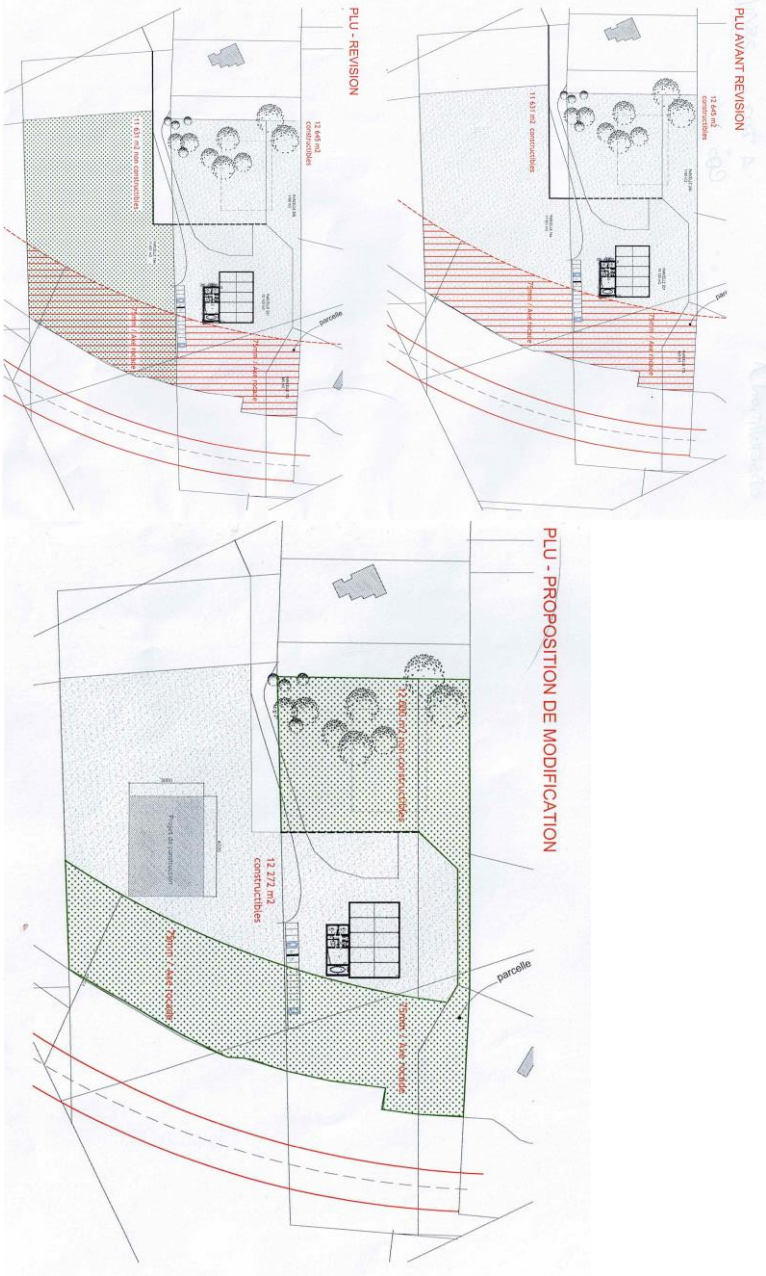
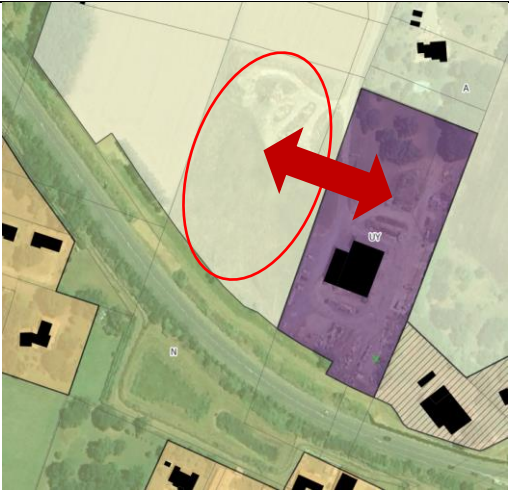
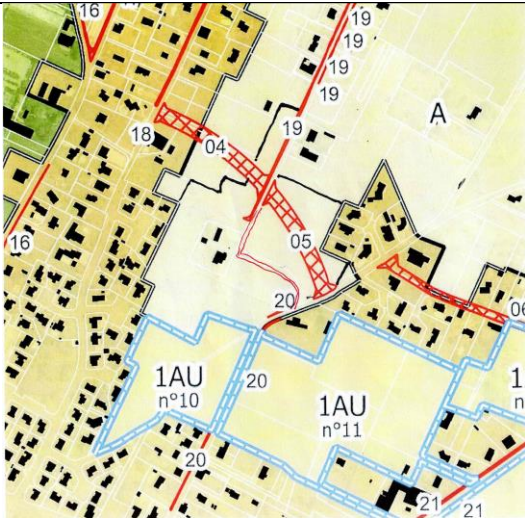


3.1 Observations du public

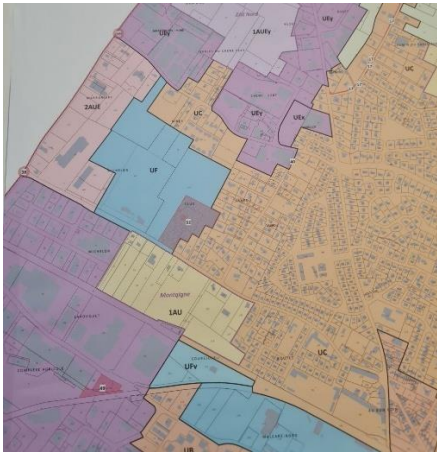
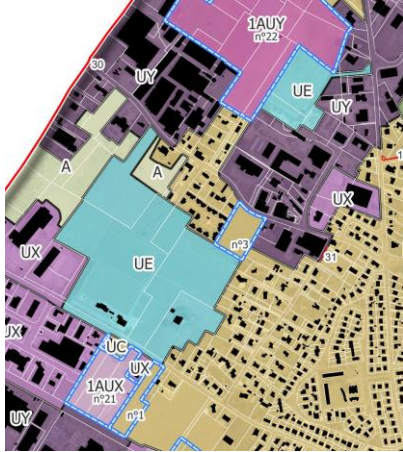
RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – Public – Registres papier et dématérialisé	
1 - Réclamant	M. SCHIRO Bruce
Date	Permanence n°1 – 28/11/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : plan cadastral, 2 planches de 2 photos et un plan du projet de modification
N° parcelles	DR 173, 200 et 201 + 166
Objet de la réclamation	M. SCHIRO, propriétaire des parcelles 201, 200, 173 et 166, souhaite faire évoluer son activité professionnelle. A ce titre, il sollicite la modification du zonage sur ces parcelles au travers d'un échange tel que présenté ci-dessous. 

	Cet échange permet d'équilibrer les surfaces en zone constructible et en zone naturelle tout en conservant les arbres sur le site constituant un îlot de fraîcheur et un écran naturel.
Commune de Marmande	 La modification de zonage demandée concerne le passage d'environ 7 894 m² de zone UY en zone N ou A sur les parties nord et sud de la parcelle DR173, contre environ 8 500 m² de zone A passée en zone UY sur la parcelle DR166 adjacente à l'ouest. Dans le PLU en vigueur, les 2 parcelles étaient classées en zone UEY destinées à des activités industrielles. Les 2 parcelles appartiennent à l'entrepreneur. Une parcelle a été déclassée de UY en A. S'agissant d'une entreprise amenée à se développer à court terme, la commune est favorable à la proposition de M. SCHIRO à savoir un transfert de constructibilité d'une superficie quasi semblable entre les 2 parcelles contiguës. La parcelle actuellement en zone UY dans le projet de PLU arrêté verra donc sa partie nord boisée et sud en bord de rocade sortir du zonage UY en compensation. La commune retient donc le schéma proposé par M. SCHIRO La commune émet un avis favorable.
Avis CE	
2 - Réclamant	M. LABADIE Michel
Date	Permanence n°1 – 28/11/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 2 courriels du 28/11/2025, 6 plans cadastraux, 1 courrier, 1 courrier du CRPT traitant du plan simple de gestion du 04/08/2014 ainsi que la décision d'agrément
N° parcelles	HN14 – 0,8189 ha HN17 – 0,1937 ha HN – 0,5139 ha Total : 1,5259 ha
Objet de la réclamation	M. LABADIE souhaite que les parcelles citées ci-dessus ne soient plus classées en Espaces Boisés Classés. Dans le projet de révision du PLU, elles sont classées en N1. La décision d'agrément, délivrée à l'Indivision LABADIE et à Claudine LABADIE, est valable jusqu'au 31/12/2033
Commune de Marmande	Les parcelles HN14 et HN17, localisées dans le parc de la Filhole, étaient effectivement concernées par un EBC avant révision du PLU mais il a déjà été retiré sur le règlement graphique à l'arrêt du projet de révision du PLU. Il manque un numéro d'identification quant à la troisième parcelle citée. De plus, il est rappelé que lorsque le boisement est concerné par un plan de gestion, l'EBC ne

	s'applique pas. En ce sens, aucune déclaration préalable ne sera requise pour les coupes et abattages (art. R421-23-2 du code de l'urbanisme). La commune prend acte de l'observation.
Avis CE	
N° parcelles	193, 367 et 368  
Objet de la réclamation	M. LABADIE souhaite que les 3 parcelles citées ci-dessus passent en zone constructibles. Dans le projet de révision du PLU, elles sont classées en N2
Commune de Marmande	Les trois parcelles citées sont actuellement classées en zone A sur le règlement graphique du projet de révision du PLU. Leur surface totale s'élève à 6 678m ² . Ces parcelles sont situées hors de l'enveloppe urbaine. Elles sont accolées à des terres agricoles. Pour l'accueil de nouvelles constructions, elles présentent une desserte insuffisante (voirie très étroite) et ne comportent pas tous les réseaux nécessaires (assainissement, défense incendie notamment). La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
3 – Réclamant	Mme EL BOUHSAINI Ikram
Date	Permanence n°1 – 28/11/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé
N° parcelles	DW64
Objet de la réclamation	Mme EL BOUHSAINI sollicite la modification du zonage et la division de la parcelle n°DW64 pour construire une maison.
Commune de Marmande	La parcelle citée est actuellement en zone UF, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe. Ce choix de la municipalité vise à répondre aux objectifs législatifs qui demandent aux communes de recentrer l'urbanisation autour des zones urbaines les plus constituées, à proximité des équipements, commerces, services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain. Le zone UF correspond donc à des secteurs constitués et desservis ou la densification est limitée par la capacité des réseaux (eau, électricité, assainissement) et ou la défense incendie n'est pas dimensionnée pour répondre aux enjeux d'une densification. Ce choix est aussi motivé par la volonté de préserver les équilibres urbains (stationnement, accès, voisinage, tranquillité résidentielle) de ces secteurs résidentiels à la densité plus faible. Afin de répondre aux exigences législatives actuelles, la commune doit d'abord limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade (tracé actuel et à venir selon ER défini par le Département). Or, la parcelle est située à l'extérieur de la rocade et est classée en zone inondable de l'Atlas des zones inondables des petits cours d'eau Bouilhats-Eaubonne (aléa moyen). Tous les réseaux ne sont pas présents (assainissement).

	La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
4 - Réclamant	M. BERDERY Michel
Date	Permanence n°2 – 10/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 1 plan cadastral annoté
N° parcelles	DS232 et DS98
Objet de la réclamation	 M. BEDERY a constaté le changement de zonage des parcelles DS232 et DS98 de AUa et AUb en N, il conteste les emplacements réservés 4 et 5. En effet, cela ne correspond pas à un désenclavement de circulation routière. Le chemin des Carmes existe. Il faut l'élargir après le passage du tout-à-l'égout. Il existe d'autres voies de circulation : le chemin rural des Rossignols et plus la continuité de la rue Bientôt Vu et le chemin d'Épicure.
Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable pour la suppression des emplacements réservés 4 et 5. Ces 2 emplacements réservés n'apparaissent pas aujourd'hui nécessaires au vu des secteurs ouverts aujourd'hui à l'urbanisation dans le projet de PLU et du rôle structurant de la nouvelle rue inter-quartiers. Une réflexion sera peut-être à mener lors de prochaines révisions si d'autres zones venaient à s'ouvrir dans ce secteur.
Avis CE	
5 - Réclamant	M. CORBET Christophe – Conseil départemental de Lot-et-Garonne
Date	Permanence n°2 – 10/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé
N° parcelles	Parcelles concernées par la déviation Marmande Est
Objet de la réclamation	M. CORBET, chef de projet de la déviation Est de Marmande est venu échangé sur des modifications du tracé de la déviation avec des impacts sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Marmande. Lors des échanges, il a été convenu que M. CORBET allait transmettre les informations techniques par courriel.
Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable pour intégrer les éléments modifiés par le Conseil Départemental 47.
Avis CE	
6 - Réclamant	M. PHILIPPON Éric
Date	Permanence n°2 – 10/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé
N° parcelles	Bois de Beyssac – Route de Massur
Objet de la réclamation	M. PHILIPPON est venu chercher des informations concernant la gestion forestière, en particulier sur les EBC. En effet, il s'inquiète de la gestion mise en œuvre sur un EBC situé à proximité de son domicile. M. PHILIPPON a envoyé un courriel, le 06/12/2026 à 17h32 (hors délais) – n°30 dans le registre papier, signifiant que les travaux de coupe avaient repris.

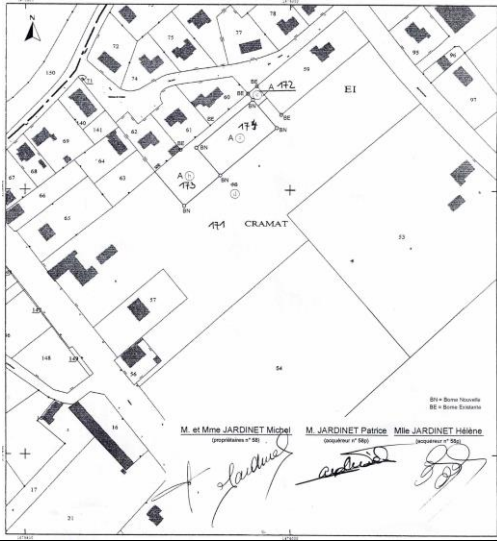
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. Un agent assermenté communal est intervenu pour mettre fin aux coupes d'arbres. Un plan de gestion va être mis en place par la propriétaire (démarches entreprises auprès du CRPF)
Avis CE	
7 - Réclamant	Mme BIRAU Danièle – RN1
Date	Permanence n°2 – 10/12/2025
Registre	☐ Papier ☒ Dématérialisé – Contribution du 03/12/2025
N° parcelles	NR
Objet de la réclamation	Il y a une incohérence notoire entre les options pour logements sociaux et la nouvelle hauteur réglementaire de construction sur le centre. Cette dernière ayant été abaissée interdit la possibilité de construire sur 2 étages rendant des projets de construction non rentables pour des promoteurs. Cela condamne des terrains de ville à rester inoccupés.
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres en zone UA et de 12 mètres en zone UB. Ces hauteurs n'empêchent pas la réalisation de bâtiment de 2 étages ou plus. Pour les « dents creuses », il peut être imposé une hauteur de référence correspondant aux hauteurs du voisinage immédiat, cela afin de garantir une cohérence architecturale d'ensemble.
Avis CE	
8 - Réclamant	Mme BOURDIC Gwénael
Date	Permanence n°2 – 10/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé
N° parcelles	0228 et 0227 - CESAme
Objet de la réclamation	M. BOURDIC souhaite voir intégrer la possibilité de déclarer des activités industrielles afin d'accueillir des entreprises sur ces parcelles permettant la mise en œuvre des formations techniques proposés à la Cité de la formation voisine. Afin de conserver une dimension expérimentale, M. BOURDIC propose de limiter ces activités à une surface de 300 m ² maximum par porteur de projet.
Commune de Marmande	La demande concerne les parcelles EL 227 et 228 situées sur le site de CESAme, projet de tiers-lieu porté par la commune. Une autorisation, sous condition, de la destination « industrie » peut être envisagée si celle-ci est limitée en surface (300 m ² maximum) et/ou en lien avec un enseignement et/ou une formation et n'engendre pas de nuisances ou de risques de sécurité pour la population. L La commune émet un avis favorable, sous réserve de pouvoir procéder à un ajustement ciblé du règlement écrit.
Avis CE	
9 - Réclamant	Indivision JOLIBERT
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courriel en date du 21/05/2025 transmis à M. Fabrice NAVARRO
N° parcelles	DS 184 et 157
Objet de la réclamation	L'indivision demande le rétablissement de la zone constructible initiale (PLU avant révision) car les premières démarches ont été entamées pour vendre des parcelles constructibles.
Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable pour réintégrer ces 2 parcelles en zone UC
Avis CE	
N° parcelles	DS161
Objet de la réclamation	Le PLU prévoit le maintien d'une zone paysagère en raison de l'existence d'arbres sur cette parcelle. Un professionnel a certifié que plusieurs (21) de ces arbres

	étaient malades et la nécessité de nettoyer cette zone pour éradiquer cette infestation, tout en conservant les jeunes arbres (Cf. courriel) L'indivision demande le retrait de cette zone paysagère qui la pénalise également au niveau de la vente, décourageant les porteurs de projet en raison d'un manque de rentabilité généré par la réduction de la superficie exploitable pour des constructions.
Commune de Marmande	La zone paysagère telle que prévue répond à une fonction écologique (préservation de la biodiversité et lutte contre les ilots de chaleur) mais aussi de cadre de vie (proposer un espace de respiration dans un environnement bâti dense). Les arbres malades pourront être abattus et les jeunes arbres conservés. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
10 - Réclamant	Mme SARREAU Françoise
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courrier et 2 plans de masse
N° parcelles	IT16
Objet de la réclamation	Mme SARREAU Françoise est venue demander des informations et déposer un courrier concernant la parcelle IT16 dont elle est propriétaire. Elle s'oppose à la création d'une route d'accès à la zone UE.   PLU avant révision PLU avec révision Comme il existe déjà un accès à la zone UE, elle souhaite que l'ensemble de sa parcelle soit en zone A d'autant qu'elle est travaillée par un fermier.
Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable pour la suppression de l'accès classé en zone UE et un reclassement en zone A. Un accès public est déjà existant rue Lucie Aubrac. La commune souhaite cependant conserver le reste de la zone UE afin d'anticiper le développement des infrastructures sportives existantes.
Avis CE	
11 - Réclamant	Mme BIRAU Danièle
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courriel adressé à M. NAVARRO en date du 13/12/2025
N° parcelles	IW300
Objet de la réclamation	Mme BIRAU rappelle une incohérence entre 2 réglementations ; La parcelle de Mme BIRAU est partiellement soumise à un emplacement réservé pour la construction de logements sociaux et figure en zone urbaine UC. Le PLU révisé stipule une hauteur maximale de 7m sur ces zones (UC-II-1-5. Hauteur des constructions – La hauteur maximale des construction est de 7 m).

