entraîner la mise en place de dispositifs occultants juste derrière la clôture (ex: claustras bois...) ce qui va s'avérer contre-productif. Mais, par exemple, une distance minimale entre les lattes de bois peut être rajoutée dans le règlement écrit des zones concernées afin de diminuer l'opacité des clôtures. L'application d'un coefficient minimal de perméabilité s'avère trop compliquée dans la pratique pour le pétitionnaire comme pour l'instructeur ADS. Concernant les haies végétales, elles font bien partie de la liste des clôtures autorisées. Pour autant, elles peuvent s'avérer problématiques dès qu'on observe un manque d'entretien du propriétaire et être source de conflits. Concernant les portillons et les portails, ces éléments seront intégrés pour l'approbation.

Prescriptions ponctuelles au titre du L151-19	Le règlement graphique repère des zones à prescriptions surfaciques, parmi elle, le quartier Granon qui fait partie du périmètre délimité des abords actuellement en vigueur. Ce quartier connaît de nombreuses constructions caractéristiques de la fin du XIXème au milieu du XXème siècle qu’il convient de préserver pour leur cohérences architecturales et urbaines. Ce zonage ne semble pas doté de règles spécifiques ou d’une OAP.	Des éléments règlementaires spécifiques pourront être complétés sur le volet architecture au sein du règlement écrit en lien avec les prescriptions L151-19. densification des zones déjà urbanisées. densification des zones déjà urbanisées.
---	--	---

PDA	Le document « justifications » précise que « Ce nouveau périmètre _ zone Ua_ vise à renforcer la protection patrimoniale du secteur en adaptant les règles écrites du PLU aux attentes de l’ABF afin également de simplifier la lecture pour les pétitionnaires. ». Il est à noter que l’avis de l'architecte des bâtiments de France est toujours fondé au cas par cas, par rapport à une notion de "porté atteinte" aux monuments historiques et/ou à la cohérence de ses abords dans le cadre de la servitude d’utilité publique de protection des abords. Pour rappel, il ne peut pas appuyer ses avis sur le PLU dont l’application est de la compétence du maire. Le souhait de mise en valeur de l’ensemble urbain à caractère patrimonial peut être satisfait par la mise en place d’un site patrimonial remarquable (SPR) et d’un document de gestion associé qui permettraient d’édicter des règles patrimoniales annexées au PLU.	<i>Ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU</i>
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Le 22 mars 2023 un arrêté et un décret (n°2023-195) introduisant les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les sousdestinations sont parus. Le PLU de Marmande autorise cette sous-destination dans les zones UA, UB, UX, UY, 1AUX et AUUY mais les interdit en zone UC, UF, UE, Ugv, AU et A. Même si leur implantation en zone UA et UB est soumise à conditions, l’impact de ces installations sur les façades (vitrines opaques) et des éventuelles extractions et autres réseaux peuvent impacter négativement l’architecture du cœur de ville. Ces cuisines devraient être implantées uniquement dans les zones UX, UT, 1AUX, 1AUUY.	Ces éléments pourront être modifiés pour l'approbation notamment une interdiction en zone UA et UB.
Usages du sol	Dans le chapitre « I-2-1 : usages du sol », le règlement interdit les installations de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol dans les zones UA, UB, UC, UF, AU, APA et N. Il convient de dissocier les panneaux photovoltaïques pour l’autoconsommation d’une maison, de ceux pour l’autoconsommation collective, ou bien pour la couverture de hangars agricoles, voire pour de l’agrivoltaïsme. Ainsi, en zone UA, UB, UC, UF et AU, une pose de panneaux photovoltaïques au sol serait au contraire un moyen de permettre le développement de cette énergie sans porter atteinte au caractère paysager du lieu, en particulier pour les maisons individuelles. Par ailleurs, le règlement dit que : « L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation. » en zones UX, UY, UE, Ugv, 1AUX, 1AUUY. Il convient dans ce cas de préciser ce qui porte atteinte au caractère du paysage environnant, etc. Le PLU peut privilégier l’implantation sur des terrains à la topographie plane et d’accompagner cette disposition de prescription de plantations en limite parcellaire. Le déploiement de panneaux photovoltaïques au sol sur une grande surface et une topographie vallonnée est potentiellement délétère pour la préservation des paysages.	La commune souhaite en priorité l'utilisation du photovoltaïque en toiture. Toutefois, pour les maisons individuelles, le règlement écrit sera repris en indiquant que les panneaux photovoltaïques au sol peuvent être autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'être situés de préférence derrière la construction. Il est également nécessaire de rajouter que les panneaux photovoltaïques posés sur les balcons et les mâts seront interdits. Les terrains plats seront à privilégier et des plantations d'essences locales en limite parcellaire seront obligatoires afin de limiter au maximum l'impact visuel.
Pentes de toit	Le règlement limite la pente des toits à 35% en zones UA, UB, UC, UF. Cette disposition réglementaire limite les possibilités de toitures mansardées que l’on peut trouver en zone UA et UB. Cette règle devrait être assouplie en introduisant une exception liée aux toit à la Mansart. Sur la hauteur des constructions : En zone AUX et AUUY le règlement autorise des hauteurs qui peuvent atteindre les 25m (page 145). Lorsqu'une construction atteint 25m de haut dans un environnement non bâti, afin d'éviter l'effet d'émergence abrupte, un accompagnement végétal d'arbres de hautes tiges et de plantations buissonnantes pourrait être demandé.	La commune propose d'intégrer dans le règlement écrit, un principe dérogatoire autorisant les toitures mansardées en zone UA soumise à l'ABF.

