PRÉFET
DE LOT-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE DE MARMANDE
Reçu le :
30 OCT. 2025
SERVICE URBANISME

Direction départementale
des territoires

NOTE D'OBSERVATIONS

Éléments techniques complémentaires à l'avis des services de l'État sur le projet arrêté de Plan local d'urbanisme de la commune de Marmande

1. La sobriété foncière

1.1 Définition de l'enveloppe urbaine

L'identification de l'enveloppe urbaine, au travers de l'étude densification, permet d'établir un périmètre raisonné entre les parties urbanisées et les surfaces agricoles et naturelles, et à partir de cela, de limiter l'artificialisation des sols par des extensions, enjeu principal des politiques d'aménagement. Dans un objectif de cohérence, le tracé de l'enveloppe urbaine se doit d'éviter de créer des enclaves et d'entourer des espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF). Elle a pour objectif de retranscrire la réalité des espaces urbanisés. Dans la pièce « étude de densification » attachée au rapport de présentation, l'enveloppe urbaine présente un certain nombre d'éléments graphiques qui ne correspondent pas à la méthode décrite dans le document, ni en accord avec la méthode définie par le guide ZAN.

L'étude de densification et la méthode définition des enveloppes urbaine employée ne permettent pas une analyse juste et complète des potentiels fonciers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ni de distinguer les ENAF situés dans les enveloppes du PLU. Les documents graphiques font ainsi apparaître certains secteurs de plusieurs hectares non urbanisés et classés en zone urbaine.

Ces espaces apparaissent comme déjà urbanisés alors qu'ils sont en réalité des ENAF. L'ensemble de ces derniers devrait faire l'objet d'un arbitrage :
– Soit ils devraient être reclassés en zone A ou N,
– Soit ils devraient être classés en zone AU, et ainsi compter dans la consommation projetée, car ils sont, de fait, constructibles.

Il est fait état dans la justification de la consommation planifiée d'un total de 22 hectares pour les extensions destinées à l'habitat (zones 1AU) et de 26 hectares pour celles destinées aux activités économiques (zones 1AU). Il est par ailleurs indiqué qu'un seuil a été utilisé afin de déterminer la couverture des sols. Ce seuil a été fixé sans justification à 5 000 m², ce dernier doit être revu à la baisse.

1.2 Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le PLU indique sa compatibilité avec le SCoT de V3G, actuellement en cours d'élaboration. Ce document n'étant pas encore exécutoire, le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et être compatible avec ses règles. Ainsi, en application des dispositions de la loi dite « Climat et Résilience », le SRADDET a défini un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2030 de 51 %, ce qui correspondant à un plafond d'environ 18 hectares pour votre commune au regard des données du portail de l'artificialisation, qui indiquent une consommation passée de 35,9 hectares de 2011 à 2020.

Par ailleurs, la donnée de référence indique une consommation d'espace de 7,8 hectares de 2021 à 2024 qui est à déduire de l'enveloppe totale possible.

Direction départementale des territoires
Tél : 05 53 69 33 33
Mél : ddt-suh@lot-et-garonne.gouv.fr

Or, le PLU prévoit une consommation maximale d'environ 70 hectares à l'horizon 2035. Votre document indique une consommation passée pour la période 2011-2020 de 55 hectares, et une consommation déjà estimée à 20 hectares sur la période 2021-2024, ce qui placerait la consommation de la commune au-delà des objectifs réglementaires dès à présent.

En l'état actuel du document, la consommation foncière projetée ne respecte pas les objectifs de la loi déclinés dans le SRADDET, il doit donc être modifié en ce sens.

Par ailleurs, l'analyse des surfaces consommées diffère entre le rapport de présentation et le PADD, identifiant respectivement 55 hectares et 45 hectares. Ces 2 pièces doivent être cohérentes entre elles.

1.3 Densités

Dans le SCoT V3G, la ville de Marmande est identifiée comme le pôle urbain principal du territoire, dotée d'une position centrale. Ce rôle implique une responsabilité d'accueil de la population plus importante qu'aucune autre commune. Cet équilibre ne peut se faire qu'en ajustant la densité de logements vers des formes urbaines plus compactes. Le PLU prévoit, notamment au travers de ses OAP, des densités de 15 logements par hectare en zone U et de 20 logements par hectare en zone AU. Ces choix appellent trois observations :

- Ces densités sont compatibles avec le SCoT en cours d'élaboration, mais le choix du seuil minimal a été fait, à savoir 15 à 25 logements par hectares pour les secteurs de périphérie et 20 à 30 logements par hectare pour les secteurs de faubourg, ce seuil pourrait être revu à la hausse au regard de la place de Marmande dans l'armature territoriale.