	Ces 2 contraintes réunies imposent de construire des bâtiments pour accueillir des logements sociaux sur un seul étage. Les 3 autres parcelles voisines IW0369, IW0367 et IW0386 sont également impactées. Or, nous avons été contactés par 2 fois par des promoteurs certifiant l'un et l'autre qu'aucun ne pouvait être rentable sur ces parcelles avec un nombre restreint de logements sur un seul étage. Ces terrains a vocation de logements sociaux vont par conséquent restés des terrains nus contrairement au souhait que nous avait formulé M. le Maire. Afin de supprimer cette incohérence, au minimum une des 2 contraintes citées doit être levée.  En outre, Mme BIROU ajoute que la contrainte devrait également être levée sur la partie de la parcelle IW0300 jouxtant la parcelle IW0070, mais ce n'est pas visible sur le Géoportail de l'urbanisme.
Commune de Marmande	La commune souhaite conserver une hauteur maximale de 7m à l'égout pour conserver l'harmonie au sein de la zone UC qui est composée majoritairement de logements résidentiels en R+1 ou RDC. Même si les promoteurs prônent une densification forte et des hauteurs élevées pour la rentabilité de leur programme, les bailleurs sociaux préfèrent à contrario des maisons en R+1 maximum et en bandes. Au vu des problématiques rencontrées sur ce secteur (accès...), la commune émet un avis favorable pour retirer l'emplacement réservé n°39. En effet, de nombreux programmes de logements locatifs sociaux très denses ont été construits récemment malgré le contexte économique actuel difficile, sont en cours ou à venir à très court terme sur différents secteurs de la commune.
Avis CE	
12 - Réclamant	M. et Mme EL BOUHSAINI Jalal et Ikram
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courrier en date du 15/12/2025 et 2 plans cadastraux
N° parcelles	DW64 – Cf. Observation 3
Objet de la réclamation	 Récemment installés sur Marmande, l'achat du bien (parcelle DW64) était motivé par la constructibilité de la parcelle, ce qui permettait aux époux EL BOUHSAINI de diviser la parcelle afin d'y construire une maison individuelle correspondant à leurs attentes et à l'agrandissement de leur famille. Le zonage du PLU révisé ne prévoit que l'agrandissement de la maison qui d'une part n'est pas supportable financièrement et d'autre part amoindri son potentiel.

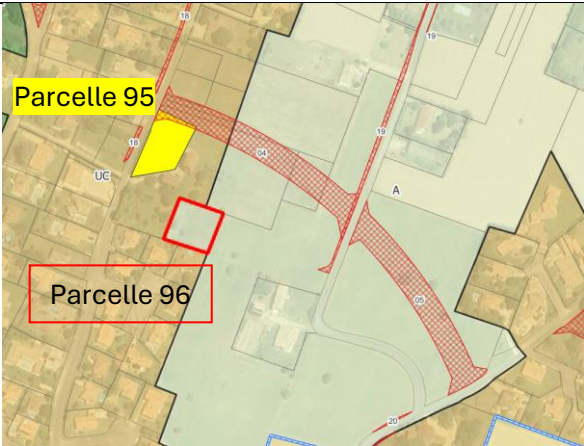
	Les époux EL BOUHSAINI demandent que la parcelle DW64 reste constructibles. Ils restent joignables pour un éventuel entretien.
Commune de Marmande	La parcelle citée est actuellement en zone UF, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe. Ce choix de la municipalité vise à répondre aux objectifs législatifs qui demandent aux communes de recentrer l'urbanisation autour des zones urbaines les plus constituées, à proximité des équipements, commerces, services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain. Le zone UF correspond donc à des secteurs constitués et desservis ou la densification est limitée par la capacité des réseaux (eau, électricité, assainissement) et ou la défense incendie n'est pas dimensionnée pour répondre aux enjeux d'une densification. Ce choix est aussi motivé par la volonté de préserver les équilibres urbains (stationnement, accès, voisinage, tranquillité résidentielle) de ces secteurs résidentiels à la densité plus faible. Afin de répondre aux exigences législatives actuelles, la commune doit d'abord limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade (tracé actuel et à venir selon ER défini par le Département). Or, la parcelle est située à l'extérieur de la rocade et est classée en zone inondable de l'Atlas des zones inondables des peits cours d'eau Bouilhats-Eaubonne (aléa moyen). Tous les réseaux ne sont pas présents (assainissement). La commune émet un avis défavorable (cf réponse 3).
Avis CE	Au vu de l'urbanisation avoisinante, cette demande semble pertinente.
13 - Réclamant	M. CORBET Christophe – Conseil départemental de Lot-et-Garonne (CD47)
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : Courriel transmis au service urbanisme en date du 15/12/2025 et 5 plans
N° parcelles	Parcelles concernées par la déviation Est de Marmande – Modification de l'emplacement réservé n°1
Objet de la réclamation	Modification de l'emplacement réservé n°1 Le Conseil départemental de Lot-et-Garonne porte le projet de la Déviation Est de Marmande. Ce tracé neuf de 2,8 km, destiné à relier la D933 et la D813, assurer la continuité de la rocade Nord-Ouest. A ce titre, il bénéficie depuis de nombreuses années d'un emplacement réservé dans les documents d'urbanisme de la commune. Les études de réalisation lancées en 2019 ont permis d'affiner le périmètre du projet en collaboration avec la commune de Marmande, lequel a été intégré au projet de révision du PLU au printemps 2025. Toutefois, la poursuite des études de définition (optimisation hydraulique et paysagère) nécessite aujourd'hui un agrandissement ponctuel de l'ER N°1, dont les usages seront compatibles avec le règlement du PLU en cours de révision. Les dossiers réglementaires seront officiellement déposés en février 2023 pour instruction en vue de l'obtention des différentes autorisations environnementales et administratives, mais les études ont d'ores et déjà reçu un accord de principe des services de l'État (DDT) lors d'échanges préalables. M. CORBET (CD47) sollicite des 4 modifications de l'emplacement réservé (ER) n°1, détaillés dans les plans ci-dessous : - Pour les points VP1 et VP2 : Réalisation d'aménagements paysagers complémentaires composés d'essences d'arbres locales. - Pour les points VP3 et VP4 : Création d'une piste non imperméabilisée destinée à l'entretien des fossés de la future infrastructure.

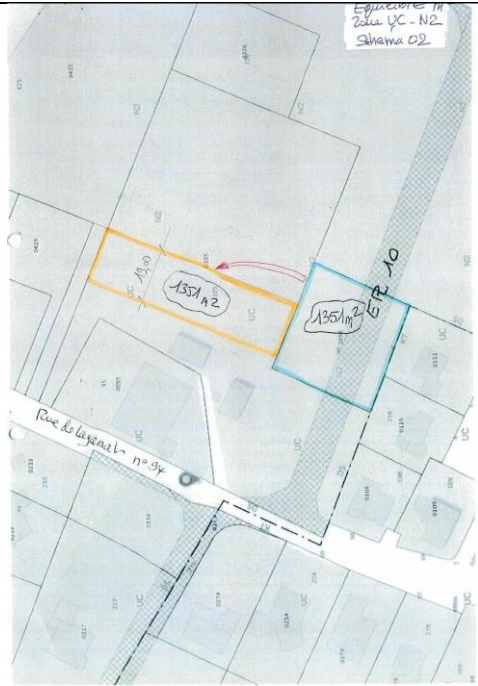
Commune de Marmande	Ces éléments seront intégrés au dossier d'approbation. La commune émet un avis favorable.
Avis CE	Avis favorable sous réserve de l'obtention des différentes autorisations environnementales et administratives.
14 - Réclamant	Indivision JOLIBERT
Date	Permanence n°3 – 15/12/2025
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : Courriel en date du 19/12/2025 transmis au service de l'urbanisme
N° parcelles	DS161, DS157 et 184
Objet de la réclamation	Ce n'est pas une observation mais une pièce : accord du 3 ^{ème} membre de l'Indivision, absente lors du dépôt de la réclamation, que j'avais sollicitée lors de nos échanges.
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. Cette réclamation n'appelle pas de réponse.
Avis CE	
15 - Réclamant	Mme AROUSSET Brigitte, Mme LANAROUIN Isabelle, M. TRUXA Philippe - Indivision
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☐ Dépôt de documents :
N° parcelles	EK196, EK156, EK157, EK158
Objet de la réclamation	L'indivision s'oppose à la mise en œuvre de l'OAP N°7. Actuellement, ces parcelles sont entretenues et occupées par des animaux. Pour l'Indivision, ce sont des terrains d'agrément et il s'oppose catégoriquement à l'urbanisation de ces parcelles. S'agissant des parcelles EK157 et EK 158, cette opposition est rédhibitoire.
Commune de Marmande	Ces parcelles se situent au cœur de la zone UB qui est une zone dite de faubourgs en première couronne. Sa proximité avec le centre-ville et les commodités (commerces, services...) en font un secteur propice à la construction de logements. Les réseaux sont également présents et dimensionnés. Le classement du terrain en zone 1AU traduit un potentiel d'urbanisation identifié comme stratégique à l'échelle communale.

	Ce classement en zone 1AU n'empêche toutefois aucune obligation de construire : le(s) propriétaire(s) reste(nt) libre(s) de l'aménagement et du calendrier de mise en œuvre. La commune émet un avis défavorable et conserve le classement 1AU sur le secteur.
Avis CE	
16 - Réclamant	M. JARDINET représentant ces enfants Hélène et Patrice JARDINET
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 1 plan cadastral
N° parcelles	A173 et A174
Objet de la réclamation	M. JARDINET souhaite que les parcelles A173 et A174 restent constructibles.  Durant notre échange, M. JARDINET a précisé que ces enfants payaient une taxe foncière correspondante à des terrains constructibles. Il a également évoqué des papiers de 10 ans et plus. Les 2 parcelles sont à proximité des réseaux et des commodités.
Commune de Marmande	Les parcelles citées sont actuellement en zone UF, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe. Ce choix de la municipalité vise à répondre aux objectifs législatifs qui demandent aux communes de recentrer l'urbanisation autour des zones urbaines les plus constituées, à proximité des équipements, commerces, services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain. Le zone UF correspond donc à des secteurs constitués et desservis où la densification est limitée par la capacité des réseaux (eau, électricité, assainissement) et où la défense incendie n'est pas dimensionnée pour répondre aux enjeux d'une densification. Ce choix est aussi motivé par la volonté de préserver les équilibres urbains (stationnement, accès, voisinage, tranquillité résidentielle) de ces secteurs résidentiels à la densité plus faible. Afin de répondre aux exigences législatives actuelles, la commune doit d'abord limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade (tracé actuel et à venir selon ER défini par le Département). Or, la parcelle est située à l'extérieur de la rocade. Afin de permettre une diminution de taxe foncière justifiée par la non-constructibilité des 2 parcelles, il est décidé de classer ces 2 parcelles en zone agricole. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
17 - Réclamant	Mme MAUMONT Liliane
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☐ Dépôt de documents :
N° parcelles	111

Objet de la réclamation	Mme MAUMONT est venue chercher des informations sur les conséquences d'un emplacement réservé et le droit de préemption.
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. Cette réclamation n'appelle pas de réponse.
Avis CE	
18 - Réclamant	Mme CATTAI Nadia
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☐ Dépôt de documents :
N° parcelles	DW70 et DW227
Objet de la réclamation	Mme CATTAI demande que les parcelles DW70 et DW227 deviennent intégralement constructibles ou à minima, conserver la constructibilité partielle actuelle. De plus, elle demande la possibilité, dans ce secteur, de pouvoir agrandir ou construire des dépendances sur la limite des parcelles et non 4 mètres (ou à moins de 4 mètres)
Commune de Marmande	Les parcelles citées sont actuellement en zone UF, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe. Ce choix de la municipalité vise à répondre aux objectifs législatifs qui demandent aux communes de recentrer l'urbanisation autour des zones urbaines les plus constituées, à proximité des équipements, commerces, services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain. Le zone UF correspond donc à des secteurs constitués et desservis où la densification est limitée par la capacité des réseaux (eau, électricité, assainissement) et où la défense incendie n'est pas dimensionnée pour répondre aux enjeux d'une densification. Ce choix est aussi motivé par la volonté de préserver les équilibres urbains (stationnement, accès, voisinage, tranquillité résidentielle) de ces secteurs résidentiels à la densité plus faible. La commune a fait le choix de limiter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade (tracé actuel et à venir selon ER défini par le Département). La parcelle est située à l'extérieur de la rocade et en zone inondable de l'atlas des zones inondables des petits cours d'eau Bouilhats et Eaubonne (aléa faible et moyen). La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
N° parcelles	NR
Objet de la réclamation	Mme CATTAI demande la possibilité, dans ce secteur, de pouvoir agrandir ou construire des dépendances sur la limite des parcelles et non 4 mètres (ou à moins de 4 mètres)
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation et rappelle que le règlement de la zone UF comporte des règles particulières. Par exemple, les annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) de faible hauteur (4 m au faîtage et 3m à l'égout) peuvent s'implanter avec une implantation différente.
Avis CE	
N° parcelles	NR
Objet de la réclamation	Mme CATTAI demande que la zone ne soit plus à risque d'inondation car cela n'est jamais arrivé.
Commune de Marmande	La parcelle ciblée est localisée au sein de l'emprise de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Bouilhats. L'atlas des zones inondables vise à faciliter la connaissance des risques inondations, et a été actualisé en 2022 pour le Bouilhats et l'Eaubonne. Ce document étant indépendant du PLU, il ne peut être

	modifié par la commune qui de plus, n'est pas compétente. Ce sont les services de l'Etat qui actualisent cette cartographie. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
19 - Réclamant	M. BORDES Michel
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents :
N° parcelles	DZ0325, DZ0112, DZ0007
Objet de la réclamation	M. BORDES demande la modification du zonage des 2 parcelles citées dans l'alignement des constructions existantes, conformément à la demande effectuée le 11/10/2022 par courrier adressé au service urbanisme, ainsi qu'un courrier datant du 17/11/2022. 
Commune de Marmande	La commune émet un avis défavorable au vu des exigences législatives actuelles. Parcelles en zone naturelle situées hors enveloppe urbaine et en zone inondable de l'atlas des petits cours d'eau Bouilhats-Eaubonne. Les réseaux sont insuffisants.
Avis CE	
N° parcelles	NR
Objet de la réclamation	M. BORDES demande également l'étude du projet remis par courrier le 28/06/2025 au Président de Val de Garonne, concernant l'inondabilité des parcelles longeant le ruisseau de l'Eaubonne et par conséquent, la zone d'étalement 01. 

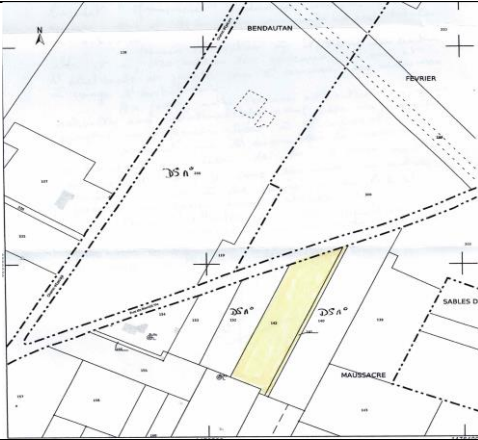
	 Quel sera le devenir de la parcelle 102 donnant sur la route d'Escanteloup avec 2 bâtiments ?
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. La commune a bien pris note du courrier de M. BORDES transmis à VGA. Concernant la parcelle DZ 102, elle est classée en zone agricole et est impactée pour partie par l'emplacement réservé pour l'extension de la rocade
Avis CE	
20 - Réclamant	M. JAY Jean-Pierre
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courrier du 16/10/2024 et un plan cadastral
N° parcelles	395 et DS96
Objet de la réclamation	M. JAY demande la suppression du projet de rue dénommé « ER10 » afin que je puisse léguer des terrains à bâtir pour ses enfants. Si besoin impératif de route d'accès entre la rue de Lagassat et la rue des Carmes, cet emplacement réservé pourrait éventuellement être déplacé entre les parcelles 325 et 425 (propriété actuelle de sa sœur qui a donné son accord).
Commune de Marmande	 La commune décide de supprimer les emplacements réservés 4 et 5 (ancien ER 10). La commune émet un avis favorable.
Avis CE	

N° parcelles	395 et DS96	
Objet de la réclamation		Dans l'objectif de léguer 2 parcelles identiques à bâtir, M. JAY sollicite la modification des zonages UC et N2 de manière équilibrée.
Commune de Marmande	Les parcelles DS325 et DS96 n'étant plus impactées par un emplacement réservé, la partie classée en zone constructible UC de la parcelle DS325 permet la réalisation d'un découpage parcellaire et d'un aménagement. Dans ce cadre, il n'apparaît pas justifié de modifier le tracé de la zone constructible sur la parcelle DS96. Pour rappel, le cadre législatif impose à la commune de modérer sa consommation foncière, le classement de la parcelle DS96 va à l'encontre de ce principe. La commune émet un avis défavorable.	
Avis CE		
21 - Réclamant	M. JAY Bernard-Alain	
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026	
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 2 courriers et 2 plans cadastraux	
N° parcelles	IY 121	
Objet de la réclamation	M. JAY Bernard-Alain demande la modification du zonage de la parcelle, citée ci-dessus, en constructible.	
Commune de Marmande	La parcelle est classée en zone N2 au PLU en vigueur, la révision du PLU conserve la volonté de préserver les espaces naturelles sur la commune. Cette parcelle n'étant pas bâtie et n'étant pas équipée de l'assainissement collectif, elle ne répond pas aux exigences législatives actuelles pour un classement en zone constructible. La commune émet un avis défavorable.	
Avis CE		
N° parcelles	IY 119 et 123	
Objet de la réclamation	M. JAY Bernard-Alain demande la modification partielle du zonage des parcelles, citée ci-dessus, en constructible.	
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation et rappelle que : La parcelle IY 119 n'existe pas au cadastre actuel. La parcelle IY 123 classée en totalité en zone N2 au PLU en vigueur est classée pour partie en zone UC au projet de révision du PLU.	

