Marmande
TERRE DE GARONNE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU

©JackF

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

1.1.1 – Diagnostic territorial

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	19/11/1998	29/03/2004	14/02/2005 01/03/2006 02/04/2007
Révision n°1	22/06/2008	10/01/2011	24/10/2011
Modification simplifiée n°1	/	/	27/01/2014
Modification simplifiée n°2	/	/	27/10/2014
Modification simplifiée n°3	/	/	15/12/2014
Modification simplifiée n°4	17/03/2015	/	18/05/2015
Mise à jour	/	/	31/12/2015
Révision n°2	02/11/2015	06/05/2019	16/11/2020
Modification simplifiée n°1	19/04/2022	/	21/11/2022
Modification n°1	17/05/2021	/	23/01/2023
Révision n°3	13/06/2022	17/07/2025	02/03/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

I. Dans quel cadre est révisé ce plu ? 5

I.1 - Un cadre règlementaire national qui se renforce pour mieux faire face aux enjeux environnementaux 5

I.2 - Un cadre local qui se structure afin de répondre aux enjeux actuels et futurs 8

II. Présentation du territoire 12

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 14

I. Démographie et habitat 15

I.1 - Chiffres clés 15

I.2 - Les dynamiques démographiques 16

a - Évolution de la population 16

b - Structure et profil de la population 22

Synthèse de la thématique dynamiques démographiques 29

II. Logements 30

30

II.1 - Typologie et occupation du parc de logement 31

a - Structure du parc de logement 31

b - Une typologie de logements répondant à des besoins spécifiques 34

II.2 - Quel lien entre le développement démographique et résidentiel ? 39

a - Une construction décorrélée des tendances démographiques 39

b - Un « point mort » essentiel pour comprendre les évolutions du parc résidentiel 41

Synthèse de la thématique logement 43

FONCTIONNEMENT TERRITORIAL 44

I. Économie 45

I.1 - Chiffres clés 45

I.2 - Les tendances en matière d'emploi 46

a - L'emploi à Marmande 46

b - Une commune qui attire de nombreux actifs de l'extérieur 47

c - Structure et évolution des établissements et des emplois locaux 51

I.3 - La composition des actifs 53

a - Ouvriers, employés et professions intermédiaires surreprésentés 53

I.4 - Les principales filières économiques 55

a - Le commerce 55

b - Un potentiel touristique à valoriser 62

c - Les zones d'activités 70

d - Un territoire rural marqué par l'agriculture 74

Synthèse de la thématique économie 78

II. Équipements et services 79

a - Marmande : pôle structurant en matière d'équipements et de services 79
b - Le centre-ville de Marmande : une polarité commerciale à renforcer 82
c - Education 84
d - Sports et loisirs 88
e - Santé 89
Synthèse de la thématique équipements 91

III. Mobilités **92**

III.1 - Typologie des mobilités 92
a - Une commune positionnée au cœur des flux 92
b - Le réseau routier 95
c - Les capacités de stationnement dans le centre-ville de Marmande 97
d - Aire de covoiturage 99
e - Le réseau ferroviaire 100
f - Les mobilités douces à Marmande 102
g - Les transports en commun 108
Synthèse de la thématique mobilités 113

IV. Analyse foncière **114**

IV.1 - Méthode d'analyse de la consommation foncière 114
a - La méthode d'analyse 114
b - Localiser les bâtiments construits entre 2009 et 2019 114
c - Les résultats de l'analyse à l'échelle du SCoT 120
IV.2 - Méthode d'analyse du potentiel foncier 123
a - Méthode de définition de l'enveloppe urbaine 123
b - Les différentes versions retenues pour l'enveloppe urbaine de Marmande 127
c - Méthode d'identification du potentiel foncier 129
d - Résultat de l'analyse du potentiel de densification 131

Préambule

I. DANS QUEL CADRE EST REVISE CE PLU ?

I.1 - Un cadre règlementaire national qui se renforce pour mieux faire face aux enjeux environnementaux

- **La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014**

Dans la stricte logique des évolutions précédentes, la loi ALUR accentue l'objectif de lutte contre la consommation d'espace en renforçant les obligations concernant les efforts à mener en matière de densification. Les outils règlementaires ne peuvent désormais plus constituer un frein à la densification des milieux urbains (par exemple, le COS et la surface minimale de terrain constructible sont supprimés). Afin de garantir la mise en œuvre des lois ALUR et Grenelle, la loi rend progressivement caduc les anciens Plans d'Occupations des Sols (POS). De plus, la loi instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités comme les communautés de communes. Par ce transfert, le législateur impulse l'inter communalisation des PLU(i) : le PLU(i) devient progressivement le document de référence en lieu et place des documents communaux.

- **La Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018**

La loi ELAN a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements, la simplification des normes, la protection des plus fragiles et de mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants. La loi ELAN modifie l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme de manière à élargir les possibilités de déroger à l'inconstructibilité des zones A ou N. Cet élargissement, qui a pour objectif de valoriser les activités agricoles qui contribuent à la dynamisation de l'activité économique dans les territoires ruraux se fait au bénéfice des bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits agricoles.

- **La loi Climat et Résilience du 22 août 2021**

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (« Loi Climat ») s'articule autour des cinq thématiques sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement.

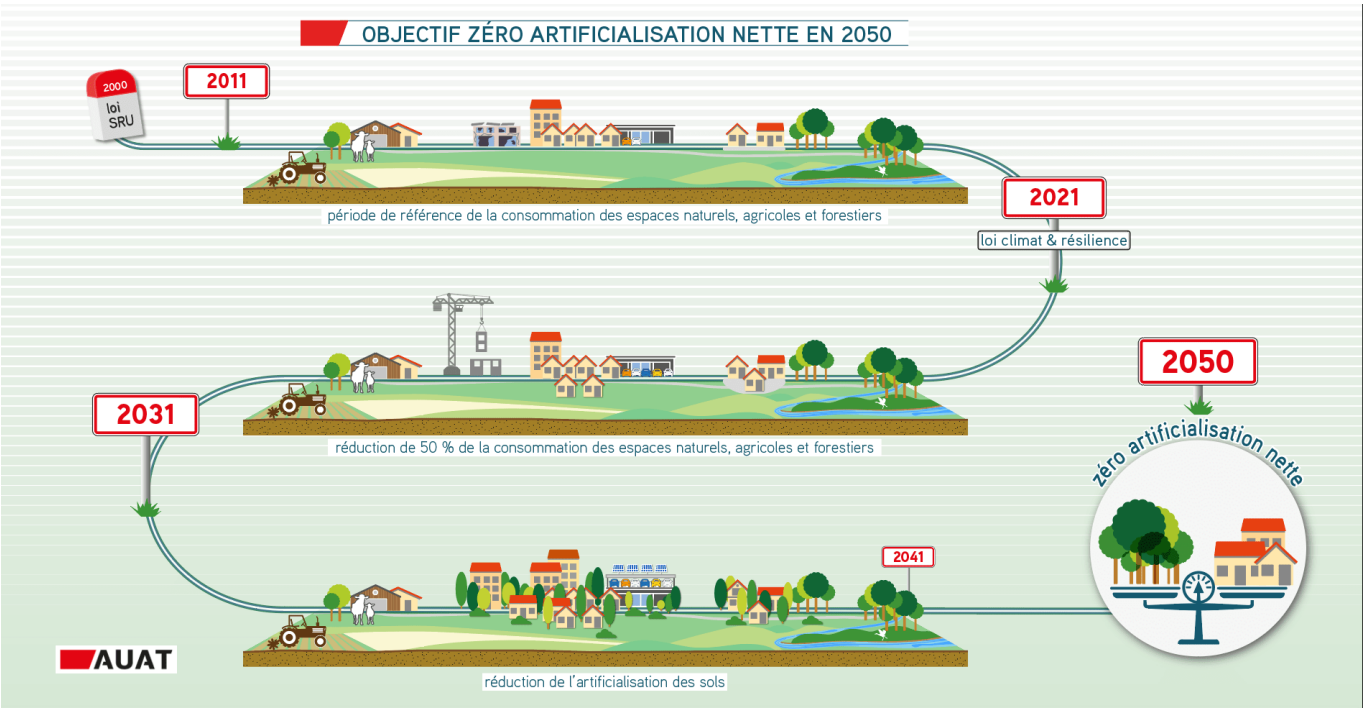
La loi Climat et Résilience vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière qui leur permettra d'atteindre une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

La loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

A travers son Chapitre III : lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (articles 191 et 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme d'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Par conséquent, il est attendu que le PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SRADDET. Pour cela, la lutte contre l'artificialisation des sols doit être poursuivie en trouvant l'équilibre entre : la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers, la renaturation des sols artificialisés.

Schéma présentant les objectifs de mise en œuvre du ZAN



Source : Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

- **La loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023**

Ce projet de loi entend concilier l'amélioration de l'acceptabilité locale avec l'accélération du déploiement des énergies renouvelables. Il favorise le déploiement des énergies renouvelables tout en garantissant la protection de la biodiversité et en minimisant l'artificialisation des sols. Ce projet de loi est une étape importante du plan d'accélération des énergies renouvelables voulu par le Gouvernement et mis en œuvre depuis plusieurs mois : il fait suite au paquet réglementaire engagé cet été pour débloquer près de 10GW de projet et à la mobilisation des préfets et de l'ensemble des services de l'état dans les territoires pour faciliter la transition. Il doit permettre de lever les freins législatifs de cette accélération qui sont remontés du terrain.

Le projet de loi se structure ainsi autour de quatre piliers :

1) Accélérer les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables sans rien renier de nos exigences environnementales.
2) Libérer le foncier nécessaire afin de concilier lutte contre le dérèglement climatique, lutte contre l'artificialisation des sols et lutte contre la perte de biodiversité, ce projet de loi libèrera un potentiel foncier adapté aux projets d'énergies renouvelables, déjà artificialisé ou ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs, en mobilisant les parkings, les terrains dégradés et le bord de autoroutes.
3) Accélérer le déploiement de l'éolien en mer.
4) Améliorer le financement et l'attractivité des projets d'énergie renouvelable.

Ce projet de loi prévoit notamment :

- De déployer progressivement des ombrières photovoltaïques sur les parkings existants de plus de 2500 m²
- De faciliter les projets sur les bords des routes et autoroutes (notamment les aires de repos ou les bretelles d'autoroutes), pour lesquels l'impact environnemental et paysager est moindre
- De faire bénéficier directement les riverains des bénéfices apportés par les projets d'énergies renouvelables, en réduisant leur facture d'électricité, tout en profitant aux communes d'implantation,
- De faciliter l'installation des projets photovoltaïques sur tous les terrains dégradés
- De simplifier les procédures administratives, notamment en simplifiant les procédures de révision des documents d'urbanisme locaux
- D'accélérer le raccordement au réseau électrique des projets
- De permettre aux entreprises et aux collectivités territoriales de signer directement des contrats de long terme d'énergie renouvelable

I.2 - Un cadre local qui se structure afin de répondre aux enjeux actuels et futurs

- **Le SRADDET Nouvelle Aquitaine**

L'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) modifie les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire. Doté d'une stratégie régionale ambitieuse et volontariste, le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020 entend construire une réelle coopération régionale en déclinant ses grands caps sur tous les territoires tout en accompagnant ces derniers pour mieux répondre à leurs besoins.

Sous l'impulsion de la loi Climat et Résilience, le SRADDET est actuellement en modification. Cette modification est initiée pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience, visant à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, ainsi que des objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols à intervalles de 10 ans. Cette démarche s'inscrit dans une perspective de préservation de l'environnement et de lutte contre l'artificialisation des terres.

- **Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Adour-Garonne**

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Adour-Garonne a été approuvé en 2022 pour la période 2022-2027.

Le document fixe plusieurs objectifs majeurs à atteindre : « créer les conditions de gouvernance favorables, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ».

De plus, le schéma se présente comme volontariste sur un certain nombre de sujets clés : « Couverture intégrale du territoire par des SAGE, Mise en avant des démarches concertées avec l'ensemble des acteurs, Engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives, Développement d'une gestion quantitative intégrée mixant plusieurs axes de travail, Mise en avant des solutions fondées sur la nature au sein du mix de solutions, Exigences fortes sur la résolution des problèmes de pollution des captages. »

Le document est accompagné d'un programme de mesures présentant les actions techniques, financières ou encore réglementaires afin d'atteindre les objectifs fixés.

- **Le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne**

Créés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 et complétés par la loi UH (Urbanisme et Habitat) de 2003, les SCoT correspondent généralement à une aire urbaine ou un bassin de vie. Les SCoT sont conçus pour être des cadres de référence pour diverses politiques, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'environnement, de biodiversité, d'énergie et de climat. Ils anticipent les conséquences du changement climatique et des transitions démographiques, énergétiques, écologiques, numériques, etc.

Ces documents territorialisent notamment les objectifs de réduction de consommation foncière suite à la loi Climat et Résilience puis intégrés au sein des SRADDET.

Les SCoT intègrent les documents de planification supérieurs et sont considérés comme le document central auquel se réfèrent d'autres documents locaux tels que les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux, et les cartes communales. Ces

documents doivent être compatibles avec les orientations du SCoT pour garantir une planification cohérente à l'échelle du territoire. Les SCoT sont pilotés par diverses entités telles que les syndicats mixtes, les pôles d'équilibre territorial et rural (PETR), les pôles métropolitains, les parcs naturels régionaux, ou les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Depuis la publication de l'ordonnance de modernisation des SCoT du 17 juin 2020, les SCoT s'organisent ainsi :

« 1. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui remplace désormais le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

2. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de 3 grands thèmes : développement économique, agricole et commerce / logement, mobilités, équipements et services / transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

3. des annexes, dans lesquelles sont repris les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation : le diagnostic, l'évaluation environnementale... »[1]

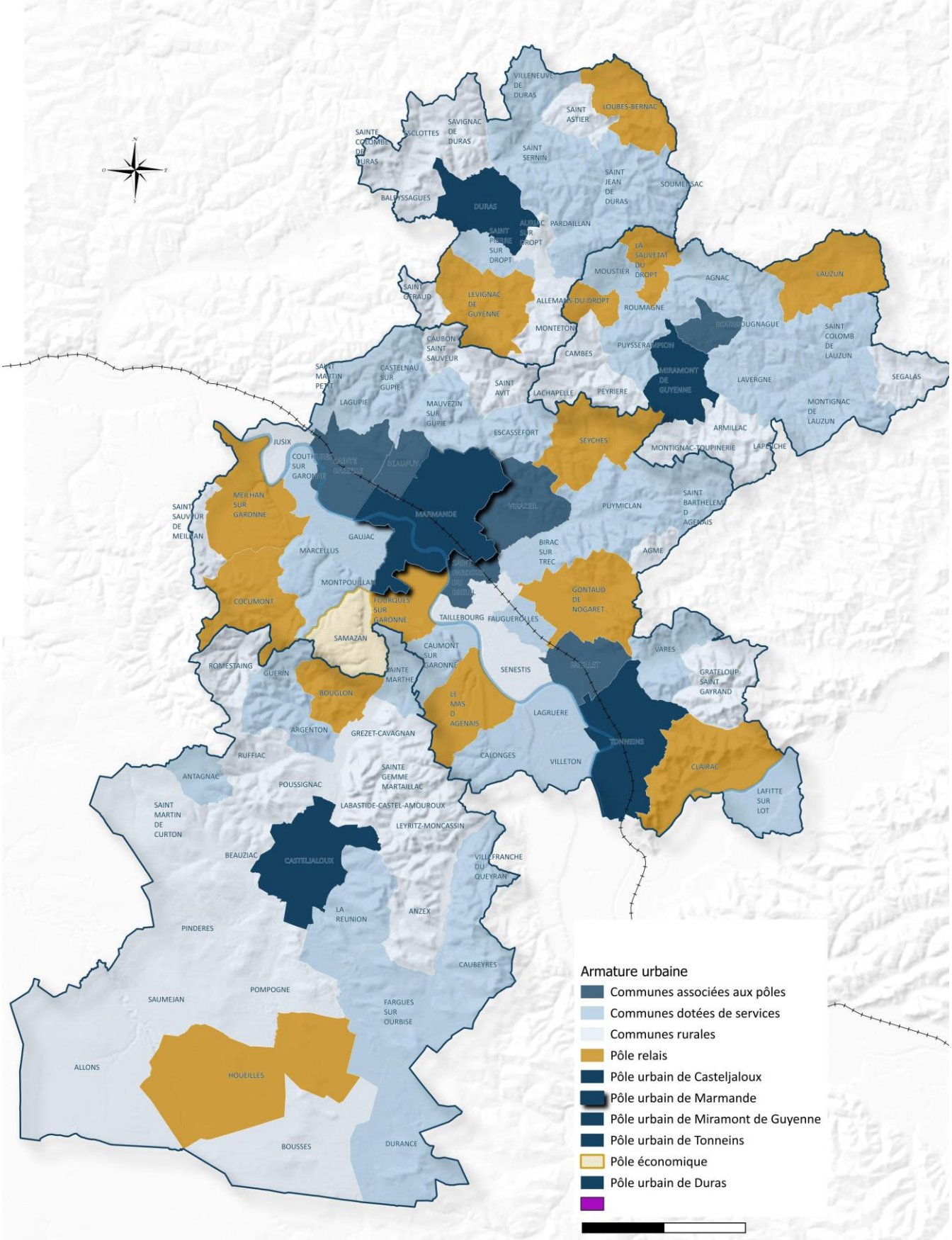
Périmètre du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

Source : Région Nouvelle-Aquitaine

[1] https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire

Le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne fixe une ambition forte sur son territoire à l'horizon 2040 divisés en quatre grands axes (être attractif, se développer, préserver ses ressources et engager la transition énergétique), eux-mêmes divisés en objectifs. Marmande y est reconnue comme un « pôle urbain » dans l'armature territoriale.

Armature territoriale du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne



Source : DOO SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

II. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Marmande se situe au nord-ouest du département du Lot-et-Garonne dont elle est également la sous-préfecture. Troisième ville du département en termes de poids démographique, derrière Agen et Villeneuve-sur-Lot, la commune connait cependant une baisse d'attractivité depuis une quinzaine d'années.

Située à mi-chemin entre Agen et Bordeaux et traversée par la Garonne, elle est un véritable centre de gravité où se concentre espaces résidentiels, économiques et équipements structurants.

Marmande est le cœur d'une importante région productrice maraîchère, elle offre également diverses activités, festivals et lieux à découvrir.

La commune de Marmande dans son environnement

Afin d'ancrer les dynamiques de la commune dans un environnement plus large et de pouvoir comparer les tendances de communes similaires sur certaines thématiques, plusieurs territoires de comparaison ont été identifiés :

Castelsarrasin (82)

Langon (33)

Villeneuve-sur-Lot (47)

Bergerac (24)

Ces territoires de référence qui ont été choisis affichent un profil, des dynamiques d'attractivité et de développement qui sont comparables à celui / celles de Marmande et qui font face à des enjeux communs (croissance démographique modérée ou ralentie, vieillissement de la population, problématique de centre-bourg, vacance commerciale…).

Comparer Marmande avec ces territoires aux caractéristiques semblables permet de relativiser, de comprendre ou de conforter certains éléments et d'identifier si Marmande s'inscrit dans une dynamique « globale », ou si les dynamiques observées au sein de la commune lui sont propres. Un encart sera donc présent sur chaque carte du diagnostic pour présenter la dynamique sur les territoires de comparaison.

1

Analyse socio-démographique

I. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

I.1 - Chiffres clés

- 17 361 habitants en 2022
- Une baisse démographique annuelle de 0,65% depuis 2009, avec un regain récent sur la période 2021-2022
- Un solde migratoire positif (0,1 sur la période 2016-2022) mais qui ne compense pas le solde naturel négatif (-0,4 sur la période 2016-2022)

- 14 % de la population à entre 0 et 14 ans
- 30,6% de la population à moins de 30 ans contre 31,5% en 2014
- 60 jeunes de - 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et +

- Près d'1/3 des marmandais à 60 ans ou plus
- On compte 35,8% de retraités parmi la population
- La classe de population la plus représentée se situe entre 50 et 75 ans

- Le territoire compte 47,8 % de ménages d'une personne
- 26,1 % des ménages marmandais sont des couples sans enfants
- Les couples avec enfants représentent 14,8% de la population (16,4% en 2014)

- On dénombre environ 1,87 personnes par foyer en 2020 contre 2,78 en 1975

- Le revenu médian par unité de consommation est de 19 380 €
- Le taux de chômage atteint 17,63% parmi les 15-64 ans (20,4% en 2014)

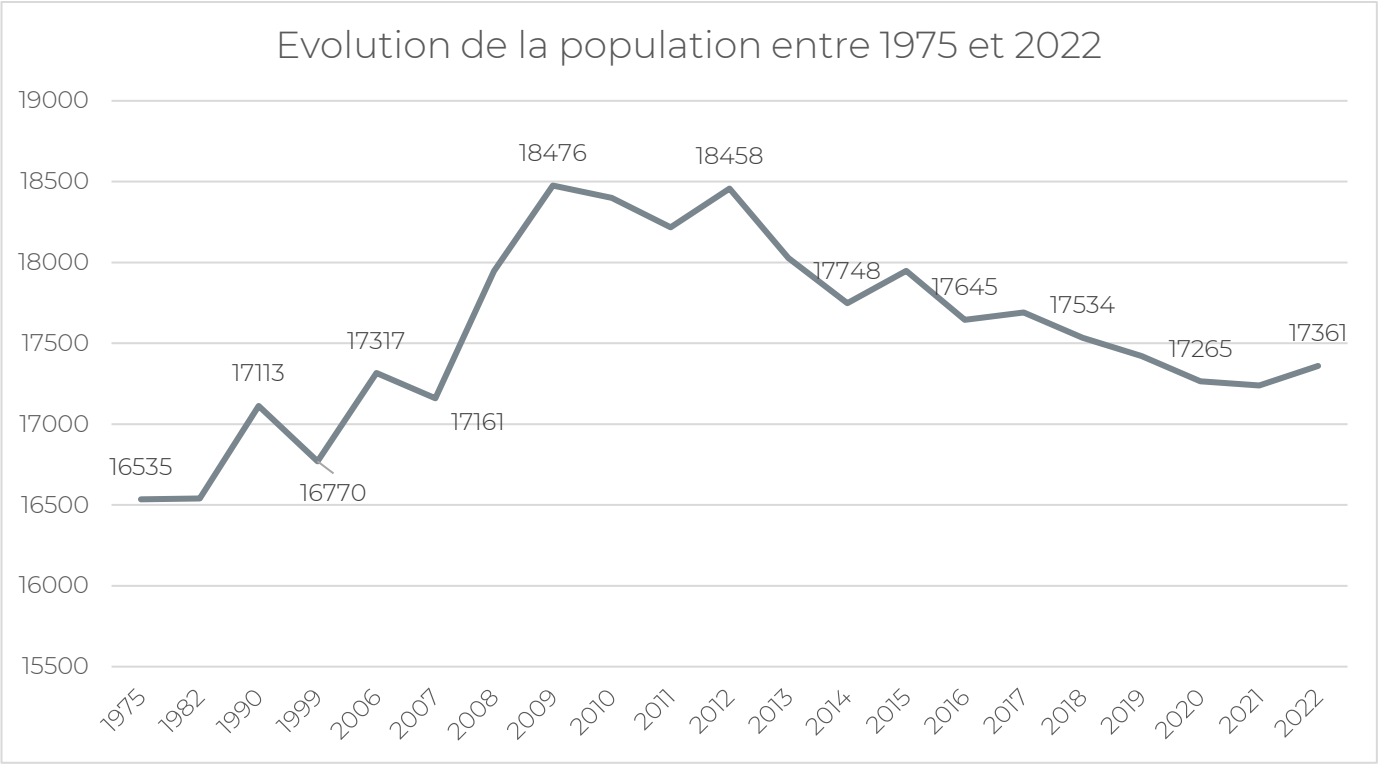
Les éléments exposés dans ce chapitre sont issus majoritairement des données statistiques de l'INSEE. Le diagnostic s'appuie sur les dernières données disponibles au moment de la réalisation de ce document soit les données INSEE du 1er janvier 2020. Quelques données stratégiques ont été ajoutées entre l'arrêt et l'approbation du document, à partir des données INSEE du 1er janvier 2022.

I.2 - Les dynamiques démographiques

a - Évolution de la population

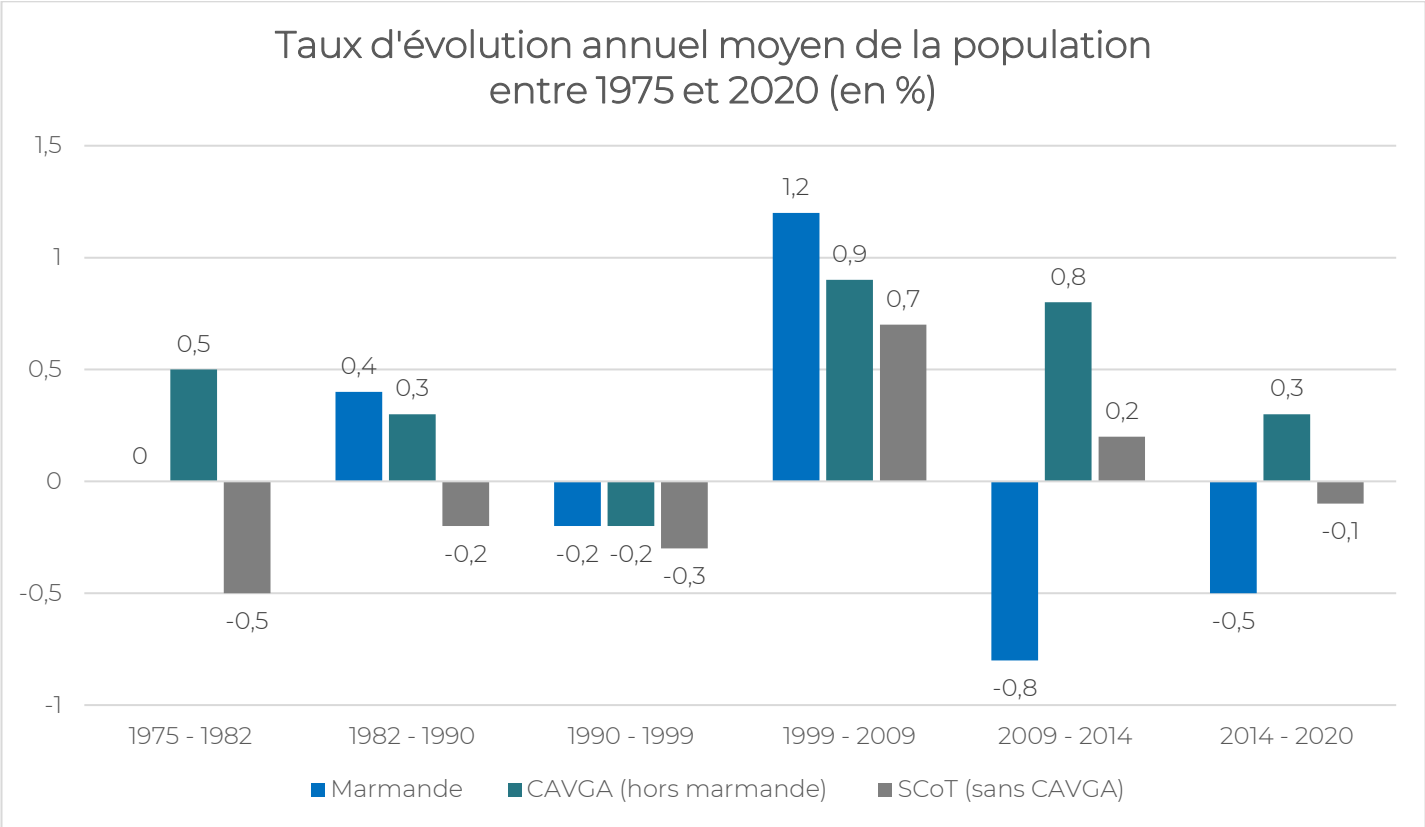
- **Une croissance démographique en perte de vitesse ces dernières années**

La dynamique démographique de la commune de Marmande alterne entre phases de croissance et de décroissance sur la période 1975 - 2020. Après une baisse observée entre 1990 et 1999, la population a augmenté de façon significative jusqu'en 2009 où elle a culminé à 18 476 habitants avant de connaitre une perte d'attractivité jusqu'en 2021.



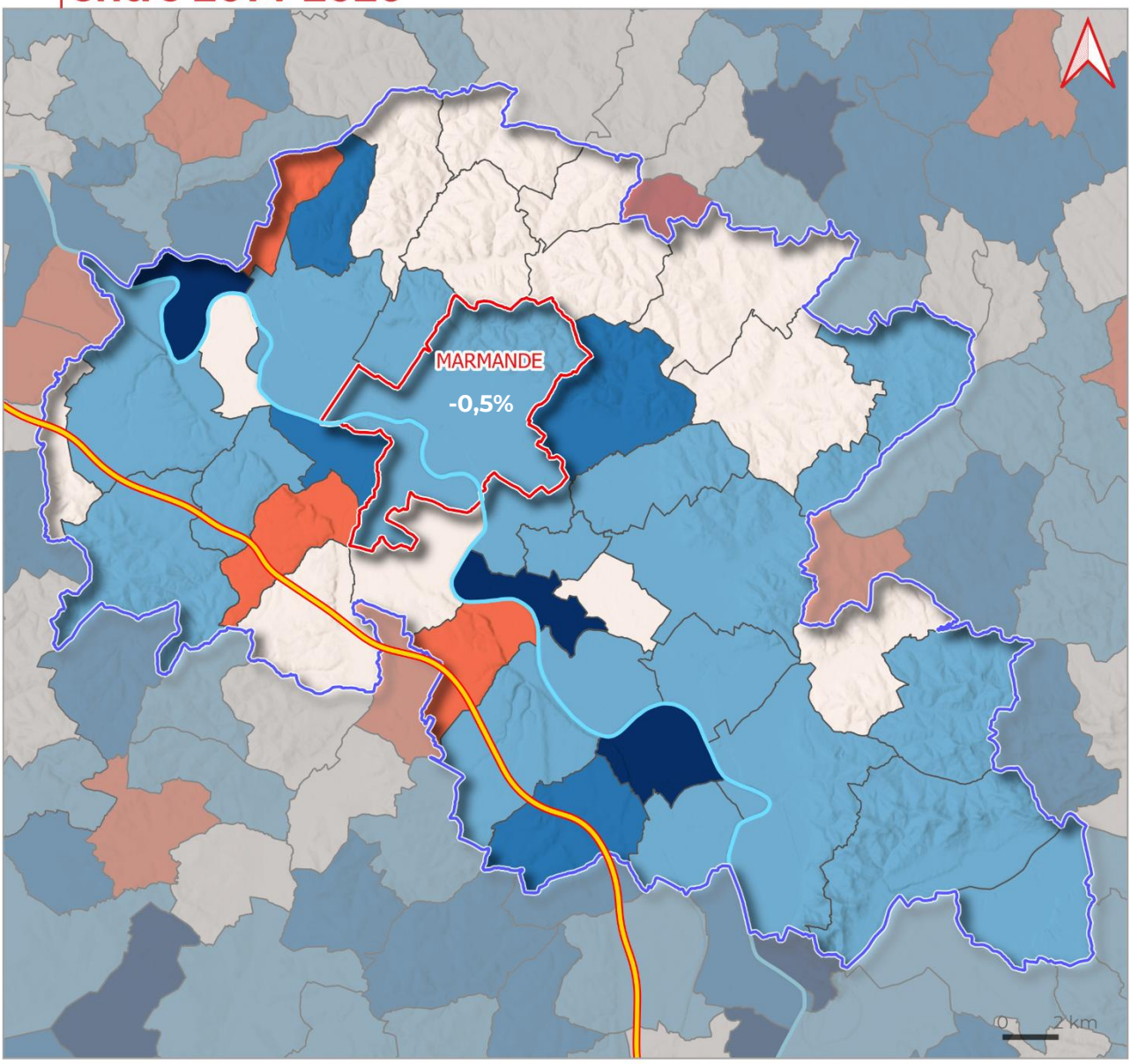
Source : INSEE RP 2022

A l'échelle de la communauté d'agglomération Val de Garonne, la croissance démographique s'est poursuivie après 2009, cela peut s'expliquer par l'attractivité des communes qui se trouvent dans l'aire urbaine de Marmande. A l'inverse, à l'échelle du territoire du SCoT, sans prendre en compte la CAVGA, le territoire affiche une tendance au ralentissement de la croissance démographique et même en légère baisse lors de la dernière décennie.