- Les densités choisies montrent que les OAP en zone U sont considérées comme des secteurs de périphérie et celles en zone AU comme des secteurs de faubourg, bien que ces dernières soient, selon les cas, plus éloignées du centre. Le rapport de présentation n'explique pas ce choix particulier, les zones U étant par définition celles à densifier en priorité.

1.4 Rétention foncière

Le document évoque la notion de rétention foncière. Celle-ci doit être retirée du projet de PLU, car elle est absente de tous les textes et conduit à diminuer le potentiel foncier identifié en densification à destination de l'habitat. Ceci a un impact sur la consommation foncière projetée, cet argument étant utilisé pour justifier d'ouvrir davantage de nouveaux secteurs à urbaniser.

2. Le développement urbain

2.1. Objectifs démographiques

La population de Marmande a connu depuis les années 1970 des périodes de croissance et de déclin successives. À partir de 2011, un déclin a été observé à raison de – 0,6 % par an jusqu'en 2016, puis de -0,3 % par an depuis 2016. Ce déclin n'est pas observé de façon similaire sur toutes les parties du territoire du SCoT Val de Garonne-Guyenne-Gascogne (V3G), mais est symptomatique d'une dynamique de stagnation dans le Lot-et-Garonne. La commune, en adéquation avec les orientations du SCoT de V3G actuellement en révision, a fait le choix dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de porter l'ambition d'une croissance de la population à un taux de +0,55 % par an. Dans le rapport de présentation, le PLU présente le choix qu'à fait la commune parmi 4 différents scénarios. Les scénarios 2 « un équilibre retrouvé » et 3 « compatibilité SCoT », sont écartés au profit du quatrième le plus ambitieux. Le choix opéré est insuffisamment justifié et ne permet pas d'en identifier les raisons objectives.

L'analyse qui sous-tend cette hypothèse de croissance démographique nécessite d'être mieux explicitée, car elle détermine le calcul des besoins en logements et impacte donc les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Les chiffres relatifs à l'objectif d'évolution démographique ne sont pas cohérents entre le PADD et le rapport de présentation. Cette incohérence doit être levée.

3. La protection du patrimoine

3.1 Points insuffisamment développés :

- 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-Bazeille. »

Au regard de ce constat, le traitement des entrées de ville est insuffisamment traité et devrait faire l'objet d'une OAP spécifique.

- Les clôtures :

Le règlement autorise des hauteurs de clôture jusqu'à 1m60 en zone UA, 1m80 en zone UB, UC et UF. Les clôtures sont des éléments qui délimitent les espaces privés et par conséquent dessinent l'emprise de l'espace public. Depuis ce dernier, en centre bourg ou le réseau viaire est plus étroit, des clôtures hautes peuvent avoir un effet enfermant, surtout si elles sont occultantes et sont susceptibles de dégrader la qualité des espaces publiques. Par conséquent, il est recommandé d'autoriser les haies végétales pour répondre au besoin d'intimité, et de limiter les hauteurs des clôtures à 1m50 en zone UA, UB, UC, UF et AU.

Le règlement interdit l'usage de matériaux totalement occultant, mais il devrait préciser un pourcentage minimal de perméabilité de la clôture lorsqu'elle n'est pas végétale, par exemple de 30%.

Par ailleurs, il convient d'ajouter une indication pour dire que le portail et le portillon font partie de la clôture et doivent être assortie par la teinte, le matériau, et la hauteur à cette dernière. Des éléments d'encadrement des portails et portillons de hauteurs différente sont autorisés.

- 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. 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.

3.2 Points de vigilance :

- 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 l'avis de l'architecte des bâtiments de France est toujours fondé au cas par cas, par rapport à une notion de "porté atteinte" aux monuments historiques et/ou à la cohérence de ses abords dans le cadre de la servitude d'utilité publique de protection des abords. Pour rappel, il ne peut pas appuyer ses avis sur le PLU dont l'application est de la compétence du maire.

Le souhait de mise en valeur de l'ensemble urbain à caractère patrimonial peut être satisfait par la mise en place d'un site patrimonial remarquable (SPR) et d'un document de gestion associé qui permettraient d'édicter des règles patrimoniales annexées au PLU.