Avis CE	
N° parcelles	DO 164
Objet de la réclamation	M. JAY Bernard-Alain demande la modification du zonage de la parcelle, citée ci-dessus, en constructible.
Commune de Marmande	Pas de possibilité de classement en zone constructible car la parcelle est située Roc de Magdeleine (extérieur rocade). Constructibilité limitée à l'intérieur de la rocade uniquement pour respecter les exigences législatives actuelles. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
22 - Réclamant	Indivision AUBERT
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 3 courriers dont 1 à M. le Maire de Marmande
N° parcelles	EH46
Objet de la réclamation	Mme AUBERT, au nom de l'Indivision AUBERT, demande la modification du zonage de la parcelle, citée ci-dessus, en constructible. Elle précise que les motifs invoqués (pour refuser la modification du zonage) au fil des années relèvent davantage d'une justification de circonstance que d'une application objective et cohérente des règles d'urbanisme. A titre non exhaustif, elle liste les éléments suivants : 1. L'absence de raccordement au réseau d'assainissement de Saint-Pardoux-du-Breuil, alors même que ce critère n'a pas empêché l'octroi de permis de construire à proximité. 2. La situation du terrain hors du périmètre de la voie de contournement, infrastructure annoncée depuis plus de quarante ans. 3. Le caractère prétendument non carrossable de la route de Gontaud devenue rue René Cassin, alors qu'un élargissement par expropriation a été fait. 4. La qualification de « dent creuse », en l'absence de toute contrainte patrimoniale, environnementale ou de nuisance particulière. 5. Le fait que la parcelle ne s'inscrirait pas dans un îlot bâti, alors que deux habitations sont déjà existantes sur chaque parcelle voisine. 6. Enfin, lors d'un échange verbal tenu en permanence publique, l'argument donné par Monsieur Le Maire est, selon lequel le terrain serait inconstructible faute de raccordement au réseau d'assainissement. Or, nous constatons que plusieurs permis de construire ont été délivrés récemment, notamment en 2024 / 2025 (construction actuellement en cours), sur des parcelles situées rue Jean Mermoz, rue et chemin de l'Escanteloup ainsi qu'avenue René Cassin. Ces terrains présentent pourtant des caractéristiques strictement comparables, voire plus défavorables que les nôtres : situation hors du périmètre de la voie de contournement, accès étroits ou dangereux, exposition à des risques d'inondation, et nécessité de raccordement aux réseaux existants. <i>(le réseau étant exclu du raccordement au réseau d'assainissement).</i>
Commune de Marmande	La parcelle est située dans une zone peu dense avec du bâti isolé au milieu de terres agricoles. Les réseaux sont insuffisants (notamment la défense incendie, assainissement...). La constructibilité est limitée à l'intérieur de la rocade pour répondre aux exigences législatives actuelles.

	La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	S'agissant des justifications de circonstance, je laisse le soin de répondre au service de l'urbanisme.
23 - Réclamant	M. LAOUDUYI Ayoub
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☐ Dépôt de documents :
N° parcelles	DP 83
Objet de la réclamation	M. LAOUDUYI souhaite une modification de zonage d'une partie de la parcelle 83, dont il est propriétaire, avec un accès depuis la parcelle 89 dans un prolongement de la parcelle n°92 jusqu'à la parcelle 205, créant ainsi une parcelle similaire à la parcelle n°91. La vente de cette nouvelle parcelle lui permettrait de financer les travaux de rénovation de sa maison.
Commune de Marmande	La parcelle classée actuellement en zone agricole est située dans une zone peu dense à proximité d'une zone UF (construction nouvelle interdite). Les réseaux sont insuffisants (notamment la défense incendie, assainissement...). La constructibilité est limitée à l'intérieur de la rocade pour répondre aux exigences législatives actuelles. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
24 - Réclamant	M. PREVOT Daniel
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents :
N° parcelles	Parcelles concernées par l'OAP N°8
Objet de la réclamation	M. PREVOT a un projet d'extension industriel/commercial sur la partie en rose hachuré. 
Commune de Marmande	L'OAP sera revue en conséquence afin de reclasser une partie dédiée au développement de l'activité économique existante à proximité. Cependant, les principes de l'OAP seront conservés (orientations en termes d'accès, de typologie de logements...) La commune émet un avis favorable.
Avis CE	
25 - Réclamant	M. GANTA Daniel – Gérant de la SCCV DG INVEST 47
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents :
N° parcelles	Zone commerciale Blay Sud

Objet de la réclamation	En charge du projet de la zone commerciale Blay Sud avec un PC obtenu le 29/01/2024 pour 4 bâtiments, M. GANTA demande d'ouvrir les autorisations pour des cellules commerciales de plus de 1000 m ² à des enseignes de restauration places assises et tous commerces équipement de la personne et culture et loisirs.
Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable concernant la zone commerciale de Bley-Sud qui se situe en secteur d'implantation périphérique (SIP) selon l'OAP thématique commerce qui règlemente la typologie des commerces autorisés selon leur implantation sur la commune. Ainsi, concernant l'artisanat et le commerce de détail, le PLU reprend les éléments du DAACL du SCOT. La commune émet un avis défavorable concernant la restauration, seule la restauration de type rapide sera autorisée sur ce secteur. La restauration traditionnelle assise sera donc interdite sur cette zone dans le but de redynamiser le centre-ville.
Avis CE	
26 - Réclamant	Mme BIRAU Danièle
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : 1 courriel
N° parcelles	
Objet de la réclamation	En complément des demandes précédentes, les 3 parcelles dont la sienne IW300 n'ont aucune sortie sur une voie publique, autre incohérence avec un projet pour des logements sociaux.
Commune de Marmande	La commune se positionne en supprimant l'emplacement réservé (cf réponses aux demandes précédentes du même ordre). La commune émet un avis favorable.
Avis CE	
27 - Réclamant	Mme AUBERT Chantal
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courriel transmis le 03/01/2026 et courrier à M. le Maire
N° parcelles	Cf. Observation 22
Objet de la réclamation	
Commune de Marmande	Cf réponse observation 22
Avis CE	
28 - Réclamant	M. et Mme DURAND Danièle et Jacques via TESTUT Marie-Claire (Agent mandataire en immobilier)
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courriel, 1 courrier et son annexe du 02/01/2026
N° parcelles	Parcelles concernées par l'OAP n°11
Objet de la réclamation	Les contraintes et les obligations imposées à l'OAP n°11 vont retarder voir rendre impossible sa mise en œuvre. Ainsi, les modalités d'ouverture imposeraient à l'OAP n°11 d'attendre que l'OAP n°12 soit réalisée à 80%. M. et Mme DURAND s'interroge sur les raisons de cette contrainte de temps. En 2023, un projet d'aménager a été accordé mais le projet n'a pas abouti. Depuis d'autres porteurs de projet sont en étude pour une nouvelle opération mais ils sont tous freinés par la révision en cours du PLU pour se formaliser. Que se passera-t-il si l'OAP n°12 ne se réalise jamais ou est retardée ?

Commune de Marmande	La commune émet un avis favorable pour lever la contrainte du phasage associé à cette OAP (80 % de l'OAP 12 devant être urbanisée) car un programme a déjà été autorisé, les réseaux sont présents et les promoteurs démarchent actuellement la commune. La réalisation de la haie paysagère pourra être réétudiée et supprimée du schéma de principe si nécessaire, au regard des éléments apportés.
Avis CE	
29 - Réclamant	Mme LOUIS Myriam
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courriel
N° parcelles	EL106
Objet de la réclamation	Mme LOUIS souhaite que la parcelle (fond de jardin) devienne constructible
Commune de Marmande	La parcelle citée se trouve actuellement en zone A (agricole). Le projet de révision du PLU ambitionne de préserver le zonage agricole du territoire, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De plus, la zone agricole joue également un rôle de transition en contact des espaces urbanisés. La parcelle ne présentant pas d'éléments justifiant de son urbanité (bâtiment, voirie) son zonage ne pourra être modifié. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
30 - Réclamant	M. SOUILLÉ Bernard – Indivision
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : courrier et un plan cadastral
N° parcelles	DS141 et DS 142
Objet de la réclamation	 M. SOUILLÉ souhaite savoir si ces 2 parcelles suite à la révision du PLU vont devenir constructibles.
Commune de Marmande	Les deux parcelles citées sont en zone agricole dans le règlement graphique du projet de révision du PLU. Cette zone permet seulement l'évolution de bâtiment déjà existant (annexes et extensions), en prohibant toutes constructions principales nouvelles. Leur localisation isolée de toute construction ainsi que le manque de réseaux (défense incendie...) ne permettent pas un classement en zone constructible de ces 2 parcelles. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
31 - Réclamant	M. PHILIPPON Éric – Hors délai
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☒ Papier ☐ Dématérialisé ☒ Dépôt de documents : Courriel
N° parcelles	NR – Bois de Beyssac
Objet de la réclamation	M. PHILIPPON a cherché me joindre pour m'alerter que les travaux de coupes, mises en œuvre par son voisin sur un EBC, ont repris

Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. Cette réclamation n'appelle pas de réponse de la commune.
Avis CE	Il appartient à un agent assermenté/commissionné de la mairie d'intervenir sur site. Les agents de l'OFB peuvent également intervenir.
32 - Réclamant	Mme CAMATA Marie – RN2
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☐ Papier ☒ Dématérialisé Contribution du 31/12/2025
N° parcelles	
Objet de la réclamation	Concernant la révision du PLU de Marmande, Mme CAMATA souhaite s'exprimer à propos de la vente de deux parcelles de terrain que je possède dans le prolongement de ma maison située au 31 bis rue des Isserts à Marmande. Il s'agit des parcelles IW n°367 et IW n°387, cette dernière a été créée en juillet 2023. La hauteur des constructions a été abaissée à 7 mètres de haut ce qui est une bonne chose. Son souhait est que les futurs logements sociaux soient limités à 15 logements. D'autre part, elle ne souhaite pas de vis-à-vis majeur par rapport à sa maison. Elle ne veut pas que la lumière soit occultée par une future construction.
Commune de Marmande	Les hauteurs des futurs projets seront réglementaires au projet de révision du PLU. De plus, la densité de logements sera adaptée à son contexte. L'emplacement réservé est supprimé (cf réponses précédentes de la commune à Mme BIRAU) La commune émet un avis favorable pour la suppression de l'ER. Les hauteurs telles que définies au dossier arrêtés sont conservées.
Avis CE	
33 - Réclamant	Mme BLANCHARD Alberte – RN3
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☐ Papier ☒ Dématérialisé Contribution du 04/01/2026
N° parcelles	IW369 de 13 à 07 et IW368 de 11 à 81
Objet de la réclamation	Mme BLANCHARD, propriétaire des parcelles cadastrée IW369 de 13 à 07 et IW368 de 11 à 8, souhaite formuler une contestation concernant le projet de révision du plan Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marmande. Après consultation des documents soumis à l'enquête publique, elle constate que le nouveau règlement du PLU modifie les règles de hauteur applicables à ses parcelles et celles de ses voisins en interdisant désormais la construction de maisons étage (R+1), alors que ce type de construction était jusqu'à présent autorisé et correspond à la typologie du secteur. Cette interdiction rend impossible le projet de logements qui avait été envisagé par le promoteur NEXITY et entraîne de ce fait une impossibilité de vente des parcelles. Cette notification porte atteinte significative à ses droits de propriété et apparaît disproportionnée au regard des objectifs affichés du projet. En particulier, elle relève les points suivants : MOTIF N°1 : incohérence avec le PADD ou les orientations d'aménagement, dans la mesure où le projet communal affiche un objectif de production de logements, notamment sociaux, qui devient inatteignable du fait de l'interdiction des constructions en R+1 sur les parcelles concernées et celle de mes voisins. MOTIF N°2 : erreur manifeste d'appréciation, l'interdiction des maisons à étage, n'étant pas justifiée par des contraintes paysagères, environnementales ou techniques particulières propres à ces secteurs. MOTIF N°3 : atteinte excessive au droit de propriété, en méconnaissance de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et des citoyens de 1789.

	A ce titre, elle considère que cette évolution du PLU est entachée d'une erreur d'appréciation et ne respecte pas le principe de proportionnalité entre les objectifs d'intérêt général poursuivis et les contraintes imposées aux propriétaires concernés. En conséquence, elle demande de bien vouloir reconsidérer les classements et les règles applicables aux parcelles précitées et de procéder à leurs modifications afin de permettre à nouveau la réalisation de constructions à un étage conformes à leur environnement immédiat et aux orientations générales du projet communal, notamment en matière de production de logements et pour ne plus avoir ces terrains en jachère.
Commune de Marmande	Les parcelles citées sont actuellement en zone UC, dans laquelle les constructions sont limitées à 7 m de hauteur. La construction de bâtiment en R+1 n'est pas prohibée. De plus, le quartier est autant ponctué de bâtiment en R+1 que d'habitations de plain-pied. La commune émet un avis favorable l'emplacement réservé est supprimé.
Avis CE	
34 - Réclamant	Indivision GUEZET/BOLZONELLO – Mme GUEZET Nadine – RN4
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☐ Papier ☒ Dématérialisé Contribution du 05/01/2026
N° parcelles	IZ 302
Objet de la réclamation	L'indivision souhaite formuler une observation concernant la parcelle cadastrée IZ 302, située au 119 rue de Sigalas à Marmande, actuellement classée en zone à urbaniser. Cette parcelle est détenue en indivision par quatre indivisaires. Depuis plusieurs années, cette situation d'indivision constitue un blocage juridique et patrimonial important, reconnu comme tel par la pratique notariale. Le notaire en charge du dossier a d'ailleurs confirmé que la cession du bien est aujourd'hui la seule solution réaliste permettant de mettre fin à cette indivision, conformément aux principes du droit civil selon lesquels nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Or, le classement de la parcelle en zone 2AU a pour effet de geler toute possibilité réelle de valorisation ou de cession du bien, dès lors que cette zone est destinée à une urbanisation différée, subordonnée à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme, ainsi qu'à la réalisation préalable d'équipements ou d'une programmation globale. En l'absence de calendrier, d'orientation d'aménagement et de programmation opérationnelle ou d'engagements précis en matière d'équipements, ce classement place durablement les propriétaires dans une situation d'attente indéterminée. Il convient de préciser que cette parcelle est d'ores et déjà desservie par une voie existante, ce qui la distingue de secteurs totalement enclavés. Bien qu'elle ne soit pas encore viabilisée, son accessibilité constitue un atout objectif en vue d'une urbanisation future, techniquement réalisable sans remise en cause des principes de gestion économe de l'espace ni des équilibres du projet d'aménagement communal. Le maintien prolongé d'un classement en zone 2AU sans perspective opérationnelle clairement définie produit ainsi un effet de gel foncier, portant une atteinte significative aux droits des propriétaires, sans bénéfice proportionné pour l'intérêt général. A l'inverse, une évolution du zonage vers une ouverture effective à l'urbanisation permettrait à la fois de respecter les objectifs du document d'urbanisme et de résoudre une situation juridique bloquée, en rendant possible la cession du bien et la sortie de l'indivision.

	L'indivision souhaite attirer l'attention sur le fait que la situation particulière de cette parcelle, au regard de l'indivision et de son accessibilité existante, justifie un examen attentif de son classement et de l'opportunité de maintenir un zonage 2AU sans échéance identifiable.
Commune de Marmande	Dans le PLU approuvé en novembre 2020 actuellement en vigueur, cette parcelle est classée en zone naturelle N2 et non en zone à urbaniser 2AU comme il est mentionné par l'indivision. Dans le projet de révision du PLU, ladite parcelle est classée en zone naturelle N. La commune ne prévoit pas de classement en zone 1AU ou 2AU. Tous les réseaux ne sont pas présents (assainissement, défense incendie) et une urbanisation engendrerait un impact sur la consommation d'ENAF que la commune se doit de limiter. La commune émet un avis défavorable.
Avis CE	
35 - Réclamant	M. François COURREGELONGE – RN5
Date	Permanence n°4 – 06/01/2026
Registre	☐ Papier ☒ Dématérialisé Contribution du 06/01/2026 + 1 courrier
N° parcelles	NR
Objet de la réclamation	M. François COURREGELONGE souhaite contribuer à l'enquête publique sur la révision du PLU de la ville de Marmande. Il tient à formuler quelques remarques concernant notamment la zone A où je réside. En 2020/2021, avec un collectif de voisins, il s'est opposé à un permis de construire d'une serre photovoltaïque dans le quartier de Garrigues. Face à un maire et des élus méconnaissant le dossier, nous avons saisi le juge du tribunal administratif. Parmi tous les points apportés par les requérants aux fins d'annulation du permis de construire le tribunal administratif a relevé que le permis de construire a été délivré par une autorité incompétente et en méconnaissance des articles R. 431-16 du code de l'urbanisme et des articles 1er et 2 du chapitre 3 du règlement du PPRN sont de nature à entraîner l'annulation du permis de construire en litige. Le juge a décidé un sursis à statuer donnant deux mois au pétitionnaire pour se conformer à la légalité, il a abandonné son projet. Une copie de la décision du TA du 17 mars 2021 est archivée au service urbanisme de la mairie. Au vu de cette expérience, il s'interroge d'autant plus sur les points développés ci-après. Dans le projet de révision du PLU 2025, il est mentionné p 152 une zone A qui couvre les espaces protégés pour l'exploitation des terres et les implantations agricoles et une zone Apa qui couvre les espaces protégés pour l'exploitation des terres et bénéficiant d'une protection particulière de points de vue sur les paysages agricoles. La loi APER de 2023 et 2024 vise à accélérer le développement de ENR sur tous les territoires pour assurer une décarbonation de notre économie. La commune identifie donc la zone A du PLU pouvant accueillir les projets ENR photovoltaïques sur les terres agricoles fertiles car la protection de point de vue du paysage ne contraint pas ce développement. La Zone A va-t-elle devenir une mer de photovoltaïques (au sol, sur serre, en ombrières) venant impacter fortement la biodiversité, modifier le cycle de l'eau, polluer les paysages et le patrimoine identifiés, modifier les accès au réseau ? ...