Source : INSEE RP 2020

Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2014-2020



Eléments de repères

- Commune de Marmande
- Limite communale
- Limite Val de Garonne Agglomération
- Limite départementale
- Autoroute A62
- Voie ferrée
- Garonne

Taux d'évolution annuel moyen (%)

- -5% à -3%
- -3% à -1%
- -1% à 0%
- 0% à +1%
- +1% à +3%
- +3% à +5%

Territoires de comparaison

Département du Lot-et-Garonne
Taux d'évolution annuel moyen de la population : -0,1%

Val de Garonne Agglomération
Taux d'évolution annuel moyen de la population : +0,13%

Communes :
Bergerac (24) : -0,86%
Castelsarasin (82) : +0,44%
Langon (33) : -0,1%
Villeneuve-sur-Lot (47) : -1,2%

Réalisation : CITADIA - Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, Observatoire des Territoires

- **Variation annuelle moyenne de la population, solde naturel et solde migratoire**

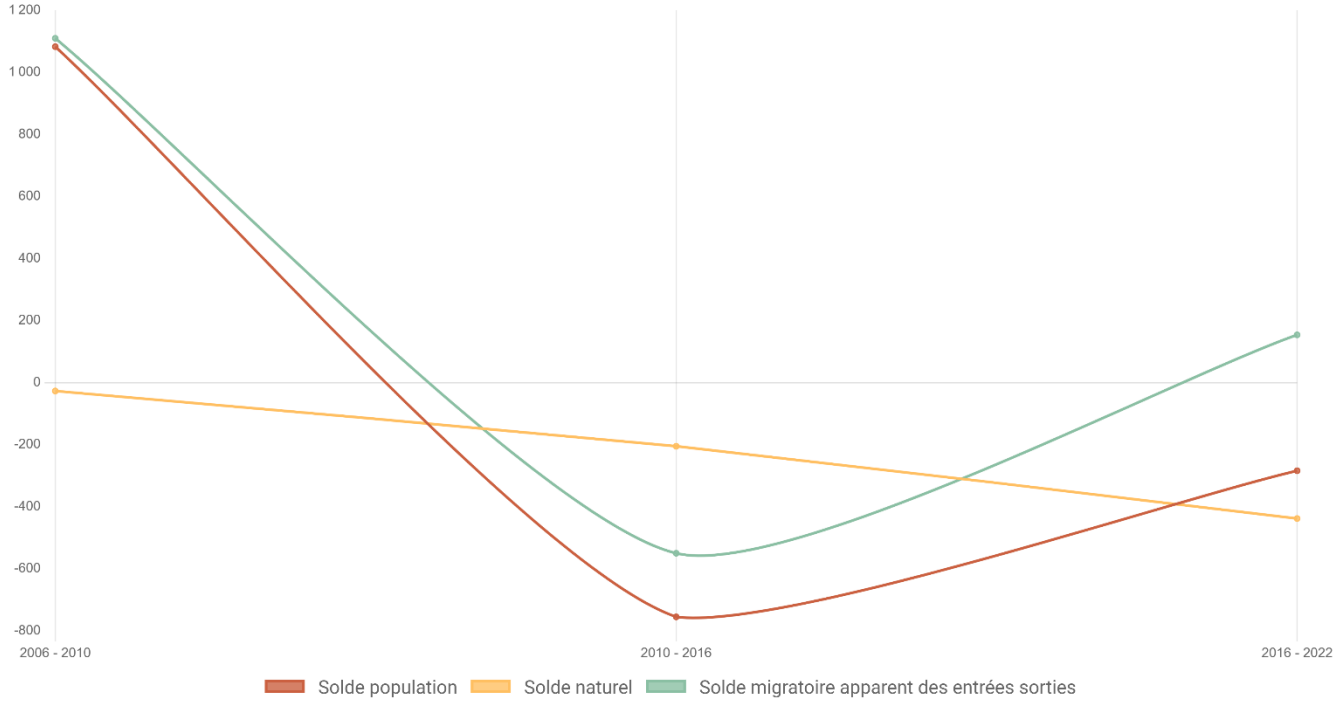
La commune de Marmande rencontre une baisse démographique depuis 2009. La perte de population s'explique notamment par un solde naturel négatifs au cours des deux dernières décennies.

Le solde naturel a été positif entre 1975 et 1990 avant de se stabiliser à -0,1% entre 1990 et 2011. Depuis 2011, la variation annuelle de la population due au solde naturel est descendue à -0,4% ce qui signifie que les naissances ne sont pas suffisantes pour pallier le nombre de décès au sein de la commune.

Quant au solde migratoire, malgré une dynamique positive depuis 1999 (+ 1,1 % entre 2006 et 2011), il restera négatif sur la période 2011-2016. Cette tendance se résorbe toutefois ces dernières années car le solde migratoire est passé de - 0,5% entre 2011 et 2016, à 0,1% entre 2016 et 2022. Ce dernier point positif démontre un regain d'attractivité pour les nouveaux ménages.

Pour autant, ces tendances appellent à une certaine vigilance quant aux équipements, services et typologies de logements à renforcer et développer dans les prochaines années. Le vieillissement observé nécessite d'adapter les équipements de santé, les mobilités et les logements à la population afin de garantir un confort de vie et un parcours résidentiel complet. Néanmoins il est également important de favoriser l'installation des jeunes ménages afin de tendre vers un équilibre démographique et maintenir voire renforcer l'attractivité de la commune pour les nouveaux arrivants.

Evolution des soldes naturels et migratoires entre 2006 et 2022



Sources
Bulletin état civil
Bulletin état civil : naissances (version 2025) - **06/11/2025**
Bulletin état civil : décès (version 2025) - **06/11/2025**
INSEE
Séries historiques et population active - Recensement de population
Séries historiques - **06/08/2025**
INSEE

TEREvAL ® - 13/02/2026

Pour soutenir l'attractivité de Marmande, il est important de préciser que la commune est engagée depuis 2018 dans le programme National Action Cœur de Ville. Ce programme se concrétise par la signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui a pour objectif prioritaire de lutter contre la dévitalisation des centres-villes et des centre-bourgs. A Marmande, les priorités établies concernent la requalification de plusieurs espaces publics (ilot Espiet, ilot des Religieuses, rue Charles de Gaulle et place Clémenceau…).

Les effets engendrés par ce programme couplés à la position stratégique de la commune le long des principaux axes de circulation sont la preuve d'un potentiel important. Le diagnostic territorial s'appuie sur les études et les actions menées dans le cadre de ce programme.

- **Les flux résidentiels**[2]

En 2020, près de 16% des ménages marmandais ont emménagé dans la commune depuis moins de deux ans et 54% sont installés depuis moins de 10 ans. Ces chiffres illustrent l'attractivité récente de la commune et la résorption progressive du solde migratoire négatif. A l'échelle de l'agglomération, c'est 12,8% de l'ensemble des ménages qui ont emménagé depuis moins de deux ans et 48% depuis moins de dix ans. Ces parts particulièrement élevées, témoignent de l'attractivité de l'ensemble du territoire malgré un solde migratoire faible. Un des enjeux du territoire vise donc à maintenir la population sur place.

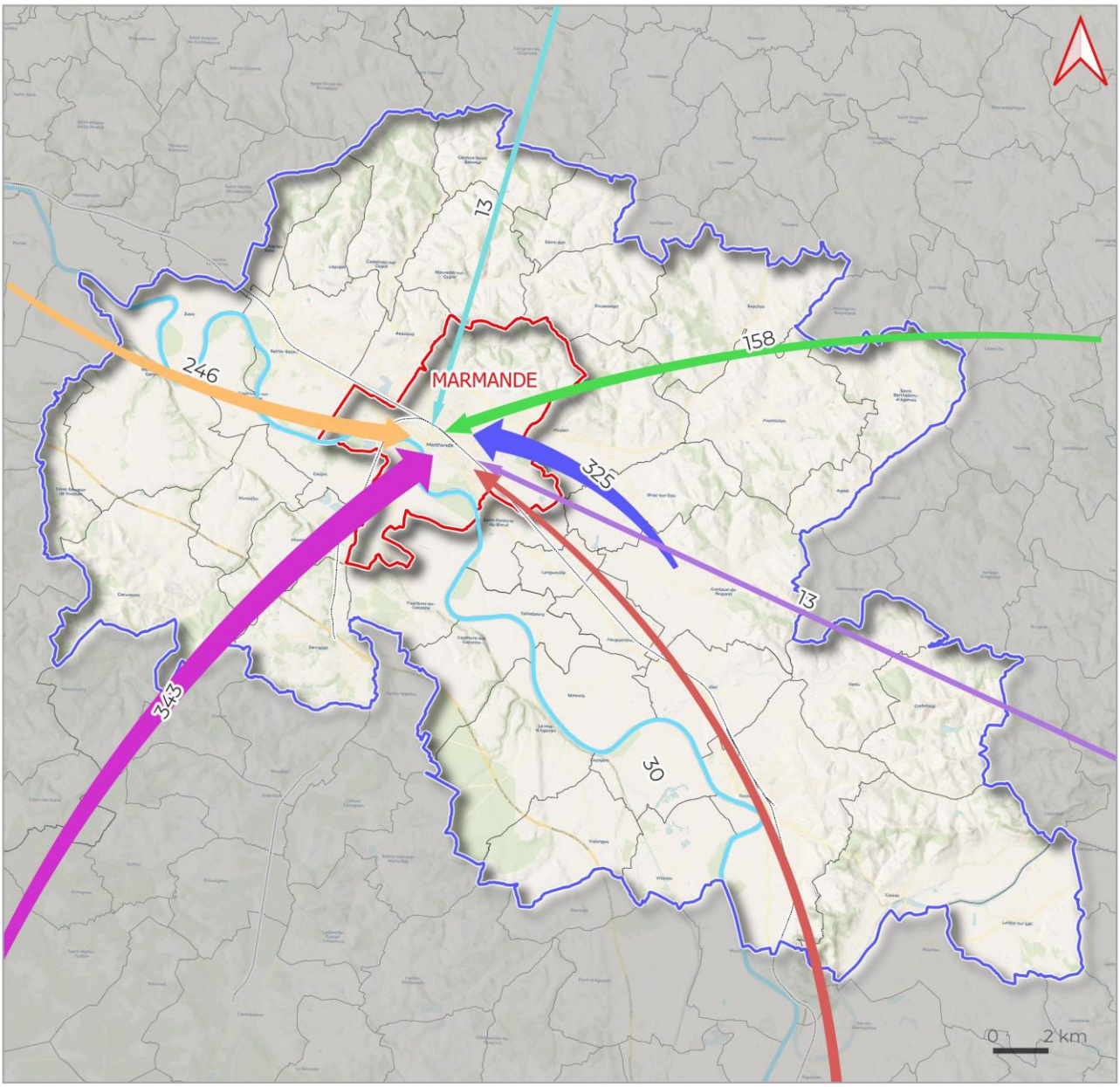
Les flux résidentiels permettent de mieux comprendre les dynamiques d'accueil des ménages au sein de la commune. Ainsi l'attrait de la commune se fait à plusieurs échelles :

- A une échelle locale, environ 325 personnes proviennent de communes membres de la communauté d'agglomération Val de Garonne (hors Marmande)
- A une échelle départementale : 243 personnes proviennent d'une commune de Gironde ; 158 personnes proviennent d'une commune du Lot-et-Garonne ; 30 personnes proviennent d'une commune du Gers, et 13 personnes proviennent d'une commune du Tarn-et-Garonne ou de Dordogne
- A une échelle plus large 343 personnes proviennent d'une commune qui ne fait pas partie des catégories précédentes

Ces tendances confirment l'attrait de la commune ainsi que son rayonnement à différentes échelles.

[2] « Les fichiers détail « Migrations résidentielles des individus » proposent sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure un ensemble de variables sur les individus, et le ménage auquel ils appartiennent. » ; Source : https://www.insee.fr/fr/information/2383290

Flux résidentiels 2020



Eléments de repères

- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Limite communale
- Commune de Marmande
- Voie ferrée
- La Garonne

Migrations résidentielles

- Arrivées depuis une commune de la CA Val de Garonne Agglomération
- Arrivées depuis une commune du département du Lot et Garonne
- Arrivées depuis une commune du département de Dordogne
- Arrivées depuis une commune du département de Gironde
- Arrivées depuis une commune du département du Gers
- Arrivées depuis une commune du département du Tarn et Garonnes
- Arrivées depuis une autre commune

Réalisation : CITADIA- Février 2024
Sources : © DGFIP 2023, INSEE 2020

b - Structure et profil de la population

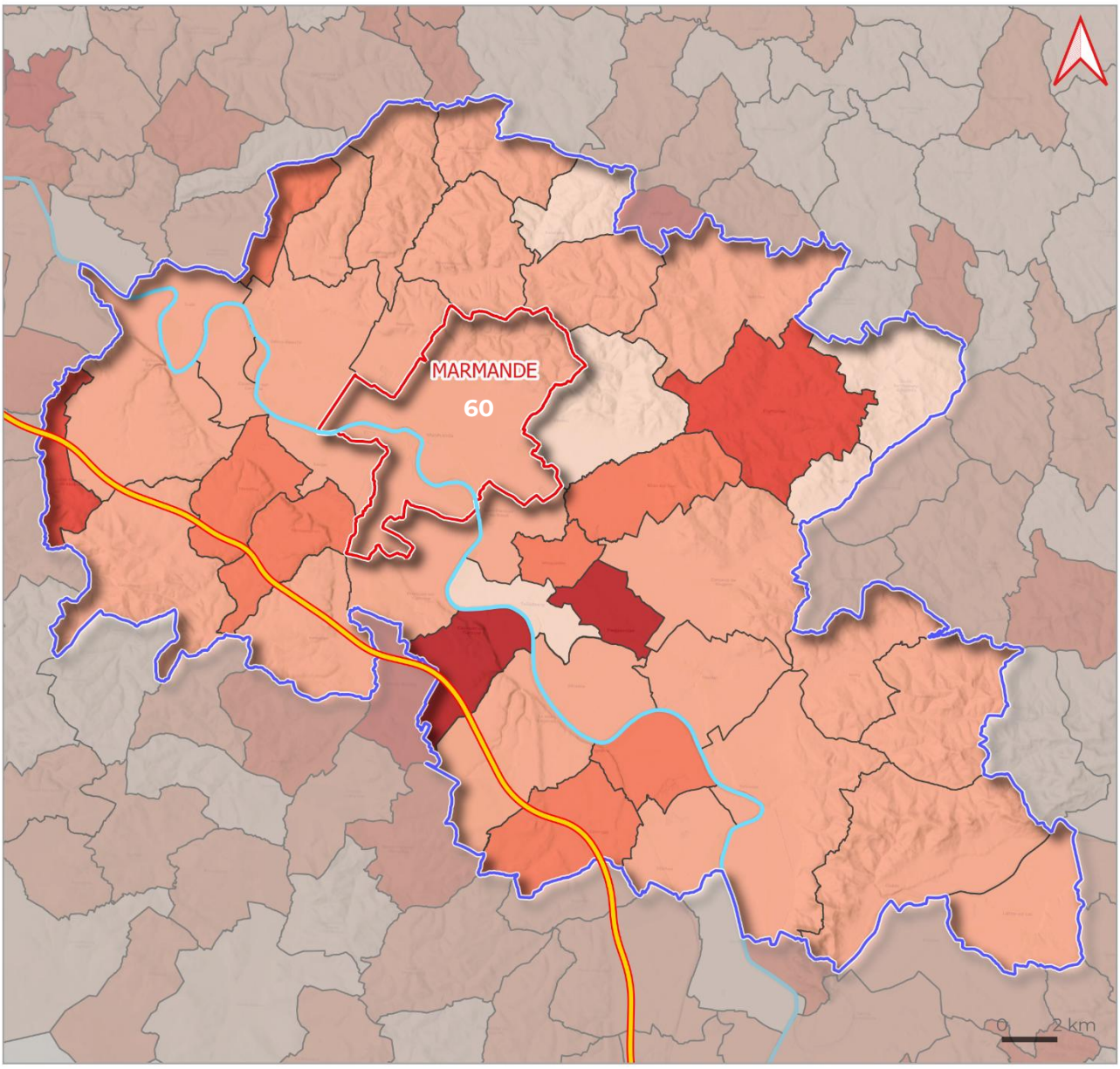
- **Une dynamique de vieillissement mesurée**

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de 60 ans et plus. À Marmande, cet indice est de 0,6 ce qui signifie qu'il y a en moyenne 60 personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans ou plus. Cet indice est de 0,66 pour l'ensemble de la CA Val-de-Garonne Agglomération.

En comparaison aux territoires environnants, notamment à l'échelle du territoire du SCoT par exemple, ce vieillissement parait pourtant « mesuré » et s'explique par l'attractivité forte du territoire de la communauté d'agglomération et notamment son solde migratoire positif.

Pour autant, la carte ci-dessus permet d'observer que pour la plupart des communes de l'agglomération, hors Marmande, ont un indice de jeunesse supérieur à cette dernière. Cette tendance s'observe à l'exception de trois communes ou l'indice de jeunesse est relativement faible (> ou = a 40).

Indice de jeunesse 2020



Eléments de repères

- Commune de Marmande
- Limite communale
- Limite Val de Garonne Agglomération
- Limite départementale
- Autoroute A62
- Voie ferrée
- Garonne

Indice de jeunesse

- 0 - 25
- 25 - 50
- 50 - 75
- 75 - 100
- 100 - 125
- >125

Territoires de comparaison

Département du Lot-et-Garonne
Indice de jeunesse : 63

Val de Garonne Agglomération
Indice de jeunesse : 63

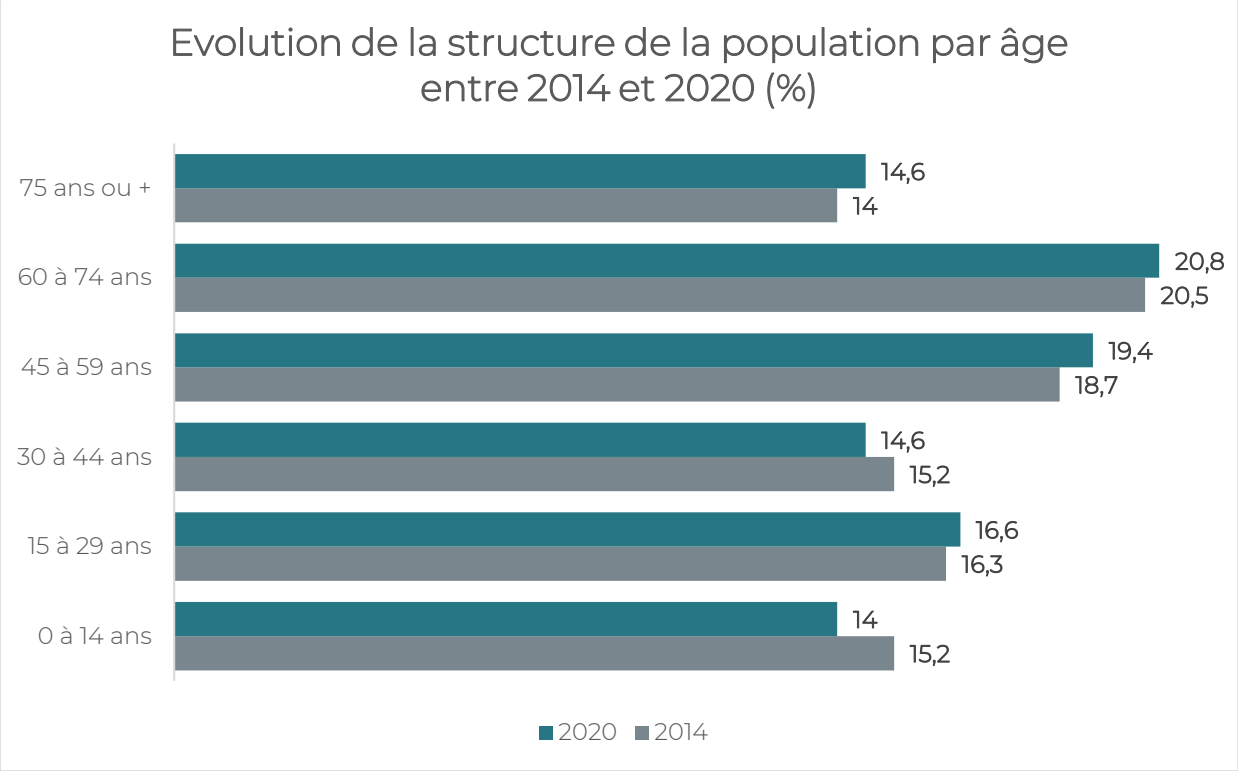
Communes :
Bergerac : 47
Castelsarasin : 88
Langon : 57
Villeneuve-sur-Lot : 53

Réalisation : CITADIA - Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, Observatoire des Territoires

En ce qui concerne la structure de la population sur le territoire, les 60 ans et plus représentent plus d'un tiers des habitants de la commune de Marmande (35,4%) et de la Communauté d'Agglomération (32,9 %). Cette tendance s'accentue sur les cinq dernières années avec une hausse de cette partie de la population et une baisse notamment des plus jeunes (0-14 ans).

Du côté des intercommunalités voisines, notamment celles qui composent le territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, cette part est plus proche de 40 % soit environ un quart de la population.

Ces éléments confirment donc un vieillissement de la population marmandaise, cependant cette évolution apparait moins prononcée qu'au sein des intercommunalités environnantes. Ce point peut s'expliquer par un tissu urbain varié et une mixité des typologies de logement permettant de favoriser la mixité générationnelle.



Source : INSEE RP 2020

- **Des ménages de plus en plus petits et une hausse des ménages d'une personne**

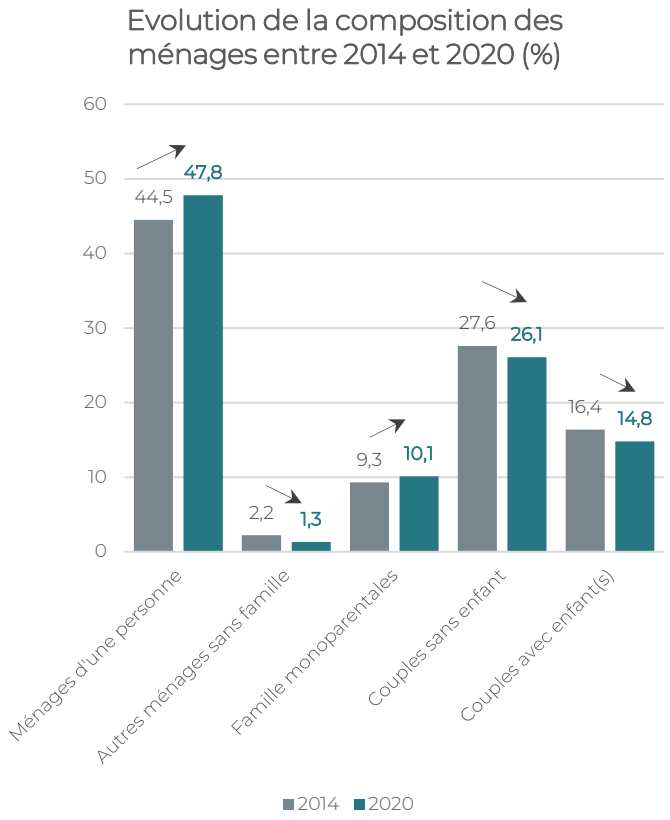
Ces éléments témoignent des phénomènes de desserrement des ménages[3] et de décohabitation qui sont importants mais qui ne sont pas spécifiques à la commune, ce phénomène étant observé à l'échelle nationale. La taille moyenne des ménages a connu une diminution constante sur la commune depuis 1975 : 2,78 personnes en 1975, 1,87 en 2020.

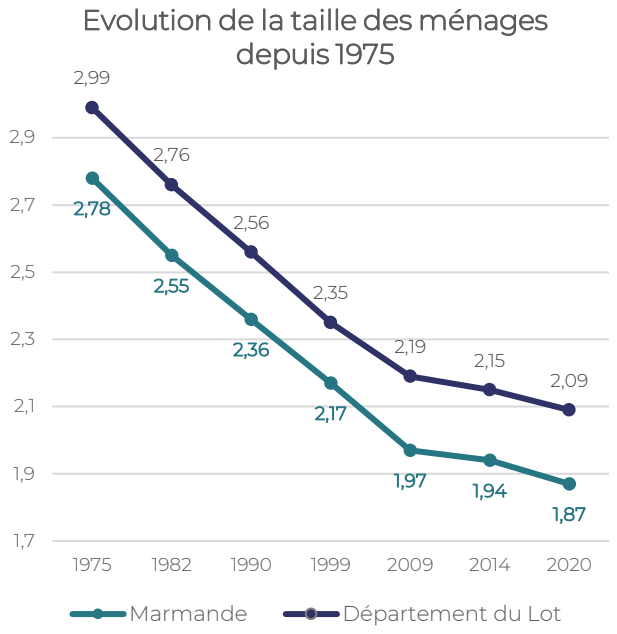
Ce phénomène observable à toutes les échelles est particulièrement marqué sur Marmande (2,1 à l'échelle de la CA Val-de-Garonne Agglomération, 2,09 à l'échelle du département du Lot-et-Garonne et 2,17 à l'échelle nationale). Ceci s'explique notamment par un parc de logement accueillant plus de

[3] Le desserrement des ménages et décohabitation : Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations de couples, la hausse des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile parental, le vieillissement de la population. Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

petits logements (38% de T3 ou moins) que les territoires cités (27% de T3 ou moins à l'échelle du département).

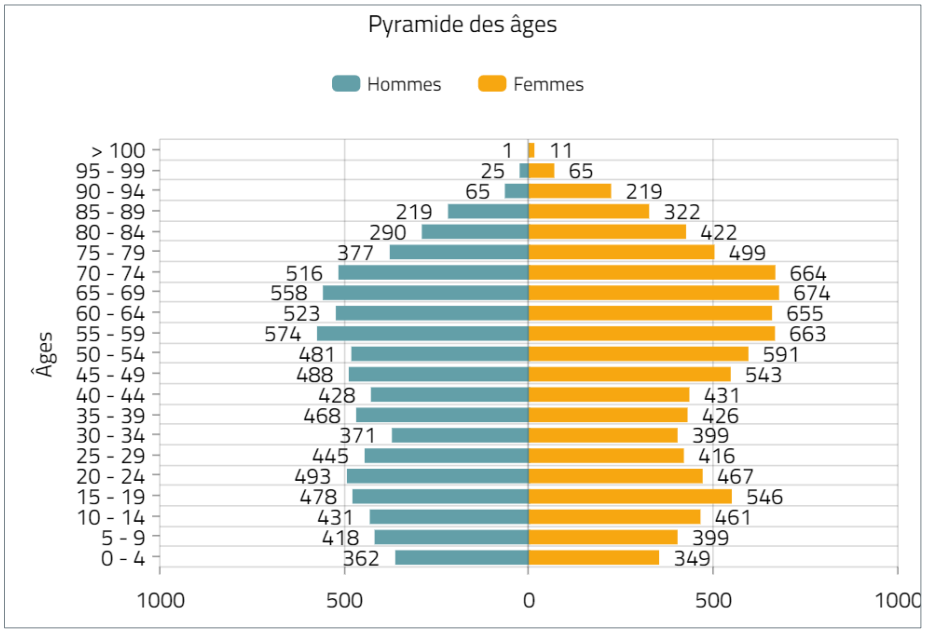
La composition des ménages connaît elle aussi d'importantes évolutions. En 2020, presque la moitié des ménages marmandais sont des ménages d'une personne (47,8 %) devant les couples sans enfants (26,1%) et les couples avec enfants (14,8%). Les ménages d'une personne sont ainsi la seule typologie de ménage à augmenter avec les familles monoparentales dont la part dans la composition de l'ensemble des ménages reste faible. En écho à la pyramide des âges, cet élément reflète l'importance croissante des personnes âgées sur le territoire mais aussi l'existence potentielle de personnes recherchant un logement individuel.





Source : INSEE RP 2020

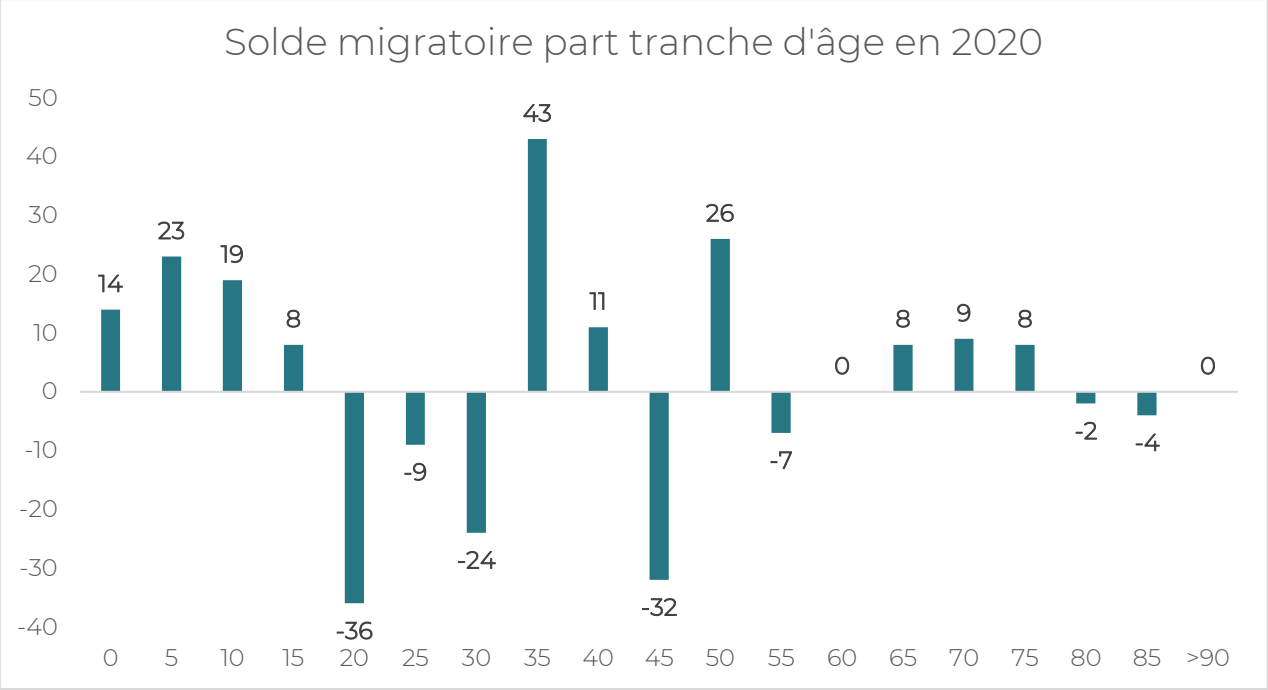
Les personnes âgées de 45 à 59 ans représentent à elles seules près de 20 % de la population et cette part est en légère hausse depuis 2014. Par ailleurs, parmi les tranches d'âges inférieures à 45 ans, les 15 à 29 ans ont connu une légère augmentation entre 2014 et 2020 ce qui peut en partie s'expliquer par l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire. La part des 0 à 14 ans a baissé de plus d'un point, à la suite de plusieurs années consécutives au solde naturel négatif. Cette baisse concerne également les 30 à 44 ans qui représentent aujourd'hui 14,6 % de la population.