Isolation thermique par l'extérieur	La règle n°27 du SRADDET demande que l’ITE des bâtiments soit facilitée en veillant à une bonne intégration architecturale dans le patrimoine bâti. Elle précise que cette technique est particulièrement efficace sur des bâtiments résidentiels et tertiaires construits entre 1950 et 1990. Il est à noter que la bonne intégration de cette technique est, de fait, compromise dans les situations d’alignement urbain. Par conséquent, le PLU devrait se saisir de cette question à enjeux pour le développement de cette technique en priorisant l’isolation par l’extérieur aux bâtiments construits après 1948, ne se situant pas dans un alignement urbain et en définissant les règles de la bonne intégration architecturale (restitution des débords de toit, matériau de finition, retour en tableau, etc.).	Des éléments pour introduire l'ITE sur les constructions modernes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, du respect de l'alignement urbain et du maintien de l'accessibilité des trottoirs (largeur suffisante après ITE) pourront être intégrés au règlement écrit pour l'approbation.
Energie solaire	Le SRADDET demande à faciliter le déploiement de l’énergie solaire en veillant à la préservation des qualités paysagères, sans préciser par quels moyens. Il est recommandé de créer des périmètres délimités au titre de l’article L111-17 du code de l’urbanisme. Ces périmètres délimités doivent être identifiés dans le règlement graphique des PLU pour canaliser l’implantation de petites installations photovoltaïques destinées à la consommation domestique aux endroits les moins impactant pour le paysage emblématique de la commune. Le document EIE précise que : « l’ancien port de Marmande et ses façades bâties offrent un paysage remarquable, qui constitue sans doute, un des fleurons du patrimoine paysager et urbain du Pays. » Il s’agit alors d’un lieu idéalement destiné à être protégé par un périmètre délimité au titre de l’article L111-17 du code de l’urbanisme. Il en est de même pour le front bâti des principaux cours d’eau en particulier la Garonne, ainsi que de la zone Ua. En outre, cet outil, permet de satisfaire le point 4.2 - Accélérer le développement des énergies renouvelables tout en respectant les sensibilités environnementales du PADD en veillant à ne pas porter atteinte aux paysages.	L'article L111-17 du code de l’urbanisme porte sur des espaces situés : <i>1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;</i> <i>2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.</i> Il sera vérifié si les éléments évoqués répondent à l'article L111-17, cependant, la temporalité de la révision ne permet pas de définir de nouveau secteur après avis de l'ABF. Pour rappel les services de l'ABF ont été conviés à plusieurs réunions, ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une demande spécifique.
	Le document EIE en son chapitre « b - Organisation du tissu urbain du territoire » évoque une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) qui cible la requalification de plusieurs îlots dégradés du centre-ville : - L’îlot Espiet - L’îlot des Religieuses - L’îlot Baudelaire Il aurait été utile de les localiser sur un document graphique.	Des complements pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE.
	Parmi les espaces remarquables de biodiversité classés par le Conseil départemental, l’espace agricole remarquable « Les vergers à tulipes sauvages » n’apparaît pas, bien que ce site appartienne à la ZNIEFF de Mondésir. Il paraît	Des complements pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE. Des complements pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE.