	Sur le respect de la biodiversité, quels seront les contrôles sur les petits projets qui échappent à l'évaluation environnementale et également au permis de construire !! une demande préalable de travaux seulement sera nécessaire ? Existe-t-il dans la notice du PLU, à partir de la p 153 (destination des constructions, usages des sols et natures d'activités), les conditions, limitations et interdictions pour la mise en œuvre d'activité d'agrivoltaïsme hormis les conditions fixées par les décrets n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024-318 du 8 avril 2024 ? Non apparemment. Quels outils législatifs existe-t-il pour la réversibilité ou pour le démantèlement de ces constructions ? Un dernier point concerne donc cette fracture entre une ville au cadre de vie préservé, au patrimoine valorisé et des quartiers ruraux de la zone A soumis prochainement aux promoteurs de l'énergie.
Commune de Marmande	La commune prend acte de l'observation. La collectivité rappelle que la révision du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, tant en matière de protection des espaces agricoles et paysagers que de développement des énergies renouvelables. Le projet de révision du PLU autorise, sous condition, l'implantation de projet photovoltaïque en zone A. Ce choix résulte notamment d'une traduction des orientations définies par le PADD qui stipule qu'il est souhaitable « <i>d'engager une stratégie de sobriété énergétique</i> ». Cependant, la possibilité d'accueillir des projets d'énergies renouvelables en zone agricole ne résulte pas du PLU seul, mais de la législation nationale, notamment la loi APER, et reste strictement encadrée. Le zonage A ne constitue en aucun cas une autorisation générale ou automatique pour l'implantation de projets photovoltaïques. Le règlement écrit précise bien que l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol en zone A sera soumise à plusieurs conditions : <i>« L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol est admise sous réserve de démontrer qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Également, l'installation d'équipement dédiés à la production d'énergies renouvelables est admise pour :</i> - <i>La mise en œuvre d'activité d'agrivoltaïsme ;</i> - <i>Les installations respectant les conditions fixées par les décrets n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024- 318 du 8 avril 2024. »</i> Enfin, ces objectifs s'inscrivent dans une stratégie régionale et nationale visant à renforcer le développement des ENR sur le territoire.
Avis CE	

3.2 Observation des Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées (PPC)

RÉVISION GÉNÉRALE N°1 – PLU DE LA COMMUNE DE MARMANDE – AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE – N° MRAE 2025ANA148 DU 24/10/2025	
Commune de Marmande	Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été annexé au dossier d'enquête publique

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – Val de Garonne Agglomération	
Val de Garonne Agglomération	Avis favorable au projet de révision générale du PLU de Marmande assorti des remarques annexées à la délibération D-2025-140 du 25/09/2025 Les remarques et propositions développées ci-dessous, ont pour objet d'apporter des éléments complémentaires ou des demandes de rectifications afin de mieux prendre en compte les politiques publiques de VGA, et les documents cadres de VGA s'appliquant sur la commune de Marmande. Concernant le volet voirie Les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU prévoient que la largeur des voies à sens unique soit de 3 mètres minimum. ➤ Dans un souci de respect du règlement de voirie intercommunal, il conviendrait de prévoir une largeur minimum de 3,50 m. Concernant le rejet des eaux au fossé, le règlement écrit demande que le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné. ➤ Il conviendrait de préciser que le rejet des eaux dans les fossés publics sera également subordonné à l'avis de l'autorité gestionnaire. Les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU réglementent les locaux et installations. ➤ Il est nécessaire de préciser, dans le cas où le domaine public est impacté, que le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de travaux auprès de l'autorité gestionnaire. Le PLU a identifié divers emplacements réservés, dont des emplacements concernant les créations ou élargissement de voies. ➤ Il serait nécessaire de préciser quelle est l'emprise exacte de l'emplacement réservé, notamment quand des voiries sont concernées (à droite et/ou gauche de la chaussée) ? Concernant le volet mobilité Quelques remarques et questionnements sont soulevés à la lecture du diagnostic : • Concernant le transport urbain et le Transport A la Demande (TAD) EVALYS (zone Marmande), il n'y a que 3 lignes régulières sur Marmande en plus de la navette centre-ville (et non 4 + navette centre-ville). La ligne T circule sur Tonneins uniquement : la carte de la ligne T est à supprimer au profit d'une carte TAD. • Il serait utile de mentionner également le service Véloval permettant de louer à moindre coût un vélo à assistance électrique au mois, trimestre ou année • Le diagnostic mentionne en p.113 que le "TAD est difficilement accessible pour les personnes âgées" : il conviendrait de nuancer ce point car l'accessibilité du TAD pour

les personnes âgées est assurée non seulement par une prise de réservation par téléphone mais aussi par des véhicules aménagés PMR et une prise en charge pouvant être effectuée devant leur domicile pour une dépose devant l'entrée du bâtiment de la gare par exemple et avec des quais accessibles. Il s'agit du service HANDIVALYS.

- Concernant le transport scolaire : Le Département n'est pas l'autorité organisatrice compétente : Les AOM compétentes sont VGA et la Région Nouvelle Aquitaine.

- Les données sur la mobilité en date de 2020 sont déjà anciennes. Des sources plus récentes auraient pu être mobilisées.

- Concernant la pratique de vélo peu développée (diagnostic p. 113) : il convient de préciser qu'il manque des aménagements sécurisés et surtout des continuités cyclables sur les déplacements pendulaires. Ceci est en cours avec le schéma directeur vélo. La commune mène des actions également.

Quelques questionnements sont soulevés à la lecture du PADD :

- En termes de sémantique, l'Agglomération a élaboré un schéma directeur vélo et non « cyclable ».

- Le PADD traite de mobilité de manière globale par le spectre des transports en commun en général, sans aborder finement le réseau urbain et TAD Evalys.

➤ **Les différentes composantes du PLU de Marmande (diagnostic, PADD, règlement) prennent peu en compte l'offre existante en matière de transport en commun. L'offre Evalys est peu intégrée au sein du PLU.**

Compatibilité avec le PCAET

➤ **Les grandes orientations du PCAET sont bien retraduites au sein du PADD.**

Concernant le volet énergie

Dans l'évaluation environnementale (page 62) et dans le résumé non technique (page 41), il est précisé : *"le PLU soutient la production d'énergie renouvelable en autorisant l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol pour l'agrivoltaïsme en zone agricole et autorise les panneaux photovoltaïques au sol, conformément aux dispositions fixées dans les décrets n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et n°2024-318 du 8 avril 2024."*

Dans le règlement applicable aux zones A (p. 155) : *"Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, y compris les panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."* et idem p. 159 (*"L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol est admise sous réserve de démontrer qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages"*).

➤ **Les critères fixés par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables peuvent être utilement précisés en matière de projets agrivoltaïques.**

➤ **L'Agglomération préconise de s'appuyer sur la charte des énergies renouvelables, qui intègre des critères permettant de jauger la qualité du projet au regard des enjeux agricoles et environnementaux.**

➤ **Une OAP sur les énergies renouvelables aurait été appréciée, d'autant que le PADD indique en page 15 l'enjeu d'"identifier les secteurs préférentiels pour le développement des énergies renouvelables", mais aucun zonage spécifique n'est**

ciblé, alors même que les installations photovoltaïques (et notamment les centrales au sol) sont permises en zone A.

Concernant le volet nature et biodiversité

Le PADD ainsi que les OAP insistent sur l'importance de "*choisir des essences végétales diversifiées, adaptées au climat local actuel et futur, non envahissantes et non allergènes*" (OAP p.16, PADD p.25).

➤ **A cet effet, le PLU de Marmande pourrait utilement faire référence au Guide des essences locales de Val de Garonne Guyenne Gascogne.**

Le PADD intègre bien la prise en compte des îlots de chaleur urbains et la préservation de la biodiversité.

➤ **La création d'un zonage NTVB est à souligner pour renforcer la préservation des corridors écologiques. Il serait possible d'aller plus loin par exemple par l'intégration d'une OAP thématique sur les continuités écologiques et/ou d'identifier des emplacements réservés pour créer ou restaurer les continuités écologiques.**

➤ **En matière de désimperméabilisation, il serait possible d'aller plus loin en systématisant la désimperméabilisation des places de stationnement au sein du règlement, voire en imposant un coefficient de pleine terre dans certaines zones du règlement.**

➤ **A cet effet, l'Agglomération a produit un guide à destination des élus sur la végétalisation, qui peut être utilisé à l'appui de la réalisation des documents d'urbanisme.**

Concernant le volet agriculture et alimentation

Dans le 1.3 de l'évaluation environnementale (page 40) et dans le résumé non technique 1.4 (page 37), il est indiqué une perte de 22 ha de terres agricoles (ouvertes à l'urbanisation) : "*Cependant, le PLU définit 6 secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par la présence de parcelles agricoles identifiées à la PAC (soit 22ha). En ce sens, la définition des secteurs de développement pourrait avoir une incidence sur les ressources agricoles. Au total sont concernés, d'après le RPG 2023, par la présence de secteurs de développement :*

- 11 ha de blé tendre d'hiver
- 3 ha de jachère
- 0,8 ha de *Miscanthus*
- 1,2 ha d'orge d'hiver
- 1 ha de pêche
- 0,3 ha de surface agricole actuellement non exploité
- 1,5 ha de sorgho
- 0,5 ha de vergers "

➤ **L'Agglomération soulève un point de vigilance sur la protection des terres agricoles cultivables sur la commune de Marmande au regard de l'ouverture de nouveaux secteurs à urbanisation.**

Concernant le volet habitat et aménagement de l'espace

Logements sociaux :

Le PLU de Marmande met en avant un objectif de production de logements sociaux à travers des pourcentages dédiés dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), soit 194 logements ; ainsi que des emplacements réservés dédiés à l'acquisition de parcelles pour produire des logements sociaux, soit 55

	logements. Le PLU s'inscrit ainsi dans l'objectif de 20% de logements sociaux sur la commune. ➤ Le Programme Local de L'habitat (PLH) de VGA vise une moyenne de 25% de logements sociaux à l'échelle du territoire. Le PLU de Marmande pourrait ainsi être plus ambitieux afin d'atteindre à minima les 20% au regard de l'objectif global de logements à produire. ➤ Le phasage de la production de logements sociaux pose question. En effet, la majorité des logements à produire sont dans des zones à urbaniser (AU), alors que les objectifs sont très faibles dans les zones urbaines. Il serait nécessaire d'inverser les objectifs, car ces logements sont à produire rapidement et les zones AU sont souvent longues à développer. Logements vacants : Le PLU de Marmande vise une réhabilitation d'environ 15 logements/an afin de tendre vers une baisse de 2% de la part des logements vacants sur la commune. En 2021, la part des logements vacants représentait 10,8% du parc. ➤ L'objectif de reconquête des logements vacants est relativement faible au regard du nombre de logements concernés et au regard des politique publique mises en place sur la commune (Action Coeur de Ville, OPAH-RU...). Le PLH de VGA prévoit un objectif de remise sur le marché de 23 logements par an. Il serait nécessaire que le PLU de Marmande s'engage dans cet objectif. Remarques sur la forme : • On peut parfois lire des copier-coller erronés ("PLU de Muret" dans le RNT et à plusieurs reprises). • 1.3 EVAL ENVIRO p39 : Partie concernant la protection de la ressource en eau contre les pollutions : "Concernant les 2 périmètres de protection immédiate, ces 2 périmètres sont zonés en zone N permettant de protéger ces périmètres des constructions. Cependant, le règlement écrit" : phrase non terminée • Pour simplifier la lecture du document, il conviendrait d'ajouter un nom, un lieu-dit ou le nom d'une rue aux OAP, afin de mieux pouvoir les localiser. • Pour une meilleure compréhension dans la lecture du document, il serait nécessaire de définir les secteurs de centre, de périphérie et de faubourg. • Sur le plan de zonage, la lecture des emplacements réservés et des secteurs de mixité sociale n'est pas évidente. Il conviendrait d'harmoniser les différents secteurs.
Mémoire en réponse	Concernant le volet voirie ➤ La commune fera évoluer son projet de règlement écrit dans toutes les zones afin de respecter le règlement de voirie intercommunal et prévoir une largeur minimum de 3,5 mètres pour les voies à sens unique. ➤ Concernant le rejet des eaux au fossé, la commune précisera dans son projet de règlement écrit que le rejet des eaux dans les fossés publics sera subordonné à l'avis de l'autorité gestionnaire. ➤ Concernant les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU qui réglementent les locaux et installations, la collectivité précisera, dans le cas où le domaine public est impacté, que le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de travaux auprès de l'autorité gestionnaire. ➤ Concernant les emplacements réservés, les emprises foncières sont précisées dans un tableau directement sur le plan de zonage. Concernant la largeur des ER de voirie celle-ci n'est pas linéaire et peut varier en fonction du projet. La couche SIG permettra d'affiner ces éléments au moment de l'instruction.

Concernant le volet mobilité

- **Le diagnostic pourra être mis à jour sur la base des remarques soulevées.**
- **Dans le PADD, le terme de schéma directeur cyclable sera corrigé par schéma directeur vélo.**

Concernant le volet énergie

- **Les critères fixés par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables seront précisés en matière de projets agrivoltaïques dans le règlement écrit.**
- **La charte des énergies renouvelables pourra être mentionnée dans le règlement écrit.**
- La commune prend acte de l'observation concernant la réalisation d'une OAP thématique, cependant, la collectivité ne dispose pas à ce jour des études nécessaires pour produire une OAP opérationnelle. De plus, le territoire ne dispose pas à ce jour du retour de l'état sur les ZAENR. Ce sujet transversal et d'intérêt communautaire devra être traité dans une prochaine évolution du document et éventuellement à l'échelle de l'agglomération pour plus de cohérence.

Concernant le volet nature et biodiversité

- **Le PLU de Marmande fera référence au Guide des essences locales de Val de Garonne Guyenne Gascogne et au guide sur la végétalisation dans le règlement écrit ou ses annexes ainsi que dans le cahier de recommandations générales des OAP.**
- La commune de Marmande a la volonté de préserver les richesses écologiques du territoire en fixant un zonage Ntvb sur les secteurs les plus stratégiques. Cette protection est renforcée par la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que des EBC, permettant de renforcer la préservation des boisements du territoire. Il a été décidé de traduire la trame verte et bleue du PLU de Marmande au sein des OAP sectorielles, permettant de faciliter l'instruction de celles-ci sans avoir recours à une OAP thématique dédiée.
- Le règlement écrit fixe, dans l'article II-3-1, des coefficients d'espace libre de pleine terre permettant de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. De plus, le cahier de recommandations des OAP illustre des solutions applicables au territoire en matière de stationnement perméable.

Concernant le volet agriculture et alimentation

- La commune prend note du point de vigilance.

Concernant le volet habitat et aménagement de l'espace

- La commune rappelle qu'elle concentre déjà à elle seule 65% des logements sociaux de l'agglomération.
- La commune rappelle également que le projet arrêté propose 35% de la production à venir en OAP en production sociale.
- Des objectifs de production de logements sociaux sont identifiés en dehors des zones à urbaniser (AU), par la présence d'emplacement réservés pour mixité sociale (au titre de l'article L.151-41 du CU) ou par des servitudes de mixité sociale (au titre de l'article L.151-15 du CU).

	Remarques sur la forme ➤ Les coquilles relevées seront corrigées dans le RNT et l'évaluation environnementale. ➤ Les OAP pourront être nommées. ➤ Les secteurs de centre, périphérie et faubourgs pourront être précisés en annexe du règlement. ➤ La symbologie des ER et SMS sera revue et corrigée pour une meilleure lisibilité.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – Pôle territorial Val de Garonne – Guyenne – Gascogne - PETR	
Pôle territorial	Avis favorable assorti des deux observations et des remarques précisées ci-avant sur le projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de Marmande. La Commission « Urbanisme Planification » a examiné le projet de PLU en date du 20/10/2025 et a formulé des observations sur les points suivants : ▪ Nature en ville : La trame végétale en cœur de bourg n'a pas fait l'objet d'une identification. La nature en ville mériterait d'être approfondie, à travers par exemple une OAP relative aux continuités écologiques dans les espaces urbanisés. ▪ Développement de la logistique : La question de la logistique n'apparaît pas dans le PLU, elle n'est pas réglementée. Au regard des enjeux du développement de cette activité, il conviendrait que le PLU se saisisse du sujet. La Commission « Urbanisme Planification » a également formulé des remarques sur les points suivants : ▪ Développement économique : Concernant l'optimisation du foncier économique : Le PLU a bien analysé les capacités de densification et de mutation des espaces économiques. Le PLU met en avant la volonté de travailler sur ces espaces. Mais aucun outil n'est mis en avant pour favoriser la reprise de ces friches en priorité par rapport aux espaces économiques libres. Toutefois, les OAP prévoient des mesures favorisant l'optimisation du foncier, et la végétalisation des espaces économiques. Concernant le développement de services au sein des espaces économiques : Le PLU interdit dans les zones à vocation économique (hors zone commerciale), la destination "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Certains services de proximité sont ainsi interdits dans ces secteurs. ▪ Développement des mobilités : Le PADD affiche l'ambition de développer l'intermodalité, et notamment de s'appuyer sur le schéma vélo pour renforcer les liaisons inter-quartiers et en direction des communes limitrophes. Le règlement écrit prévoit l'aménagement de stationnement vélo dans les opérations d'aménagement. Cependant le PLU ne dispose pas d'OAP "mobilités" qui aurait permis de mieux mettre en avant la stratégie de développement des liaisons cyclables, la mise en œuvre du schéma vélo ou encore du schéma départemental. Une OAP permettrait de mettre en évidence les continuités piétonnes et cyclables au sein enveloppes urbaines. ▪ Équipements publics : La commune a identifié l'ensemble des zones à vocation d'équipements. Il s'agit d'équipements existants ne mobilisant pas de foncier. Cependant, la déchèterie actuelle de Marmande est classée en zone agricole. Un zonage différencié serait plus adapté.