Source : INSEE RP 2020

La pyramide des âges de la commune tend à s'élargir à son sommet. Ces tendances semblent susceptibles de se maintenir, voire de s'accentuer, ce qui préfigure un renforcement du vieillissement de la population. Cela pourrait donc entraîner des conséquences, notamment sur l'adaptation ainsi que sur le fonctionnement des équipements et les dynamiques sociales.

L'analyse du profil des populations qui sont arrivées sur la commune en 2020 (donnée à relativiser car sur une seule année) renseigne sur l'attractivité de la commune pour certaines tranches d'âge. Ainsi on observe en 2020 un solde migratoire déficitaires pour les 20-25 ans, les 25-30, les 30-35, les 45-50, les 55-60, les 80-85 et les 85-90. A l'inverse, les tranches d'âges qui accueillent de la population sont celles de 0 à 20 ans, de 35 à 45 ans, de 50 à 55 et de 65 à 75 ans. Si les personnes entre 35 et 45 sont les plus nombreuses à s'installer à Marmande, les dynamiques d'entrées et de sorties concernent à la fois les personnes âgées et les jeunes.



Source : INSEE RP 2020

Ainsi, Marmande se caractérise par une baisse démographique et un vieillissement de sa population. Pour autant, la commune bénéficie d'un positionnement au cœur d'une intercommunalité dynamique et attractive, ce qui contribue à attirer de nouveaux ménages.

- **Revenus médians**

Avec un revenu médian disponible par unité de consommation par an[4] de 19 380 € en 2020[5], le territoire affiche des niveaux de revenus plus faible que la moyenne nationale (22 400 €). Marmande se situe légèrement en dessous de la moyenne de la CAVGA (20 120 €). Par rapport aux territoires de comparaison (Bergerac, Castelsarrasin, Langon, Villeneuve-sur-Lot), les données sont globalement identiques et en dessous de 20 000 € par unité de consommation/an. Cela dénote une situation économique relativement défavorable.

Marmande affiche un taux de chômage relativement élevé (17,63 % en 2020) en comparaison aux moyennes départementales (13,25 %), intercommunales (13,42 %) et nationales (12,73%).

Les femmes (avec un taux de chômage de 19,29%) et les jeunes de 15 à 24 ans (avec un taux de chômage de 28,3%) sont les groupes les plus précaires et touchés par ce phénomène. Malgré une tendance généralement positive sur le plan économique et de l'emploi au niveau de la commune, il existe certaines fragilités, en particulier pour ces groupes démographiques.

La population de Marmande présente en moyenne un niveau de scolarité légèrement supérieur à celui de la CAVGA. En effet, 21,5% de la population âgée de plus de 15 ans a un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne observée à l'échelle de la communauté d'agglomération, qui est de 20,2 %. Pour autant, pour ce même indicateur, la commune de Marmande se trouve en deçà des moyennes régionales (37%) et nationales (34%).

La commune demeure dans une situation assez inégalitaire en matière de revenus car l'écart interdécile[6] de revenus est de 3,17. C'est légèrement supérieur qu'à l'échelle de la CAVGA ou cet écart est de 2,90 avec les 10 % des ménages les plus pauvres qui disposent de 952 € par UC par mois et les 10 % des ménages les plus aisés qui disposent de 2 779 € par UC par mois. A titre de comparaison, ce chiffre est de 3,4 à l'échelle nationale. Ainsi, bien que légèrement plus élevé que la moyenne de l'agglomération ce chiffre reste conforme à la moyenne nationale et indique la présence de publics relativement précaires qui méritent une attention particulière.

[4] Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé « niveau de vie », est le revenu disponible par « équivalent adulte ». Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.
[5] Source : Fichier Filosofi, 2020
[6] L'écart interdécile est la différence entre le premier et le neuvième déciles (10 % et 90 %). Il mesure combien de fois les 10% les plus riches reçoivent ce dont les 10% les plus pauvres disposent. Dans le cas de Marmande, les 10% des ménages les plus pauvres disposent de 873 € par UC par mois contre 2 768 € pour les 10% des ménages les plus aisés, soit un rapport de 3,17.

MARMANDE A L'HORIZON 2040

Si les tendances observées lors des 5 dernières années (2014-2020) se poursuivent selon un scénario « au fil de l'eau », il est intéressant (même si peu probable) d'analyser l'impact de ces dynamiques sur la commune d'ici 2040 :

- La commune pourrait perdre environ **1 650 habitants pour une population de 15 630 habitants** sur la base d'une décroissance annuelle moyenne de 0,5%

- La part des personnes âgées continuera d'augmenter et se traduirait par un indice de jeunesse encore plus faible, **les plus de 60 ans pourrait représenter pratiquement 40% de la population**

Cette décroissance démographique, accompagnée d'une accentuation du phénomène de vieillissement de la population et d'une taille des ménages en baisse, génèrera de nouveaux besoins pour les populations. L'enjeu est donc de permettre à la commune de retrouver une attractivité positive et de mener des réflexions autour des besoins des populations déjà installées ainsi que des nouveaux arrivants.

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Prévoir une répartition de la population selon le niveau d'armature urbaine telle qu'elle est définie par le SCoT. L'objectif à inscrire à l'échelle des documents d'urbanisme sera déterminé en lien avec l'objectif démographique fixé à 20 ans dans le SCoT. En tant qu'unique « pôle urbain », l'objectif de la répartition de la population* est de 20 % pour Marmande soit 72 logements / an.
- A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Val de Garonne, la proposition de répartition de la population s'élève à 67 % soit 241 logements / an.

**la répartition de l'objectif démographique permet d'affirmer l'organisation territoriale que le SCoT souhaite accompagner. La proposition de répartition de la population se fait selon des critères tels que l'emploi, le poids démographique, les équipements, les services…*

Synthèse de la thématique dynamiques démographiques

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
▪ Une commune au cœur d'une agglomération dynamique ▪ Une localisation stratégique ▪ Un solde migratoire qui retrouve un équilibre sur les 5 dernières années ▪ Un phénomène de vieillissement de la population moins marqué que dans les intercommunalités environnantes ▪ 12,8 % de l'ensemble des ménages ont emménagé depuis moins de deux ans	▪ Des soldes migratoires et naturels négatifs depuis 2009 ▪ Un revenu médian par UC jugé plus faible que la moyenne nationale ▪ Un taux de chômage plus élevé chez les femmes et chez les jeunes de 15 à 29 ans ▪ La présence de publics relativement précaires qui méritent une attention particulière ▪ Le vieillissement de la population qui s'accentue ces dernières années

ENJEUX

- Retrouver une attractivité démographique en accompagnant le territoire dans sa réponse aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et de services
- Favoriser l'installation des jeunes ménages afin de tendre vers un équilibre démographique et renforcer l'attractivité de la commune pour les nouveaux arrivants
- Accompagner le vieillissement de la population et le maintien d'un équilibre générationnel
- Diversifier le parc de logements pour s'adapter aux changements des modes de vie et aux contextes de crises
- Soutenir les populations les plus vulnérables et les publics spécifiques

II. LOGEMENTS

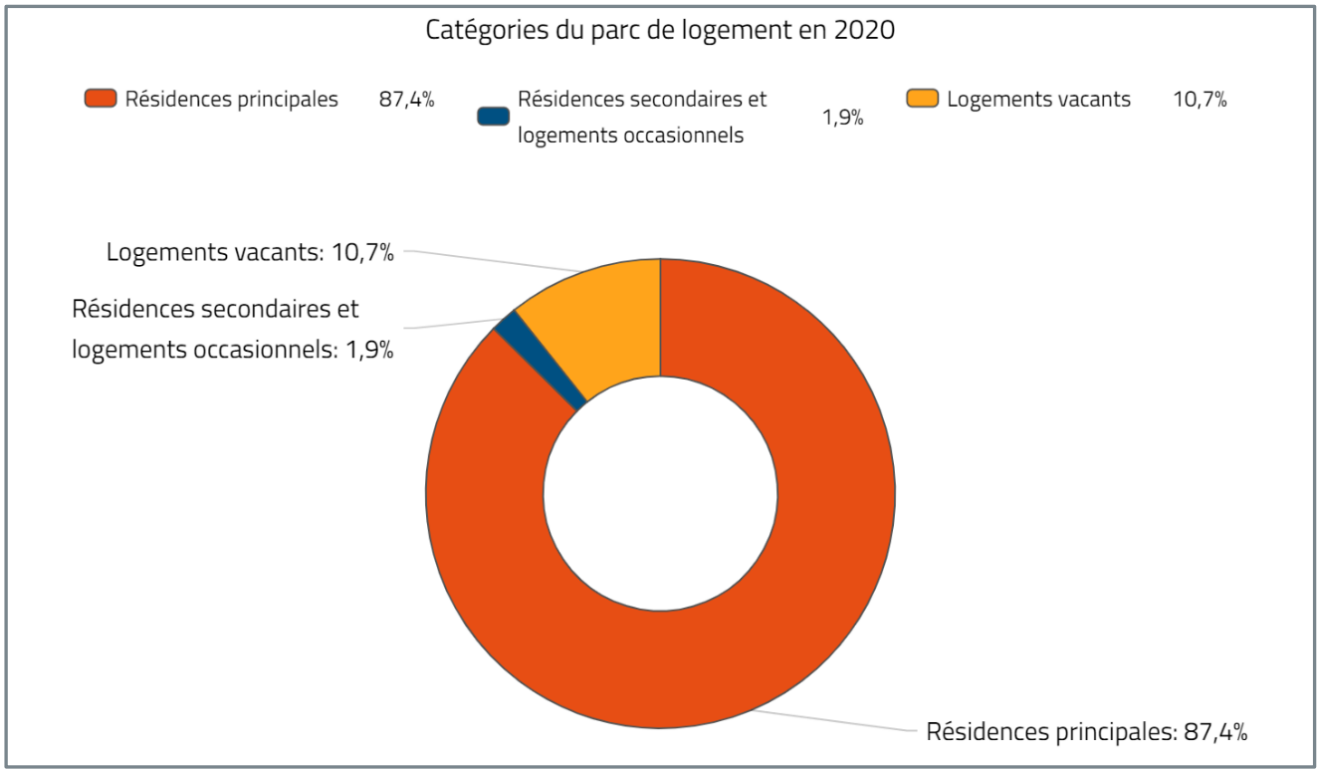
- **Les appartements représentent 37,2 % du parc de logement**
- **Les maisons représentent 62,6 % du parc de logement**
- **49,3 % de locataires à Marmande en 2020**
- **47,68 % de propriétaires à Marmande en 2020**
- **10,7 % de logements vacants dans l'ensemble du parc de logement, c'est supérieur à la moyenne nationale qui est de 8,2 %.**
- **Les résidences principales représentent 87,4 % du parc de logement en 2020. En comparaison les résidences secondaires sont largement minoritaires (1,9 %) à Marmande**
- **Parmi les 49,3 % de locataires, 11,23 % occupent des Habitations à Loyer Modéré (HLM)**
- **En 2020 à Marmande, le prix moyen du m² est de 1 382 € pour un appartement et de 1 654 € pour une maison.**

II.1 - Typologie et occupation du parc de logement

a - Structure du parc de logement

- **Une commune au parc immobilier très résidentiel**

Le parc de logement à Marmande se caractérise par une forte présence des résidences principales qui représentent 87,4 % de l'ensemble du parc de la commune. Ces tendances sont similaires à l'échelle intercommunale (86,7 % de résidences principales au niveau de la CAVGA) ou départementale (81,9 %).

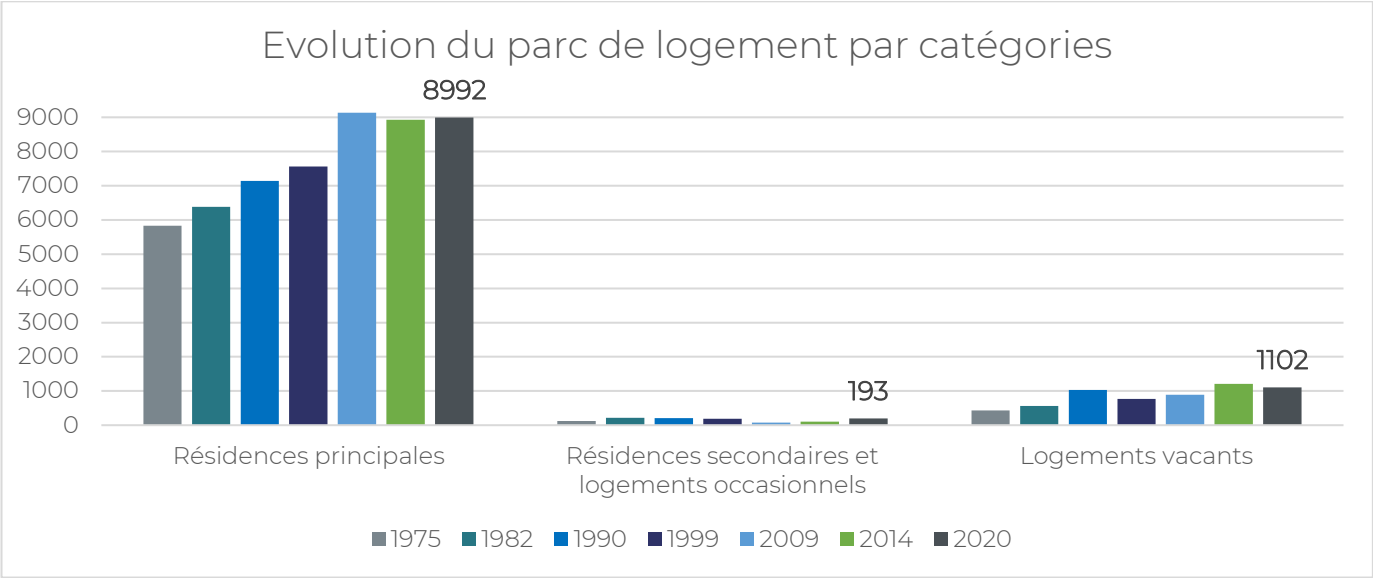


- **Un taux de vacance en baisse mais toujours supérieur à la moyenne nationale**

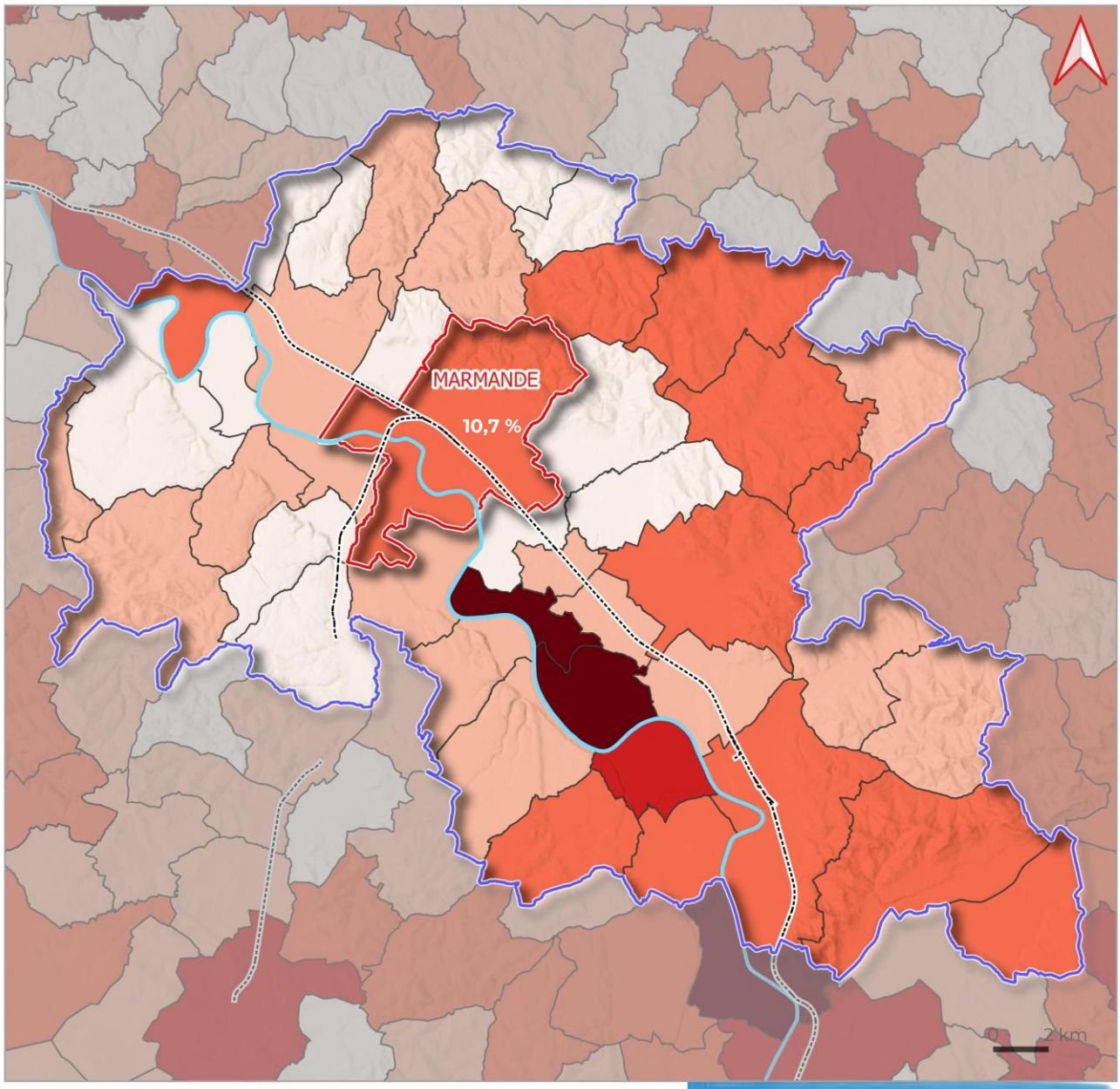
Le taux de vacance[7] à Marmande est de 10,7%, c'est supérieur à la moyenne nationale qui est de 8,2 %. Pourtant, ce taux est en baisse depuis 2014 où il était de 11,8 %. Ce constat reste à modérer car la part de logements vacants dans l'ensemble du parc a augmenté depuis 1968 atteignant son maximum en 1990 (12,7 % de logements vacants dans l'ensemble du parc). Sur les 1 102 logements vacants à Marmande en 2020, 796 sont vacants depuis moins de deux ans et 430 depuis deux ans ou plus.

Ainsi, Marmande affiche le taux de vacance qui est conforme à la tendance observée à l'échelle de la communauté d'agglomération Val de Garonne (10,1%).

[7] Taux de vacance (définition INSEE) : Un logement est vacant s'il est inoccupé et : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ; sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).


Evolution du parc de logement par catégories
8992
193
1102
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
Résidences principales
Résidences secondaires et logements occasionnels
Logements vacants
1975
1982
1990
1999
2009
2014
2020

Part de logements vacants en 2020



Eléments de repères

- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Commune de Marmande
- Limite communale
- Voie ferrée
- La Garonne

Part des logements vacants (%)

- 1 - 6
- 6 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25

Territoires de comparaison

Département du Lot-et-Garonne
Part de logements vacants : 10.2 %

CA Val de Garonne Agglomération
Part de logements vacants : 9.5 %

Communes de :
Villeneuve-sur-Lot (47) : 15 %
Bergerac (24) : 12 %
Castelsarasin (82) : 9 %
Langon (33): 12 %

Réalisation : CITADIA - Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, Observatoire des territoires 2020

Marmande TERRE DE GARONNE CITADIA

- **Des logements secondaires peu nombreux**

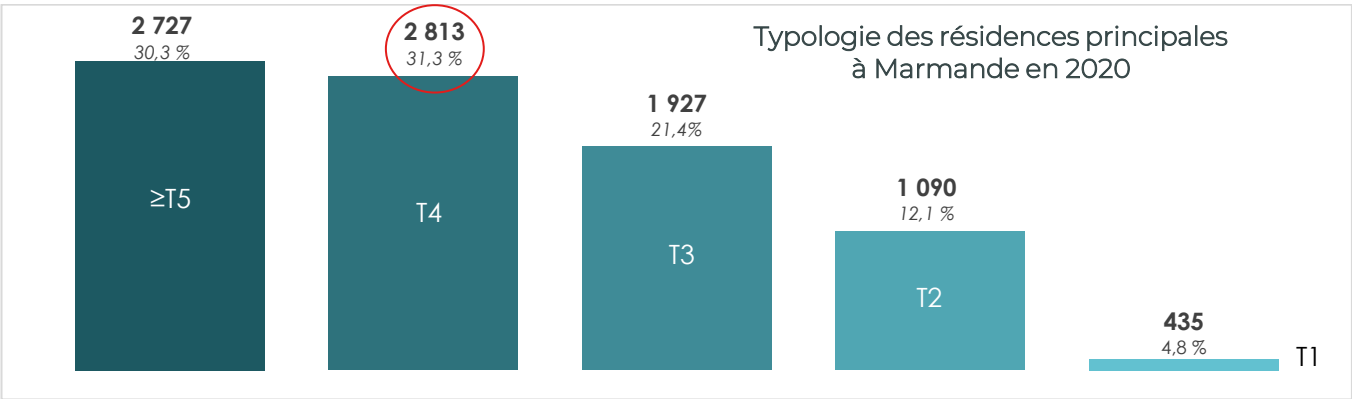
Marmande affiche un taux de résidences secondaires modéré (1,9 % du parc de logements). Cette proportion est nettement inférieure à celle observée dans d'autres communes de taille comparable. Par comparaison, l'échelle intercommunale affiche également un taux assez bas avec 3,1 % de résidences secondaires et logements occasionnels dans l'ensemble du parc de logement. Cette faible proportion de résidences secondaires confirme le caractère résidentiel de la commune de Marmande.

b - Une typologie de logements répondant à des besoins spécifiques

- **Quelle typologie et occupation des logements ?**

La commune se caractérise par une prédominance de maisons, représentant 62,6 % du parc de logements en 2020 et par une proportion significative de logements de taille moyenne (31,3 % des résidences principales) et de grande taille (30,3 % de T4 et plus des résidences principales). Les logements de petite taille (1 pièce, 2 pièces et 3 pièces) représentent presqu'un quart des résidences principales en 2020 (38,3 %).

Cependant, il est important de noter que Marmande affiche une proportion d'appartements relativement plus élevée que la moyenne intercommunale (37,2 % contre 19,4 %).



Source : INSEE RP 2020

Alors que la taille des ménages diminue, la part des grands logements demeure relativement stable. Cette situation suscite des interrogations sur l'adéquation entre l'offre de logements, la demande réelle et les capacités financières des ménages, en particulier pour les personnes seules et les familles monoparentales qui sont de plus en plus nombreuses. Cette adéquation interroge également auprès de personnes pouvant connaître des difficultés physiques (personnes âgées notamment) et qui peuvent se retrouver dans des logements surdimensionnés par rapport à leurs besoins et à leurs capacités physiques.

Effectivement, en 2020, environ 63 % des logements sont dans une situation de sous-occupation[8] dont un peu plus de la moitié (35 %) considérés dans une situation de sous-occupation accentuée. Les ménages d'une personne représentent plus d'un tiers des cas de sous-occupation (environ 33 %).

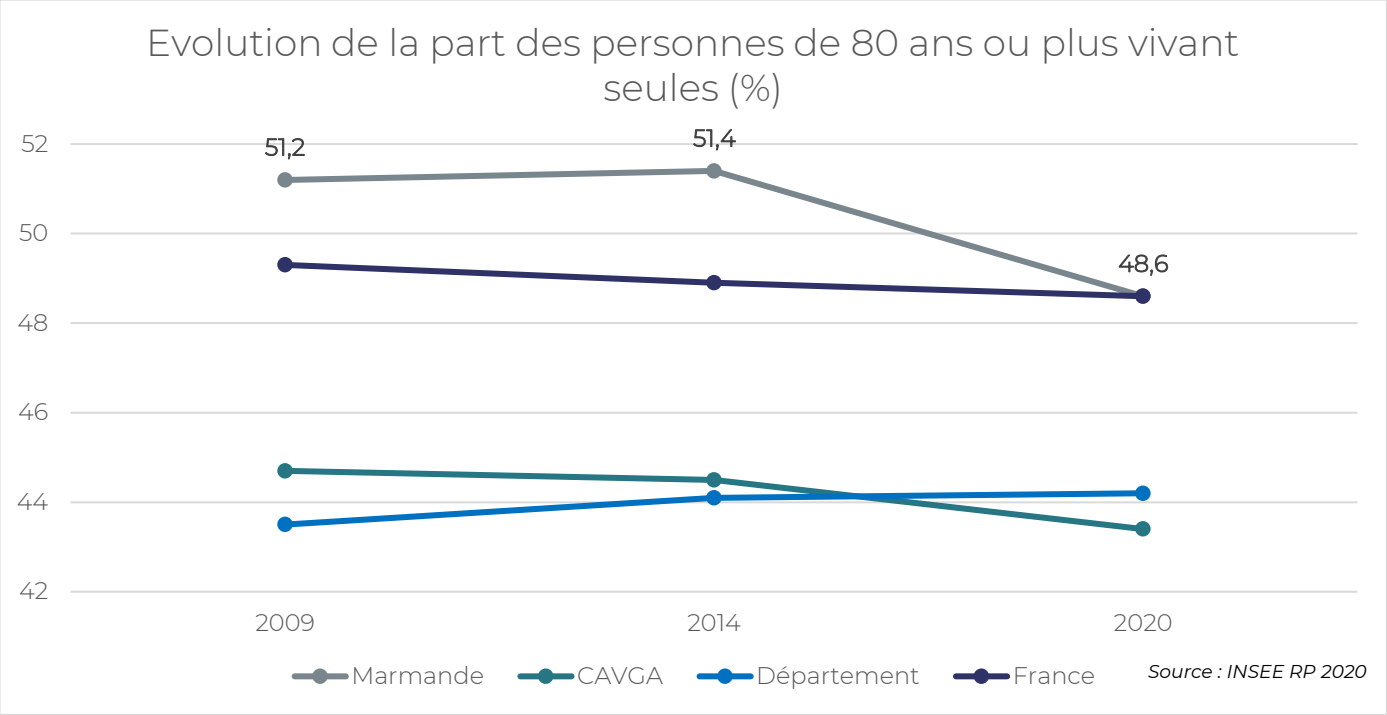
Adaptation du parc de logements à son occupation

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	4,68%	0,13%	0,03%	0%	0%	0%
2 pièces	10,16%	1,84%	0,12%	0%	0%	0%
3 pièces	12,66%	6,14%	1,56%	0,76%	0,25%	0,06%
4 pièces	12,3%	11,12%	3,49%	2,76%	1,08%	0,53%
5 pièces	4,95%	7,84%	2,44%	1,8%	0,62%	0,34%
6 pièces	3,02%	5,57%	1,54%	1,22%	0,72%	0,27%

Sur-occupation accentuée | Sur-occupation modérée | Occupation normale | Sous-occupation modérée | Sous-occupation accentuée

Source : INSEE RP 2020

Ces éléments sont également à mettre en lien avec la part des personnes vivant seules, et en particulier les personnes âgées. A l'échelle de la commune, 48,6 % des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules. Malgré l'augmentation du nombre de ménages d'une personne, cette augmentation ne corrèle pas avec une augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules : depuis 2014 ce taux a baissé, il est passé de 51,4 % en 2014 à 48,6 % en 2020.

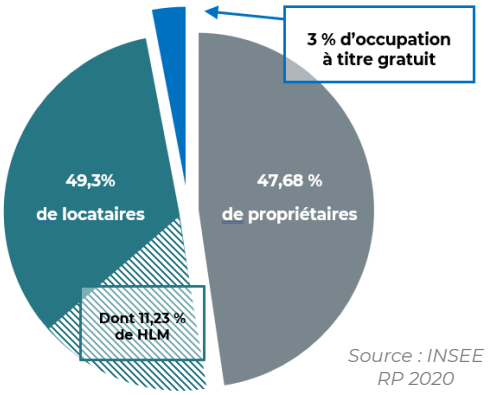


Alors que ce taux demeure stable à l'échelle nationale sur la même période (environ 43%), ces éléments placent la commune légèrement au-dessus de l'échelon national et largement au-dessus de

[8] Sous-occupation : logement qui compte deux personnes de moins que le nombre de pièces du logement.
Sous-occupation accentuée : logements qui comptent trois personnes de moins que le nombre de pièces du logement.

l'agglomération et du département. Pour autant, l'évolution de la part des personnes âgées de 80 ans ou plus s'est rapproché de la tendance nationale pour arriver à atteindre un résultat identique en 2020. Ces éléments peuvent s'expliquer par une meilleure prise en compte des seniors dans la politique de logements et par le développement des structures d'accompagnement du troisième âge. Bien que cette situation soit positive, l'accompagnement des besoins de ces publics et de leur potentiel isolement demeure un enjeu important et progressivement croissant au regard du processus de vieillissement en cours.

- **Un certain équilibre entre propriétaires et locataires**



Source : INSEE RP 2020

La situation de la répartition des résidences principales par statut d'occupation est intéressante à Marmande. En effet, comme il est affiché sur le graphique ci-joint, il existe un certain équilibre entre la part de propriétaires (47,68 %) et la part de locataires (49,3 %) avec une légère prédominance de la part de locataires en 2020. Pour autant, la part des propriétaires a baissé depuis 2009 où elle était de 49,2 % alors que la part des locataires a augmenté sur la même période (46,9 % en 2009).

Cette situation démarque la commune du reste du territoire de la CAVGA, où la part des locataires est moins importante que celles des propriétaires (respectivement 33,78 % et 63,65 %). Cette divergence est en grande partie attribuable à la plus grande proportion de maisons dans la commune, ce qui rend la location plus courante. De plus, les revenus médians par unité de consommation n'étant pas très élevés, cela rend l'accès à la propriété moins accessible pour les ménages Marmandais.

Bien qu'il existe actuellement un certain équilibre, il reste nécessaire de gérer efficacement l'offre de logements, de prendre en compte les besoins des différentes catégories de ménages, et de continuer à garantir l'accessibilité au logement pour les propriétaires et les locataires.