nécessaire d’ajouter qu’il bénéficie d’une reconnaissance supplémentaire pour son importante population de Tulipa raddii.

EIE	Un enjeu fondamental n’est pas listé, il s’agit du maintien et de la restauration des zones humides. Ce point est seulement mentionné dans les leviers d’action et justifierait d’un développement spécifique dans le document.	Des complements pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE.
	Sur la cartographie, un seul réservoir de milieux ouverts est identifié.	Des éléments de justifications complémentaires seront apportés sur ce point.
	Le point de départ et d’arrivée du corridor correspondent à des milieux cultivés (milieux ouverts) mais qui ne sont pas reconnus comme réservoirs de milieux ouverts. Il conviendrait de modifier ou de justifier ce point.	Des éléments de justifications complémentaires seront apportés sur ce point.
	Seules les zones humides du SAGE Garonne sont mentionnées et toute la zone au sud du canal est constitutive d’une zone humide. La cartographie du document n’identifie pas toute la zone comme telle, seulement 2 zones humides sont retranscrites sur la cartographie.	La cartographie de la trame verte et bleue de Marmande présente dans l’EIE est une cartographie schématique permettant d’explicitier les grands principes du fonctionnement écologique du territoire. Par souci de visibilité sur la carte, les zones humides ont été représentées par un figuré ponctuel. Cependant, la traduction réglementaire prend bien en compte l’intégralité des zones humides du territoire et les préserve à l’aide d’une prescription graphique au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme. La zone humide présente au sud du territoire correspond à un réservoir de biodiversité qui a été protégé dans la traduction réglementaire par l’application d’un zonage Ntvb ainsi qu’une prescription graphique au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.
	Page 33, est évoqué l’inventaire naturaliste réalisé en février 2025. Nous vous invitons à nous transmettre en annexe cet inventaire afin de s’assurer de la bonne prise en compte des enjeux (ZNIEFF, corridors, espèces protégées, zones humides, etc.).	L'inventaire écologique sera annexé au dossier d'approbation.
	alors qu’ils bénéficient d’une protection au titre du L.151-23 du code de l’urbanisme.	