▪ Requalification du coeur de bourg : Compte tenu des enjeux stratégique du coeur de ville, une OAP stratégique sur la centralité aurait été une plus-value, mêlant la question du patrimoine, des mobilités, des fonctions urbaines, des ilots à requalifier, des ilots de fraîcheur...

▪ Qualité du développement urbain : Le PLU ne s'est pas saisi de la question des "entrées de ville". Des OAP stratégiques, des emplacements réservés auraient pu mettre en avant des intentions de travailler sur l'intégration des entrées de ville. De même, en tant que pôle principal du territoire, le PLU aurait pu intégrer un coefficient de biotope, ou encore évoquer la démarche écoquartier, cela aurait eu un caractère exemplaire.

▪ Politique commerciale en faveur des centralités : Une OAP commerce a bien intégré la question du développement commercial. Le PLU a mis en évidence une prescription dérogatoire mais sans en préciser les contours. Il conviendrait de citer des conditions cumulatives dérogatoires ; notamment commerce déjà implanté, reprise d'une friche, meilleure accessibilité,... afin de ne pas faire de la dérogation un droit automatique. L'OAP commerce régleme nte la question de l'accessibilité piétonne et cyclable. Cependant, l'accessibilité vers les transports collectifs n'est pas évoquée.

▪ Développement touristique : Il est dommage que l'emprise de la SO Vélo ne soit pas identifiée, ni valorisée. Des aménagements annexes pourraient être développés notamment à l'entrée de la voie verte. Mais le PLU n'identifie pas de projets.

Le PADD souhaite permettre le développement et la promotion de nouvelles formes d'hébergements touristiques. Cependant, dans toutes les zones du PLU sont interdits les

habitations légères de loisirs, les terrains de camping, et les villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs (sauf sur le secteur NC). Enfin, le secteur de loisirs de la Filhole est classé en zone N. Un classement différent aurait certainement été plus adapté.

▪ Patrimoine et architecture : La commune a identifié 29 éléments du patrimoine bâti à préserver (moulins, églises, maisons, chapelles...), ainsi que des éléments du patrimoine végétal (3 arbres remarquables et 82 éléments naturels). Enfin, 6 périmètres de co-visibilité autour du patrimoine emblématique ont été identifiés (L151-19). Cependant, il serait nécessaire de faire référence dans le règlement écrit à cette prescription surfacique, dans la partie réglementaire relative aux éléments de patrimoine bâti et paysager.

▪ Trame verte et bleue : Le PLU a réalisé un recensement des haies, boisements et ripisylves à préserver. Un zonage spécifique NTVB a été identifié afin de préserver les espaces de nature.

Le PLU fait référence à l'utilisation d'essences locales. Il pourrait être fait référence plus spécifiquement au guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne même si

	une synthèse du guide apparaît en annexe du règlement. De plus, il est dommage que le PLU n'ait pas intégré la protection ou la reconstruction de la TVB dans les espaces urbanisés. ▪ Ressource en eau : Le PLU n'a pas identifié de zonage spécifique relatif au périmètre de captage. Ce dernier est classé en zone N. Seule la carte des contraintes fait apparaître ce périmètre. Un classement plus spécifique serait plus adapté. ▪ Énergies renouvelables : Le PLU encourage le développement des énergies renouvelables, principalement sur le bâti existant. Le PLU rappelle également les obligations liées à la Loi APER concernant l'installation d'énergies renouvelables sur les parkings. Il est dommage que le PLU ne soit pas plus incitatif sur la production d'énergie renouvelable sur les nouveaux secteurs à urbaniser (notamment les zones économiques et commerciales). Le PLU autorise les énergies renouvelables et notamment l'agrivoltaïsme et le photovoltaïques au sol compatible sur les zones agricoles uniquement ; sous réserve qu'il ne porte pas atteinte aux paysages ou à la nature. La zone agricole est relative importante sur la commune. Elle représente 45% du territoire, soit plus de 2000 ha. Toutefois la commune a préservé les espaces naturels, ou encore les espaces classés dans le secteur Apa (agricole protégé pour des enjeux paysagers notamment). Le règlement des secteurs paysagers nécessiterait d'être intégré en interdisant le PV au sol.
Mémoire en réponse	Nature en ville ➤ Bien que la trame végétale n'ait pas fait l'objet d'une identification particulière en zone U, le PLU de Marmande aborde de manière transversale la question de la nature en ville (cf PADD). Tout d'abord, le zonage identifie des éléments du patrimoine végétal, ponctuels et linéaires, à préserver au sein du centre-ville. Le règlement écrit des zones urbaines favorise la réalisation d'espaces libres, verts et récréatifs, réglemente le coefficient de pleine terre et l'emprise au sol des constructions, permet la végétalisation des aires de stationnement... La question des essences locales est également encadrée dans les zones urbaines afin de favoriser une végétation de qualité, diversifiée et adaptée à l'évolution climatique. Le cahier des OAP définit également des principes généraux permettant notamment la définition d'espaces de respiration et de rencontre, sur la composition d'une trame végétale diversifiée et sur le choix des essences, etc. Une référence au guide des essences locales travaillé par VGA sera intégrée pour l'approbation. La densité du tissu urbain du centre-ville n'a pas permis à la commune de délimiter des continuités écologiques sur ces secteurs mais la commune s'est attachée à identifier les éléments patrimoniaux les plus stratégiques afin de les préserver. Des éléments complémentaires sur ce sujet pourront être engagés lors de futures évolutions du PLU. Développement de la logistique ➤ Le règlement écrit du PLU réglemente la destination « entrepôt », conformément à l'article 5 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements

des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, la logistique fait partie de cette destination. Les entrepôts sont notamment autorisés en zone UX et UY afin de faciliter le développement de la logistique sur la base des éléments encadrés par le DAACL du SCoT en cours.

Un focus particulier dans les justifications pourra être apporté afin de faire ressortir le traitement de cette thématique.

Développement économique

- Concernant l'optimisation du foncier économique, l'analyse des gisements fonciers économiques ainsi que des friches présentes sur le territoire permet de limiter les besoins en extension, conformément aux attentes législatives en vigueur. Les moyens d'incitation à la mobilisation de ce foncier, principalement privé, sont limités. Les coûts engendrés par la mise en place d'outils d'intervention foncière (acquisition, dépollution, aménagement...) afin de maîtriser le foncier sont importants pour la commune, qui ne peut les supporter seule. Cet état des lieux doit constituer un levier pour engager des politiques publiques complémentaires visant à optimiser ces fonciers stratégiques.
- Concernant le développement des services au sein des espaces économiques, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont uniquement interdites en zone UY/1AU, soit dans les zones destinées à l'accueil d'activités industrielles. Cela afin de rester en cohérence avec les équipements présents sur la zone, faciliter leur gestion et ne pas exposer d'usagers aux nuisances engendrées par ces équipements. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en zone UX ainsi que dans les zones 1AUX.

Développement des mobilités

- La question des mobilités est directement intégrée aux réflexions d'aménagement au sein des OAP sectorielles afin de renforcer le maillage et la desserte des futurs sites stratégiques. De plus, des ER dédiés au renforcement des liaisons douces sont inscrits au document. Le projet du PLU de Marmande s'attache à renforcer la mise en œuvre opérationnelle des différents schémas déjà en vigueur. **Une référence au schéma vélo sera valorisée dans le document pour approbation.**

Equipements publics

- La déchèterie de Marmande est localisée au sein des coteaux nord, où espaces agricoles et boisements cohabitent. De plus, aucun projet de développement n'est recensé sur ce site (nouvelle déchetterie installée en zone UE) **mais un sous-zonage pourrait éventuellement être introduit afin de matérialiser l'activité existante.**

Requalification du cœur de bourg

Le patrimoine de la commune est préservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le PLU permet également de traiter les ilots de fraîcheur en imposant des espaces libres aménagés en espaces verts et en mentionnant dans le cahier des OAP des principes de

	végétalisation pour les opérations. Des éléments complémentaires sur ce sujet pourront être engagés lors de futures évolutions du PLU. Qualité de développement urbain ➤ Les principales entrées de ville de Marmande sont concernées par la présence de zones d'activités. Afin de favoriser l'intégration paysagère de ces secteurs, le cahier des OAP définit des orientations afin d'aménager qualitativement les zones d'activités, sans porter atteinte à la qualité paysagère. De plus, le RLP validé récemment participe également à la mise en valeur de ces secteurs. Des éléments complémentaires sur ce sujet pourront être engagés lors de futures évolutions du PLU Politique commerciale en faveur de la ville ➤ Des compléments seront apportés à l'OAP commerces sur la base des remarques émises. Développement touristique ➤ La SO vélo est évoquée dans le diagnostic territorial (P.104), l'emprise de cette voie verte n'a pas vocation à être identifiée sur le plan de zonage, sauf projet spécifique ou besoin d'acquisition foncière, ce qui n'a pas été porté à la connaissance de la commune à ce stade. Pour rappel, des aménagements légers de loisirs peuvent être réalisés en zone A ou N afin de valoriser la voie verte. Concernant les hébergements, il a été fait le choix de cibler un secteur particulier pour l'accueil d'une aire naturelle de camping (NC) sans pour autant permettre l'émergence de projet sur l'ensemble des zones A et N. Le classement de la Filhole pourra être revu en fonction des projets. Patrimoine et architecture ➤ Le règlement écrit sera complété afin d'ajouter une traduction réglementaire de ces périmètres de covisibilité. Trame Verte et Bleue ➤ Une référence au guide de essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne sera intégrée pour l'approbation. Ressource en eau ➤ Les périmètres de protection de captage ont été classés en zone naturelle, dans un objectif de préservation de la ressource en eau, en limitant fortement la constructibilité de ce secteur. Il a été choisi de limiter le nombre de zones définies afin de faciliter l'instruction du document. Energies renouvelables ➤ Des éléments règlementaires écrits pourront être complétés sur ce volet afin de renforcer la protection de la zone Agricole.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – AVIS Chambre d'Agriculture de Lot-et-Garonne (CDA47)

Chambre
d'Agriculture
47

La CDA 47 souligne la qualité du travail effectué au cours de la révision générale PLU, qualité qui peut se constater dans l'ensemble du dossier de PLU et ses différentes pièces allant du diagnostic à la traduction réglementaire de la 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.

La CDA 47 note avec satisfaction que dans le cadre de votre diagnostic territorial présenté dans le RAPPORT DE PRESENTATION le rôle nourricier et économique de l'agriculture locale est mis en avant. La commune de Marmande cherche d'ailleurs à soutenir et renforcer ce rôle nourricier à travers votre Projet Alimentaire Territorial. La commune reconnaît 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 du 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, une fermeture des milieux agricoles « plus spécifiquement sur les coteaux nord » est notée avec la perte de plus de 80 ha de terres agricoles supplémentaires ...

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'oeuvre 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 en 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 réglementation 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'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT 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 » Dans ce document stratégique, AXE 1 UNE VILLE CENTRE AU COEUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE, le scénario 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 (IAU) 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.

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.

La CDA47 tient à mettre en garde la commune 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 DFCL et cheminements piétonniers, etc.).

La CDA47 demande 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...

Deux exemples considérés comme des erreurs matérielles ci-après :

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



Le classement en EBC d'une jachère



En outre, la préservation des continuités écologiques est également imposée en zone agricole, par la réglementation sur la conditionnalité des aides de la Politique Agricole 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 supprimés 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, la CDA47 souhaite 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 maîtriser, vient impacter la production agricole ce qui est dommageable pour les agriculteurs et l'agro-industrie.

La CDA47 souhaite que soit rajouté dans le règlement écrit ANNEXE 1 : LISTE INDICATIVE DES VÉGÉTAUX ADAPTÉS 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 du 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 indiquée 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.** »

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.

La CDA47 constate 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.

La CDA47 ne souhaite 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, la CDA47 trouve que le présent document d'urbanisme est clair et bien argumenté.

La CDA47 compte cependant sur votre engagement à adapter rapidement votre PLU lorsque cela s'avérera 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 des remarques, la CDA47 émet un avis favorable à votre projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marmande.

Mémoire en réponses	OAP et franges paysagères ➤ Des franges paysagères pourront être retravaillées sur les OAP N°1 et 2 si jugées nécessaire (espaces agricoles enclavés déclarés jachères). ➤ Une précision sera apportée dans le règlement écrit concernant l'intégration de franges paysagères lors de changements de destination en zone A. Energies renouvelables ➤ La volonté de la commune est d'encadrer l'implantation des dispositifs de production des énergies renouvelables tout en leur permettant de se développer. Pour ce faire, l'implantation en zones agricoles permet de laisser un large éventail de possibilité d'implantation et de répondre au cas par cas. Le règlement écrit protège toutefois ces espaces en précisant « sous réserve de démontrer qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Pour rappel également, la capacité du réseau électrique sur le territoire ne permet pas de répondre à l'ensemble de projets aujourd'hui identifiés. Eaux pluviales ➤ La commune prend note de la remarque. Aménagements routiers ➤ La commune prend note de la remarque. Préservation des continuités écologiques en zones agricoles et naturelles ➤ Une analyse complémentaire des EBC sera effectuée. ➤ La liste des essences locales travaillée par le SCoT sera annexée au dossier pour approbation. ➤ La commune souhaite, à travers son PLU, renforcer la préservation du patrimoine paysager et des structures écologiques de son territoire, de manière à valoriser les continuités écologiques existantes, en compatibilité avec les politiques publiques supracommunales. Le dossier d'approbation conservera l'identification des éléments de la TVB tels que le projet arrêté les présente. Usages en zone A et N ➤ Le règlement de la zone A/N sera modifié comme tel : Dans la zone indiquée 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. »
---------------------	---

	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. » 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. ➤ Ce point pourra être reformulé si nécessaire Aspects des constructions La CDA47 ne souhaite 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. ➤ La commune souhaite conserver l'interdiction des tôles peu qualitatives d'aspect brut ou galvanisé. Toutefois, des tôles teintées dans la masse peuvent être autorisées si celles-ci s'intègrent bien dans le paysage. Une précision pourra être apportée dans le règlement écrit.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE N°1 – PLU DE LA COMMUNE DE MARMANDE – NOTE D'OBSERVATIONS - ÉLÉMENTS TECHNIQUES COMPLÉMENTAIRES A L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MARMANDE	
1 - La sobriété foncière	
1.1 Définition de l'enveloppe urbaine	
Observations DDT47	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, <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Les documents graphiques font ainsi apparaître certains secteurs de plusieurs hectares non urbanisés et classés en zone urbaine.</i>

	<i>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 :</i> - <i>Soit ils devraient être reclassés en zone A ou N,</i> - <i>Soit ils devraient être classés en zone AU, et ainsi compter dans la consommation projetée, car ils sont, de fait, constructibles.</i> 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 IAU) et de 26 hectares pour celles destinées aux activités économiques (zones IAU). <i>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.</i>
Mairie de Marmande	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 à 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 définis 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 politiques 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 à cette observation. ➤ Des ajustements mineurs et justifiés du contour de l'enveloppement urbaine pourront avoir lieu pour l'approbation afin de répondre favorablement à cette remarque.
Avis CE	Il aurait été pertinent de préciser les « ajustements mineurs ».
1.2 Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)	
Observations DDT47	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 correspond à un plafond d'environ 18 hectares pour la commune de Marmande au regard des données du portail de l'artificialisation, qui indiquent une consommation passée de 35,9 hectares de 2011 à 2020. <i>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.</i> ⇒ <i>Soit 10,2 hectares</i> 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 <i>la consommation de la commune au-delà des objectifs réglementaires dès à présent.</i>

	<i>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.</i> <i>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</i>
Mairie de Marmande	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 compatible. 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 allouée 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. ➤ Le PLU ajustera sa projection foncière sur la base des chiffres retravaillés par le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne en cours de finalisation et qui sera approuvé avant le PLU
Avis CE	Je ne comprends pas cette réponse.
1.3 Densités	
Observations DDT47	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 : - <i>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.</i> - <i>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.</i>
Mairie de Marmande	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 attendue en extension sur des secteurs de densification. ➤ Il est également rappelé qu'il s'agit d'une densité minimale.
Avis CE	« tènements » = bâtiments ? Avant de retravailler sur les OAP, il conviendra de réaliser des inventaires naturalistes sur 4 saisons.
1.4 Rétention foncière	
Observations DDT47	Le document évoque la notion de rétention foncière. <i>Celle-ci doit être retirée du projet de PLU</i>, 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.
Mairie de Marmande	Pour rappel, le cadre législatif n'interdit pas d'appliquer un coefficient de rétention au sein de l'étude de densification. Les chiffres bruts de l'analyse sont clairement exposés au sein du document 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.
Avis CE	RAS
2 – Le développement urbain	
2.1 Objectifs démographiques	
Observations DDT47	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-Guyenne-Gascogne (V30), 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. <i>Le choix opéré est insuffisamment justifié et ne permet pas d'en identifier les raisons objectives.</i>

	<i>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.</i> <i>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.</i>																															
Mairie de Marmande	➤ Des éléments de justifications complémentaires seront apportés au dossier en lien avec les travaux du SCoT et les derniers chiffres INSEE officiels.																															
Avis CE	POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 <table><thead><tr><th>Année</th><th>Population</th><th>Densité moyenne (hab/km²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1968</td><td>15 000</td><td>350</td></tr><tr><td>1975</td><td>16 000</td><td>360</td></tr><tr><td>1982</td><td>16 500</td><td>370</td></tr><tr><td>1990</td><td>17 000</td><td>380</td></tr><tr><td>1999</td><td>16 500</td><td>390</td></tr><tr><td>2006</td><td>17 000</td><td>400</td></tr><tr><td>2011</td><td>17 500</td><td>410</td></tr><tr><td>2016</td><td>17 000</td><td>400</td></tr><tr><td>2022</td><td>17 500</td><td>400</td></tr></tbody></table> ■ Population — Densité moyenne (hab/km²)	Année	Population	Densité moyenne (hab/km²)	1968	15 000	350	1975	16 000	360	1982	16 500	370	1990	17 000	380	1999	16 500	390	2006	17 000	400	2011	17 500	410	2016	17 000	400	2022	17 500	400	
Année	Population	Densité moyenne (hab/km²)																														
1968	15 000	350																														
1975	16 000	360																														
1982	16 500	370																														
1990	17 000	380																														
1999	16 500	390																														
2006	17 000	400																														
2011	17 500	410																														
2016	17 000	400																														
2022	17 500	400																														
Depuis 2016, la population est en baisse.																																
3 – La protection du patrimoine																																
3.1 Points insuffisamment développés																																
Observations DDT47	Les entrées de villes : 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-Bazille. » <i>Au regard de ce constat, le traitement des entrées de ville est insuffisamment traité et devrait faire l'objet d'une OAP spécifique.</i> Les 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 où 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 publics. Par conséquent, il est recommandé <i>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.</i> <i>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%.</i> <i>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 différentes sont autorisés.</i>																															