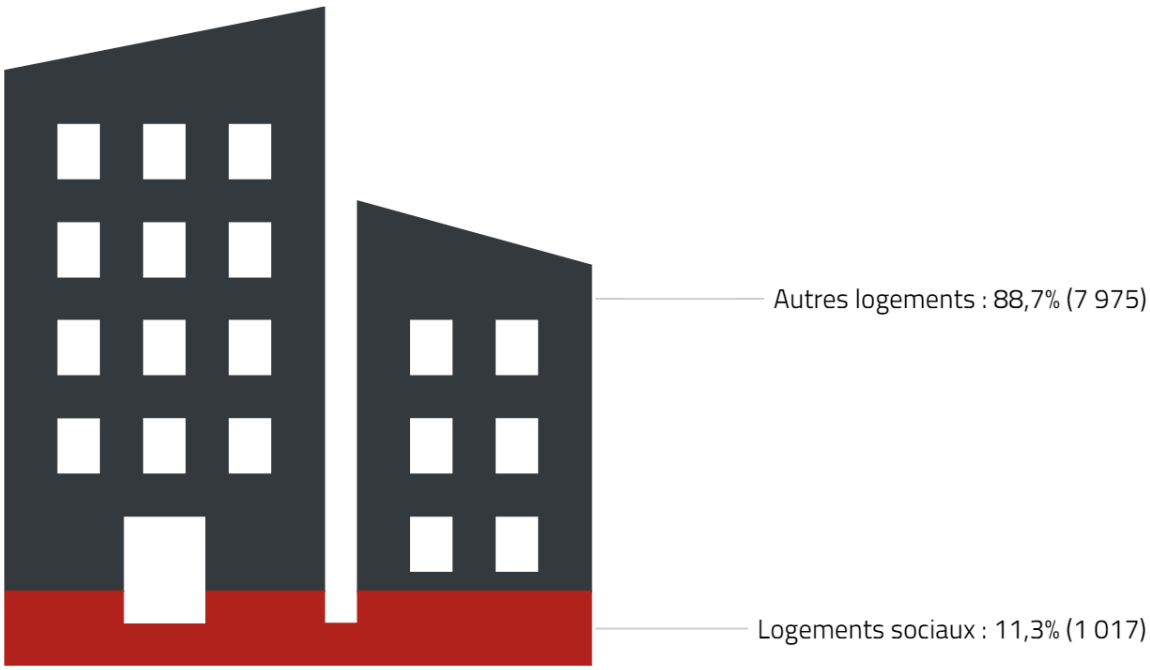
- **Un parc social répondant à une importante demande**

Marmande est soumise à la loi SRU. Selon les données du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS) de 2022, on recense 1 017 logements sociaux au 1er janvier 2022 à Marmande, représentant ainsi 11,3 % de l'ensemble du parc de logements de la commune.

Cette situation met en évidence le rôle des logements sociaux dans la commune, offrant une option de logements abordables à un segment de la population. Effectivement, le taux de chômage étant plus élevé que la moyenne nationale, surtout chez les jeunes, le revenu médian par unité de consommation étant assez faible, la présence de logements sociaux peut contribuer à renforcer la diversité du parc de logements et à répondre aux besoins des publics les plus précaires.

Alors que Marmande abrite près d'un tiers de l'ensemble des logements de l'agglomération, la commune regroupe près de 64,81 % des logements sociaux présents à l'échelle de l'agglomération.

Taux et nombre de logements sociaux selon RPLS



Depuis 2018, 58 nouveaux logements sociaux ont été construits à Marmande témoignant d'une dynamique de construction qui peut être qualifier de récente. Cette tendance à la construction de nouveaux logements sociaux témoigne de l'engagement de la commune à répondre à la demande croissante de logements abordables et de qualité.

Ces logements sociaux relativement récents et bénéficient d'une bonne qualité : presque 8 logements sur 10 (77,88 %) des logements sociaux de la commune de Marmande affichent un classement A, B ou C en ce qui concerne leur consommation énergétique (source : RPLS 2022).

Le faible taux de vacance dans le parc de logements sociaux (0,98 %) et le taux de mobilité relativement élevé (9,4 %) reflètent une demande réelle en matière de logements sociaux, ainsi qu'une certaine pression au sein de ce parc. La même tendance s'observe à l'échelle de la communauté d'agglomération Val-de-Garonne Agglomération mais aussi à l'échelle des autres intercommunalités qui constituent le territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. Cette pression résulte à la fois de la demande interne à la commune et du manque de logements sociaux à Marmande et dans ses environs.

- **Une hausse récente des prix de l'immobilier**

En 2020 à Marmande, le prix moyen du m² est de 1 382 € pour un appartement et de 1 654 € pour une maison. Il est important de mentionner que le prix moyen du m² des maisons a augmenté de 25,9 % à Marmande ces cinq dernières années et de 31 % pour les appartements.

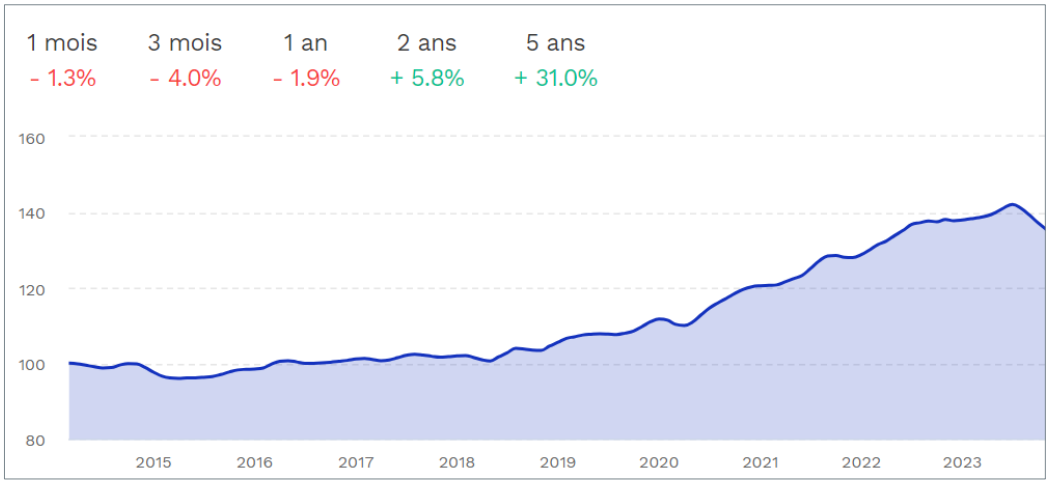
Malgré une dynamique à la hausse des prix de l'immobilier à Marmande et au sein du département, les prix de l'immobilier du Lot-et-Garonne restent moins élevés que ceux de l'ensemble des département limitrophes.

Cette évolution suit la tendance générale nationale, qui se caractérise par la hausse des prix de l'immobilier. De plus, l'augmentation récente des taux d'intérêt et des difficultés croissantes liées pour une partie de la population d'accéder aux emprunts immobiliers interroge sur l'adéquation présente et future de l'offre de logements sur le territoire. Ces éléments soulèvent des questions sur l'accessibilité du parc immobilier de la commune. L'augmentation des prix de l'immobilier pouvant rendre l'accès à la propriété difficile pour de nombreux ménages, renforçant ainsi la demande de logements à des prix abordables.

Evolution du prix moyen du m² (maison)

Source : Meilleurs agents

Evolution du prix moyen du m² (appartements)



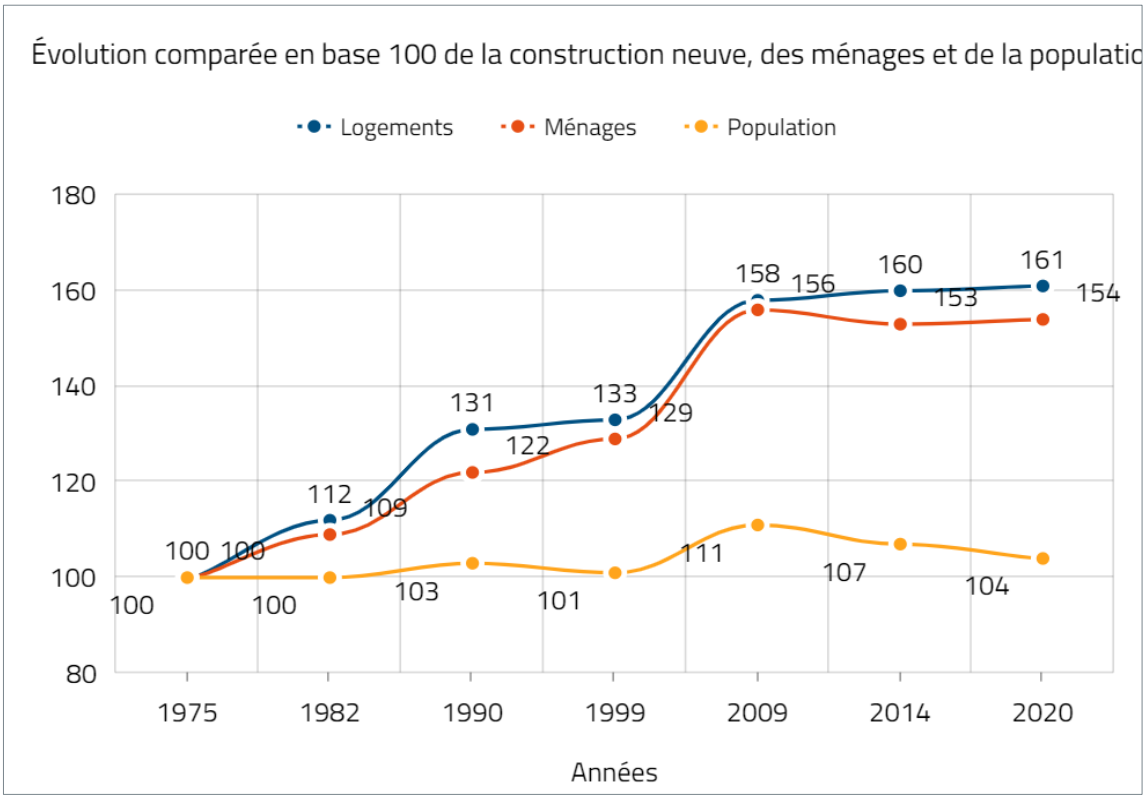
Source : Meilleurs agents

II.2 - Quel lien entre le développement démographique et résidentiel ?

a - Une construction décorrélée des tendances démographiques

Depuis 1968, le parc de logements a doublé, passant de 5 351 logements en 1968 à 10 288 en 2020. L'évolution du nombre de logements a été en constante augmentation depuis 1968, avec un pic entre 1999 et 2009, alors que la population commence à baisser à cette même période.

La croissance des ménages, de son côté, a eu tendance à suivre la même évolution que celle des logements jusqu'en 2009 avant de se stabiliser. L'écart entre l'évolution du nombre de ménages et le nombre de logement reste pour autant moindre comparé à celui observé avec l'évolution de la population. Effectivement, l'écart entre l'évolution de la population et l'évolution du nombre de logements et de ménages est observable depuis les années 1975.

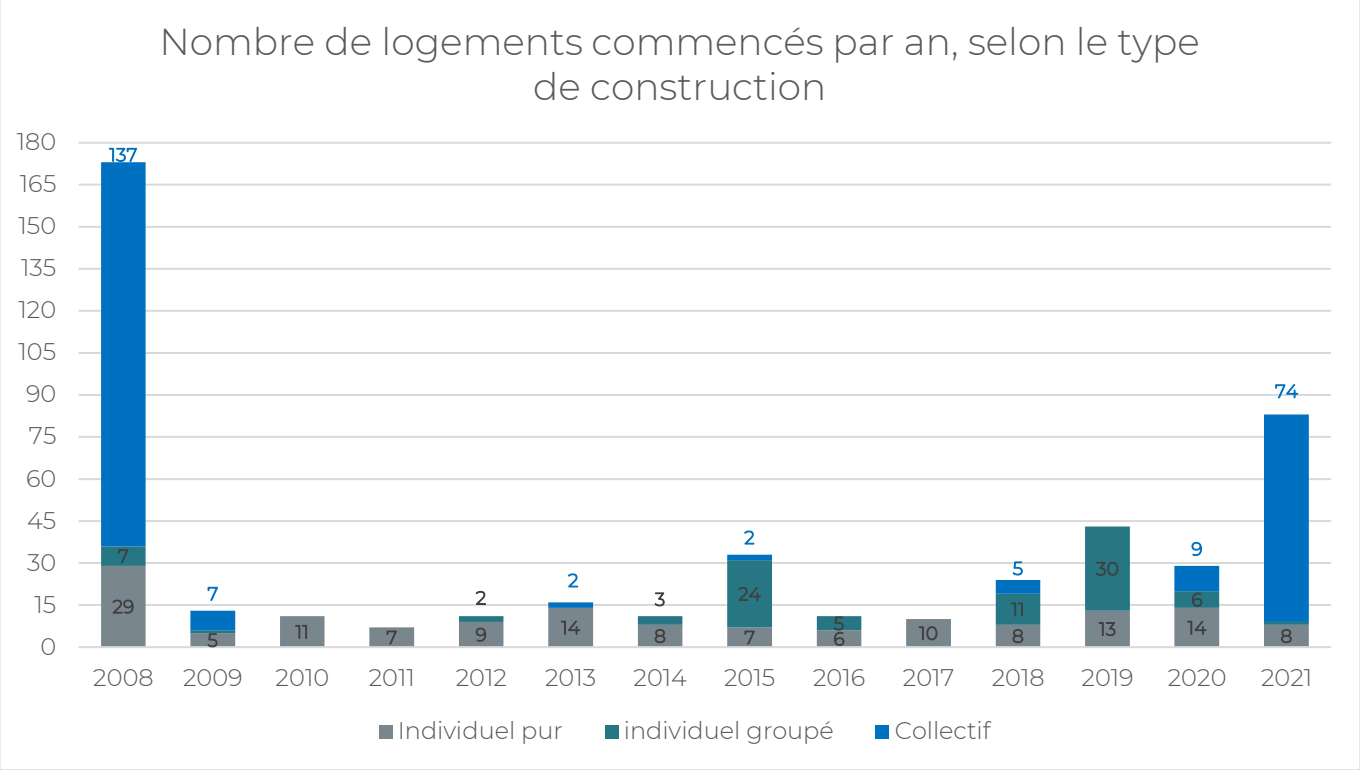


Source : INSEE RP 2020

En ce qui concerne le nombre de logements commencés par an, selon le type de construction, on observe qu'entre 2008 et 2021 le nombre de logements individuels purs est assez stable sur toute la période.

Le logement collectif quant à lui, a connu deux pics, 137 logements commencés en 2008 et 74 en 2021. Le reste du temps il est assez stable, et relativement faible.

Les logements individuels groupés quant à eux, ont eu plutôt tendance à évoluer depuis 2015, avec un pic de 30 logements commencés en 2019.



Source : INSEE RP 2020

Pour donner des éléments de comparaison, l'indice de la construction neuve[9] renseigne sur la dynamique de construction sur différents territoires : sur la commune cet indice est de 2,49 (nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants). A titre de comparaison, cet indice est identique à celui de la CAVGA et très proche de celui du reste du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne (2,46). La dynamique apparait ainsi relativement faible comparé à la moyenne nationale (4,8) mais conforme à celle du Lot-et-Garonne (2,58).

Au regard de ces éléments, se pose maintenant la question de l'adéquation du type de logement disponible avec l'évolution des besoins des ménages marmandais. Comme il a été indiqué plus haut, la taille des ménages a diminué rapidement sur la même période ce qui permet en partie d'expliquer le maintien de la courbe, proche de celle des logements. Cela indique des enjeux en matière d'accessibilité au logement, de disponibilité de logements pour la population résidente répondant à ses besoins.

[9] Cet indicateur, permettant de connaître la dynamique du marché immobilier, est calculé à partir des données SITADEL 2020 (permis de construire) comparés avec le dernier recensement en date de la population. La méthode de calcul est : Nombre de logements commencés / an / 1 000 habitants

b - Un « point mort » essentiel pour comprendre les évolutions du parc résidentiel

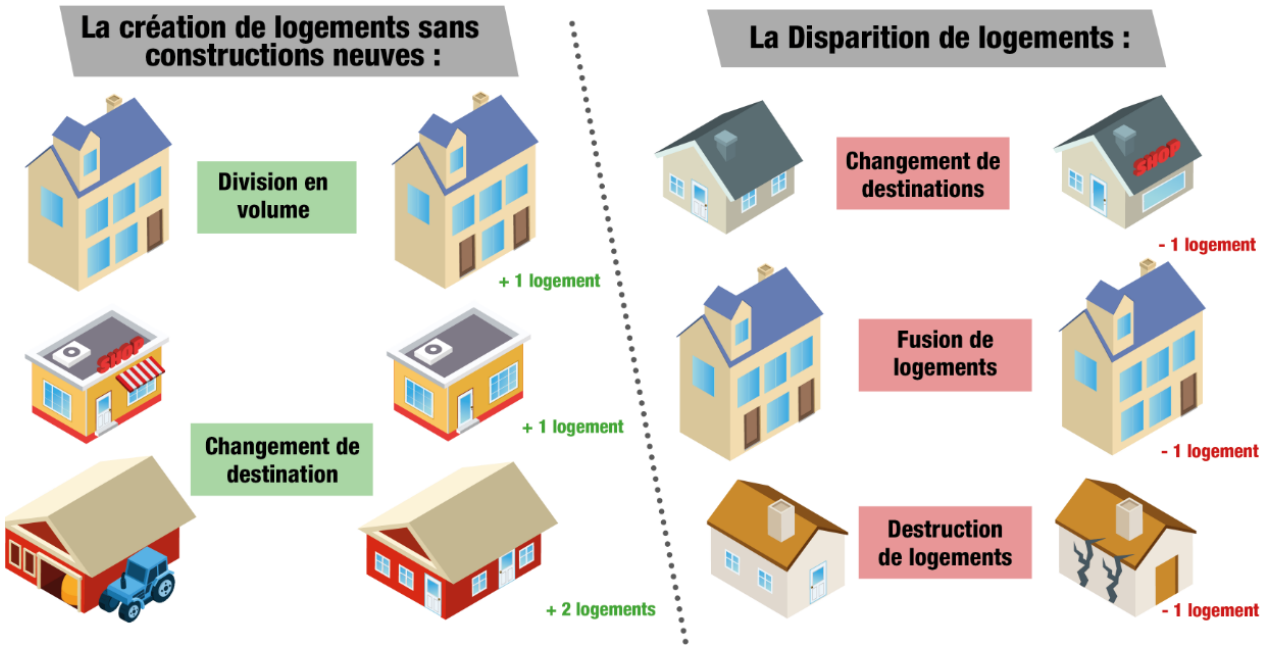
L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins : les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le « point mort ») et les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

Concernant le « point mort », il s'agit de mesurer, a posteriori, la production de logements correspondant à la stabilité démographique. Les quatre postes pris en compte sont :

- le renouvellement du parc
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants
- le desserrement des ménages dont la somme est le point mort,
- le solde est l'« effet démographique ».

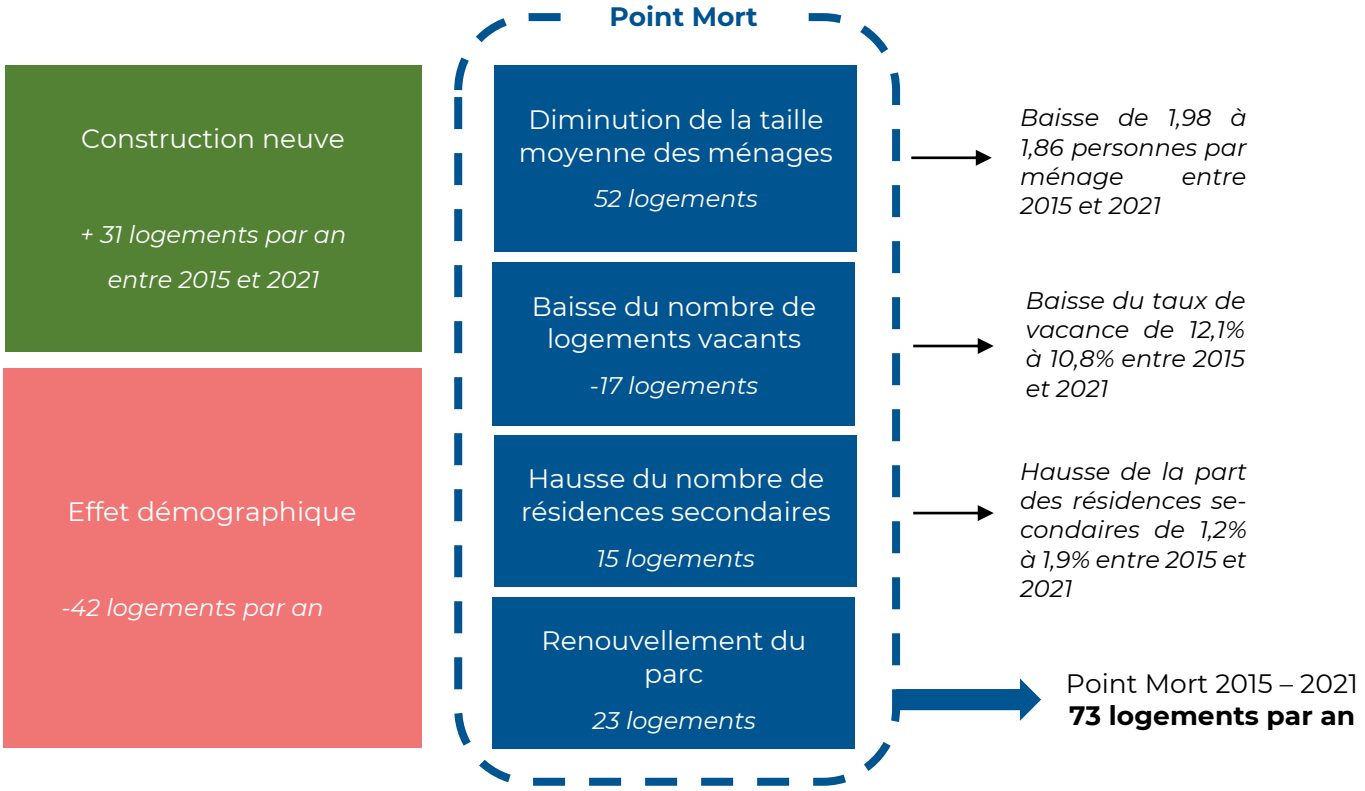
Entre 2015 et 2021, la commune de Marmande a perdu environ 710 habitants (-0,67%). Sur cette même période, 31 logements ont été construits par an. Sur cette base et afin de maintenir le même niveau de population, il aurait fallu livrer 73 logements chaque année pour maintenir la population déjà installée. C'est ce que l'on appelle le Point Mort de la construction.

Ce Point Mort est un facteur qui vise à quantifier les mutations et évolutions du parc résidentiel, en dehors des constructions neuves. Il fait donc le bilan entre :



Sur la période 2015-2021, il se décompose de la façon suivante :

- La production de 52 logements par an permettrait de répondre au phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- La vacance a diminué sur le territoire, c'est-à-dire que qu'environ 17 réhabilitations par an sont venues compenser le besoin en logements sur la commune.
- 15 logements seraient nécessaires pour répondre à la hausse du nombre de résidences secondaires.
- Le renouvellement du parc correspond au solde entre les démolitions de logements et les créations de logements dans le bâti existant (par transformation d'usage, division de logements, etc.). Il équivaut à la disparition de 23 logements par an dans le parc existant.



Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Prévoir **des réponses en matière de logements adaptés à tous les publics** avec une certaine vigilance vis-à-vis des publics spécifiques
- Traduire les besoins en logements temporaires exprimés dans le PLH
- Permettre la **diversification des types de constructions de logements**
- Encourager le développement de **nouvelles formes urbaines**, architecturales et innovantes prenant en compte non seulement la performance énergétique, mais aussi l'adaptation au changement climatique
- Identifier les outils pour la remise sur le marché d'au moins 2% du parc de logement vacant des principales centralités en s'appuyant sur les OPAH/RU et ORT (viser en priorité le logement vacant de longue durée, plus de 3 ans) ; (Marmande : - 2% de logements vacants dans la projection de la vacance SCoT, -349 logements)
- **Prévoir les OAP sectorielles** pour tout projet urbain de plus de 5 000 m²,
- **Identifier les îlots dégradés et les secteurs en friche** qui pourront faire l'objet d'opération de réhabilitation ou de renouvellement urbain
- Mettre en place les outils fonciers adaptés pour favoriser la reconquête des secteurs dégradés, ou en friches, la reconquête des locaux vacants et la densification des centres-bourgs,
- Fixer des objectifs en matière de production de logement social (selon le SCoT, les opérations de plus de 15 logements devront compter un minimum de 20% de logement social)
- Fixer des objectifs en matière de rénovation du parc de logements afin de lutter contre la précarité énergétique et des logements insalubres.

Synthèse de la thématique logement

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
▪ Une vocation résidentielle forte ▪ Un équilibre entre propriétaires et locataires ▪ Un prix du foncier qui reste accessible ▪ Une dynamique récente de construction de logements sociaux	▪ Une forte sous-occupation des logements ▪ Une augmentation de ménages d'une personne nécessitant des logements de petite taille ▪ Une pression sur le parc de logement sociaux ▪ Une hausse récente des prix de l'immobilier

ENJEUX
▪ Adapter le parc de logements aux besoins de tous, en lien avec les phénomènes sociaux et les modes de vie évolutifs ▪ Garantir l'équilibre social de l'habitat ▪ Garantir l'accès à la propriété notamment pour les ménages les plus précaires ▪ Maitriser les prix du foncier et de l'immobilier ▪ L'adéquation entre la localisation de l'offre de logements et l'accessibilité aux infrastructures de transports, aux équipements et aux services ▪ Poursuivre les efforts en matière de rénovation énergétique de l'habitat

2

Fonctionnement territorial

I. ÉCONOMIE

I.1 - Chiffres clés

Actif / emploi

- 11 429 emplois en 2020 à Marmande
- + 1 783 emplois entre 1999 et 2020
- 7 116 actifs à Marmande en 2020
- 191 emplois pour 100 actifs à Marmande en 2020

Entreprise

- 604 établissements actifs employeurs en 2020 à Marmande
- 31 % des établissements de la commune et 32 % des actifs font partie de la sphère productive
- 234 établissements créés en 2022

Zone commerciale

- 9 zones d'activités
- 2 pépinières d'entreprises

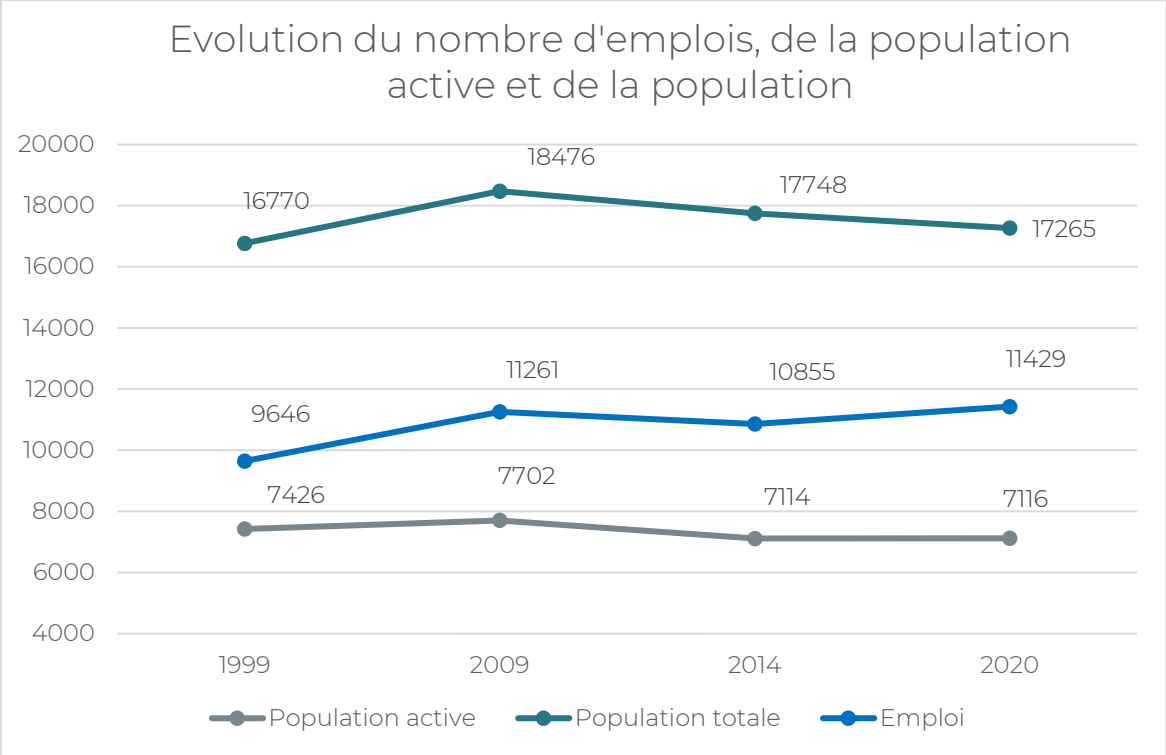
Espace agricole

- 36 agriculteurs exploitants
- 219 emplois dans l'agriculture

I.2 - Les tendances en matière d'emploi

a - L'emploi à Marmande

La ville de Marmande connait une croissance de l'emploi assez stable qui se traduit par des phases de légères baisses et de légères augmentations. Globalement entre 1999 et 2020 la commune a tout de même gagné 1783 emplois, alors que la population active ainsi que la population globale continuent toutes deux de baisser.



Il y a donc plus d'emplois que d'actifs travaillant sur la commune et cela se matérialise par un fort indice de l'emploi[10], 190,8 emplois pour 100 actifs sur la commune. Sans prendre en compte la commune de Marmande dans la communauté d'agglomération du Val de Garonne Agglomération, cet indice est de 73,92 emplois pour 100 actifs ce qui vient conforter que la croissance de l'emploi est en partie portée par Marmande. Ces éléments témoignent d'un dynamisme de l'emploi dans la commune qui peut participer à rendre le territoire attractif.

Dans des communes de taille comparable, les dynamiques sont semblables :

- Bergerac (24) : 178,3 emplois pour 100 actifs
- Villeneuve-sur-Lot (47) : 163 emplois pour 100 actifs
- Castelsarrasin (82) : 123,89 emplois pour 100 actifs

[10] Indice de concentration d'emploi :
Nombre d'emplois dans un territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire.