	Dans le document 1.1.2 Etat-Initial-Environnement, il est nécessaire de modifier : • À la page 84 : la date de la CATNAT de décembre 1998 doit être remplacée par 2019, • À la page 86 : la date de fin du PAPI d'intention est 2023 doit être remplacée par 2020, • À la page 91 : supprimer les années 1996 et 2021.	Ces modifications seront apportées au dossier d'approbation.
Règlement écrit	Le règlement écrit demande un recul par rapport à certaines infrastructures, notamment la rocade marmandaise à l'Est. Il aurait été utile de matérialiser ce recul sur le règlement graphique.	Ces éléments se retrouvent dans le règlement écrit ; une intégration sur le plan de zonage viendrait alourdir la lisibilité et nécessiterait une évolution du PLU s'ils étaient amenés à être modifiés. Il est proposé de conserver ces éléments dans le règlement écrit.
	En page 21 du règlement écrit, il est dit que : « Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes. », il convient de définir ce qu'est une essence équivalente (Taille, port, forme du houppier, couleurs des feuilles en toutes saisons, feuillage persistant ou caduque...), sans cela, cette disposition n'a pas de portée réglementaire.	Le guide des essences locales sera annexé et mentionné dans le règlement écrit du PLU permettant de servir d'outil d'aide à la décision pour la compensation.
	De nombreuses dispositions du règlement demandent une bonne qualité architecturale ou une bonne intégration architecturale et paysagère ou bien, demandent de recourir au développement d'une architecture bioclimatique, ou encore à ce qu'on ne porte pas atteinte aux paysages, etc. (Page 20, 21, etc.). Il est important de : • Préciser ce qu'est une bonne intégration architecturale ou paysagère. • Définir ce qui porte atteinte aux paysages (implantation par rapport aux lignes de crête, aux glacis, orientation, échelle des constructions, variété des motifs paysagers, etc.) • Définir ce qu'est une « taille agressive » en termes techniques (page 21 du règlement écrit) • Définir ce qu'est une architecture bioclimatique dans la mesure où ce terme est aujourd'hui très répandu, désignant des dispositifs sans rapport avec l'architecture bioclimatique (« pergola bioclimatique »). Sans cela, ces dispositions demeurent facilement contournables.	Le règlement écrit sera complété afin de faciliter l'instruction (introduction / lexique / annexes). Cependant, il convient de rappeler que les éléments évoqués devront être confrontés au cas par cas en fonction de chaque demande ADS. Il n'est pas possible de définir au sein du règlement écrit tous les cas de figure pouvant éventuellement porter atteinte aux paysages ; ces éléments d'appréciation seront à la charge des instructeurs sur la base des justifications de chaque dossier.
	Le document « Patrimoine » du règlement évoque un boisement à protéger en page 21 ainsi que 35 haies champêtres photographiées sans être localisées. L'état de la végétation évoluant par nature, les photos à elles seules ne permettent pas de localiser les haies et boisements à protéger.	Les éléments apparaissant dans le document patrimoine mais n'apparaissant pas dans le plan de zonage seront ajoutés afin d'être localisées.
	Concernant la zone Ua, il apparaît qu'un seul côté de la rue ROTURIER y a été inclus. Il s'agit d'une rue très étroite	

Par ailleurs, il est indiqué que le PLU de Marmande permet de préserver les petits boisements les plus vulnérables avec un renvoi à la partie II.1 « En protégeant les éléments de végétation ». Ces petits boisements ne sont pas mentionnés

L'Etat Initial de l'Environnement sera complétée sur ce point. un renvoi à la partie II.1 « En protégeant les éléments de végétation ». Ces petits boisements ne sont pas mentionnés

L'Etat Initial de l'Environnement sera complétée sur ce point.

Zone UA	Concertant la zone Ua, il apparaît qu’un seul côté de la rue ROTURIER y a été inclus. Il s’agit d’une rue très étroite bordée de petites maisons de ville sur un parcellaire étroit avec une typologie cohérente des deux côtés de la rue. Elle serait adaptée à une requalification des frontages telle que proposée par le CAUE 47 à d’autres communes du département. Pour préserver sa cohérence urbaine, elle doit être soit entièrement incluse dans le périmètre UA, soit entièrement exclue, mais une limite de zone à l’axe de cette rue engendrerait un traitement différencié sur ses deux rives ce qui est à écarter lorsqu’il s’agit d’une rue aussi étroite et aussi cohérente.	La périmètre de la zone UA s'appuie sur le projet de PDA transmis par le service ABF (version jpeg). L'intégration de la rue ROTURIER des deux côtés sera repris pour l'approbation.
EE	Concernant les zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), il est écrit « 2 ZNIEFF dont une de type I et une de type II ». Or, il existe 2 ZNIEFF de type I, « Vignes et vergers de Mondésir » ainsi que« Frayère à esturgeons de la Garonne ».	L'évaluation environnementale sera modifiée afin de corriger cette erreur.
Leviers d'action du PLU	Le levier relatif à « L’aide au positionnement des futurs secteurs de développement en préservant les espaces naturels de qualité » est présent dans le document. Il conviendrait d’apporter une définition d’un milieu naturel dit de qualité afin de rendre ces dispositions opérantes.	Ce point sera ettayé dans le rapport de présentation.
PADD	Orientation 6 : Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques de la TVB « limiter la fermeture des milieux ouverts en favorisant l’activité agricole ». Si l’activité agricole contribue effectivement au maintien des milieux ouverts, il convient néanmoins de préciser que toutes les formes d’agriculture ne présentent pas les mêmes effets sur la biodiversité. Il apparaît donc nécessaire d’encadrer la nature de l’activité agricole, en privilégiant des pratiques respectueuses de l’environnement (pastoralisme, prairies de fauche tardive) et en limitant celles susceptibles d’altérer la qualité écologique des milieux.	Le PLU ne permet pas d'encadrer les pratiques agricoles mais permet uniquement d'encadrer la constructibilité des secteurs.
OAP	Les enjeux naturalistes semblent insuffisamment pris en considération dans les OAP. L’absence de zonage de type ZNIEFF ne permet pas de conclure à l’absence d’enjeux en matière de biodiversité. De même, le fait qu’un site ne soit pas identifié comme zone humide par le SAGE Garonne n’exclut pas la possibilité qu’ils en accueillent. Un diagnostic des zones humides doit être fourni selon la loi climat et résilience. Ce dernier doit être inséré dans l’EIE.	Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, des inventaires naturalistes ont eu lieu sur les secteurs de développement, permettant d'identifier pour chaque secteurs les habitats et espèces caractéristique. Les conclusions de cette étude seront annexées au PLU.