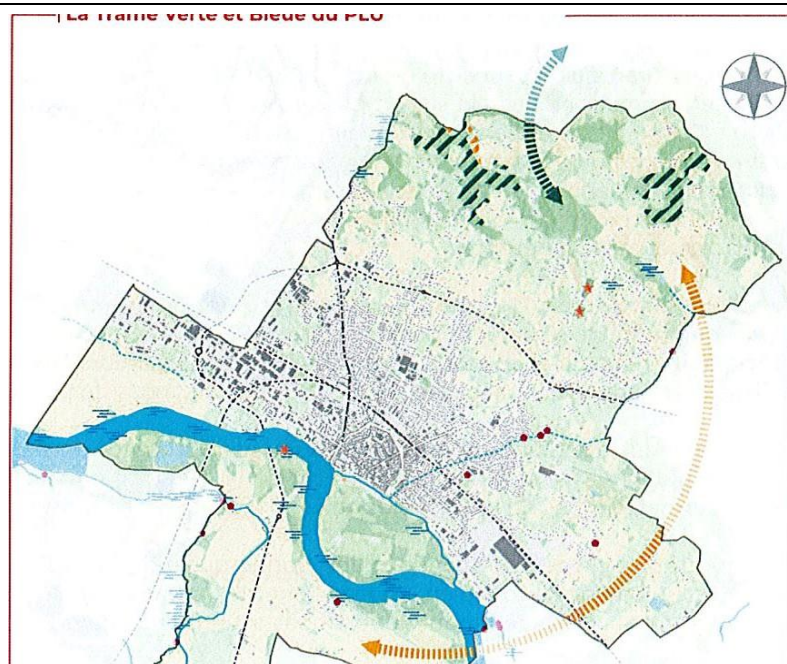
	Les prescriptions ponctuelles au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : Le règlement graphique repère des zones à prescriptions surfaciques, parmi elle, le quartier Granon qui fait partie du périmètre délimité des abords actuellement en vigueur. <i>Ce quartier connaît de nombreuses constructions caractéristiques 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.</i>
Mairie de Marmande	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. Des éléments réglementaires spécifiques pourront être complétés sur le volet architecture au sein du règlement écrit en lien avec les prescriptions L151-19.
Avis CE	Cf. Observations les documents
3.2 Points de vigilance	
Observations DDT47	Sur l'adaptation de la zone Ua au projet de périmètre délimité des abords : 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 <i>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.</i> 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. Sur les cuisines dédiées à la vente en ligne : Le 22 mars 2023, un arrêté et un décret (M 2023-195) introduisant les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les sous-destinations sont parus. Le PLU de Marmande autorise cette sous-destination dans les zones IJA, UBI UX, U Y, IAUX et AU Y 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, <i>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 UT, IAUX, IAUY.</i> Sur les usages du sol :

	Dans le chapitre « 1-2-1 : 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. <i>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.</i> 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, U Y, UE, Ug, IAUX, IAUY. <i>Il convient dans ce cas de préciser ce qui porte atteinte au caractère du paysage environnant, etc.</i> <i>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.</i> Sur les 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. <i>Cette règle devrait être assouplie en introduisant une exception liée at_JX toit à la Mansart.</i> Sur la hauteur des constructions : En zone AUX et AU, Y le règlement autorise des hauteurs qui peuvent atteindre les 25m (page 145). <i>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.</i>
Mairie de Marmande	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. Cuisine pour la vente en ligne - Ces éléments pourront être modifiés pour l'approbation notamment une interdiction en zone UA et UB.

	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. La commune propose d'intégrer dans le règlement écrit, un principe dérogatoire autorisant les toitures mansardées en zone UA soumise à l'ABF.
Avis CE	Quid du développement des ombrières ? 3.3 Points nécessitant une prise en compte plus importante
Observations DDT47	Sur l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) : 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. <i>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.).</i> Sur l'énergie 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. <i>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.</i> 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. ». <i>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.</i> 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.
Mairie de Marmande	➤ 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. L'article L111-17 du code de l'urbanisme porte sur des espaces situés :

	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 ; 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. 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.
Avis CE	RAS
3.4 Point nécessitant des précisions	
Observations DDT47	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 <i>Il aurait été utile de les localiser sur un document graphique.</i> Le règlement écrit demande un recul par rapport à certaines infrastructures, notamment la rocade marmandaise à l'Est. <i>Il aurait été utile de matérialiser ce recul sur le règlement graphique.</i> 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 <i>une requalification des frontages telle que proposée par le CAUE 47 à d'autres communes du département.</i> <i>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.</i> 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 <i>définir ce qu'est une essence équivalente</i> (Taille, port, forme du houppier, couleurs des feuilles en toutes saisons, feuillage persistant ou caduque...), <i>sans cela, cette disposition n'a pas de portée réglementaire.</i> 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. 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.
Mairie de Marmande	➤ Des compléments pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE.
Avis CE	Les compléments auraient dû être apportés dans le mémoire en réponse. Au minimum, une liste aurait été la bienvenue.
4 – La protection de l'environnement	
Observations DDT47	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 ». 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 nécessaire d'ajouter qu'il bénéficie d'une reconnaissance supplémentaire pour son importante population de <i>Tulipa raddii</i>. 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. Levier d'actions 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. Remarques sur l'État initial de l'Environnement (EIE) (II-Environnement biologique) Trame verte et bleue (TVB) :



La Trame Verte et Bleue du PLU

- Sur la cartographie, un seul réservoir de milieux ouverts est identifié.

- 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.

Zones humides :

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.*

Page 33, est évoqué l'inventaire naturaliste réalisé en février 2025. *La DDT47 invite le pétitionnaire à transmettre en annexe cet inventaire afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux (ZNIEFF, corridors, espèces protégées, zones humides, etc.).*

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 11.1 « En protégeant les éléments de végétation ». *Ces petits boisements ne sont pas mentionnés alors qu'ils bénéficient d'une protection au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme.*

Remarques sur le 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.*

Remarques sur les 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'enjeu 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*

	<i>humides doit être fourni selon la loi climat et résilience. Ce dernier doit être inséré dans l'EIE.</i> <i>Par ailleurs, les mesures d'évitement ne sont pas développées et les mesures de réduction apparaissent limitées, se résumant à réserver 20 % de la superficie en espaces libres et à la plantation de haies. Certains projets génèrent des incidences négatives de faibles à fortes.</i>
Mairie de Marmande	➤ Des compléments pourront être apportés sur ce sujet au sein de l'EIE. 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 Ntvp ainsi qu'une prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. ➤ L'inventaire écologique sera annexé au dossier d'approbation. ➤ Ces modifications seront apportées au dossier d'approbation. 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. ➤ 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. 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. ➤ Les éléments apparaissant dans le document patrimoine mais n'apparaissant pas dans le plan de zonage seront ajoutés afin d'être localisées. Le 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 reprise pour l'approbation. 2 ZNIEFF - L'évaluation environnementale sera modifiée afin de corriger cette erreur.

	Définition d'un milieu naturel dit de qualité - Ce point sera étayé dans le rapport de présentation. Le PLU ne permet pas d'encadrer les pratiques agricoles mais permet uniquement d'encadrer la constructibilité des secteurs. 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 secteur les habitats et espèces caractéristique. Les conclusions de cette étude seront annexées au PLU. 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.			
Avis CE	Les compléments auraient dû être apportés dans le mémoire en réponse. Au minimum, une liste aurait été la bienvenue. L'inventaire naturaliste aurait dû déjà être intégré au dossier d'enquête publique. J'ai noté de nombreux points à faire apparaitre, à compléter, à corriger, ...dans l'EIE dont les inventaires naturalistes. Un inventaire, d'une journée le 21/02/2025 sur 27 OAP, n'a aucune valeur scientifique.			
5 – La protection des ressources				
Observations DDT47	Assainissement			
	Marmande	Capacité nominale (EH) 41 667	Charge maxi 2022 (EH) 16 717	Conforme
	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. 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.			
Mairie de Marmande	Traitement des eaux usées - <i>Ne concerne pas directement la procédure de révision du PLU.</i> La commune de Marmande a fait le choix de prioriser le développement urbain dans le tissu urbain situé intra rocade, 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.			
Avis CE	RAS			
6 – Les risques				
Observations DDT47	<i>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.</i>			

	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. <i>Dans le document 1.1.2 État-Initial-Environnement, il est nécessaire de modifier .</i> 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. Sur la cartographie des principales contraintes, il faut mettre la zone inondable définie par l'AZI de l'Avance (datant de 2007).
Mairie de Marmande	Bien que l'AZI de l'Avance existe sur le territoire, le périmètre 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. PPRI de la Garonne modifié le 17 mars 2020 - Cette date sera modifiée dans l'ensemble des documents pour l'approbation.
Avis CE	Une étude complète sur le BOUILHATS serait la bienvenue pour comprendre ses fonctionnement hydrauliques et hydrologiques.

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – INAO	
INAO	Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci a une incidence très limitée sur l'AOC et les IGP concernés.
Observation CE	
Mémoire en réponse	La commune de Marmande prend acte de l'avis formulé.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – CDPENAF	
CDPENAF	Avis favorable à la révision du PLU de Marmande en recommandant de compléter le règlement écrit spécifique aux STECALs en y inscrivant de règles de hauteur (STECALs 1 et 2) et de densité (STECAL1)
Observation CE	
Mémoire en réponse	La commune de Marmande prend acte de l'avis formulé.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE	
DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE	Pour l'aménagement artisanal et commercial, le Département, gestionnaire de voirie, devra être associé aux aménagements des zones d'activités (ZA) dans le cadre de la sécurité routière. Les accès aux ZA devront prendre en compte les règles de visibilité liées aux vitesses, ainsi que le statut des routes qui les desserviront. Pour les routes classées à grande circulation, l'avis de la DDT 47 sera requis. Les études de trafics au droit des entrées/sorties des ZA devront être fournies par les porteurs de projet et ces données seront prises en compte afin de

vérifier la nécessité ou non de créer des carrefours aménagés de types « tourne-à-gauche » ou autres.

Enfin, lors de mon avis sur le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Val de Garonne Guyenne Gascogne, qui s'impose à votre document d'urbanisme, j'ai fait des remarques concernant les sports de nature et les chemins ruraux que vous trouverez jointes en annexe.



Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la D 933. La parcelle peut se desservir par l'accès existant qui débouche sur la route départementale.



Afin de ne pas masquer la visibilité, la haie paysagère devra être implantée en retrait. Un constat d'alignement sera délivré par le Département.



L'aménagement existant en place de type « tourne à gauche » sur la D708 à fort trafic va générer des conflits au débouché de la voie communale. Par ailleurs, le projet envisagé devrait engendrer un surcroît significatif de trafic

à cet accès, ce qui risque d'aggraver les difficultés de circulation déjà existantes.

OAP N°23

- SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,37 HA
- MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES
- MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU



OAP n°23

- Perimètre de l'OAP
- Éléments ponctuels :
 - △ Accès principal
- Éléments surfaciques :
 - ✓ Secteur d'activités industrielles ou artisanales de production
- Éléments linéaires :
 - Huis paysager à cadre ou à débouché
 - Barde-l'ampoune végétale au contact d'un espace agricole (Banc)

Marwande CITADIA

L'aménagement existant en place de type « tourne à gauche » sur la D708 à fort trafic va générer des conflits au débouché de la voie communale. Par ailleurs, le projet envisagé devrait engendrer un surcroît significatif de trafic à cet accès, ce qui risque d'aggraver les difficultés de circulation déjà existantes.

OAP N°24

- SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,33 HA
- MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES
- MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU



OAP n°24

- Perimètre de l'OAP
- Éléments ponctuels :
 - △ Accès principal
- Éléments surfaciques :
 - ✓ Secteur d'activités industrielles ou artisanales de production
- Éléments linéaires :
 - Huis paysager à cadre ou à débouché

Marwande CITADIA

L'aménagement existant en place de type « tourne à gauche » sur la D708 à fort trafic va générer des conflits au débouché de la voie communale. Par ailleurs, le projet envisagé devrait engendrer un surcroît significatif de trafic à cet accès, ce qui risque d'aggraver les difficultés de circulation déjà existantes.

Aucune création d'accès sur la route départementale ne sera accordée.

	OAP N°25 ➤ SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,46 HA ➤ MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES ➤ MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU  Afin de ne pas masquer la visibilité la haie paysagère devra être implantée en retrait. Un constat d'alignement sera délivré par le Département. Pour ce qui est de l'emplacement réservé ER n° 1 - Déviation Est de Marmande : La désignation actuelle est : « Prolongement de la "rocade" Est. Création d'une voie de 35 m d'emprise entre la rocade nord / RD933, et la route de St Pardoux du Breuil (RD813) et création de bassin d'étalement. ». Je souhaite plutôt vous proposer la désignation suivante : Prolongement de la « Rocade de Marmande ». Création de la rocade EST entre la rocade nord / RD933, et la route de St Pardoux du Breuil (RD813) et création de bassins d'étalements.
Observation CE	
Mémoire en réponse	Concernant l'aménagement artisanal et commercial ➤ La commune prend note de la remarque. Concernant les études de trafic au droit de entrées/sorties des ZA ➤ La commune prend note de la remarque. Concernant l'OAP n°17 ➤ La commune prend note de la remarque mais le schéma d'OAP ne prévoit pas de débouché sur la RD. Concernant l'OAP n°18 ➤ L'OAP sera ajustée selon le présent avis. Concernant l'OAP n°22 ➤ La commune prend note de la remarque. Concernant l'OAP n°23 ➤ La commune prend note de la remarque. Concernant l'OAP n°24 ➤ La commune prend note de la remarque. Concernant l'OAP n°25 ➤ L'OAP sera ajustée selon le présent avis. Concernant l'appellation de l'ER

	➤ La désignation de l'ER N°1 sera modifié en fonction du présent avis.
Avis CE	

Concernant les PPC, ont été les suivantes :

- Mairies (ESCASSEFORT, BEAUPUY, ST PARDOUX-DU-BREUIL, MONTPOUILLAN, SAINTE-BAZEILLE, VIRAZEIL, MAUVEZIN SUR GUPIE, GAUJAC, FOURQUES SUR GARONNE)
- TEREGA
- ABF
- ENEDIS
- **RTE**
- VEOLIA
- SAUR
- EAU 47
- **VGA : VGA environnement, VGA eau/assainissement, VGA énergies, climat et mobilités, VGA voirie et Office de Tourisme**
- SDIS 47
- DOMOFRANCE
- HABITALYS
- VNF
- DGAC
- CAUE 47
- AGENCE EAU ADOUR GARONNE
- SEPANLOG
- SMATGM (SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DU TREC, DE LA GUPIE ET DU MEDIER)
- TE 47
- SAFER
- UMECA (association des commerçants sur la commune)
- COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES du PAYS DE DURAS, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DU CONFLUENT, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DU REOLAIS SUD GIRONDE, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DU BAZADAIS, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE, COMMUNAUTÉS DE COMMUNES LOT ET TOLZAC

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – Commune de BEAUPUY	
Commune de Beaupuy	Dossier arrêté très détaillé avec des annotations précises « Il est dommage que le PLU ... n'ait pas été « réfléchi » avec les 5 communes (PLU groupé). Il est souhaitable que les 4 communes (Sainte-Bazeille, Beaupuy, Virazeil, Saint-Pardoux) qui vont s'engager dans une révision de leur PLU groupé, reprenne les orientations du PLU de Marmande pour les compléter et s'harmoniser. Heureusement, le SCOT est là pour fixer le cap. »
Observation CE	Je laisse au pétitionnaire le soin de répondre.
Mémoire en réponse	La commune de Marmande prend acte de l'observation formulée.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – Commune de MAUVEZIN SUR GUPIE	
Commune de Mauvezin-sur-Gupie	Aucune observation à formuler et avis favorable.
Observation CE	
Mémoire en réponse	La commune de Marmande prend acte.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – RTE	
Observations RTE	RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). A cet égard, RTE informe que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : Liaisons aériennes 63 000 Volts : Ligne aérienne 63kV N0 1 CASTELJALOUX-GUPIE-GIROUFLAT Ligne aérienne 63kV N0 1 GUPIE-MARMANDE Ligne aérienne 63kV N0 1 MARMANDE-TONNEINS-ROJA Ligne aérienne 63kV N0 2 GUPIE-MARMANDE-GIROUFLAT Liaison souterraine 63 000 Volts : Liaison souterraine 63kV N0 1 GUPIE – PATRAS Liaison aérosouterraine 63 000 Volts : Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 GUPIE - SAUVETAT (LA) Postes de transformation 63 000 Volts : POSTE 63kV N0 1 GIROUFLAT POSTE 63kV N0 1 MARMANDE POSTE 63kV N0 1 PATRAS Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous : 1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) 1.1 Le plan des servitudes

	En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/ Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU. Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés. 1.2 La liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : Après étude du dossier transmis, nous n'avons pas eu accès à la liste des servitudes normalement annexée au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement les ouvrages et les coordonnées du GMR listés ci-dessus. 2/ Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC,UE, UF, UgV, UX, UY, 1AU, A, N, NtV du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : 2.1 Dispositions générales Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services
--	---

	publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. 2.2 Dispositions particulières A) Pour les lignes électriques HTB S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». B) Pour les postes de transformation S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ». 3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Dans le cadre des servitudes d'entretien de nos liaisons souterraines, RTE coupe toute végétation se trouvant à proximité des conducteurs souterrains d'électricité qui pourraient, par leurs racines, occasionner des courts-circuits
--	--

	ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien et de 2.50m de part et d'autre de notre canalisation soit un total de 5.00m. Comme évoqué en début de la présente concernant la matérialisation de la servitude I4, vous pouvez vous appuyer sur les assiettes de la servitude I4 disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC. Accessible via ce lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/ Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés les espaces boisés classés. Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC pour la liaison (aéro)souterraine 63kV N0 1 GUPIE – SAUVETAT (LA).
Mémoire en réponse	➤ Les EBC présents dans les servitudes I4 pourront être déclassés.
Avis CE	

RÉVISION GÉNÉRALE – PLU de la commune de Marmande – TEREGA	
TEREGA	Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions réglementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, il est demandé que : 1. Le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. 2. Les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU 3. Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU, 4. TEREGA soit informé le plus en amont possible de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager qui se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe 5. TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme. En cas de projet incompatible avec la présence de nos ouvrages TEREGA pourra être amené à émettre un avis défavorable. Il y aura alors lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Enfin, nous vous rappelons qu'au titre des articles R-554-19 et suivants du code de l'environnement, et afin d'éviter lors des travaux tous risques d'endommagement des ouvrages enterrés environnant, tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr et y déposer les DT et DICT. Cette déclaration devra être adressée, au plus tard 7 jours avant le commencement des travaux à l'adresse TEREGA mentionnée par le téléservice. Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au porter à connaissance, avec consultation à

	terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.
Observation CE	Je laisse au pétitionnaire le soin de répondre.
Mémoire en réponse	Concernant le règlement graphique ➤ Une carte des servitudes pourra être annexée au PLU afin de représenter les canalisations et leurs servitudes. Concernant la liste des servitudes ➤ La liste des servitudes sera relue et complétée. Concernant les contraintes d'urbanisme ➤ Le règlement écrit pourra être relu et complété. Concernant la zone SUP1 et l'occupation des sols ➤ La commune prend note des remarques.
Avis CE	

3.3 Observations du Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de la révision du PLU de Marmande, une enquête publique s'est déroulée du vendredi 28 novembre 2025 au mardi 6 janvier 2026. À l'issue de cette enquête, un procès-verbal de synthèse a été adressé à la commune de Marmande le 11 janvier 2026.