- Si l'indice est proche de 100, le territoire peut être considéré comme équilibré ;
- Si l'indice est inférieur à 100, le territoire présente un caractère plutôt résidentiel ;
- Si l'indice est supérieur à 100, le territoire constitue probablement un pôle d'emplois.

b - Une commune qui attire de nombreux actifs de l'extérieur

Lié à un indice de concentration de l'emploi élevé, la commune est donc attractive pour de nombreux actifs qui viennent travailler à Marmande. Il est ainsi estimé que cinq actifs sur 10 résidant à Marmande y travaillent également[11]. Une partie des emplois de la commune est donc occupée par des personnes vivant en dehors de Marmande et les principaux flux depuis les communes extérieures se composent ainsi :

Flux de plus de 200 personnes		Flux de plus de 100 personnes		Flux de plus de 50 personnes	
Sainte-Bazeille	380 personnes	**Castelnau-sur-Gupie**	183 personnes	**Sainte-Marthe**	92 personnes
Tonneins	345 personnes	**Seyches**	176 personnes	**Saint-Martin-Petit**	91 personnes
Beaupuy	323 personnes	**Gontaud-de-Nogaret**	165 personnes	**Meilhan-sur-Garonne**	91 personnes
Virazeil	300 personnes	**Montpouillan**	155 personnes	**Bordeaux**	74 personnes
Fourques-sur-Garonne	232 personnes	**Cocumont**	153 personnes	**Longueville**	70 personnes
		Le Mas-d'Agenais	150 personnes	**Agen**	68 personnes
		Escassefort	135 personnes	**Bouglon**	66 personnes
		Caumont-sur-Garonne	130 personnes	**Lamothe-Landerron**	65 personnes
		Marcellus	140 personnes	**Puymiclan**	60 personnes
		Saint-Pardoux-du-Breuil	123 personnes	**Couthures-sur-Garonne**	60 personnes
		Samazan	122 personnes	**La Réole**	60 personnes
		Birac-sur-Trec	112 personnes	**Gaujac**	54 personnes
		Lagupie	108 personnes		
		Casteljaloux	104 personnes		
		Miramont-de-Guyenne	104 personnes		

Si les flux en provenance de communes extérieures sont particulièrement conséquents, certains actifs marmandais travaillent hors de la commune, et les principaux flux domicile-travail à départ de Marmande vers des communes extérieures se composent ainsi :

Flux de plus de 200 personnes		Flux de plus de 100 personnes		Flux de plus de 50 personnes	
Tonneins	252 personnes	Virazeil	195 personnes	La Réole	60 personnes

[11] Source : Mobilités professionnelles en 2020 : déplacements domicile - lieu de travail, INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/7630376

		Sainte-Bazeille	132 personnes	Casteljaloux	73 personnes
		Agen	110 personnes	Fauillet	57 personnes
		Bordeaux	105 personnes	Miramont-de-Guyenne	64 personnes
				Samazan	98 personnes

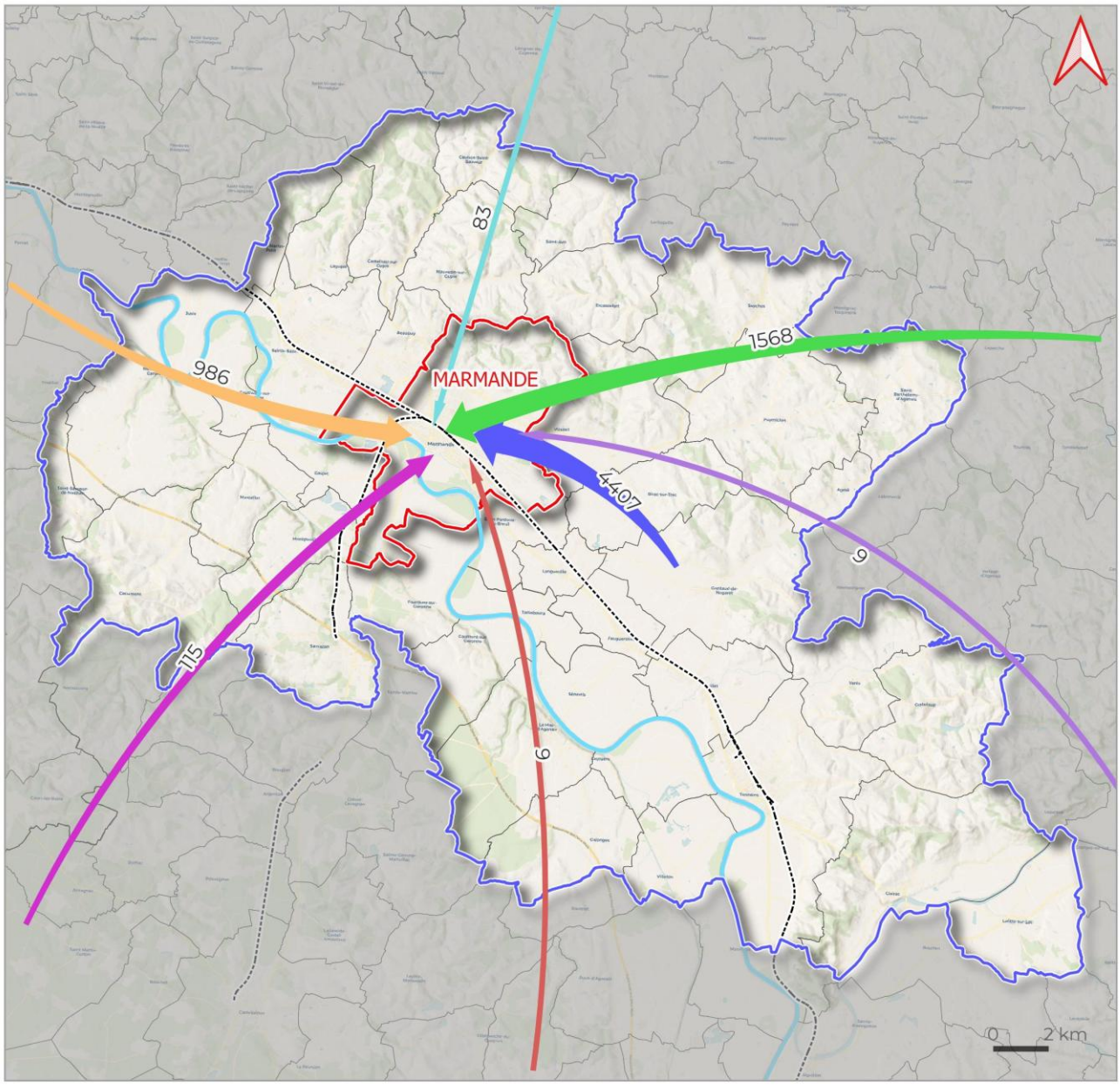
D'après le tableau ci-dessus, Tonneins est la commune qui attire le plus d'actifs marmandais, devant d'autres pôles d'emplois qui apparaissent plus secondaires tels que : Virazeil, Sainte-Bazeille, Agen ou encore Bordeaux.

Il est important de noter qu'un nombre important de ces flux, que ce soit dans un sens comme dans l'autre, concernent des communes qui font partie de la communauté d'agglomération Val-de-Garonne Agglomération. Ces éléments illustrent bien le dynamisme économique de l'intercommunalité.

Cela se confirme sur les cartes ci-dessous, les flux les plus importants à destination de Marmande pour des raisons professionnelles sont en provenance de la communauté d'agglomération. En suivant, ce sont les résidents du département puis les girondins. La faible quantité de flux en provenance de la Dordogne ou de territoires plus lointains confirme la présence d'un véritable bassin d'emploi de proximité.

Cette tendance concerne également les actifs marmandais qui travaillent en dehors de leur commune, dont de nombreux déplacements se font au sein de l'agglomération.

Flux Travail - Domicile en 2020



Eléments de repères

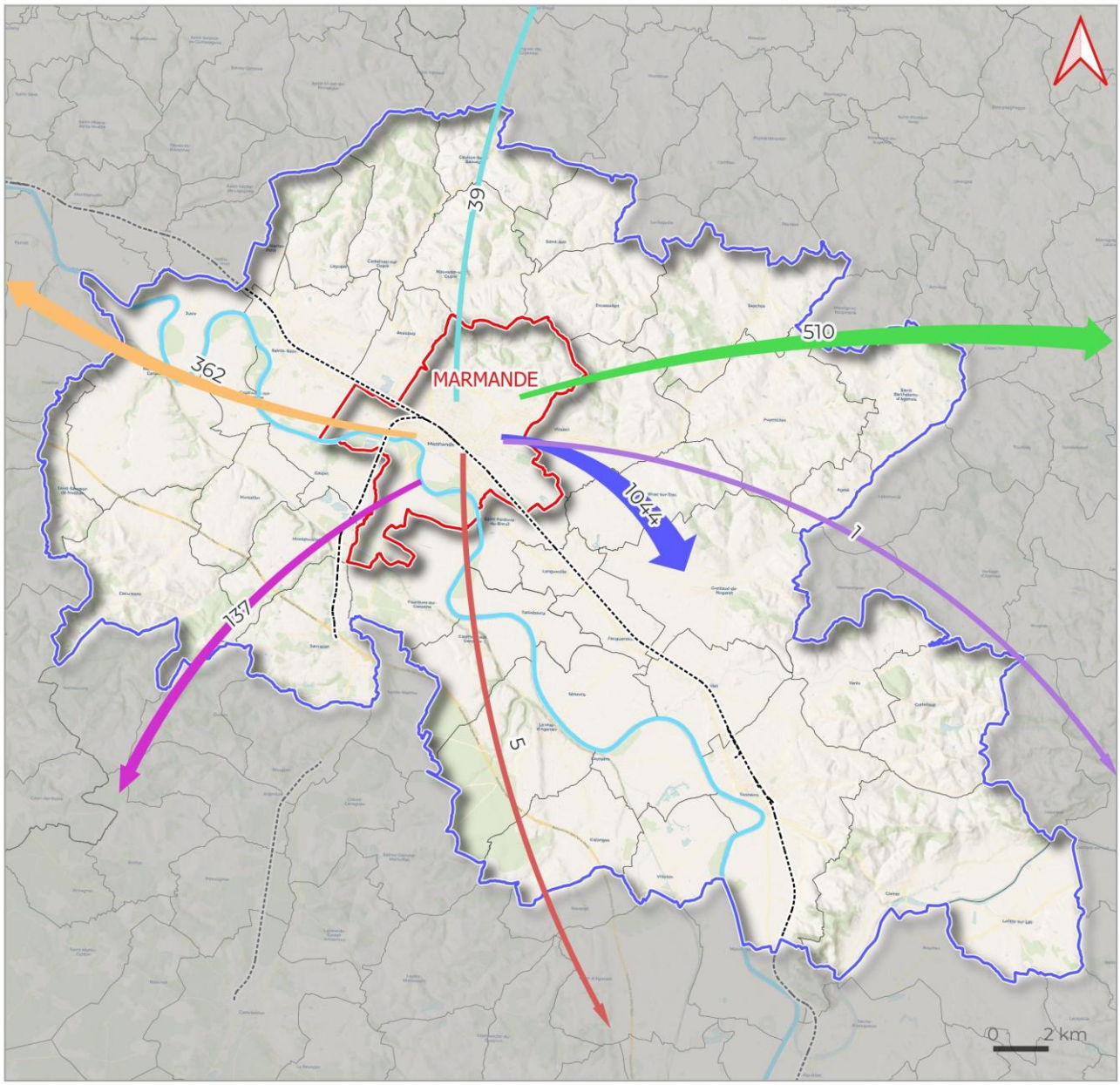
- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Commune de Marmande
- Limite communale
- Voie ferrée
- La Garonne

Nombre de personne travaillant à Marmande et :

- Vivant dans le périmètre de la CA Val de Garonne Agglomération
- Vivant dans le département du Lot et Garonne
- Vivant dans le département de la Dordogne
- Vivant dans le département de la Gironde
- Vivant dans le département du Gers
- Vivant dans le département du Tarn et Garonne
- Vivant dans une autre commune

Réalisation : CITADIA - Février 2024
Sources : © DGFIP 2023, INSEE 2020

Flux Domicile - Travail en 2020



Eléments de repères

- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Commune de Marmande
- Limite communale
- Voie ferrée
- La Garonne

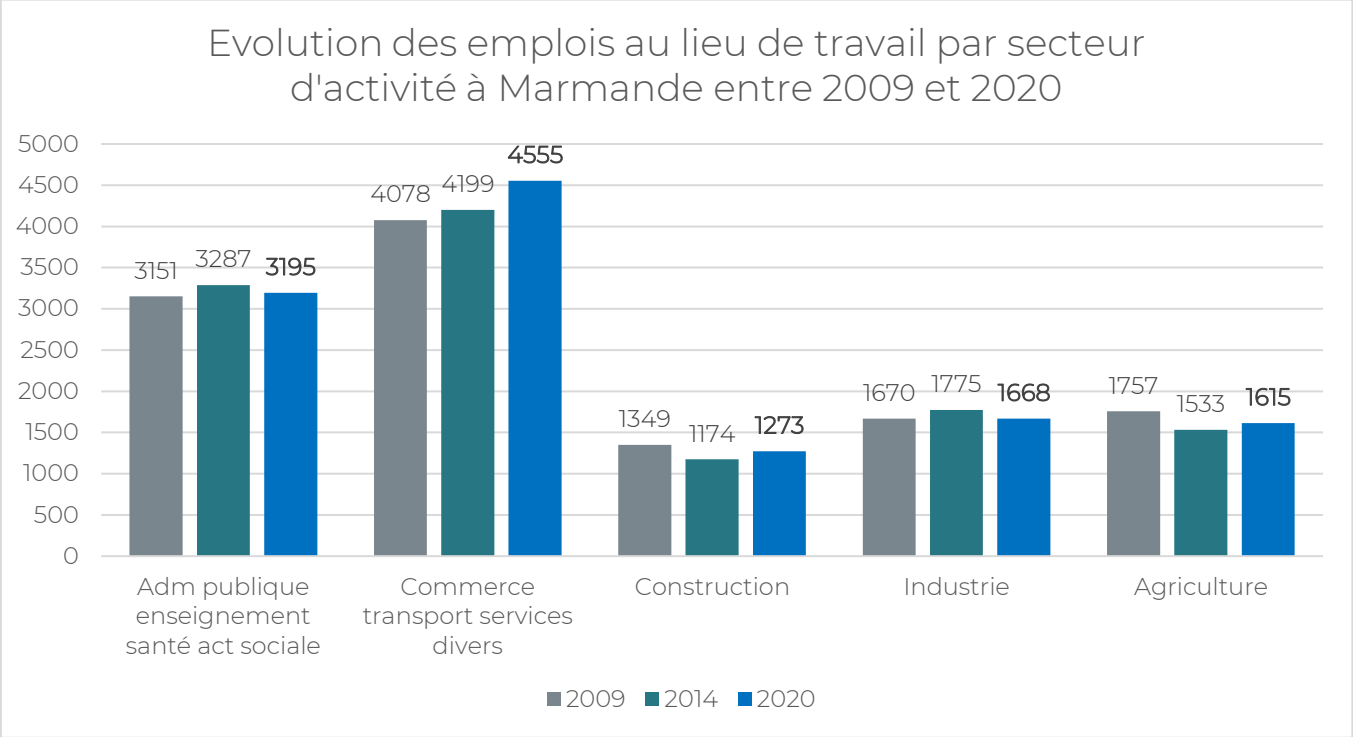
Nombre de personne vivant à Marmande et :

- Travaillant dans le périmètre de la CA Val de Garonne Agglomération
- Travaillant dans département du Lot et Garonne
- Travaillant dans département de la Dordogne
- Travaillant dans département de la Gironde
- Travaillant dans département du Gers
- Travaillant dans département du Tarn et Garonne
- Travaillant dans une autre commune

Réalisation : CITADIA - Février 2024
Sources : © DGFIP 2023, INSEE 2020

c - *Structure et évolution des établissements et des emplois locaux*

La commune détient logiquement une part très importante de son économie qui est dépendante de la sphère présentielle[12]. De son côté, la sphère productive représente 30,86 % des établissements et 31,84 % des actifs. Cette dynamique n'est pas propre à la commune et s'inscrit dans un contexte territorial plus large où l'emploi local se spécialise autour de certaines filières non productives (touristique, *silver economy*...).



Source : Insee RP 2020

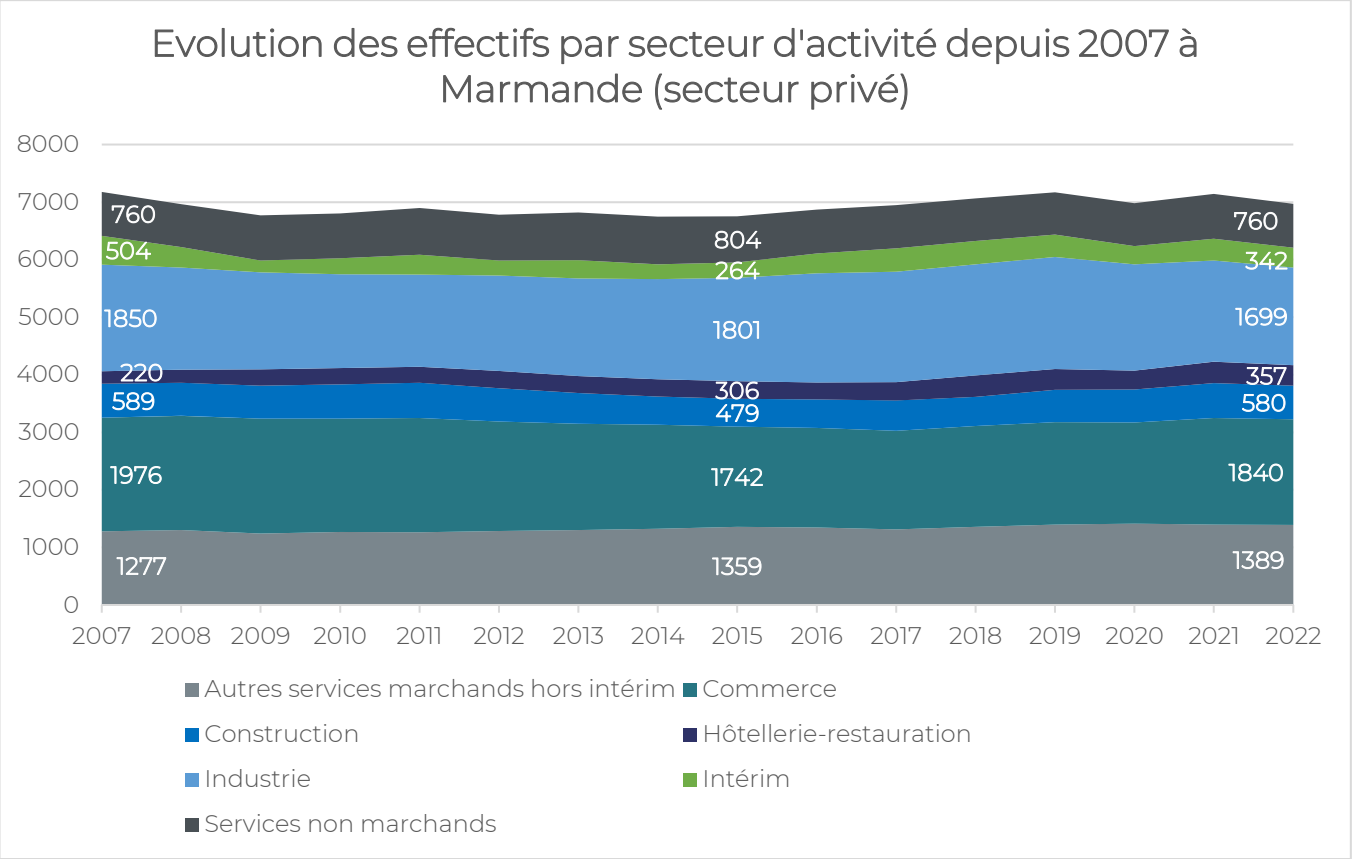
Logiquement, les emplois les plus présents sur le territoire sont des catégories de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (26%) et le « commerce, transport et services divers » (presqu'un quart de l'ensemble des emplois au LT, 37%). Le commerce, les transports et les services divers correspondent au seul secteur d'activité qui a vu son nombre d'emploi augmenté depuis 2009.

Ces deux secteurs constituent les principaux moteurs de l'emploi local et renforcent le poids de la sphère présentielle.

Les données d'Open Urssaf indiquent que c'est le commerce qui constitue le secteur d'activité comptant le plus de salariés (1389 effectifs en 2022) non loin devant l'industrie qui malgré une baisse notable

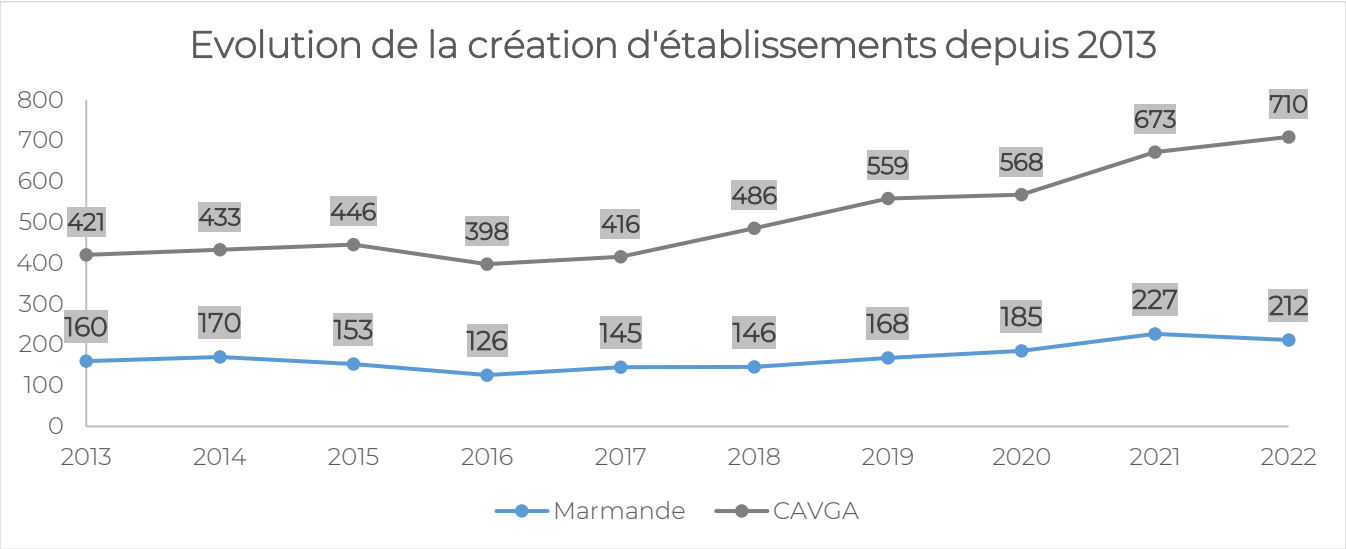
[12] La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.
Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

entre 2015 et 2022, regroupe encore 1699 des effectifs. Par ailleurs, c'est l'hôtellerie et la restauration qui ont enregistré la plus forte hausse sur la période observée (+ 137 effectifs entre 2007 et 2022).



Source : Open Urssaf

D'après les données Insee et Flores, fin 2021 la commune compte 904 établissements actifs employeurs. Ce sont très majoritairement des structures de 1 à 9 salariés (71,7 % des entreprises) et la commune ne compte que peu d'entreprises d'envergure (seules 26 dépassent les 50 salariés). Ces caractéristiques sont proches de celles de la CAVGA et des autres intercommunalités du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. Pourtant les établissements, de la même manière que l'emploi apparaissent comme concentrés dans la CAVGA qui présente une vraie dynamique entrepreneuriale. En effet, en 2022 710 entreprises ont été créées dont 212 à Marmande. A elle seule, la commune concentre ainsi près d'un tiers de l'ensemble des entreprises qui ont été créées en 2022.



I.3 - La composition des actifs

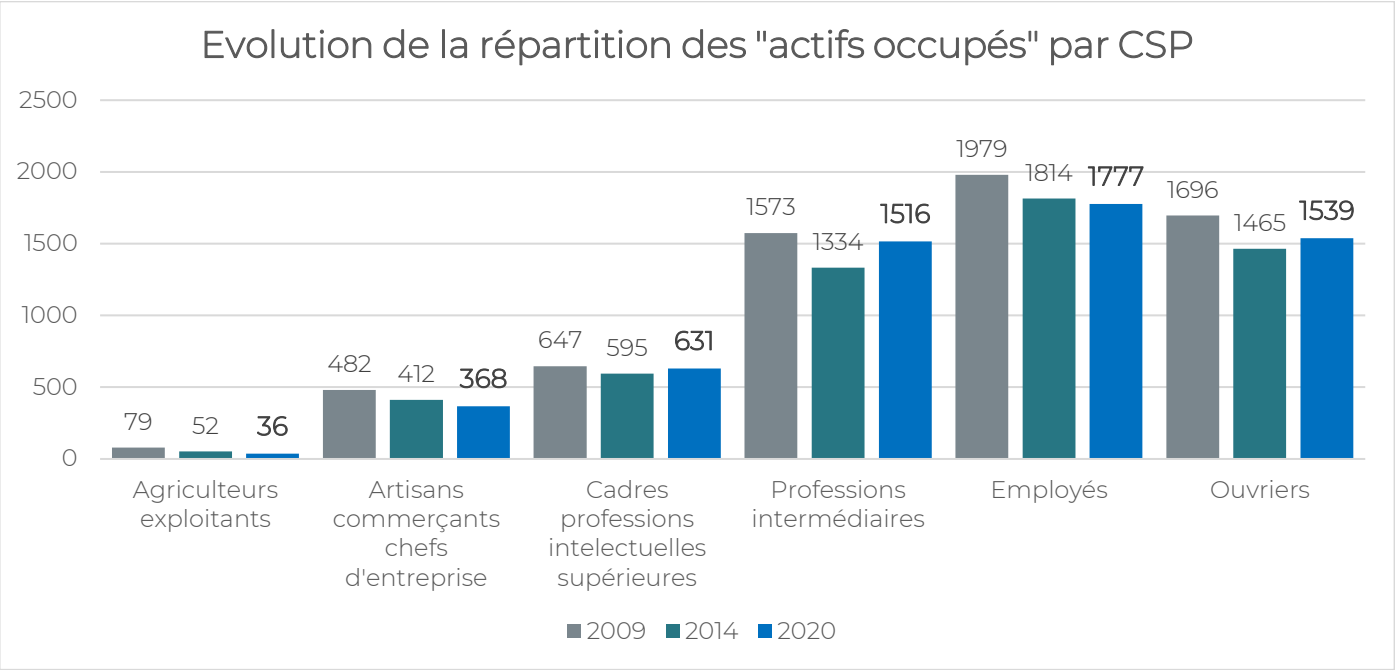
a - Ouvriers, employés et professions intermédiaires surreprésentés

Si elle s'est maintenue avec une très légère hausse au cours de la dernière période intercensitaire, la population active témoigne pourtant d'une baisse générale depuis 1999. Bien qu'on observe une baisse générale entre 2009 et 2020 qui affecte toutes les catégories socioprofessionnelles, on remarque que certaines d'entre elles ont de nouveau légèrement augmenté entre 2014 et 2020 à l'exception des agriculteurs et des artisans.

- Les agriculteurs exploitants représentaient 79 actifs occupés en 2009 soit 1,22 % de l'ensemble des actifs ayant un emploi. Cette part a baissé de façon constante depuis 2009 pour arriver à 0,61% en 2020, soit 6 actifs ayant un emploi sur les 5 866 recensés à Marmande.
- Les artisans ont également vu leur nombre baisser entre 2009 et 2020. Ils sont passés de 7,46 % de l'ensemble des actifs ayant un emploi à 6,27 %.
- Les professions intermédiaires sont passées de 24,36 % à 25,84 % des actifs ayant un emploi entre 2009 et 2020.
- Les cadres, les employés et les ouvriers n'ont pas subi d'évolution significative.

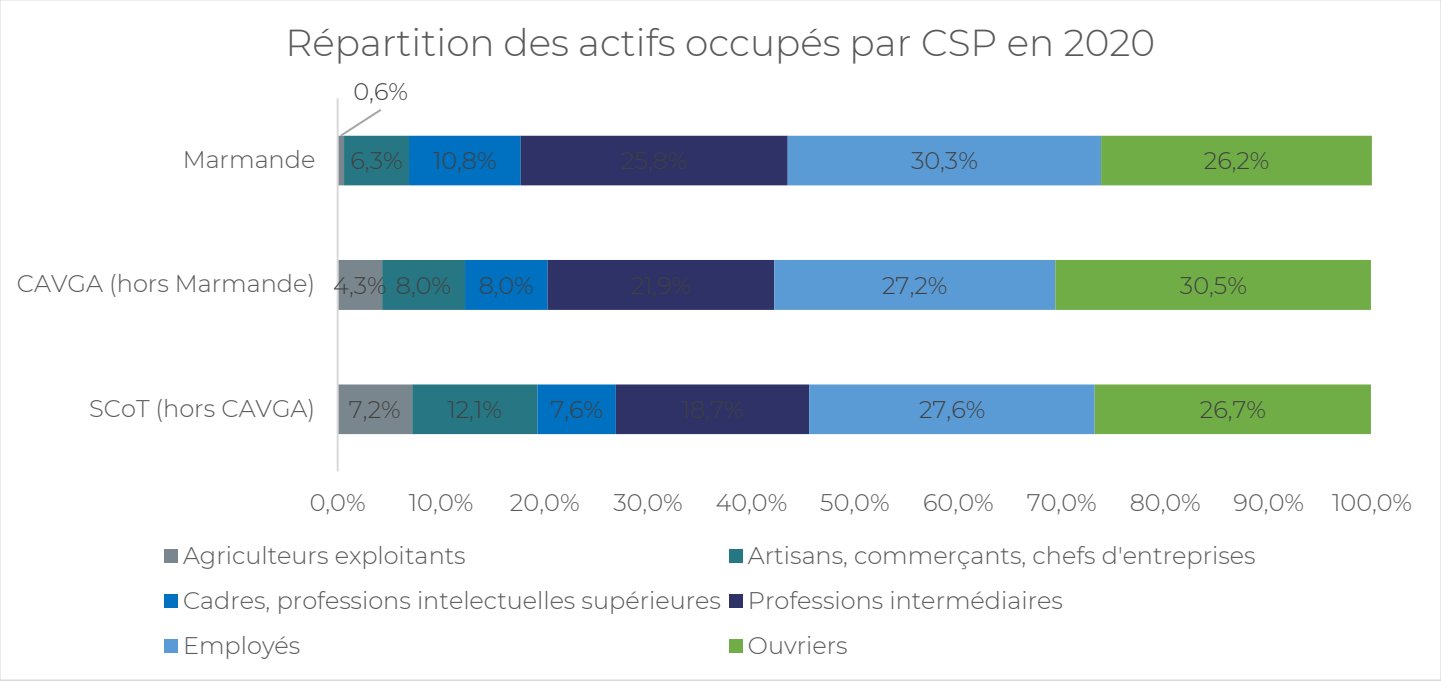
Ainsi, il n'y a pas eu de grandes évolutions concernant la part respective de chaque catégorie socio-professionnelle. Pour autant, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers continuent de représenter les catégories socio-professionnelles les plus largement représentées de l'ensemble des actifs occupés en 2020.

Globalement, ces éléments témoignent de mutations de la structure économique et ces éléments ne s'observent pas uniquement à l'échelle de la commune mais également à une échelle plus large. Ces mutations se traduisent à Marmande par la présence notable des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers, par l'augmentation de la part de cadres et des professions intellectuelles supérieurs et par le recul des catégories socio-professionnelles traditionnelles telles que les agriculteurs et les ouvriers.



Source : Insee RP2009, RP 2014 et RP 2020

Ces évolutions correspondent aux évolutions sociodémographiques observées à l'échelle intercommunale avec les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers qui sont les catégories socio-professionnelles les plus présentes sur le territoire (respectivement 23% et 28% et 29% des actifs occupés de la CAVGA).