	Par ailleurs, les mesures d’évitement ne sont pas développées et les mesures de réduction apparaissent limitées, se incidences négatives de faibles à fortes.	Dans le cadre de l’évaluation environnementale, un précadrage environnemental a permis d’identifier les enjeux environnementaux sur chaque secteur de développement. Également, les secteurs ont fait l’objet d’inventaires proportionnée des enjeux, conformément aux attendus mentionnés dans l’article R.120-20 du Code de l’environnement.
Assainissement	Sur le traitement des eaux usées, le système n’est pas conforme par temps de pluie. Les travaux de mise en séparatif doivent se poursuivre afin de supprimer les déversements et ainsi revenir à la conformité.	<i>Ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU</i>
	De manière générale, l’évolution de l’urbanisme doit être cohérente avec les capacités de collecte et de traitement des eaux usées de la commune. Ainsi, si des raccordements supplémentaires sont envisagés sur un réseau d’assainissement collectif, et en cas de doute sur la capacité résiduelle de la station, la police de l’eau de la DDT préconise de demander à la collectivité de réaliser des bilans ou à minima, des mesures supplémentaires en entrée de station. Ces mesures permettront de connaître la charge réelle entrante et ainsi la marge disponible ou non.	La commune de Marmande a fait le choix de prioriser le développement urbain dans le tissu urbain situé intrarocade, soit des secteurs desservis par l’assainissement collectif. L’évaluation environnementale permet d’estimer les besoins en assainissement supplémentaires nécessaires en lien avec le projet de développement et de les comparer à la situation des stations d’assainissement.
Risques	L’ensemble des documents fait abstraction de l’atlas de zones inondables de l’Avance (AZI), pourtant bien présent au sud du territoire de la commune. Cet AZI doit être pris en compte au titre des contraintes. Sur la cartographie des principales contraintes, il faut mettre la zone inondable définie par l’AZI de l’Avance (datant de 2007)	Bien que l’AZI de l’Avance existe sur le territoire, le périmètres est compris dans l’emprise du PPRI, qui a une portée réglementaire. Cependant, pour cohérence avec l’AZI du Bouilhats, l’AZI de l’Avance sera également intégré au plan de zonage (information) pour l’approbation.
	Dans tous les documents indiquant la date d’approbation du PPRI de la Garonne, il faut ajouter qu’il a été modifié le 17 mars 2020.	Cette date sera modifiée dans l'ensemble des documents pour l'approbation.

résumant à réserver 20 % de la superficie en espaces libres et à la plantation de haies. Certains projets génèrent des résumant à réserver 20 % de la superficie en espaces libres et à la plantation de haies. Certains projets génèrent des

écologiques qui ont permis d’identifier les enjeux en amont. L’évaluation environnementale a réalisé une analyse écologiques qui ont permis d’identifier les enjeux en amont. L’évaluation environnementale a réalisé une analyse