Ce document comporte une partie intitulée « Observations du commissaire enquêteur », au sein de laquelle 179 remarques ont été formulées.

À la suite de la réception de ce procès-verbal de synthèse, une réunion en visioconférence a été organisée entre la commissaire enquêtrice, Mme Doyen, le service urbanisme de la commune de Marmande et le bureau d'études. Il a été convenu, lors de cet échange, de s'attacher à apporter en priorité des réponses aux demandes formulées par Mme Doyen sur des thématiques ciblées, notamment la ressource en eau et les indicateurs de suivi.

Le délai imparti ne permettant pas d'apporter une réponse détaillée à l'ensemble des observations de forme, il a été décidé conjointement de concentrer le travail en priorité sur les éléments essentiels du projet et à la bonne lecture du dossier par Mme DOYEN afin d'émettre un avis circonstancié.

Les contributions en lien avec ces thématiques stratégiques ont donc été traitées de manière individuelle. S'agissant des autres contributions, une réponse plus globale a été apportée.

1) Réponse concernant la procédure

Les éléments de formes identifiés seront corrigés. Concernant le manque d'information évoqué, la commune a respecté le cadre législatif en vigueur ainsi que les modalités de concertation prise dans la délibération de lancement en date du 13 juin 2022.

2) Réponses concernant le diagnostic territorial

Le diagnostic a été élaboré sur la base des dernières données et millésimes INSEE disponibles lors de l'analyse soit 2020. Pour rappel, les données INSEE a toujours un décalage de 3 ans minimum par rapport au temps de traitement et d'analyse des données. Certaines données stratégiques et chiffres clés introductifs (démographie...) pourront être actualisés pour l'approbation. Les indicateurs seront complétés dans la partie dédiée de l'évaluation environnementale.

3) Réponses concernant l'état initial de l'environnement

De manière globale, la lisibilité des cartes sera améliorée et les sources seront précisées lorsque nécessaire.

Concernant les indicateurs de suivi, la liste figurant dans la partie VII de l'évaluation environnementale sera complétée afin de renforcer le suivi opérationnel du document et faciliter les bilans à venir (6 ans).

Partie biodiversité :

Concernant les inventaires naturalistes, il a été décidé de réaliser ces inventaires uniquement sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'évaluer leurs enjeux écologiques, permettant de décliner une séquence ERC. En lien avec un calendrier de révision du PLU contraint par les l'agenda politique, la réalisation d'inventaire 4 saisons n'était pas envisageable pour la

commune. Dans la même logique, une sélection des secteurs a dû être réalisé. Le PLU s'inscrit dans une logique de préservation des espaces agro-naturels et définit les zones urbanisables au plus proche de la trame urbaine existante. Les espaces agro-naturels, sont zoné en zone A ou N, limitant fortement la constructibilité des secteurs. En ce sens, bien que les zones Natura 2000 et les inventaires n'ont pas fait l'objet d'inventaires permettant d'actualiser la liste des espèces connues sur ces secteurs, le PLU permet tout de même leur protection.

Également, le PLU intègre bien les zones humides du SAGE Vallée de la Garonne en les protégeant au titre de l'article L.151-23 du code de l'environnement. Les zones humides utilisées correspondent au millésime 2020, soit celles qui ont permis de décliner la règle n°1 du SAGE Vallée de la Garonne.

Enfin, concernant l'établissement des différentes trames, il a été décidé par la commune de réaliser uniquement une trame verte et bleue, ce qui n'empêche pas le PLU de prendre des mesures concernant la préservation des sols, ou de limiter l'exposition au bruit.

Focus sur la ressource en eau :

34	53	Quid des données du SAGE ?
Réponse de la commune : La partie III.1.b a pour objectif d'étudier l'état des masses d'eau souterraines et superficielles du territoire de Marmande. Dans le cadre de la révision du SDAGE 2022-2027, un inventaire des masses d'eau a été réalisé, permettant d'étudier pour chacune de ces masses d'eau superficielles leur état écologique et chimique, et pour les masses d'eau souterraines, leur état chimique et quantitatif. Le SMEAG, structure porteuse du SAGE, s'appuie sur ces inventaires et n'a pas réalisé d'inventaires complémentaires pour suivre la qualité des masses d'eau.		
36	59	Quelle est la date des données du SAGE ?
Réponse de la commune : Les éléments mentionnés du SAGE à la page 59 proviennent du dernier diagnostic territorialisé du SAGE vallée de la Garonne pour la commission géographique 5, datant de 2014. Ce diagnostic se basent sur les données du SDAGE 2016-2021.		

Focus sur la capacité des réseaux :

45	73	Une carte avec les différents gestionnaires aurait été la bienvenue. Il convient d'actualiser les données, en particulier sur les volumes prélevés.
Réponse de la commune : Une carte schématique pourra être réalisé pour faciliter la compréhension. Concernant les données, celles-ci seront actualisées avec les derniers RPQS (ceux de 2024).		
46	74	Les données sur les réseaux potables ne sont pas claires. En outre, il manque les données des autres gestionnaires.
Réponse de la commune : Concernant l'alimentation en eau potable de la commune de Marmande, la commune est divisée en 3 secteurs géographiques. L'alimentation en eau potable de la partie centrale, correspondant au centre urbain, et gérée par Val de Garonne agglomération, et les données concernant les réseaux d'eau potable sont bien présentes dans l'état initial de l'environnement. Concernant les secteurs nord et sud de la commune, l'alimentation en eau potable est gérée par EAU 47, avec 2 modes de gestion distincts : • Pour la partie nord du territoire (au nord de la rocade), la production, le traitement et la distribution d'eau potable ont été confiés par délégation à VEOLIA ; • Pour la partie sud du territoire (au sud de la Garonne), la production, le traitement et la distribution d'eau potable sont gérés en régie d'exploitation EAU 47.		

La première partie concernant les réseaux d'eau potable, concerne la partie nord et sud du territoire. En ce sens, cette partie présente l'ensemble des données disponible. Cependant, les données concernant les réseaux pourront être actualisées avec les RPQS de 2024 de Val de Garonne agglomération et d'Eau 47 et l'articulation entre les différents gestionnaires d'alimentation en eau potable sera explicitée.		
47	75	Quid du schéma directeur d'assainissement de VGA ? Le PLU ne doit-il pas en tenir compte ?
<u>Réponse de la commune</u> : Val de Garonne Agglomération élabore ses schémas directeurs d'assainissement collectif et non collectif et son schéma d'assainissement pluvial. Cependant, ces procédures ne sont pas approuvées et seront rajoutées à postériori dans le PLU.		
48	76	Quid de la prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales de VGA dans la révision du PLU ? Quid des réseaux d'assainissement unitaire : longueur, fonctionnement, localisation, ... ?
<u>Réponse de la commune</u> : Val de Garonne Agglomération élabore ses schémas directeurs d'assainissement collectif et non collectif et son schéma d'assainissement pluvial. Cependant, ces procédures ne sont pas approuvées et seront annexées à postériori dans le PLU. Concernant la connaissance le réseau unitaire, des informations pourront être ajoutées, sous réserve de disponibilité de la donnée.		
49	77	Carte illisible. Merci de définir les « mares traditionnelles » et les mares « tampons » ? Combien de points sur Marmande sur les 1087 de VGA et leurs localisations ? Combien de bassins sur Marmande sur les 323 de VGA et leurs localisations ?
<u>Réponse de la commune</u> : La carte sera agrandie afin de faciliter la visibilité. Les mares traditionnelles ne disposent pas de débit de fuite alors que les mares tampons sont les plus efficaces en termes de lutte préventive contre les inondations car elles disposent d'un ouvrage de fuite. En ce sens, le débit de fuite lui permet de se vidanger en restituant progressivement les eaux stockées.		
50	79	Quid de la prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales de VGA dans la révision du PLU ? En est-il prévu de nouveau dans la révision du PLU ?
<u>Réponse de la commune</u> : Val de Garonne Agglomération élabore ses schémas directeurs d'assainissement collectif et non collectif et son schéma d'assainissement pluvial. Cependant, ces procédures ne sont pas approuvées et seront rajoutées à postériori dans le PLU.		
52	81	Quid des données en 2025 ?
<u>Réponse de la commune</u> : Les données 2025 ne sont pas disponibles le RPQS 2025 n'étant pas édité.		
53	82	Quels sont les indicateurs de la partie capacité des réseaux ? Quid de l'évolution de l'imperméabilisation sur la commune de Marmande ?
<u>Réponse de la commune</u> : Les indicateurs de suivi se trouvent dans la partie VII de l'évaluation environnementale. Cependant, la liste des indicateurs sera complétée sur l'ensemble des thématiques.		

Focus sur les risques inondations :

54	84	Comment le TRI de Tonneins-Marmande a-t-il influencé la révision du PLU ?
<u>Réponse de la commune</u> : Les données du TRI ont été intégrées dans le PLU et notamment dans la traduction réglementaire afin de limiter la constructibilité de la zone.		
55	85	Dates de données ? Si 2017, existe-t-il des données plus récentes ?

<u>Réponse de la commune</u> : Le TRI Tonneins-Marmande a été approuvé le 3 décembre 2014. Depuis l'approbation du TRI, les études n'ont pas été actualisées.		
56	87	Carte illisible. Quid de la zone violette ?
<u>Réponse de la commune</u> : La carte sera reprise pour être plus lisible. Le PPRI du secteur Marmandais couvrent plusieurs communes qui sont peuvent être couvertes par une zone violette, ce qui n'est pas le cas de la commune de Marmande. La zone violette sera enlevée de la légende pour plus de clarté.		
57	88	Carte illisible. Quid de la carte des digues ? Quid de l'état des digues ?
<u>Réponse de la commune</u> : Un zoom sera réalisé pour améliorer la lisibilité de la carte. Concernant les digues, les services seront questionnés afin de savoir si des données complémentaires existent.		
58	90	Qu'est-ce qui prévaut à l'hétérogénéité du risque de remontée de nappes ?
<u>Réponse de la commune</u> : Le risque remontée de nappe est plus important sur la partie sud de la commune, concernée également par un risque d'inondation de débordement de cours d'eau. En ce sens, ce secteur est encadré par un PPRI, limitant l'exposition à ces risques d'inondation.		
62	99	Quid du risque rupture ou de la submersion des digues ? Quels sont les indicateurs de la partie risques naturels et technologiques ? Pourquoi prévoir « peu de zone urbanisable localisée en zone fortement inondable » ?
<u>Réponse de la commune</u> : Le PLU de Marmande permet d'intégrer le risque inondation dans sa globalité. En effet, le PLUi a intégré le PPRI du Marmandais qui indique que les secteurs soumis derrière les digues sont soumis aux mêmes règles d'urbanisme que s'ils n'étaient pas endiguées, en cas de rupture de digue. Les indicateurs de suivi se trouvent dans la partie VII de l'évaluation environnementale. Cependant, la liste des indicateurs sera complétée sur l'ensemble des thématiques. Le fait que peu de zones urbanisables soient localisées en zone inondable correspond à un fait. L'objectif est de continuer à limiter l'exposition au risque inondation du territoire.		

4) Réponses concernant les justifications

78		Remarques générales : Les justifications sont théoriques et peu pédagogiques. A ce titre, en particulier sur les OAP, elles n'ont pas convaincu les propriétaires concernés. Ils ont regretté l'absence de concertation et le fait que les OAP soient « imposées » et que leurs projets ne soient pas pris en compte. Il manque les informations nécessaires pour expliquer les changements de zonage. Attention aux acronymes qui ne facilitent pas la compréhension du document. Il manque l'ensemble des indicateurs
<u>Réponse de la commune</u> : des ajustements, fondés sur les observations des pétitionnaires portées à la connaissance de la commune, pourront être apportés dès lors qu'ils seront dûment justifiés et en compatibilités avec le projet porté par la municipalité (cf. avis et observations du public). Les indicateurs sont intégrés au rapport de présentation au sein de l'évaluation environnementale conformément aux articles R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme. Comme indiqué précédemment, ces indicateurs seront complétés pour l'approbation (démographie, logements, économie, mobilité...).		
79	14	« Soutenir/encadrer le développement des énergies renouvelables...et paysagers » et « Préserver les espaces agro-naturels » ne correspondent pas à « Engager une stratégie de sobriété énergétique ». En outre, la biodiversité n'est pas seulement un puit à carbone. Les services qu'elle rend vont bien au-delà.
<u>Réponse de la commune</u> : la révision du PLU vise à trouver un équilibre entre la préservation de l'environnement dans sa globalité et la participation de la commune à la mise en œuvre d'une stratégie de décarbonation et de développement des énergies renouvelables, tout en limitant les impacts que ces projets peuvent avoir sur le territoire communal.		
80	15	Sur quelles bases scientifiques et données naturalistes, comptez-vous « Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques de la Trame Verte et Bleue » ? En outre, la biodiversité n'est pas seulement la Trame Verte et Bleue ?
<u>Réponse de la commune</u> : le projet ne vise pas à cantonner la biodiversité à la TVB. Toutefois, la TVB constitue l'un des outils de traduction réglementaire permettant aux documents d'urbanisme de préserver les secteurs les plus sensibles, lorsqu'ils ne sont pas déjà protégés par des trames institutionnelles. La TVB est élaborée à partir de l'ensemble des données disponibles sur le territoire, croisées avec la TVB du SCoT, puis confrontées à l'analyse et à l'appréciation des élus et des techniciens de la commune.		
81	17 à 21	Comment expliquez-vous le choix du scénario 4 sachant que la population est en baisse donc le nombre de ménage aussi ? Comment l'arrivée de la LGV sur Agen peut-elle être un « élément stratégique à anticiper dans le développement de la commune » ? Il semblerait que les ménages « en quête d'un cadre de vie accessible et qualitatif » s'installent sur les communes limitrophes.
<u>Réponse de la commune</u> : le choix du scénario 4 est explicité P.21 et P.22 des justifications. Il convient de rappeler également la place de la commune de Marmande dans la future armature du SCoT arrêté vise à être renforcé. Cette ambition démographique n'est donc pas à regarder seulement sous le prisme des dernières tendances INSEE mais bien à travers la volonté de conforter cette ville centre qui concentre les équipements, commerces et services structurants nécessaires au rayonnement de nombreuses collectivités limitrophes. De plus, la perspective de la future Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Toulouse et la création d'une nouvelle gare LGV à Brax (60 km) vise à conforter la commune dans sa localisation géographique et donc son attractivité territoriale.		

82	23 à 25	Cf. Remarques 80 et 81 Quid des logements vacants et des « fonds de jardins » ? Quelle est la définition d'une friche habitat ? Quid des conséquences du nouveau SCOT pour le total potentiel habitat net ? Quid de l'imperméabilisation ?
83	26	Quid des conséquences du nouveau SCOT pour le total potentiel habitat net ? Quid de l'imperméabilisation ?
84	27 et 28	Quid des conséquences du nouveau SCOT pour le total potentiel habitat net ? Quid de l'imperméabilisation ? Pourquoi la modération s'appliquerait-elle plus sur d'autres territoires ne disposant pas des services et équipements de la commune de Marmande ?
<u>Réponse de la commune</u> : Les chiffres présentés tiennent compte des objectifs chiffrés du nouveau SCoT comme précisé en avant-propos P.3 des justifications.		
85	30 à 38	Cf. Remarques générales Les cartes sont peu lisibles. Pour le cadrage environnemental – Cf. Analyse du document ci-après. P33 – Quid de l'imperméabilisation ou pas des zones de stationnement par exemple ? P34 – LLS ? Comment le pourcentage maximal des logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité a-t-il été défini ? P35 – Quelles sont les obligations environnementales et paysagères des OAP à vocation économique ? Quid du ratio imperméabilisation/désimperméabilisation ?
<u>Réponse de la commune</u> : un cahier de recommandation est intégré en préambule du cahier des OAP et préconise, notamment, de « bien choisir les revêtements de sol » P.26 afin de tendre vers des projets qualitatifs favorisant une bonne infiltration à la parcelle. Ce cahier de recommandation traite par ailleurs de nombreux sujets en lien avec le développement des secteurs dédiés aux activités économiques. L'imperméabilisation sera travaillée en suivant au cas par cas en fonction des besoins des projets. LLS = logement locatif social La question du pourcentage dédié aux logements PLAI a été défini par la commune sur la base de l'offre déjà existante en la matière et de la capacité de la commune à pouvoir répondre aux demandes de cette population spécifique. De plus, il apparaît nécessaire de proposer une diversification au sein du parc social afin de répondre à l'ensemble des besoins.		
86	39	Quel est le nombre de bâtiments commerciaux vacants ?
<u>Réponse de la commune</u> : la question de la vacance commerciale est abordée P.58 du diagnostic territorial et une cartographie localise les commerces vacants sur le centre-ville (Source : étude sur la mise en tourisme du Val de Garonne agglomération)		
87	41 à 50	Le règlement graphique est illisible du fait de l'utilisation d'un dégradé de couleur peu marqué et l'absence d'un plan par secteur, comme pour le PLU en révision. Le règlement écrit est complexe et ne respecte pas l'ordre alphabétique (UF et UX et UY avant UE par exemple).
<u>Réponse de la commune</u> : la lisibilité du règlement graphique sera retravaillée pour l'approbation tout comme l'ordre des sous-secteurs du règlement écrit.		