- Sur les cuisines dédiées à la vente en ligne :

Le 22 mars 2023 un arrêté et un décret (n°2023-195) introduisant les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les sous-destinations sont parus. Le PLU de Marmande autorise cette sous-destination dans les zones UA, UB, UX, UY, 1AUX et AUY mais les interdit en zone UC, UF, UE, Ugv, AU et A.
Même si leur implantation en zone UA et UB est soumise à conditions, l'impact de ces installations sur

les façades (vitrines opaques) et des éventuelles extractions et autres réseaux peuvent impacter négativement l'architecture du cœur de ville. Ces cuisines devraient être implantées uniquement dans les zones UX, UT, 1AUX, 1AUY.

- Sur les usages du sol :

Dans le chapitre « I-2-1 : usages du sol », le règlement interdit les installations de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol dans les zones UA, UB, UC, UF, AU, APA et N.
Il convient de dissocier les panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation d'une maison, de ceux pour l'autoconsommation collective, ou bien pour la couverture de hangars agricoles, voire pour de l'agrivoltaïsme. Ainsi, en zone UA, UB, UC, UF et AU, une pose de panneaux photovoltaïques au sol serait au contraire un moyen de permettre le développement de cette énergie sans porter atteinte au caractère paysager du lieu, en particulier pour les maisons individuelles.

Par ailleurs, le règlement dit que : « L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un élément de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation. » en zones UX, UY, UE, Ugv, 1AUX, 1AUY. Il convient dans ce cas de préciser ce qui porte atteinte au caractère du paysage environnant, etc. Le PLU peut privilégier l'implantation sur des terrains à la topographie plane et d'accompagner cette disposition de prescription de plantations en limite parcellaire. Le déploiement de panneaux photovoltaïques au sol sur une grande surface et une topographie vallonnée est potentiellement délétère pour la préservation des paysages.

- 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. Cette règle devrait être assouplie en introduisant une exception liée aux toit à la Mansart.
Sur la hauteur des constructions :
En zone AUX et AUY le règlement autorise des hauteurs qui peuvent atteindre les 25m (page 145). Lorsqu'une construction atteint 25m de haut dans un environnement non bâti, afin d'éviter l'effet d'émergence abrupte, un accompagnement végétal d'arbres de hautes tiges et de plantations buissonnantes pourrait être demandé.

3.3 Points nécessitant une prise en compte plus importante :

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.
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.).

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.
Il est recommandé de créer des périmètres délimités au titre de l'article L111-17 du code de l'urbanisme. Ces périmètres délimités doivent être identifiés dans le règlement graphique des PLU pour canaliser l'implantation de petites installations photovoltaïques destinées à la consommation domestique aux endroits les moins impactant pour le paysage emblématique de la commune. Le document EIE précise que : « l'ancien port de Marmande et ses façades bâties offrent un paysage remarquable, qui constitue sans doute, un des fleurons du patrimoine paysager et urbain du Pays. » Il s'agit alors d'un lieu idéalement destiné à être protégé par un périmètre délimité au titre de l'article L111-17 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour le front bâti des principaux cours d'eau en particulier la Garonne, ainsi que de la zone Ua.
En outre, cet outil, permet de satisfaire le point 4.2 - Accélérer le développement des énergies renouvelables tout en respectant les sensibilités environnementales du PADD en veillant à ne pas

porter atteinte aux paysages.

3.4 Points nécessitant des précisions :

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'ilot Espiet
- L'ilot des Religieuses
- L'ilot Baudelaire
Il aurait été utile de les localiser sur un document graphique.

Le règlement écrit demande un recul par rapport à certaines infrastructures, notamment la rocade marmandaise à l'Est. Il aurait été utile de matérialiser ce recul sur le règlement graphique.

Concertant la zone Ua, il apparaît qu'un seul côté de la rue ROTURIER y a été inclus. Il s'agit d'une rue très étroite bordée de petites maisons de ville sur un parcellaire étroit avec une typologie cohérente des deux côtés de la rue. Elle serait adaptée à une requalification des frontages telle que proposée par le CAUE 47 à d'autres communes du département. Pour préserver sa cohérence urbaine, elle doit être soit entièrement incluse dans le périmètre UA, soit entièrement exclue, mais une limite de zone à l'axe de cette rue engendrerait un traitement différencié sur ses deux rives ce qui est à écarter lorsqu'il s'agit d'une rue aussi étroite et aussi cohérente.

En page 21 du règlement écrit, il est dit que : « Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes. », il convient de définir ce qu'est une essence équivalente (Taille, port, forme du houpier, couleurs des feuilles en toutes saison, feuillage persistant ou caduque...), sans cela, cette disposition n'a pas de portée réglementaire.