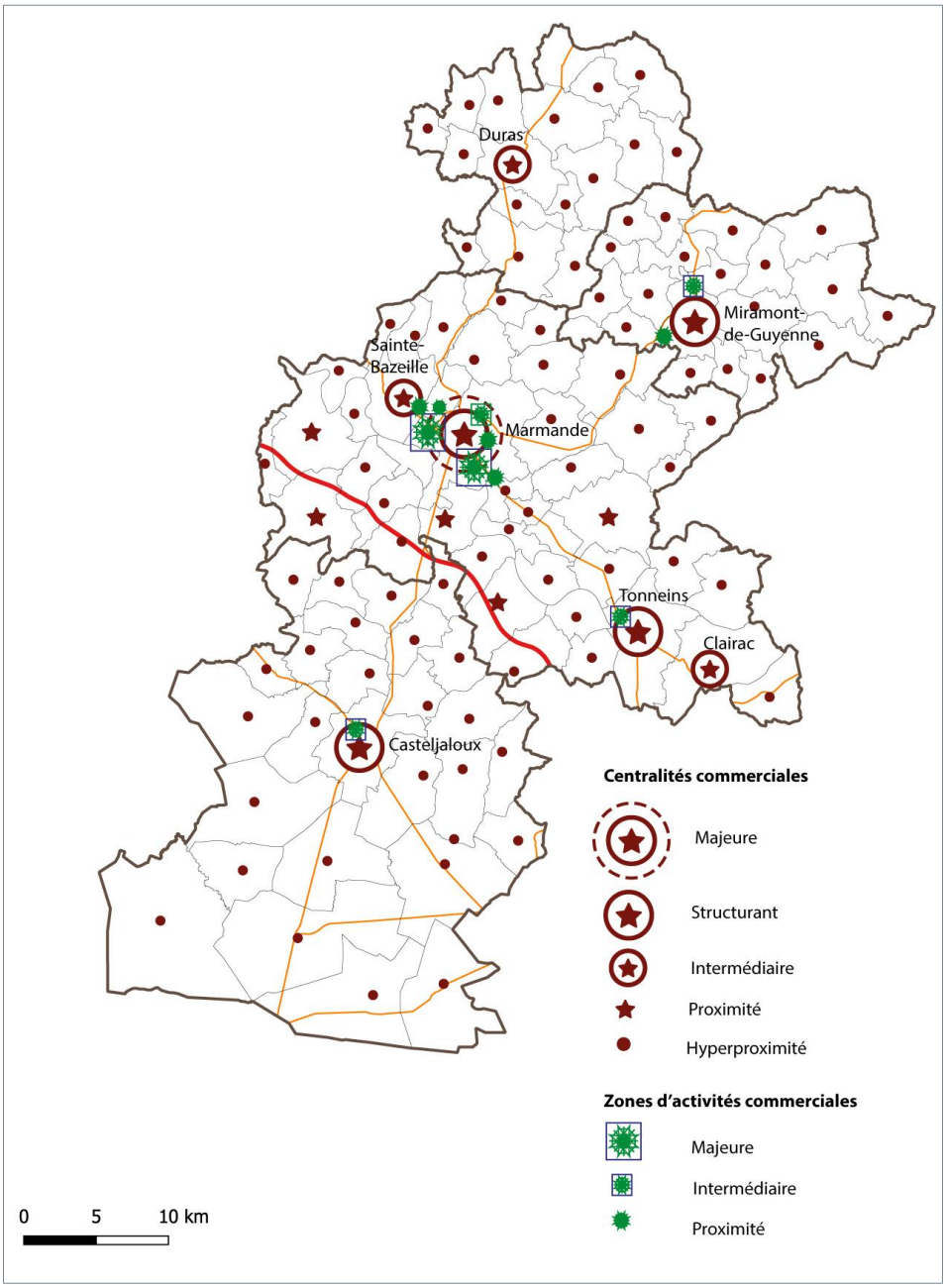


Source : INSEE RP 2020

I.4 - Les principales filières économiques

a - Le commerce

Le commerce fait partie des principales filières économiques à Marmande. En effet, il existe une forte concentration de commerces au sein de la commune qui est identifiée comme une « centralité commerciale majeure » dans le DAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. La commune se place au cœur de la communauté d'agglomération Val de Garonne qui affiche le nombre moyen de commerces le plus élevée pour 1000 habitant et joue ainsi un rôle majeur pour sa périphérie plus ou moins proche.

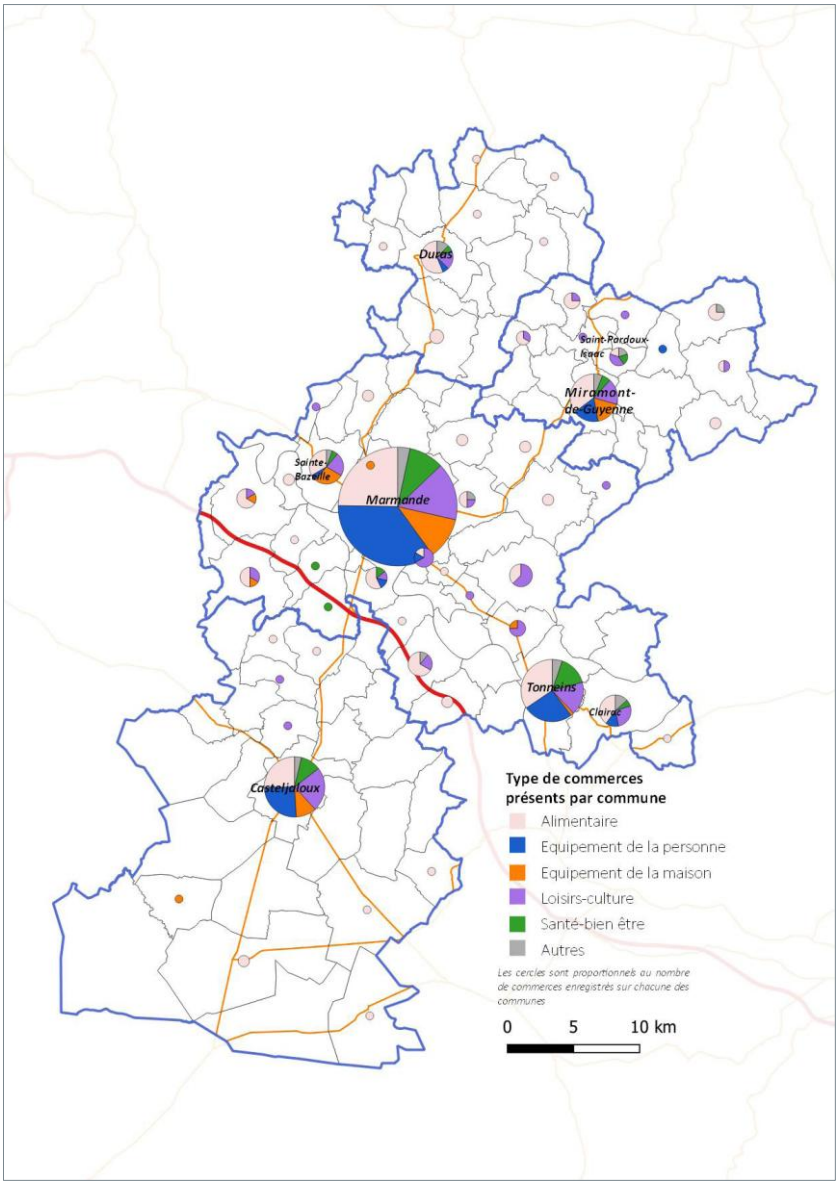


Source : extrait du DAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

A l'échelle du territoire du SCoT, en dehors de la CAVGA, les 3 intercommunalités, plus rurales, disposent d'un taux d'équipement commercial plus faible. Pour répondre à cette problématique de faible densité, les commerces se regroupent. Les zones de chalandises sont très partagées sur un territoire aussi étendu. On note toutefois quelques communes dont l'influence s'étend largement : d'abord

Marmande est polarisante pour l'ensemble du SCoT et au-delà du territoire, elle concentre tous types de commerces, intermédiaires, proximité, supérieurs…

Répartition des commerces par types



Source : Diagnostic du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne (INSEE, BPE, 2020)

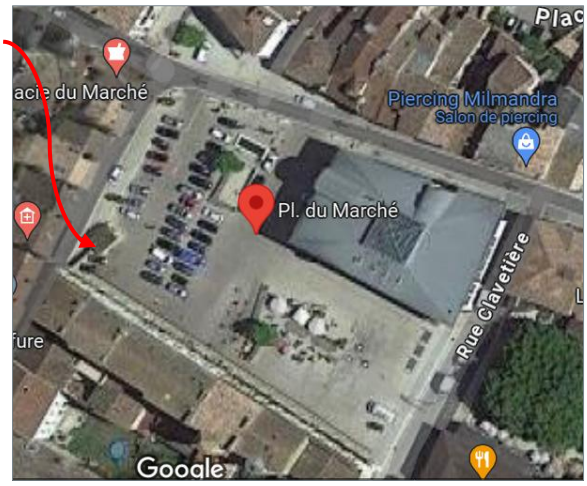
Puis des pôles dont le rayonnement s'affirme parfois au- delà de leur seule intercommunalité : Tonneins, Miramont-de-Guyenne, Casteljaloux, Miramont de Guyenne…

Ces centralités commerciales correspondent aux centres-villes structurants pour l'offre commerciale du territoire. Caractérisée par une mixité des fonctions urbaines, ces secteurs proposent une offre commerciale diversifiée qui répond aux besoins de la population. La concentration permet aux commerces de renforcer leur attractivité et ainsi de consolider leur zone de chalandise.

Il y a 11,9 commerces pour 1000 habitants à Marmande. Parmi ces commerces, une forte concentration de magasins d'équipements à la personne, mêlant grandes enseignes et indépendants, principalement le long des rues Georges Clémenceau, Léopold Faye et Abel Boyé. En continuité, autour de la Place du Marché, se concentrent une dizaine de commerces alimentaires spécialisés.

Source : Google Street View, 50 rue de la République, septembre 2019

Ces commerces répondent à la fois aux besoins quotidiens des habitants et attirent ceux des communes aux alentours, voire éloignées, pour bénéficier de l'offre spécifique en matière d'habillement notamment. Ainsi, près des trois quarts des communes du SCoT identifient Marmande comme pôle pour l'habillement (source : enquête communale, 2020). Le secteur commercial du centre de Marmande est relativement accessible avec plusieurs espaces de stationnement à proximité.

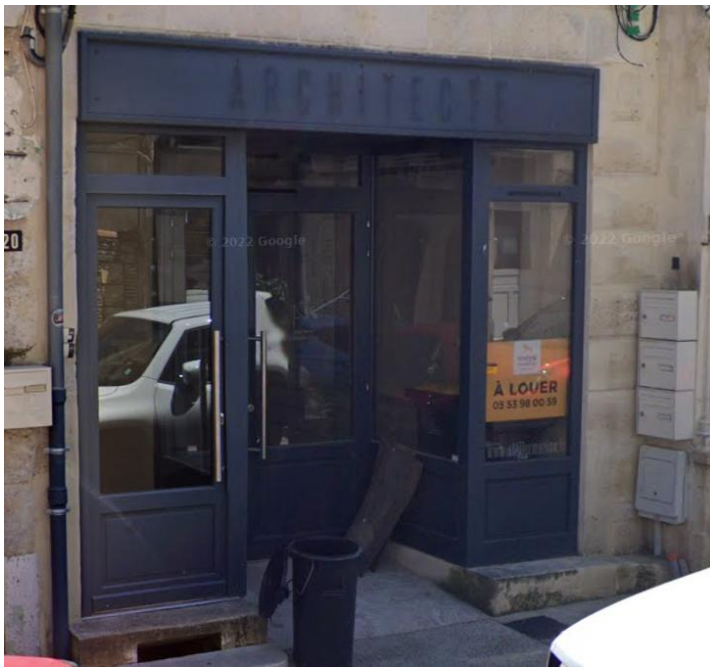


Exemple d'un espace de stationnement à proximité du centre, source : Google Maps

Les aménagements se font de deux sortes : la rue Toupinerie et Abel Boyé ont été fermées à la circulation et réservées aux modes doux (piétons/vélos) tandis que les rue Léopold Faye et Georges Clémenceau sont ouvertes à la circulation en sens unique. Ainsi sur ce dernier axe, si les aménagements sont assez qualitatifs, le cheminement entre les commerces est parfois plus contraint.

Ce quartier commerçant souffre d'une certaine déprise avec environ 14 % de vacance des points de vente. Si Casteljaloux semble moins concernée, Tonneins et Miramont-de-Guyenne sont marquées, comme Marmande, par une problématique de vacance en centre-ville liées à la concurrence de l'offre de périphérie et par les contraintes pratiques liées à leur centre-ville patrimonial (adaptation des locaux et des aménagements).

Source : Google Street View, 40 rue Léopold Faye, mai 2022



Source : Google Street View, 22 rue Léopold Faye, mai 2022

Figure 1 : Les commerces vacants dans le centre de Marmande ;
Source : étude sur la mise en tourisme du Val de Garonne agglomération

La commune identifie plusieurs causes à ce phénomène : la **concurrence des pôles commerciaux périphériques** notamment.

Selon une étude sur la mise en tourisme des centres-villes et des centres-bourgs à l'échelle de l'agglomération (2023), le « tissu urbain continu », qui correspond au centre-ville élargi de Marmande, couvre une surface de 92,3 ha, alors que les zones commerciales et industrielles alentours totalisent une

surface de 369,5 ha. Il s'agit d'un calcul approximatif visant à obtenir un ordre de grandeur. Il est réalisé à partir des données d'occupation des sols de la base CORINE Land COVER (CLC), produite par l'IGN.

D'autres phénomènes peuvent aussi expliquer la forte vacance commerciale observée dans le centre. **Le manque et la difficulté d'adaptation des points de vente aux nouvelles normes et demandes** ainsi que la **problématique des aménagements le long du linéaire commercial** notamment.

Pour répondre à ces problématiques, Marmande a signé une convention « Action Cœur de Ville » en septembre 2018 dont le second axe est consacré à la question commerciale (« Favoriser un développement économique et commercial équilibré »). Parmi les enjeux soulevés :

- *Favoriser l'implantation de commerces en centre-ville*
- *Limiter l'implantation de nouveaux commerces en périphérie*
- *Accompagner la rénovation et la modernisation des points de vente*
- *Aider les commerces à s'adapter aux nouvelles habitudes/besoins des consommateurs.*

Marmande avait déjà engagé des actions pour soutenir son commerce de centre-ville via le recrutement d'un manager de centre-ville et la mise en place d'une maison « Osez Marmande » pour accompagner les porteurs de projet. Parmi les nouvelles actions renforcées par la convention, Marmande a souhaité proposer des boutiques à l'essai pour les porteurs de projets et la rénovation de la Halle du Marché Couvert.

Figure 2 : Les halles du marché couvert à Marmande ; Source : ville de Marmande

Ces projets ont été confortés en 2020 par la mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation Territorial sur le centre-ville de Marmande.

Référence de l'action	Description	Calendrier	Budget (TTC, sauf précision contraire)	Partenaires financeurs et financement	Etat d'avancement	Maîtrise d'ouvrage
VGA-3	LIAISON PLACE BIRAC – PARC DE LA FILHOLE Création d'une connexion routière entre le Parc de La Filhole et la Route de Tonneins pour améliorer l'accessibilité du centre-ville de Marmande.	2021-2024	1 500 000 €		Non démarrée	VGA
VGA-4.1	OPAH-RU SUR LE CENTRE-VILLE DE MARMANDE Opération « Habiter Ma Ville II », menée sur 5 ans, destinée à améliorer et réhabiliter le parc de logements et à favoriser le renouvellement.	2018-2022	2 769 801 €	ANAH : 1 814 450 € (obtenus) Commune de Marmande : 505 201 € (obtenus)	En cours Convention signée en 2018 pour une durée de 5 ans	VGA
VGA-5	OPERATION « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE » Appel à projets à destination de groupements pluridisciplinaires pour réinvestir deux ilots stratégiques et vacants, situés sur l'axe « Gare – Garonne » des centres-villes de Marmande et Tonneins : les Nouvelles Galeries et le Gitem.	2019-2021	50 662 € HT	Etat (FNADT) : 30 000€ (obtenus) ANAH : Cofinancement de l'ingénierie à hauteur de 50% (obtenu) CEREMA : Accompagnement gratuit EPF NA : Portage foncier des deux ilots	En cours Appel à projets lancé en juillet 2019 et jury de sélection final prévu en janvier 2021	VGA
VGA-8	ANCIEN ESPACE CULTUREL LECLERC Requalification d'une friche commerciale du centre-ville de Marmande par l'aménagement de surfaces commerciales en rez-de-chaussée et la création de bureaux aux étages.	2019-2022	Acquisition des bureaux par VGA : 2 045 127 €	Banque des Territoires : Éligibilité au prêt ORT	En cours	SEM47
MDE-2.1	RENOVATION DE LA HALLE DU MARCHE COUVERT Rénovation de la halle du marché couvert, accueillant 10	2018-2019	545 940 €	Etat (DETR) : 181 980€ (obtenus) Région NA : 90 990€ (obtenus)	Réalisée Travaux achevés et réouverture de la halle en mai 2019	Commune de Marmande

	commerçants de produits frais et locaux, par la restructuration complète des étals, la mise en conformité du bâtiment, la reprise des accès et la mise en place de mange-debout.					

Ce tableau n'étant pas exhaustif, d'autres actions ont été menées, en lien avec :

- La réhabilitation et la restructuration des logements pour tendre vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Le développement économique et commercial équilibré,
- Le développement de l'accessibilité, de la mobilité et des connexions,
- La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine,
- L'accès aux équipements et services publics.

b - Un potentiel touristique à valoriser

L'office de tourisme de Val de Garonne a lancé une étude de mise en tourisme des centres-villes et des centres-bourgs de l'Agglomération en 2022. Le but de cette étude est de développer le potentiel touristique des centres-villes et des centres-bourgs de Val de Garonne Agglomération et de faire du tourisme un levier de redynamisation et d'attractivité territoriale. L'étude a donc vocation de mettre à disposition des acteurs territoriaux des commune de l'Agglomération, des pistes opérationnelles pour l'attractivité touristique de leurs communes.

Cette étude a été réalisée en trois phases :

- Une phase de diagnostic / Etat des lieux
- Construction d'une stratégie de mise en tourisme des centres-villes et des centres-bourgs
- La déclinaison de la stratégie en un plan d'actions

Les enjeux stratégiques de cette étude sont les suivants :

« Dans un contexte concurrentiel très intense (destinations touristiques proches, centres urbains de grandes villes facilement accessibles, mais aussi zones commerciales de Marmande et Tonneins), les centres-villes et centres-bourgs de Val de Garonne doivent être désirables, donner envie aux habitants et aux visiteurs d'y venir, non pas uniquement pour consommer, mais pour vivre une expérience originale liée à un ou plusieurs des quatre grands traits de caractère identitaires originaux : comestible & gourmand, actif & sportif, nature & eau, patrimoine & culture. »

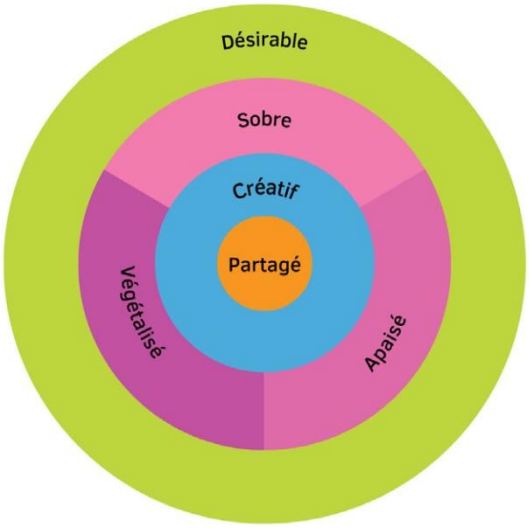


Figure 3 : les différents enjeux stratégiques pointés dans l'étude de mise en tourisme des centres-villes et centre-bourgs du Val de Garonne ; Source : Office de tourisme Val de Garonne

Cette étude a également été l'occasion de réaliser un gros travail de benchmarking, qui a permis de mettre à disposition des communes de l'Agglomération, un carnet d'inspirations d'aménagement et d'équipements qui peuvent participer à la mise en tourisme des centralités.

- Une commune au cœur d'un territoire doté d'une identité culturelle et patrimoniale forte

Bordée par la Garonne, Marmande est une ville patrimoniale et culturelle qui offre une belle diversité d'activités et de loisirs en son sein. La ville se place au cœur d'une Agglomération dont le potentiel touristique est élevé et à valoriser.

Les principales destinations touristiques du Val de Garonne

Source : Office de Tourisme du Val de Garonne

- Le tourisme patrimonial

Parmi les monuments historiques de Marmande, le cloître de Notre-Dame de Garonne et son beau jardin à la française dont les dessins des massifs s'inspirent de ceux du jardin du château de Langeais. L'aménagement des jardins date des années 1950 alors que le cloître, date de 1540. Il a fait l'objet d'une restauration en 1852 avant d'être classé Monuments Historiques sur la liste de 1875.

Source : Comité des Parcs et Jardins de France

- Tourisme vert et fluvial

Marmande et plus largement l'ensemble du territoire intercommunal dispose d'un accès à des aménités paysagères et naturelles qui représentent un véritable atout. Le territoire incarne le cycle de l'eau et la résilience face à ses aléas.

La commune de Marmande bénéficie d'un accès au Canal latéral à la Garonne. Ce positionnement représente un véritable atout pour la commune qui peut développer une véritable offre touristique et de loisirs autour du fleuve.

Figure 4 : Le canal latéral à la Garonne à Meilhan-sur-Garonne ; Source : Atlas des paysages du Lot-et-Garonne

Les aménités paysagères constituent également un atout pour le développement de sentiers pour les mobilités actives (marche, vélo…). L'accès à des itinéraires sécurisés et agréables pour les visiteurs représente mériterait d'être mis en avant pour mettre en avant l'image d'une destination active et sportive. La plaine de la Filhole est un véritable poumon vert pour la ville de Marmande, facilement accessible depuis le centre-ville et qualifiée de « pépite » par les touristes, d'après l'état des lieux de l'étude sur la mise en tourisme des centres-villes et centres-bourgs du Val de Garonne.

Plaine de la Filhole, Source : Comité Départemental du Tourisme du Lot-et-Garonne

- Un patrimoine gastronomique porté par des produits locaux reconnus

La ville de Marmande possède une véritable identité agricole et artisanale reconnue. Cette identité est associée à plusieurs produits locaux de qualité.

Parmi eux, la célèbre Tomate de Marmande, l'AOC Côtes du Marmandais mais aussi des spécialités des communes voisines, le jambon de Tonneins, le pruneau d'Agen, les fraises …

La mise en avant de ces produits locaux, notamment par des réseaux comme les fermes de Garonne (qui rassemble les producteurs du Val de Garonne pour la vente de produits en direct de la ferme) permet aux agriculteurs une reconnaissance plus directe de leur produits, et aux touristes une découverte du patrimoine gastronomique de la région

Ainsi, ces produits du terroir sont de véritables atouts pour le territoire qu'il convient de valoriser.

Figure 5 : Champ de vignes à Marmande ; source : Le guide du Lot-et-Garonne

Figure 6 : Tomates de Marmande ; source : Le guide du Lot-et-Garonne

- Une offre culturelle à pérenniser, vecteur de vie sociale

A la fin du mois de juin, sur la plaine de la Filhole, s'installe le célèbre festival Garorock pendant 4 jours, un évènement d'envergure nationale. En 2023 à cette occasion, c'est 150 000 festivaliers qui étaient au rendez-vous, un record en termes de nombre de festivaliers.

Le festival dispose aujourd'hui d'une réputation qui sait séduire chaque année un public diversifié. Initialement un festival de rock, qui a vu le jour en 1999, il cible aujourd'hui un public plus éclectique.

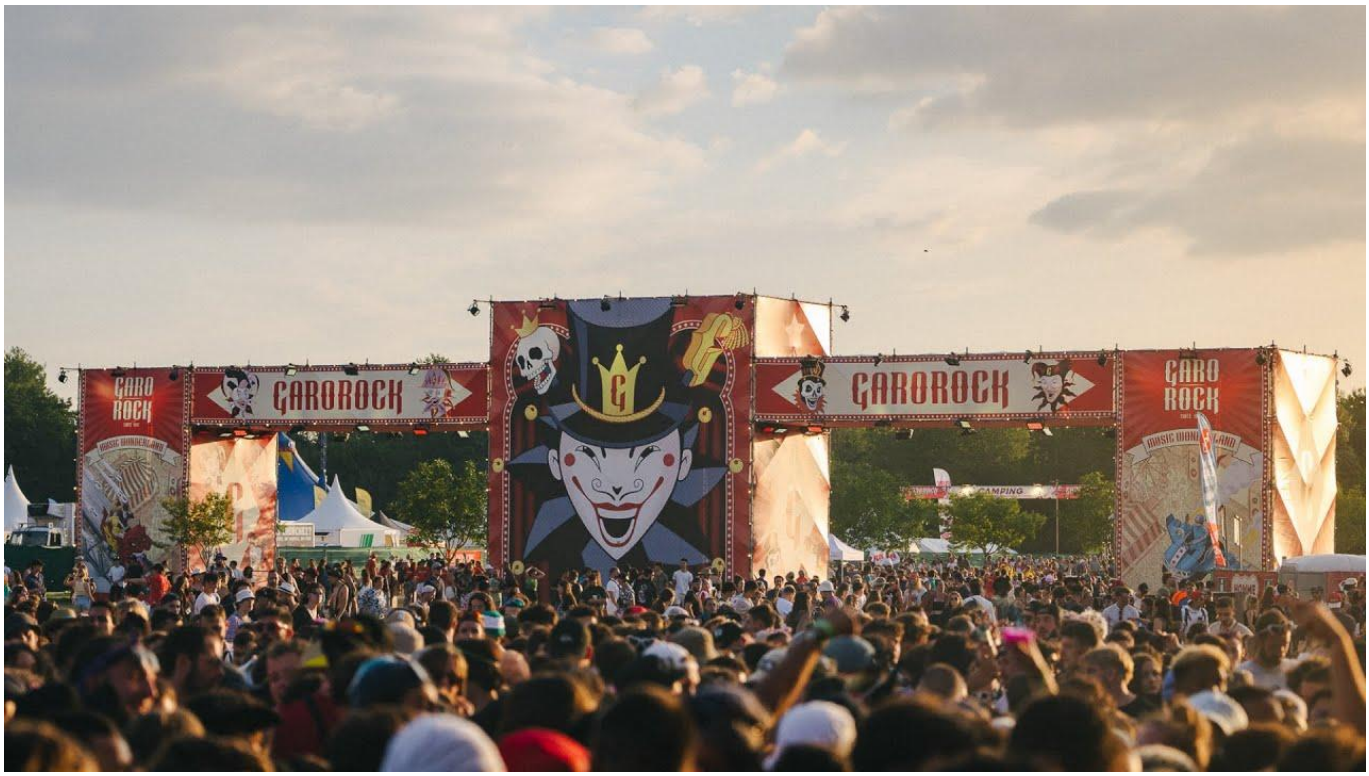


Figure 7 : Le festival Garorock ; source : site du festival

- Une offre en hébergement touristique à renforcer

D'après les données de l'INSEE au 1er janvier 2023, l'offre en hébergements collectifs (type résidences de tourisme, villages vacances, maison familiale ou encore auberge de jeunesse ou centre sportif) est nulle à Marmande. De la même manière, la commune ne compte aucuns campings.

Il existe une aire de camping-car sur le site de la plaine de la Filhole (à 5 minutes du centre-ville) qui abrite 60 emplacements pour une capacité réelle d'accueil de 180 personnes.

Figure 8 : L'aire de camping-car à Marmande (Filhole) ;
Source : Tourisme Lot-et-Garonne

Il existe plusieurs sites qui proposent des services de chambre d'hôtes à Marmande pour une capacité réelle d'accueil de 36 personnes.

Les gites sont également assez répandus au sein de la commune (18) et proposent une capacité réelle d'accueil de 93 personnes.

Figure 9 : Le Gite Monplaisir (Les pins) à Marmande ;
Source : Gites de France (Lot-et-Garonne)

La commune a intérêt à mettre en avant ce type de services pour continuer d'attirer des touristes.

Par ailleurs, il convient de rester attentifs à l'offre de logements, de locations sur des sites tels qu'Airbnb. Ces offres sont plus difficiles à identifier car irrégulières, parfois saisonnières et dépendantes des particuliers. Pour autant on peut s'intéresser aux logements disponibles notamment en période estivale.

Ci-dessous, les logements disponibles ainsi que leur prix, au cours de la dernière semaine du mois de juin (également la semaine du festival Garrorock). On y retrouve des logements localisés dans le centre de la commune, à des prix divers. Seulement trois logements disponibles à un prix inférieur à 50 € la nuit. Au regard de l'affluence observée au sein de la commune durant le festival, la question d'une offre de logements plus adaptée à des publics jeunes peut se poser (type auberge de jeunesse par exemple).

Source : Airbnb

Ces typologies de logements conditionnent le choix de la destination des touristes. De plus au vu des activités et des aménités proposées par la commune, elle pourrait avoir un certain intérêt à développer ce type d'offre.

La commune abrite cinq hôtels pour un total de 202 chambres. L'offre hôtelière apparait pourtant limitée et peu qualitative avec des hôtels de chaine principalement localisés en périphérie.

Figure 10 : Localisation des hôtels à Marmande ; Source : Google Maps

c - *Les zones d'activités*

- **Une prépondérance des zones d'activité commerciales**

Marmande concentre un certain nombre de zones d'activités, avec pour vocation principale, des zones d'activité commerciale. La commune joue ainsi un rôle pour ses environs, puisqu'elle concentre des activités, des services qui desservent les communes environnantes, celles de la communauté d'agglomération, des intercommunalités voisines, et même au-delà.

Ces zones d'activités sont principalement localisées sur les abords de la RD 813 à l'ouest et à l'est de la commune. Ces deux entrées de ville économiques constituent une des premières images de la commune.