5) Réponses concernant l'évaluation environnementale

Tout d'abord, les incohérences dans les calculs de zonage seront corrigées. Également, lorsque cela est nécessaire, des cartes pourront être ajoutées pour renforcer les justifications et faciliter l'exposée de la démarche. Également, il est à noter que :

- La commune de Marmande est concernée par un Règlement Local de Publicité, approuvé le 20 novembre 2025. Il sera donc annexé au PLU.
- Concernant les PDA, le sujet est géré par les services de l'état. Ces études ont pris du retard sur le calendrier initial, l'enquête publique n'a pu être conduite conjointement. Une fois ces documents opposables, ils seront intégrés aux servitudes d'utilité publique.
- La révision du PLU de Marmande s'est réalisée de manière conjointe à celle du SCoT, en assurant des échanges réguliers permettant au PLU d'être compatible avec le nouveau SCoT. En ce sens, l'approbation du nouveau SCoT n'aura pas de conséquence sur les secteurs de développement. Au contraire, ce travail collaboratif permet d'intégrer plus rapidement les ambitions portées le SCoT dans le document de planification de la ville centre.

Focus sur les zones humides :

102	31	Il manque la carte des zones Ntvb et N. Comment le PLU de Marmande protège les zones humides sur le règlement graphique ? Le règlement écrit interdit toute construction, extension et aménagement, ainsi que les affouillement, exhaussement de sols et dépôts de matériaux. Quel est le gain nette en termes de biodiversité tel que le prévoit la doctrine ERC ? Avec quelles mesures le PLU protège-t-il 119 ha de zones humides ?
Réponse de la commune : La carte page 19 de l'évaluation environnementale présente la carte des différents zonage agricole et naturel. Concernant la préservation des zones humides, le PLU de Marmande définit une trame réglementaire au titre de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, permettant d'interdire sur les zones humides toute construction, extension et aménagement ainsi que les affouillements, exhaussement de sols et dépôts de matériaux. En ce sens, ces secteurs ne seront pas constructibles et, l'interdiction des affouillements et des exhaussements permettra de ne pas détruire le caractère humide des zones. En ce sens, la mise en œuvre du PLU permet d'éviter l'aménagement de ces secteurs.		

Focus sur la ressource en eau :

104	35 à 37	Les données ARB auraient permis d'éviter les approximations sur les masses d'eau. Quid des données sur l'irrigation ? Les 4 anciennes carrières sont dans quel état ? Quid de la trame marron ? La ressource en eau n'est pas seulement vulnérable aux effets du dérèglement climatique, quid des usages ? Quelle la définition des « motifs naturels » ? Ne serait-ce pas des écosystèmes ?
Réponse de la commune : La partie concernant la qualité des masses d'eau a été réalisée à l'aide des dernières données du SDAGE Adour Garonne 2022-2027. En effet, ces données servant de référence également pour le SDAGE, il a été décidé d'utiliser ces données, issues d'inventaires. Concernant l'irrigation, le PLU ne peut pas encadrer ce point. La ressource en eau n'est en effet pas vulnérable uniquement au changement climatique. Tout d'abord, le PLU de Marmande permet de limiter la constructibilité à proximité des cours d'eau et de		

préserver les ripisylves, limitant la pollution sur les eaux superficielles. Également, le scénario démographique de la commune s'inscrit en cohérence avec l'état actuel de la disponibilité en eau potable, permettant de limiter les pressions quantitatives sur la ressource.

Focus sur la capacité des réseaux :

105	38	Entre les effets du changement climatique, les usages et l'augmentation potentielle de la population, la ressource en eau et les moyens d'assainissement seront-ils facilement accessibles et suffisants ?
<u>Réponse de la commune</u> : L'évaluation environnementale présente une estimation des besoins en eau potable et en assainissement induits par l'augmentation de la population prévu dans le cadre du projet de PLU. Concernant l'alimentation en eau potable, la commune de Marmande a la particularité d'être alimentée en eau potable par plusieurs captages, puisant soit dans la nappe souterraine, soit dans la nappe affleurante. Cette diversité de captage contribue à la sécurisation de la ressource. Également, l'analyse des capacités de prise d'eau aujourd'hui et le volume introduit sur le réseau montre que la ressource apparaît suffisante pour répondre aux besoins futurs projetés dans le cadre du PLU. Concernant l'assainissement collectif, l'évaluation environnementale comporte une étude des besoins supplémentaires projetés dans le cadre du scénario démographique envisagé par la commune et indique que la station de Thivras est dimensionnée pour accueillir la charge projetée par la définition du scénario démographique. Également, il est rappelé que bien que le projet de PLU prévoit une croissance démographique nécessitant la réalisation de nouveaux logements, la délivrance d'un permis de construire peut-être refusée sous cause de non-disponibilité de la ressource en eau (article R111-2 du code de l'urbanisme).		
106	39	Comment sont encadrées les pratiques agricoles sur les zones de protection de captage ? Il n'est pas raisonnable de prévoir un zonage UE sur un périmètre de protection immédiate du captage de Petit Mayne et ce, malgré la DUP ? Une carte des périmètres de protection de captage aurait été pertinente.
<u>Réponse de la commune</u> : L'encadrement des pratiques agricoles sur les zones de protection des captages n'est pas du ressort du PLU qui encadre uniquement la constructibilité. Dans un objectif de lutte contre les pollutions de la ressource en eau et plus spécifiquement, de la ressource en eau potable, il a été décidé de zoner le périmètre de protection de captage rapproché en A ou N, afin de rendre inconstructible ces secteurs. Un zonage en UE aurait induit la possibilité de réaliser habitations, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs primaires, secondaires, dans les conditions définies par le règlement écrit. Il est à noter qu'un zonage UE n'empêcherait pas de cultiver la parcelle car le PLU ne peut encadrer les activités agricoles, mais uniquement la constructibilité des bâtiments agricoles. Une carte des périmètres de protection rapprochée pourra être ajoutée dans l'évaluation environnementale.		
107	40 et 41	Une comparaison des RPG sur plusieurs années auraient été particulièrement judicieuse ? Quid de la mise en oeuvre de ZAP ou de PAEN sur la commune de Marmande ? Quelle sera la charge de la STEP avec le scénario n°4 ?
<u>Réponse de la commune</u> : L'analyse des données a été réalisée avec les dernières données RPG disponibles au moment de l'arrêt du PLU. Cette partie permet de mettre en évidence le caractère agricole et cultivé des secteurs de développement. Une comparaison avec les années précédentes		

ne remettra en cause le fait que ces parcelles sont des parcelles à destination agricole, d'après les dernières données existantes au moment de l'arrêt.

Les ZAP ou de PAEN sont des outils permettant de préserver sur le long terme des surfaces agricoles, en introduisant des protections réglementaires fortes. Ces démarches sont mises en œuvre à l'initiative des collectivités et dépassent le cadre du PLU.

L'évaluation environnementale présente en page 48 l'analyse de l'incidence du choix du scénario démographique sur les capacités d'assainissement.

108	42	Il manque les données des 2 gestionnaires de l'eau potable. Il aurait particulièrement utile d'avoir les données de l'assainissement non collectif. Quid des coulées de boues ? La gestion des déchets est à développer sur la base du scénario n°4.
-----	----	---

Réponse de la commune : La synthèse n'a pas vocation à répéter les données de l'état initial de l'environnement.

Concernant l'assainissement collectif, le PLU permet de fixer des mesures afin de limiter l'impact de l'implantation des nouveaux systèmes d'assainissement autonome. Cependant, le PLU ne permet pas d'agir sur les systèmes d'assainissement non collectif déjà installés (le schéma d'assainissement collectif et non collectif en cours d'élaboration sur Val de Garonne le sera).

109	43	Quid des conséquences des schéma directeurs d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales et de leur compatibilité avec le PLU ? Un des points de vigilance devrait être les données du SPNC et leur suivi.
-----	----	--

Réponse de la commune : Val de Garonne Agglomération élabore ses schémas directeurs d'assainissement collectif et non collectif et son schéma d'assainissement pluvial. Cependant, ces procédures ne sont pas approuvées et seront rajoutées à posteriori dans le PLU.

110	44	Quelles sont les mesures pour assurer la qualité et la disponibilité de la ressource en eau ? Avez-vous envisagé de limiter les nouveaux habitants si la ressource était insuffisantes ? Quel est le 3 ^{ème} gestionnaire ?
-----	----	--

Réponse de la commune : La partie III.3.b de l'évaluation environnementale présente les mesures fixées par le PLU pour protéger la ressource en eau contre les pollutions. Concernant la disponibilité de la ressource en eau, ce point est traité dans la partie III.4.b de l'évaluation environnementale.

Le projet de PLU s'est basé sur l'état des connaissances actuelles de la ressource en eau. Cependant, il est rappelé que la délivrance d'un permis de construire peut-être refusée sous cause de non-disponibilité de la ressource en eau (article R111-2 du code de l'urbanisme).

111	46	Données dossiers EP 2019 32 – 50 m ³ /an/hab Données OFB 2024 – 39,97 m ³ /an/hab La ressource en eau sera-t-elle suffisante avec le scénario retenu ?
-----	----	--

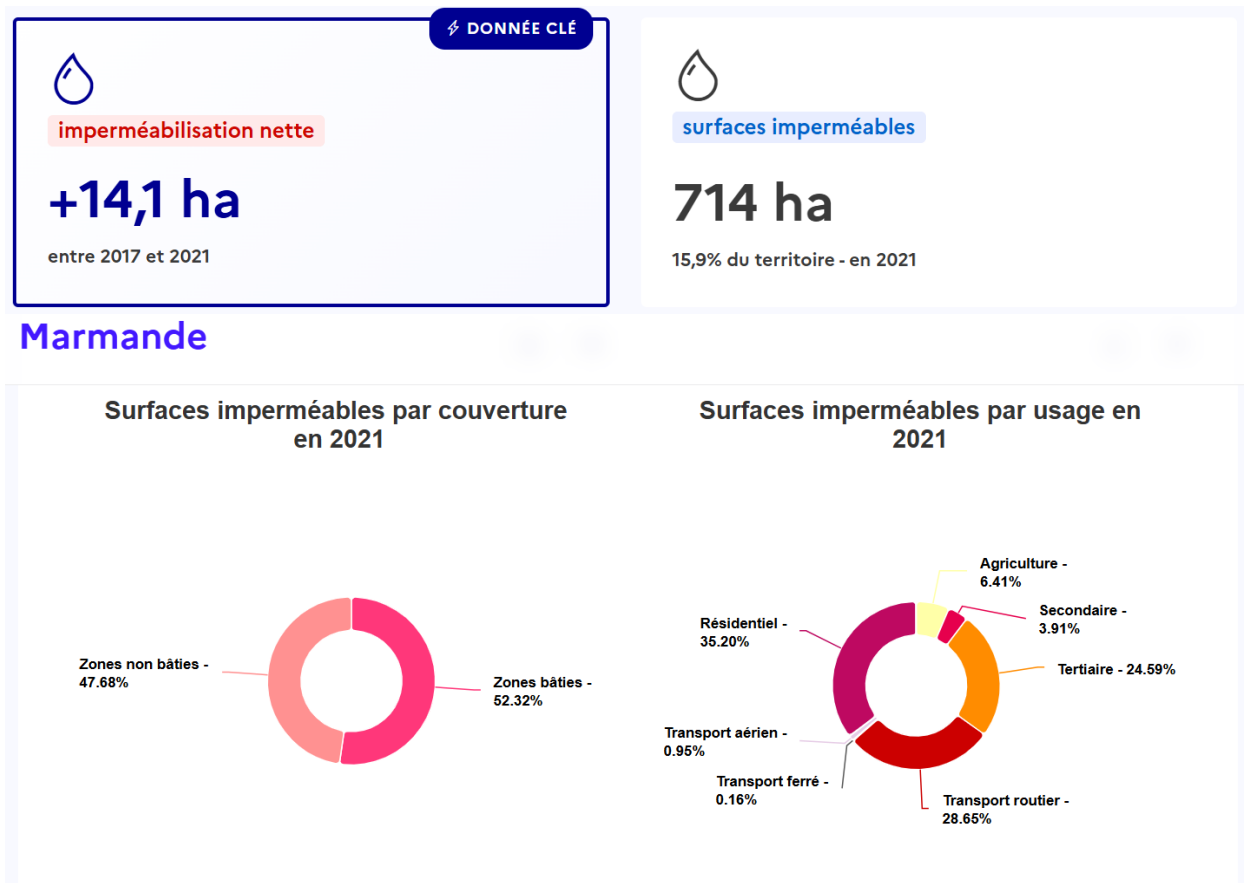
Réponse de la commune : Les estimations des besoins supplémentaires en eau potable ont été calculés sur une consommation moyenne de 149 l/j par habitant soit 54m³/an/hab ce qui correspond donc à une estimation haute des besoins. En ce sens, au vu des capacités de prise d'eau actuelle des captages et du volume d'eau introduit sur le réseau par jour, la capacité en eau apparaît suffisante pour répondre aux besoins futurs projetés dans le cadre du PLU.

112	48	La gestion à la parcelle des eaux pluviales désigne les techniques et pratiques mises en œuvre pour gérer localement les eaux de pluie au niveau d'une parcelle individuelle ou d'un petit groupe de parcelles, souvent à l'échelle du bâtiment ou de la propriété. L'objectif est de traiter ou de gérer les précipitations là où elles tombent pour minimiser leur impact sur les réseaux d'assainissement et les cours d'eau, et pour favoriser leur valorisation ou leur infiltration dans le sol.
-----	----	--

Réponse de la commune : La commune partage cette définition. Par ailleurs, il est rappelé que le PLU indique entre autres, que pour toutes les zones l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

113	49 et 50	Quelles sont les données imperméabilisation / désimperméabilisation depuis plusieurs années ? Les incidences négatives de l'imperméabilisation sur les eaux pluviales, vont avoir lieu à quelles échéances ?
-----	----------	---

Réponse de la commune : le site gouvernemental : mondiagartif.beta.gouv.fr identifie environ +14ha d'imperméabilisation nette entre 2017 et 2021. Ces données qui proviennent d'une analyse de l'OCS GE restent à vérifier.



114	51	Une carte avec les risques naturels combinés auraient été utiles, en particulier pour choisir les zones à urbaniser.
-----	----	--

Réponse de la commune : La carte page 54 de l'évaluation environnementale présente une synthèse des principaux risques présents sur la commune.

Il est également rappelé que l'évaluation environnementale s'est réalisée de manière itérative et que les secteurs de développement ont fait l'objet de pré cadrage environnemental, permettant de mettre en œuvre la démarche ERC le plus en amont possible.

Point sur l'analyse des incidences des OAP :

De manière globale, lors de la définition des secteurs de développement, ceux-ci ont fait l'objet d'un pré-cadrage environnemental qui a permis d'étudier les incidences sur l'environnement de chaque secteur de développement. Ce pré-cadrage est formalisé sur la base d'un passage terrain réalisé le 21 février 2025 par un écologue/naturaliste indépendant ainsi que sur la base d'une analyse de l'ensemble des études et données SIG disponibles sur les thématiques

environnementales. Ce pré-cadrage a ensuite servi de base de réflexion et d'aide à la décision pour les élus dans leur choix stratégiques de développement.

Concernant les inventaires naturalistes, il a été décidé de réaliser ces inventaires uniquement sur les secteurs stratégiques ouverts à l'urbanisation, afin d'évaluer leurs enjeux écologiques, permettant de décliner une séquence ERC. En lien avec un calendrier de révision du PLU contraint par les l'agenda politique, la réalisation d'inventaire 4 saisons n'était pas envisageable pour la commune.

Il convient également de rappeler que, conformément à l'article R.120-20 du Code de l'environnement, ces analyses ont été réalisées de manière proportionnée aux enjeux environnementaux identifiés sur les sites concernés.

La grande majorité des secteurs faisant l'objet d'OAP étant déjà identifiés comme tels dans le PLU en vigueur de 2020, l'analyse environnementale initiale de ces secteurs n'avait pas mis en évidence d'enjeux majeurs. Les analyses complémentaires menées, en lien avec d'éventuelles nouvelles données disponibles, se révèlent ainsi conformes et cohérentes avec les premières conclusions.

Des études complémentaires, telles que des inventaires « quatre saisons » ou des études d'impact, pourront le cas échéant venir compléter ces analyses lors du dépôt des autorisations du droit des sols (ADS). Toutefois, ces études ne relèvent pas de l'objet de la démarche engagée à ce stade.

Pourquoi les incidences en zone U et en zone AU ne sont présentées de la même manière soit par thématique ?

Les zones AU correspondent à des secteurs à urbaniser. Comme l'indique l'article R151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale doit exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. En ce sens, l'évaluation environnementale présente l'analyse de ces secteurs à enjeux. Les analyses globales du PLU sont présentées par thématique dans la partie II de l'évaluation environnementale. Également, il est à noter que la superficie des zones urbaines et à urbaniser a diminué par rapport au précédent PLU.