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 disposition 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.

4. La protection de l'environnement

4.1 La biodiversité

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 ».

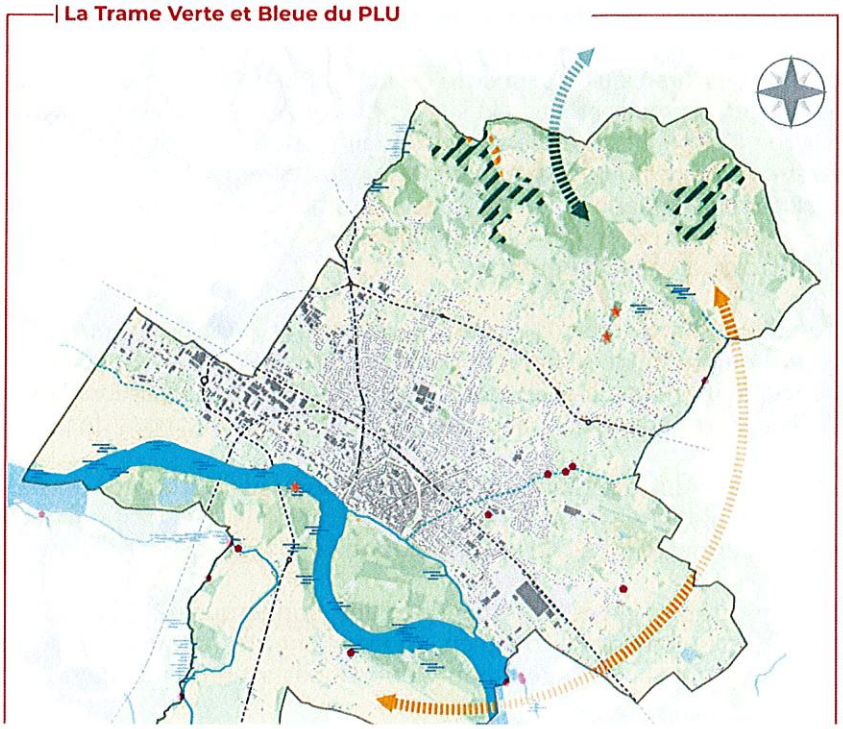
Parmi les espaces remarquables de biodiversité classés par le Conseil départemental, l'espace agricole remarquable « Les vergers à tulipes sauvages » n'apparaît pas, bien que ce site appartienne à la ZNIEFF de Mondésir. Il paraît nécessaire d'ajouter qu'il bénéficie d'une reconnaissance supplémentaire pour son importante population de Tulipa raddii.

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.

Leviers d'action du PLU
Le levier relatif à « L'aide au positionnement des futurs secteurs de développement en préservant les espaces naturels de qualité » est présent dans le document.
Il conviendrait d'apporter une définition d'un milieu naturel dit de qualité afin de rendre ces dispositions opérantes.

Remarques sur l'État initial de l'Environnement (EIE)
(II-Environnement biologique)
Trame verte et bleue (TVB)



- 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. Nous vous invitons à nous transmettre en annexe cet inventaire afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux (ZNIEFF, corridors, espèces protégées, zones humides, etc.).

Par ailleurs, il est indiqué que le PLU de Marmande permet de préserver les petits boisements les plus vulnérables avec un renvoi à la partie II.1 « En protégeant les éléments de végétation ». Ces petits boisements ne sont pas mentionnés 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'enjeux en matière de biodiversité. De même, le fait qu'un site ne soit pas identifié comme zone humide par le SAGE Garonne n'exclut pas la possibilité qu'ils en accueillent. Un diagnostic des zones humides doit être fourni selon la loi climat et résilience. Ce dernier doit être inséré dans l'EIE.

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.

6. La protection des ressources

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.

7. Les risques

L'ensemble des documents fait abstraction de l'atlas de zones inondables de l'Avance (AZI), pourtant bien présent au sud du territoire de la commune. Cet AZI doit être pris en compte au titre des contraintes.

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.

Dans le document 1.1.2 Etat-Initial-Environnement, il est nécessaire de modifier :

- À la page 84 : la date de la CATNAT de décembre 1998 doit être remplacée par 2019,
- À la page 86 : la date de fin du PAPI d'intention est 2023 doit être remplacée par 2020,
- À la page 91 : supprimer les années 1996 et 2021.

Sur la cartographie des principales contraintes, il faut mettre la zone inondable définie par l'AZI de l'Avance (datant de 2007).