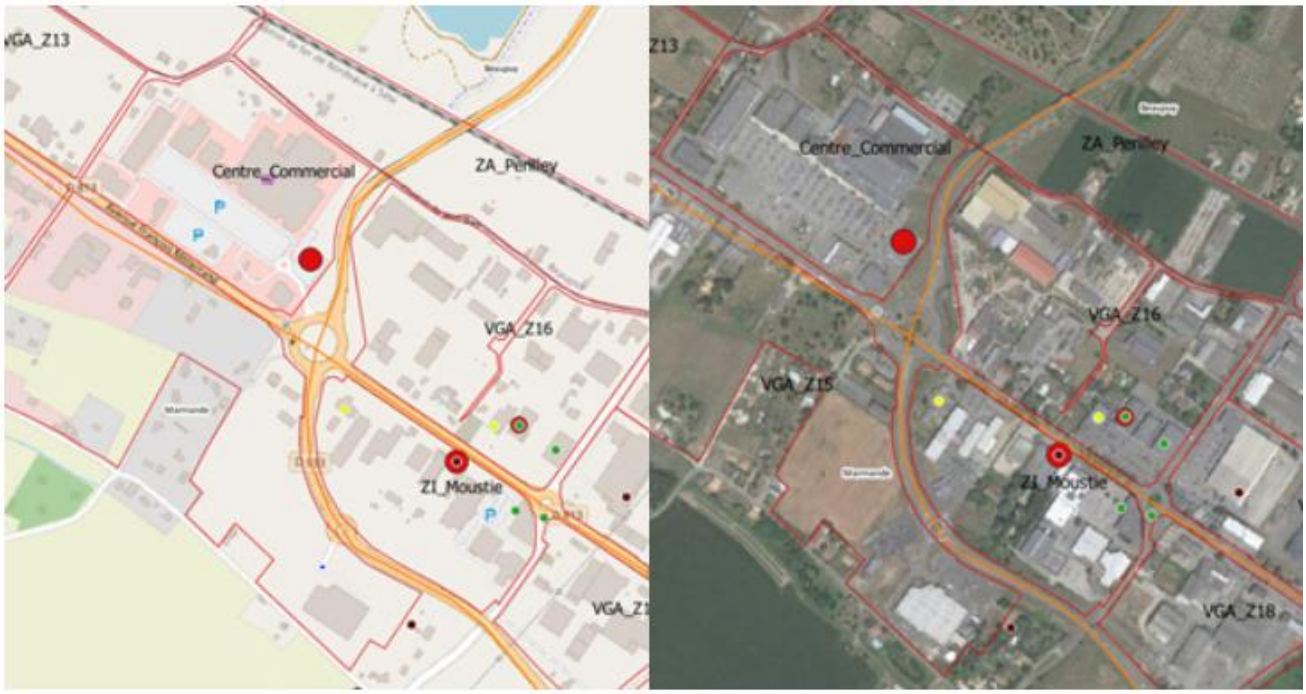
Entrée Ouest de la ville (depuis RD 813), Source : Google Street View, avril 2023

Entrée EST de la ville (depuis RD 813), source : Google Street view juin 2022

Dans le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, il est mentionné que Marmande abrite les zones d'activités qualifiées de « majeures » dans ainsi qu'une ZAC qualifiée « d'intermédiaire » et trois « de proximité ».

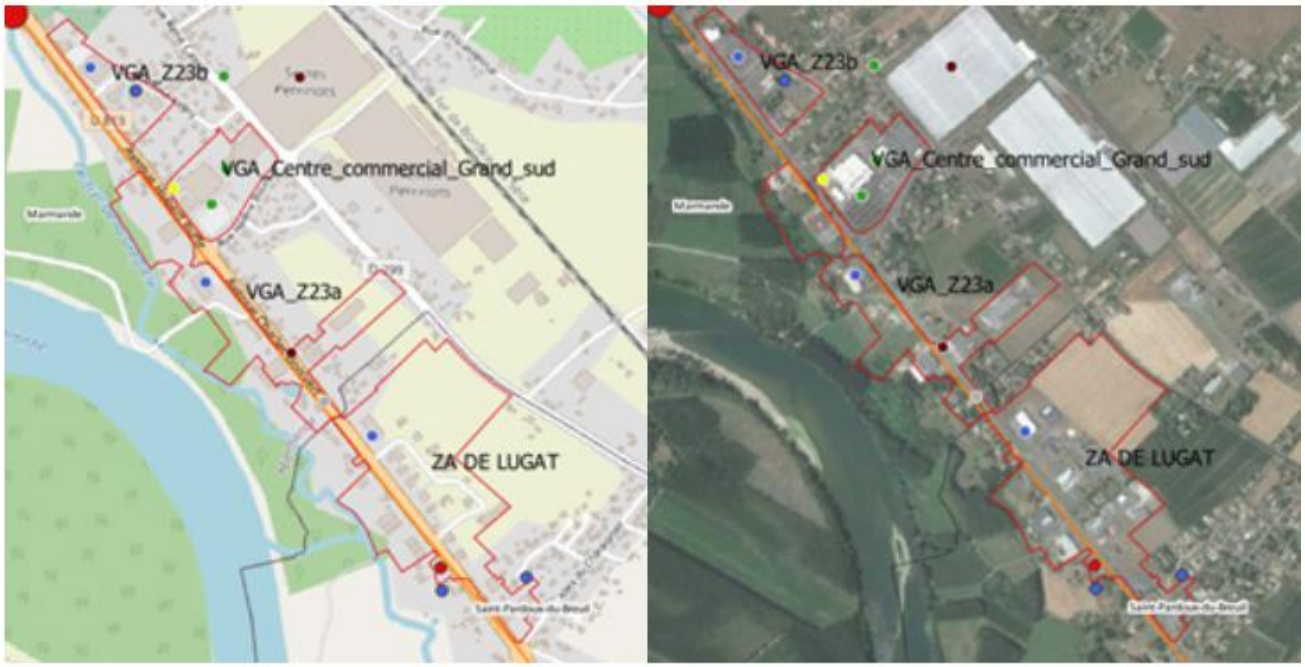
- **Les zones d'activités majeures**

Elles concentrent plus de 10 commerces et ont une aire d'attractivité suppraterritoriale. A l'échelle du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, il n'en existe que deux et elles sont localisés à Marmande.



Centre commercial Nord – ZI Moustié - Marmande

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne



Centre commercial Grand Sud – ZA de Lugat - Marmande / Saint-Pardoux de Breuil

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

- **Les zones d'activités intermédiaires**

Elles concentrent plus de 5 commerces et ont une aire d'attractivité intercommunale. A l'échelle du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, il en existe 4 dont une à Marmande.

VGA Z21 - Marmande

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

- **Les zones d'activités de proximité**

Elles concentrent moins de 5 commerces et ont une aire d'attractivité locale. A l'échelle du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, il en existe 5 dont trois à Marmande.

Zone de Girouflat - Marmande

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

Zone des Maronniers - Marmande

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

VGA Z21 - Marmande

Source : DAAC du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne

Ainsi, les zones d'activités situées à Marmande jouent un rôle prépondérant à différentes échelles, locale, intercommunale et supra territoriale si on se base sur le territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. Si l'offre commerciale répond aux besoins de la population, les enjeux restent forts pour ces zones d'activités souvent localisés en entrée de ville et parfois qualifiées de « dégradantes ».

Une attention particulière est donc de mise de façon à proposer une offre complémentaire entre le centre-ville et ses périphéries, pour que les zones d'activités n'amplifient pas le phénomène de vacance commerciale déjà observable à l'échelle du centre-ville de Marmande.

d - Un territoire rural marqué par l'agriculture

L'agriculture est emblématique du paysage de la commune et plus largement du territoire dans lequel la commune est implantée. Un territoire très rural, de plaine, aux pieds des contreforts du Massif central traversé par la Garonne d'Est en Ouest.

Située entre Bordeaux et Agen, la communauté d'agglomération Val de Garonne a deux centres urbains qui sont Marmande et Tonneins. Elle est un territoire de production où la question de l'autonomie alimentaire ne se pose pas : il produit près de 3 fois ce qu'il consomme. Ainsi, parmi les 82 000 tonnes de fruits et légumes produits sur le territoire, seuls 12 000 seraient consommés localement. Plus de 70 % de la surface de l'intercommunalité est agricole avec une très grande majorité de grandes cultures, surtout le long de la Garonne, avec beaucoup de maïs. Le territoire a une grande diversité de culture, un peu d'élevage, de l'arboriculture sur les coteaux et du maraichage avec la fameuse tomate de Marmande. Le foncier est parmi les plus chers de Nouvelle Aquitaine (a plus de 10 000 euros l'hectare en vallée de la Garonne).

Le territoire Val de Garonne Guyenne Gascogne qui inclut celui de l'agglomération a été identifié « Territoire d'industrie » lors du conseil national de l'industrie du 22 novembre 2018 pour son tissu manufacturier spécialisé dans l'aéronautique et pour son tissu agroalimentaire.

En concentrant 61 exploitations agricoles des 961 présentes au sein de la communauté d'agglomération, Marmande est la commune qui compte le plus d'exploitations agricoles de l'intercommunalité devant Clairac (57) et Tonneins (44). La majorité des communes de la collectivité ont perdu des exploitations entre 2010 et 2020, Marmande en fait partie avec une baisse de – 32,2%. Pourtant cette évolution reste positive pour quelques communes ce qui se traduit par une baisse moins marquée à l'échelle de l'agglomération.

Si, le nombre d'exploitations agricoles est en baisse à Marmande depuis 2010, la surface agricole utilisée est en hausse. En effet, en 2020, les surfaces agricoles identifiées au titre du Registre Parcellaire Graphique sont estimées à 1 913 ha à Marmande soit 42 % de la superficie totale de Marmande. Entre 2010 et 2020, Marmande a gagné environ 191 ha de SAU alors que la tendance est plutôt à la baisse à l'échelle de la communauté d'agglomération (-1,8%).

Les cultures majoritairement représentée sur le territoire sont le maïs et ensilage, le blé tendre et les vignes.

La communauté d'agglomération Val de Garonne assure la compétence agricole depuis 2006. Ses multiples interventions visent trois principaux objectifs qui sont les suivants :

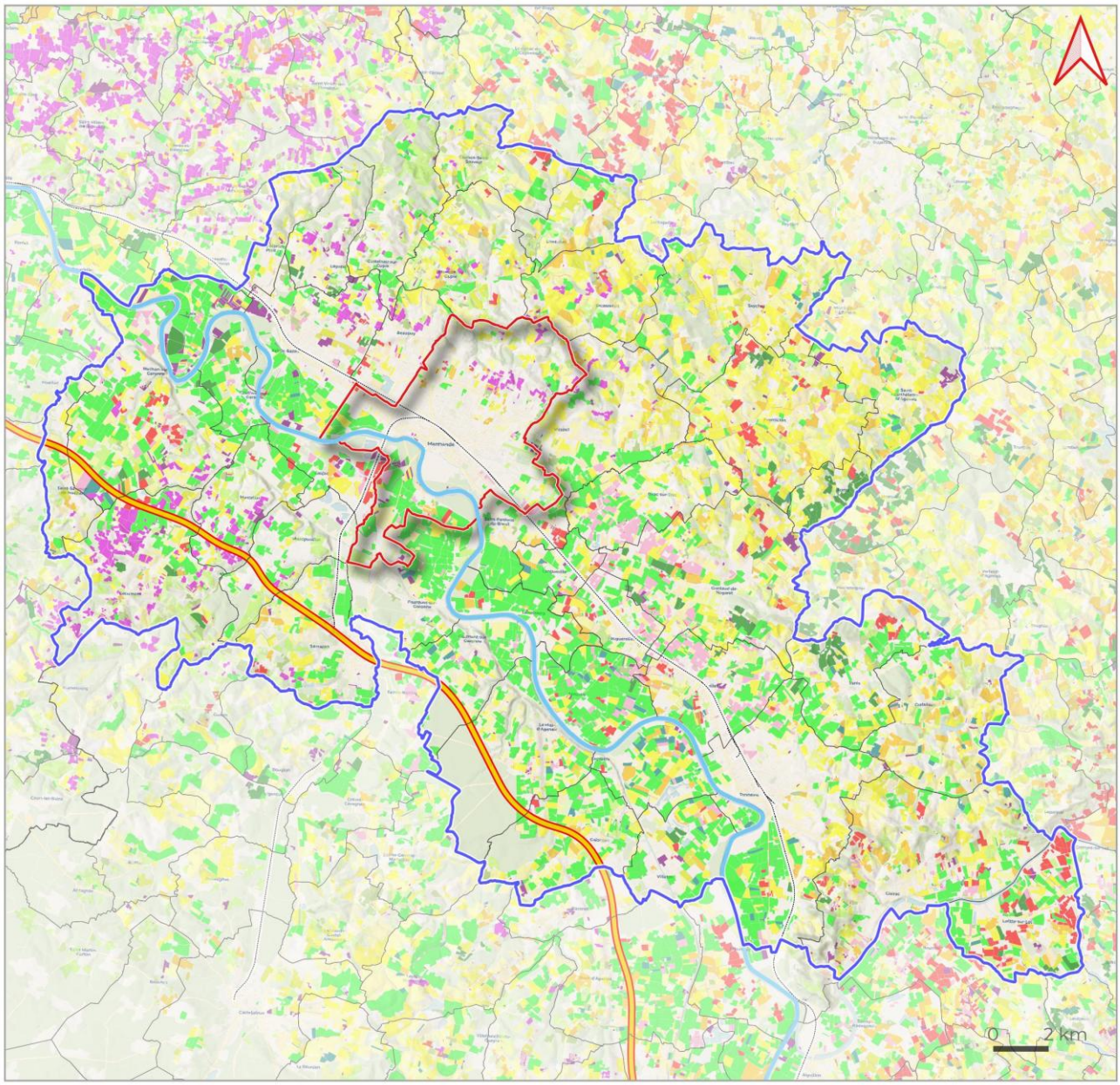
- Favoriser l'installation et la transmission
- Développer les circuits courts
- Valoriser la production de qualité

Pour poursuivre ces objectifs, l'intercommunalité est engagée dans une vraie dynamique autour de l'agriculture biologique.

Ainsi à Marmande 3 exploitations agricoles se sont engagées dans l'agriculture biologique entre 2019 et 2022 (42 à l'échelle de la CAVGA). 5% de la SAU totale est concernée par de l'agriculture biologique (5,6% à l'échelle de la CAVGA) et 80,8 % des surfaces agricoles biologiques en conversion dans la surface agricole biologique totale sont arrivées à terme en 2020 (77,8% dans la CAVGA).

Un PAT est en projet sur le territoire, avec pour ambition de répondre au besoin de disposer d'un cadre stratégique permettant de structurer les actions agricoles du territoire et de favoriser l'appropriation et le suivi des projets de coopérations alimentaires. C'est pourquoi le PAT est une vraie opportunité pour le territoire. Il apparait comme une démarche partagée et sera donc à la fois alimenté par les actions de la politique agricole de Val de Garonne Agglomération et par les actions de l'ensemble des acteurs du territoire. L'enjeu principal du PAT est de repositionner les questions de la production agricole et de l'alimentation au cœur des transitions économiques, environnementales et sociétales du territoire et d'en articuler les différentes échelles au sein du territoire et dans le cadre des coopérations.

Occupation agricole



Eléments de repères

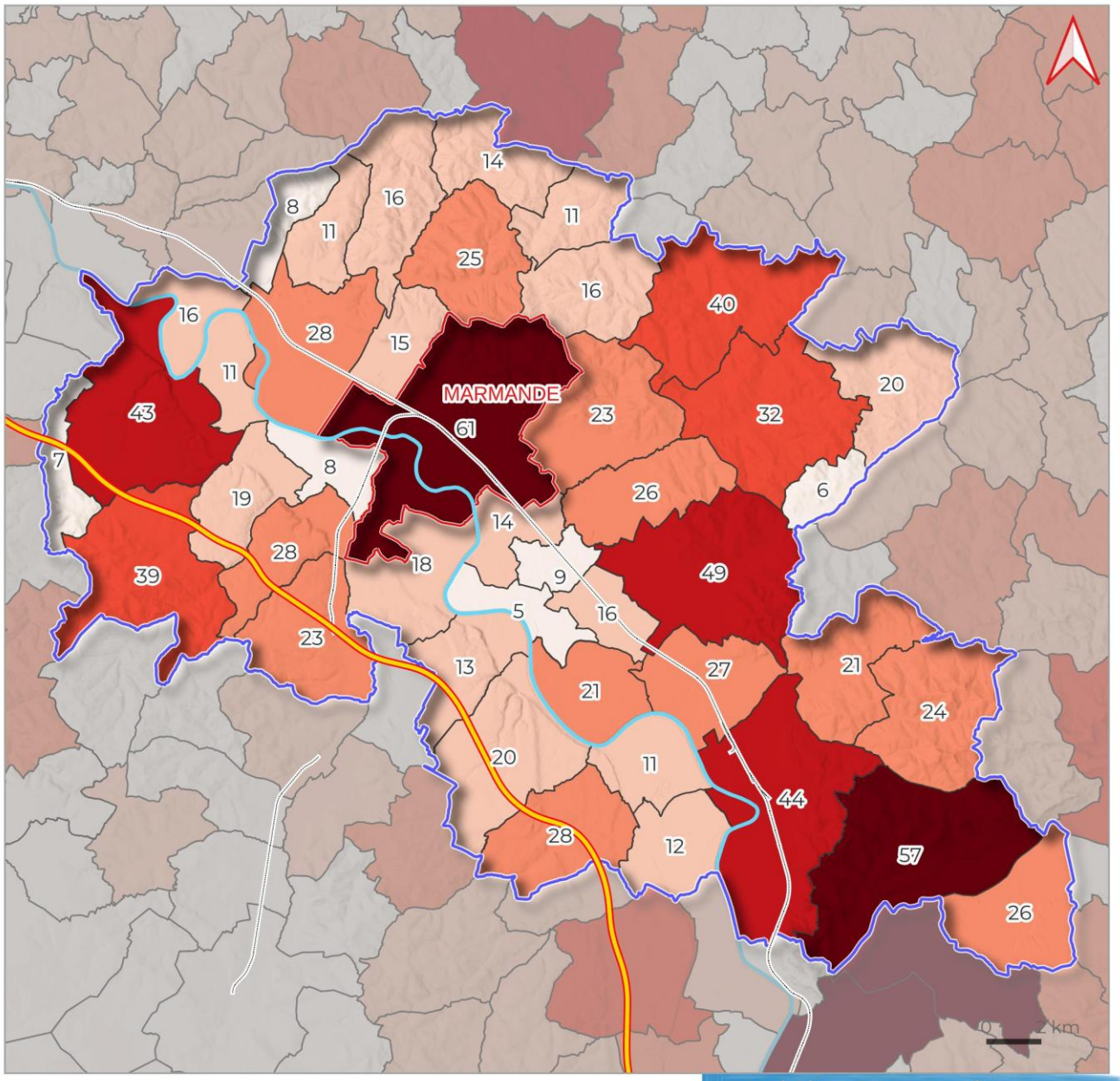
- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Limite communale
- Commune de Marmande
- Autoroute A62
- Voie ferrée
- La Garonne

RPG

- Blé tendre
- Maïs grain et ensillage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Gel
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes fleurs
- Canne à sucre
- Divers

Réalisation : CITADIA, EVEN - Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, RPG 2022

Nombre d'exploitants en 2020



Eléments de repères

- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Limite communale
- Commune de Marmande
- Autoroute A62
- Voie ferrée
- La Garonne

Nombre d'exploitants

- 0 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60

Territoires de comparaison

Département du Lot-et-Garonne
5801 exploitants

CA Val de Garonne Agglomération
961 exploitants

Communes de :
Villeneuve-sur-Lot (47) : 91 exploitants
Bergerac (24) : 51 exploitants
Castelsarasin (82) : 120 exploitants
Langon (33): 16 exploitants

Réalisation : CITADIA- Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, IGN, Agreste

Ce que dit le Projet Alimentaire Territorial …

- La majorité des produits frais sont achetés en grandes ou moyennes surfaces (80%) au détriment des circuits courts (7%) et des épiceries et professionnels des métiers de bouche (12%).
- Un recul de la consommation des produits BIO due à la méfiance des acheteurs sur l'origine des produits et à la baisse du pouvoir d'achat
- 12 % de gaspillage alimentaire estimé en 2020 sur le territoire de l'Agglomération soit 3500 t par an.
- Les restaurants du cœur présents sur 29 communes de VGA (augmentation de 25% d'accueillis en 2023, 500 familles, plus de 950 personnes / semaine et 230 000 repas servis / an
- Le territoire dispose d'un maillage important en termes de commerces alimentaires de détail ce qui représente une spécificité territoriale et un atout
- Les producteurs souffrent d'un manque d'identification et de lisibilité
- Le nombre d'exploitations diminue sur l'ensemble des communes et les installations ne permettent pas de compenser les cessations d'activités prévisibles…
- Lot-et-Garonne : un des départements ou le foncier agricole est le plus cher en France (un frein à l'installation)
- La couveuse agricole : une démarche innovante et intéressante
- Sur les 64 cessions potentielles renseignées en 2022 sur le département, 44% de celles-ci sont projetée dans le cadre familial, 36% hors du cadre familial et 19% sont en réflexion ou n'y ont pas pensé
- En 2021, 54% des exploitants ont 55 ans et plus, soit 518 cédants potentiels (RGA 2020, calcul au prorata des % du département 47)

Les enjeux qui ressortent du Projet Alimentaire Territorial…

- Les changements des modes de consommation
- La lutte contre la précarité alimentaire
- La lutte contre le gaspillage alimentaire
- La capacité à fournir une alimentation de qualité aux habitants du territoire
- Faire du lien entre les différents acteurs du territoire autour de l'alimentation (producteurs, consommateurs, associations, élus, écoles…)
- Le vieillissement des chefs d'exploitations (22,8% d'entre eux ont 60 ans ou plus)
- Assurer le renouvellement des générations d'agricultrices et d'agriculteurs, tant pour la sécurité alimentaire du territoire, que pour la préservation d'une agriculture locale et le maintien du dynamisme rural
- Fournir les conditions nécessaire à l'accompagnement de l'installation de nouveaux agriculteurs (aide à l'installation, logement…).

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Identifier les lieux préférentiels pour la mise en place de tiers-lieux (de façon privilégiée en cœur de bourg)
- Permettre et privilégier l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires et de services compatibles avec l'habitat au sein des centres-bourgs et centres-villes
- Prendre en compte le DAACL
- Identifier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, les espaces ayant vocation à accueillir les petits commerces (privilégier les cœurs de bourgs)
- Définir et délimiter les secteurs d'implantation périphérique (la création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique ou l'extension des sites existants n'est pas autorisée)
- Optimiser le foncier et densifier les espaces commerciaux (favoriser la mutualisation de certains équipements, encourager la mitoyenneté et la hauteur des constructions, privilégier le renouvellement des espaces artificialisés par le traitement des friches commerciales**, encadrer la surface artificialisée par le stationnement**)

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Favoriser la transition numérique des entreprises en proposant des connexions de qualité
- Mettre en place des périmètres de sauvegarde du commerce de proximité (droit de préemption aux cessions de fonds artisanaux, commerciaux…)
- Créer ou maintenir, à travers leurs documents d'urbanisme, des emplacements pour accueillir les marchés de plein vent et les commerces itinérants

Synthèse de la thématique économie

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
▪ Marmande attire de nombreux actifs ▪ Vraie dynamique entrepreneuriale au sein de la CAVGA ▪ Une majorité de flux domicile/travail internes à la CAVGA ▪ Un indice de concentration de l'emploi élevé ▪ Pôle commercial structurant et vaste zone de chalandise ▪ Une activité agricole encore très présente et emblématique du paysage	▪ Baisse du nombre d'actifs ▪ Hausse du nombre de chômeurs ▪ Problématique de vacance commerciale dans le centre-ville ▪ Concurrence des commerces du centre-ville par les activités dans les zones situées en périphérie ▪ Une offre de logements occasionnels qui limite le développement de l'activité touristique

ENJEUX
▪ Le maintien du foncier agricole ▪ La complémentarité de l'offre commerciale du centre-ville avec l'offre située en périphérie ▪ La requalification des secteurs d'activités périphériques et l'encadrement de leur extension ▪ La requalification et la revitalisation du centre-ville renforcer l'attractivité ▪ La diversification des filières économiques présentes sur le territoire ▪ Le maintien d'un indice de concentration de l'emploi élevé pour continuer d'attirer de nouveaux ménages ▪ Une économie touristique à diversifier et structurer ▪ Une offre en hébergement touristique à renforcer

II. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

a - Marmande : pôle structurant en matière d'équipements et de services

La base permanente des équipements (BPE) fournie par l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population.

Les équipements, commerces et services sont répartis en trois gammes qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents simultanément au sein des communes.

La ***gamme de proximité*** regroupe les 27 services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. Elle comporte, par exemple, des commerces tels que les boulangeries ou les supérettes, les services postaux, les écoles élémentaires ou les artisans du bâtiment.

Les ***services des gammes*** *« intermédiaire »* sont présents dans un moins grand nombre de communes. Ils comprennent, par exemple, les banques, les laboratoires d'analyses médicales ou les piscines ouvertes au public, etc.

La ***gamme supérieure***, comprend des commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les services d'urgences médicales ou les cinémas. Ils sont plus rarement implantés et plus souvent situés dans les principales villes que les services de la gamme de proximité.

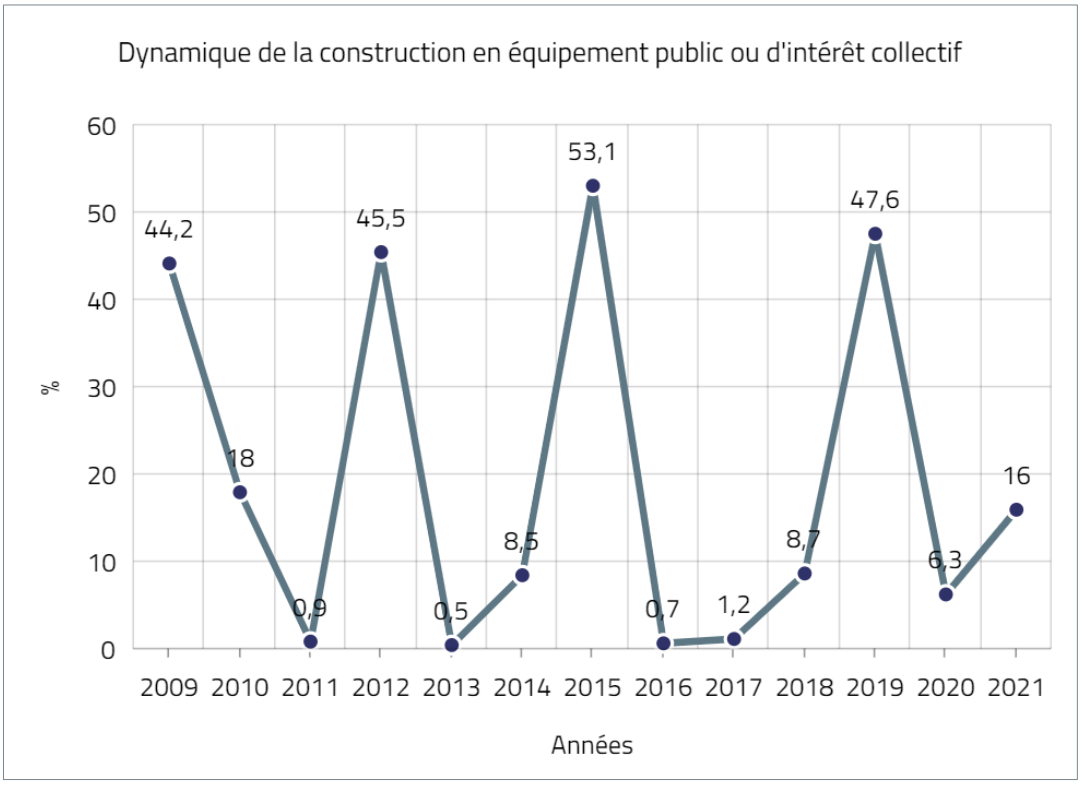
Marmande	Nombre d'équipements	Part (%)
Gamme de proximité	1223	57,1
Gamme intermédiaire	493	23
Gamme supérieure	191	8,9

En tant que centralité, Marmande concentre et propose un certain nombre d'équipements et de services répondant à des fonctions multiples : dans les domaines de l'enseignement, de la santé, de la culture, du commerce, des sports et des loisirs. La ville porte des fonctions au bénéfice de l'ensemble du territoire intercommunal, départemental, voire régional pour les départements voisins car elles contribuent à son dynamisme et à la qualité de son cadre de vie.

La ville de Marmande est ainsi plutôt bien dotée en équipements et en services. Elle joue un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération et au-delà. Les équipements y sont nombreux et diversifiés, de même que les services publics et apparaissent comme satisfaisants au regard des besoins de la population du territoire communal et extra communal.

Ces équipements se répartissent de manière multipolaire au sein du territoire communal, bien que le centre-ville regroupe une partie importante des équipements et des services pour des raisons évidentes d'accessibilité.

La commune dispose d'un niveau d'équipement public plutôt adapté à sa population et à son aire d'influence. Pour autant les changements de modes de vies, le vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de ménages d'une personne, de personnes vivant seules, il convient de rester vigilant quant à l'évolution des besoins de manière à avoir la capacité de s'y adapter, d'y répondre.

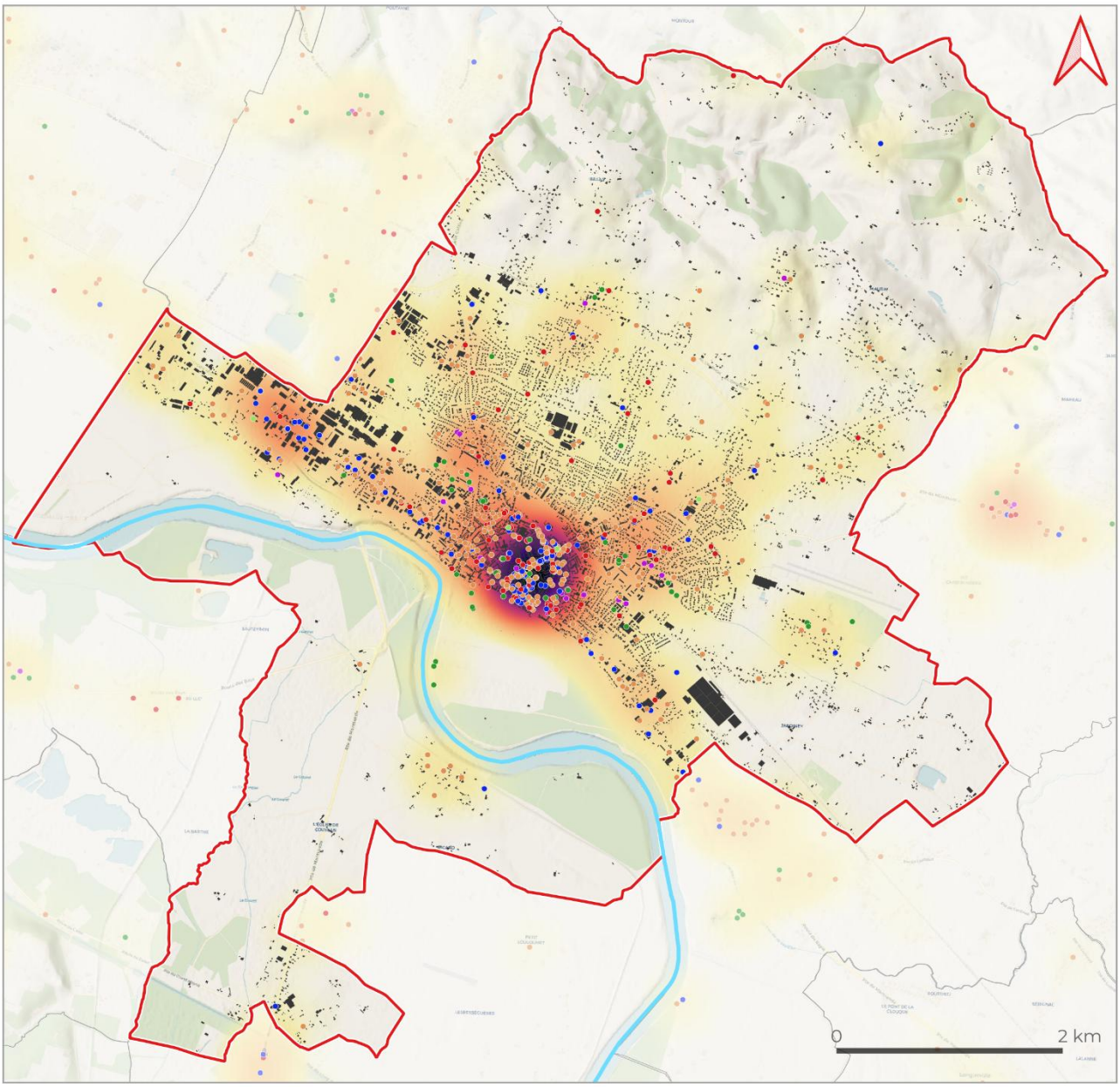


Source : Sitadel 2023

Ainsi, il est important d'anticiper certaines dynamiques territoriales, démographiques de manière à s'adapter aux demandes locales de manière à tendre vers un renforcement de certains équipements.

Le programme Action Cœur de Ville a permis de cibler des aménagements en faveur du renforcement des équipements et des services

Equipements en 2021



Eléments de repères

- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Commune de Marmande
- Limites communales
- La Garonne

Equipements

- Services
- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Loisirs
- Tourisme

Réalisation : CITADIA - Décembre 2023
Sources : © DGFIP 2023, BPE INSEE 2021

b - Le centre-ville de Marmande : une polarité commerciale à renforcer

Marmande est identifiée comme un « pôle commercial » dont la zone de chalandise s'étend au-delà du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. La carte ci-après permet d'observer un phénomène de polarisation des commerces dans le centre-ville de Marmande.

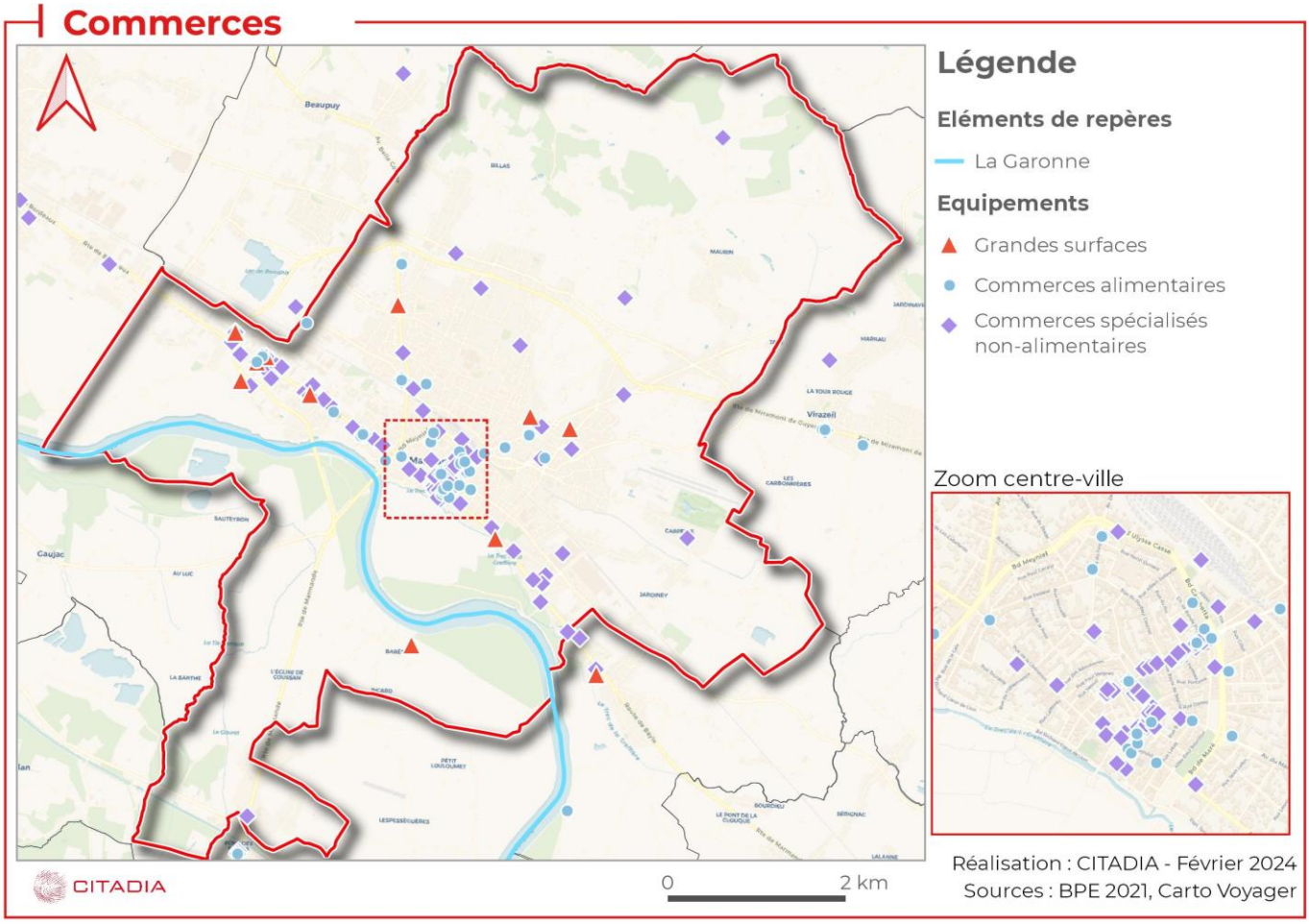
Tableau récapitulatif des commerces marmandais

Typologie	Quantité recensée (source : INSEE BPE 2023)
Grande surface de bricolage	4
Hypermarché et grand magasin	4
Supermarché et magasin multi-commerce	6
Supérette	2
Epicerie	9
Boucherie charcuterie	12
Produits surgelés	1
Poissonnerie	1
Boulangerie-Pâtisserie	17
Commerce spécialisé en fruits et légumes	2
Commerce de boissons	3
Autres commerces alimentaires	5
Magasin de vêtements	38
Magasin d'équipements du foyer	5
Magasin de chaussures	3
Magasin de meubles	9
Magasin d'articles de sports et de loisirs	4
Magasin de revêtements murs et sols	3
Droguerie quincaillerie bricolage	2
Parfumerie-cosmétique	4
Horlogerie - bijouterie	5
Fleuriste – jardinerie - animalerie	9
Magasin d'optique	10
Magasin de matériel médical et orthopédique	8
Station-service	6

Commerce de tissus et mercerie	3
Commerce de jeux et jouets	3
Maroquinerie et articles de voyage	1
Magasin électroménager, matériel audio, vidéo, informatique	5
Magasin de matériels de télécommunication	3
Commerce de biens d'occasion	6
Librairie	3
Papeterie et presse	6

Si le centre-ville de Marmande apparait comme la principale polarité commerciale de la commune, il n'en est pas moins épargné par la vacance de nombreux locaux commerciaux.

En ce sens, les opérations de réhabilitation et de requalification du centre-ville de Marmande, notamment celles rendues possible par le programme Action Cœur de ville, représente une véritable opportunité pour maintenir les commerces, la clientèle et pour le renfort de l'attractivité du centre-ville.



c - Education

- **Petite enfance**

Depuis janvier 2011, la communauté d'agglomération gère les structures d'accueil de l'enfance et de la petite enfance (0 à 3 ans) sur le territoire. L'objectif est d'assurer le bien-être de l'enfant, de favoriser son éveil et de répondre à l'attente des familles.

Pour l'accueil des moins de trois ans, la commune compte :

- Une crèche familiale de 76 places
- Halte-garderie La Gravette : 16 places
- Halte-garderie Maison de la Petite Enfance Dolto : 25 places
- Halte-garderie les petits pas : 12 places
- Un relais d'assistants maternels

L'offre d'accueil collectif est bien développée sur la commune mais il s'agit pour près de la moitié des places d'un accueil en halte-garderie limité à 20h hebdomadaire. L'accueil dit « permanent » ne peut se faire que sur la crèche familiale et l'absence de possibilité d'accueil collectif permanent sur ce secteur peut constituer une incitation aux principes d'accueil multiples, au recours au temps partiel et au report vers les crèches des communes voisines (crèche de Sainte-Bazeille).

Pour l'accueil des plus de trois ans, la commune compte :

La commune dispose d'un centre de loisirs municipal de 300 places qui permet d'accueillir les enfants le mercredi et les vacances scolaires. 480 familles bénéficient de cette structure en 2008. Avec un taux d'occupation de 45 % ce centre de loisirs dispose de marge de manœuvre. La maison des sports et de la culture vient compléter l'offre avec 700 enfants qui fréquentent cette structure.

Associé à chaque école, un CLAE (Centre de loisir associé à l'école) permet une garde des enfants sur site le matin (7h30 – 9h), le midi (12h-14h) et le soir (17h-18h30).

- **Des effectifs scolaires en baisse depuis 2018**

La commune a la charge des écoles publiques. Elle est propriétaire des locaux et en assure la construction, la reconstruction, l'extension, les grosses réparations, l'équipement et le fonctionnement. Le financement est assuré par le budget communal qui fournit les moyens matériels.

Marmande compte quatre écoles maternelles (de 2 à 6 ans), quatre écoles élémentaires (de 6 à 11 ans) et deux groupes scolaires (regroupant maternelle et élémentaire). Il existe aussi une école primaire privée.

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS À MARMANDE

ECOLE	DIRECTEUR	ADRESSE	TÉLÉPHONE
Magdeleine Marie et Pierre Curie (maternelle et élémentaire)	Mme BEAUFILS-BUTHIEAU	Lieu dit Magdeleine 47200 MARMANDE	05 53 20 00 87
Beyssac Victor Hugo (maternelle et élémentaire)	Stéphane PRIMA	Lieu dit Beyssac 47200 MARMANDE	05 53 83 07 38
Thivras Louis Aragon (maternelle et élémentaire)	Mme GABIOLA	Lieu dit Thivras 47200 MARMANDE	05 53 64 20 81
Elémentaire Lolya Jules Ferry	Mathias MONTAGNAC	Rue Michel Montaigne 47200 MARMANDE	05 53 64 01 53
Maternelle Lolya Jules Ferry	Mme CHAUVIN	Rue Michel Montaigne 47200 MARMANDE	05 53 64 40 50
Elémentaire Edouard Herriot	Olivier CLASSE	Avenue du Maréchal Joffre 47200 MARMANDE	05 53 64 27 27
Maternelle Edouard Herriot	Marie Laure CUZZINI	Avenue du Maréchal Joffre 47200 MARMANDE	05 53 64 21 14
Elémentaire Emilie Labrunie	Emilie MARCHESIN	Rue Arago 47200 MARMANDE	05 53 64 34 10
Maternelle Emile Labrunie	Karine POTIER	Rue Arago 47200 MARMANDE	05 53 64 07 77
Elémentaire Jean Jaurès	Mme ROLLAND	78 rue de la Libération 47200 MARMANDE	05 53 64 20 50
Maternelle Centre Léopold Faye	Mme AREIL	Rue Paul Vergne 47200 MARMANDE	05 53 64 01 20

La commune abrite deux collèges et un lycée public, ainsi qu'un collège et un lycée privés. Ces établissements dispensent un enseignement général, technique et professionnel.

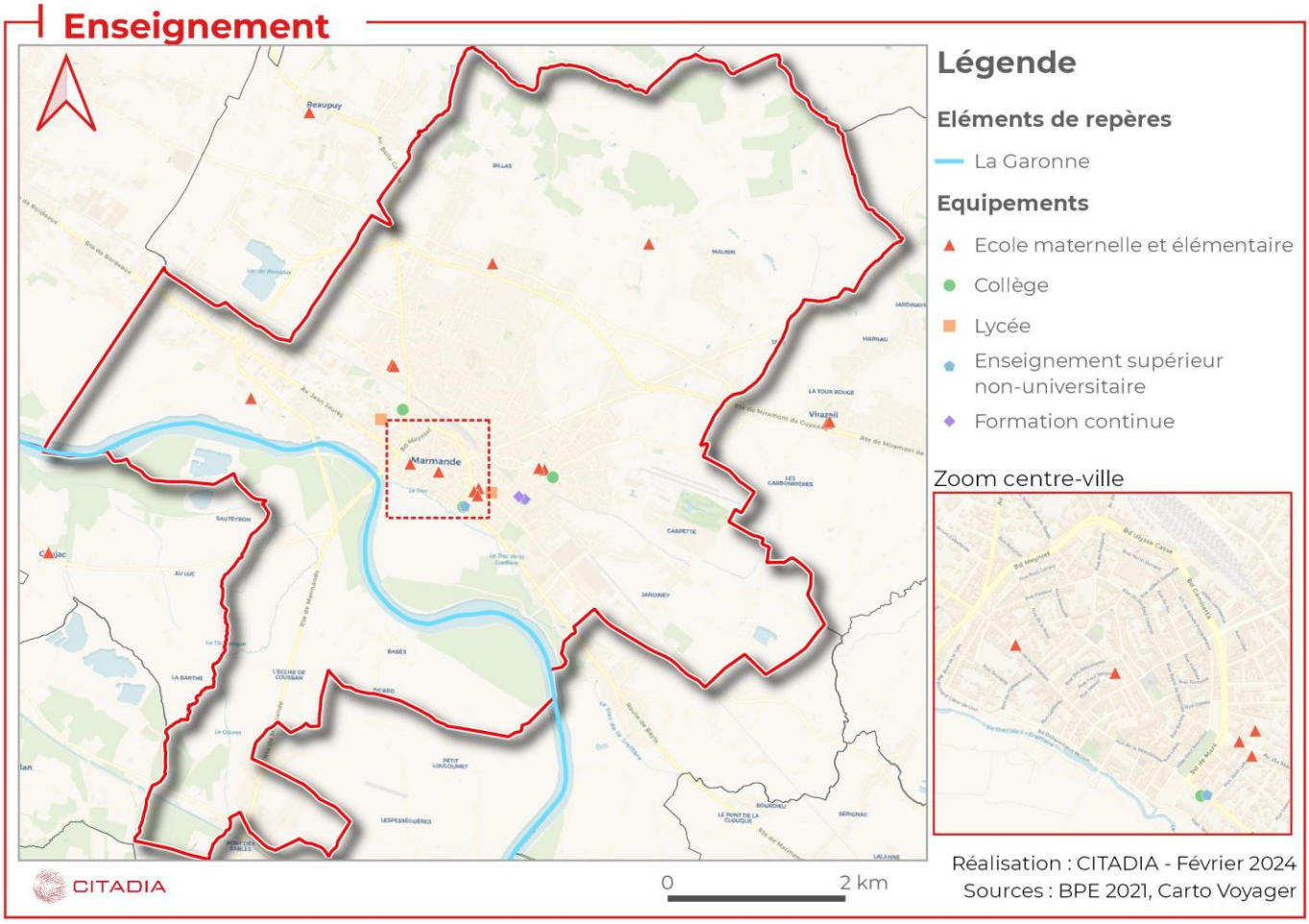
Collège de la Cité Scolaire
rue Portogruaro
47 200 Marmande
Tél : 05.53.76.02.20.
www.collegecitescolaire.com

Collège Jean Moulin
rue Jean Mermoz
47 200 Marmande
Tél : 05.53.20.36.50.
www.jeanmoulinmarmande.fr

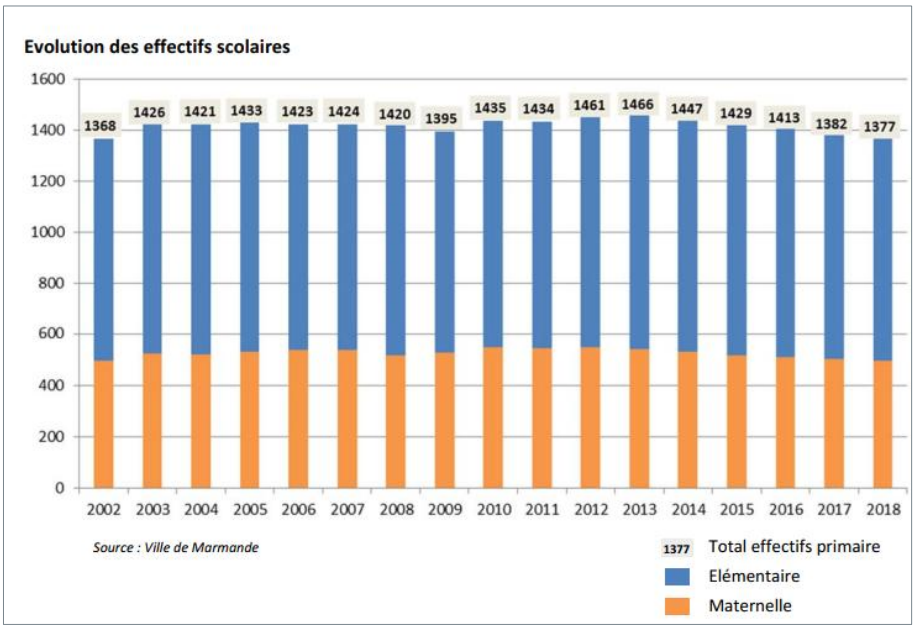
Collège mixte Notre-Dame de la Salle (établissement privé)
avenue Charles Boisvert
47 200 Marmande
Tél : 05.53.64.61.31.
www.college-ecole-ndsf.fr

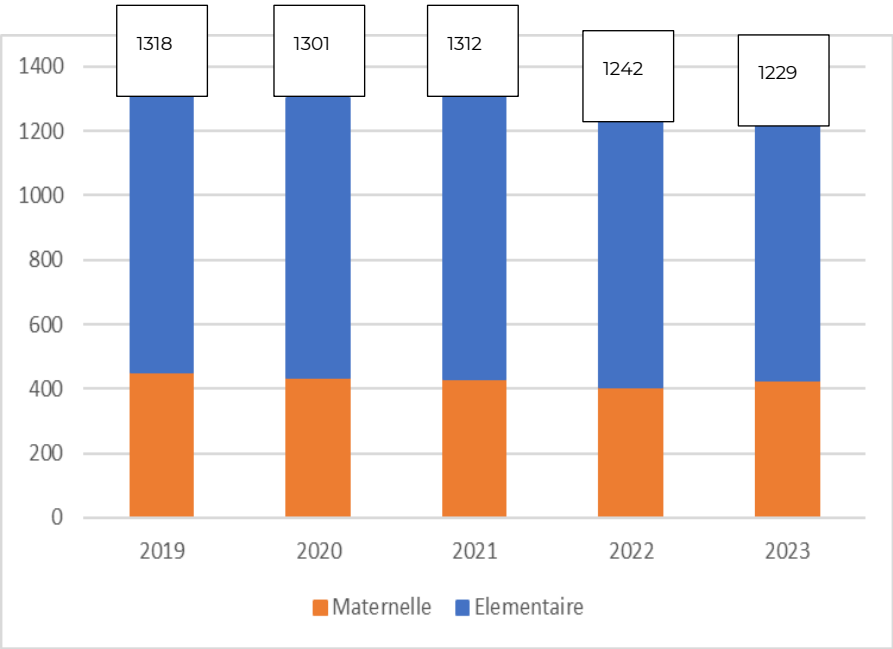
Lycée Cité scolaire Val de Garonne
22 rue Ejéa de los Caballeros
47 200 Marmande
Tél : 05.53.76.02.50.
www.lyceevaldegaronne.com

Lycée Notre-Dame de la Compassion (établissement privé)
1 ter rue Langeot
47 200 Marmande
Tél : 05.53.20.51.00.
www.lycee-lacompa.fr



L'analyse de l'évolution des effectifs scolaires laissait déjà apparaitre une baisse entre 2013 et 2018. Depuis 2018 cette tendance se poursuit. Ainsi en 10 ans, les écoles marmandaises sont passés de 1466 à 1229 soit une baisse de 237 effectifs.





Source : Ville de Marmande

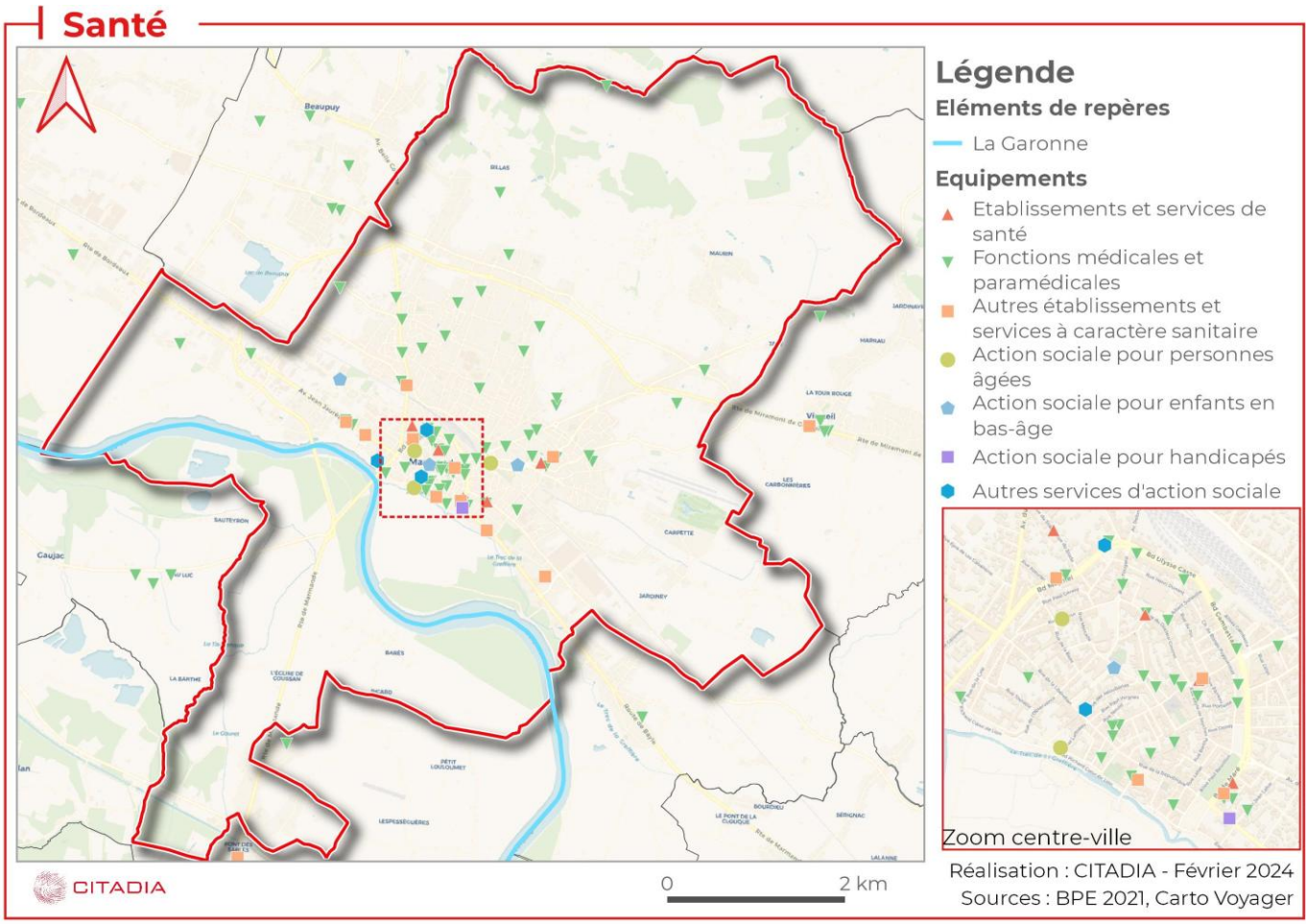
d - Sports et loisirs

e - Santé

- **Des équipements de santé localisés principalement dans le centre**

Avec 2,1 équipements de santé pour 1000 habitants en 2022, Marmande apparait comme plutôt bien dotée dans ce domaine. On observe une forte centralisation de l'offre dans le centre de la commune avec des établissements structurants.

Carte de localisation des équipements de santé à Marmande



Même si la commune apparait plutôt bien dotée en matière d'équipements de santé, elle n'est pas pour autant épargnée par les problématiques de désertification médicale qui touchent plus largement l'ensemble du territoire national et plus particulièrement les espaces en dehors des grandes métropoles.

L'offre apparait insuffisante pour répondre à la demande de la population, que ce soit en soins de premiers ou de seconds secours. Le territoire souffre d'une désertification médicale, ayant comme conséquence une fréquentation élevée des urgences notamment pour les plus âgés.

Ce phénomène reste pourtant moins marqué à l'échelle de la communauté d'agglomération Val de Garonne que dans les intercommunalités voisines :

ARS, RPPS 2019, Insee RP 2017	Nombre de médecins généralistes libéraux	Densité de médecins généralistes libéraux pour 100 000 hab	Part de médecins généralistes libéraux de 60 ans ou plus	Nombre de spécialistes libéraux	Densité de spécialistes libéraux pour 100 000 hab
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	6	48	50%	1	8
CC du Pays de Duras	6	105	16.7%	0	0
CC du Pays de Lauzun	5	47.6	60%	1	9.5
CA Val de Garonne Agglomération	36	59.8	44.4%	27	44.8
Pays V3G	**53**	**65.1**	**43%**	**29**	**N.C.**
Département du Lot et Garonne	232	69.7	40%	165	49.6
Région Nouvelle-Aquitaine	5744	96.8	30%	4640	78.2

Centre de santé du bassin Marmandais

Installé dans les locaux de l'ancienne mairie de Sainte-Bazeille, le centre de santé de Bazeille est une pièce du puzzle construit par les élus, pour assurer l'offre de soins sur ce territoire. Ce dispositif vient en appui d'un contrat local de santé et son volet santé mentale.

Autour de Bazeille, sur les 29 communes de la partie ouest du bassin marmandais, 15 000 habitants sont sans médecin référent. L'ouverture du Centre de santé du bassin Marmandais répond donc à un vrai besoin. Ce centre complète le maillage du territoire de Val de Garonne, qui compte déjà trois maisons de santé pluriprofessionnelles (Tonneins, Le Mas d'Agenais et Clairac), et un autre centre de santé (pour le bassin Tonneinquais).

75 000 euros pour démarrer de l'ARS pour le lancement du centre de santé équipements (40 000) et règlement des premières charges, des premières dépenses de fonctionnement. La commune de Sainte-Bazeille a pris en charge les travaux d'aménagement de la structure et les dépenses de fonctionnement sont assurées par l'association de gestion du centre de santé L'activité générée par les médecins doit assurer le financement de la structure : loyer, charges, etc.

L'agglomération accompagne le projet sans soutien financier ni logistique, « mais avec un rôle qui s'inscrit dans la coordination et la mise en réseaux ». Et « voit évidemment avec intérêt et bienveillance toutes ces initiatives pour lutter contre la désertification médicale ».

Ces problématiques sont à anticiper dans le contexte actuel de vieillissement de la population. **Il apparait important de renforcer l'offre en soins, en services à la personne et en équipements de santé de manière à être en capacité de répondre aux besoins de la population**.

De la même manière, favoriser les coopérations en matière de santé de façon à lutter contre la désertification médicale et la dégradation des soins apparait comme un véritable enjeu pour le territoire.

Taux d'équipements sur différents échelons (pour 1 000 habitants) Source : BPE, FINESS, ministère des Sports			
Culturels	Marmande : **0,7**	**Sportif**	Marmande **5,9**
	CAVGA (hors Marmande) : **1,1**		CAVGA (hors Marmande) : **6,8**
	SCoT (hors CAVGA) : **2,3**		SCoT (hors CAVGA) : **10**
Enseignement	Marmande **1,1**	**Commerce**	Marmande **9,4**
	CAVGA (hors Marmande) : **1,3**		CAVGA (hors Marmande) : **3,3**
	SCoT (hors CAVGA) : **1,6**		SCoT (hors CAVGA) : **4,3**
Santé	Marmande **2,1**	**Services aux particuliers**	Marmande **21,2**
	CAVGA (hors Marmande) : **2,5**		CAVGA (hors Marmande) : **17,5**
	SCoT (hors CAVGA) : **3**		SCoT (hors CAVGA) : **21,1**

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Permettre la réalisation des équipements de rayonnement régional en localisation les sites d'accueil préférentiels de ces éléments
- Permettre et accompagner le développement d'hébergement d'accueil de groupe à proximité des grandes infrastructures touristiques du territoire (Canal, château de Duras, base nautique de Casteljaloux)
- Privilégier l'implantation des projets d'équipements structurants dans les enveloppes urbaines des communes d'équilibre et du cœur d'agglomération,
- Rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics
- Privilégier une gestion économe de l'espace pour les projets d'équipements structurants
- Privilégier une localisation dans les cœurs de bourg, centre-ville des projets d'équipements de proximité
-

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux de…

- D'organiser des manifestations régionales grâce à ses équipements de rayonnement régional
- De se doter d'un schéma stratégique des équipements permettant d'auditer les équipements existants et évaluer les besoins en nouveaux équipements

Synthèse de la thématique équipements

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
▪ Marmande dispose d'une bonne dotation en équipement et en services diversifiés ▪ La ville joue un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération et au-delà ▪ Les équipements se répartissent de façon multipolaire à Marmande ▪ Un centre-ville accessible qui concentre des équipements structurants ▪ Un festival de musique de dimension nationale	▪ Des équipements de santé de plus en plus sollicités ▪ Des effectifs scolaires en baisse depuis 2018 ▪ Des équipements qui nécessitent parfois d'être réhabilités

ENJEUX
▪ Anticiper les dynamiques territoriales et les mutations à l'œuvre sur le territoire ▪ Être en capacité de répondre aux besoins des publics vulnérables et précaires ▪ Renforcer les équipements à destination de la population vieillissante ▪ Valoriser les équipements petites enfances pour garantir l'attractivité du territoire ▪ Diversifier l'offre d'équipements et de services présents sur la commune ▪ La requalification du centre-ville de manière à y maintenir les commerces et attirer la clientèle ▪ L'accessibilité aux différents équipements ▪ Maintenir voire renforcer l'accessibilité pour tous aux équipements et services structurants ▪ Favoriser les coopérations en matière de santé pour lutter contre la désertification médicale et la dégradation des soins

III. MOBILITES

III.1 - Typologie des mobilités

a - Une commune positionnée au cœur des flux

La ville de Marmande bénéficie d'une position privilégiée en bordure nord de la moyenne vallée de la Garonne. Cette position lui offre un accès facilité à un couloir majeur de communications, tant pour des flux de transit d'échelle nationale via l'axe Atlantique – Méditerranée, que pour des relations interurbaines d'échelle régionale via l'axe Bordeaux – Toulouse et notamment via les villes moyennes de Langon, Marmande, Agen, Montauban.

C'est dans ce couloir que se positionnent :

- L'autoroute A62 et la RD 813 (ancienne RN 113), (RD 933)
- La liaison voie ferrée Bordeaux-Sète et partie du projet de liaison LGV (à partir de l'Est du Lot-et-Garonne, hors du territoire de Marmande)
- Le Canal de Garonne, la voie verte du canal et le fleuve lui-même (à partir de Castets-en-Dorthe en Gironde) qui sont supports de liaisons touristiques et commerciales.

La ville de Marmande se positionne également comme lieu de convergence des flux Est-Ouest de Garonne avec des liaisons nord-sud s'opérant entre coteaux au nord, vallée et plateau forestier au sud. Ces liaisons s'appuient en particulier sur les itinéraires de la RD933 et RD708, parmi les axes majeurs du Lot-et-Garonne et plus spécifiquement structurants à l'échelle du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne.

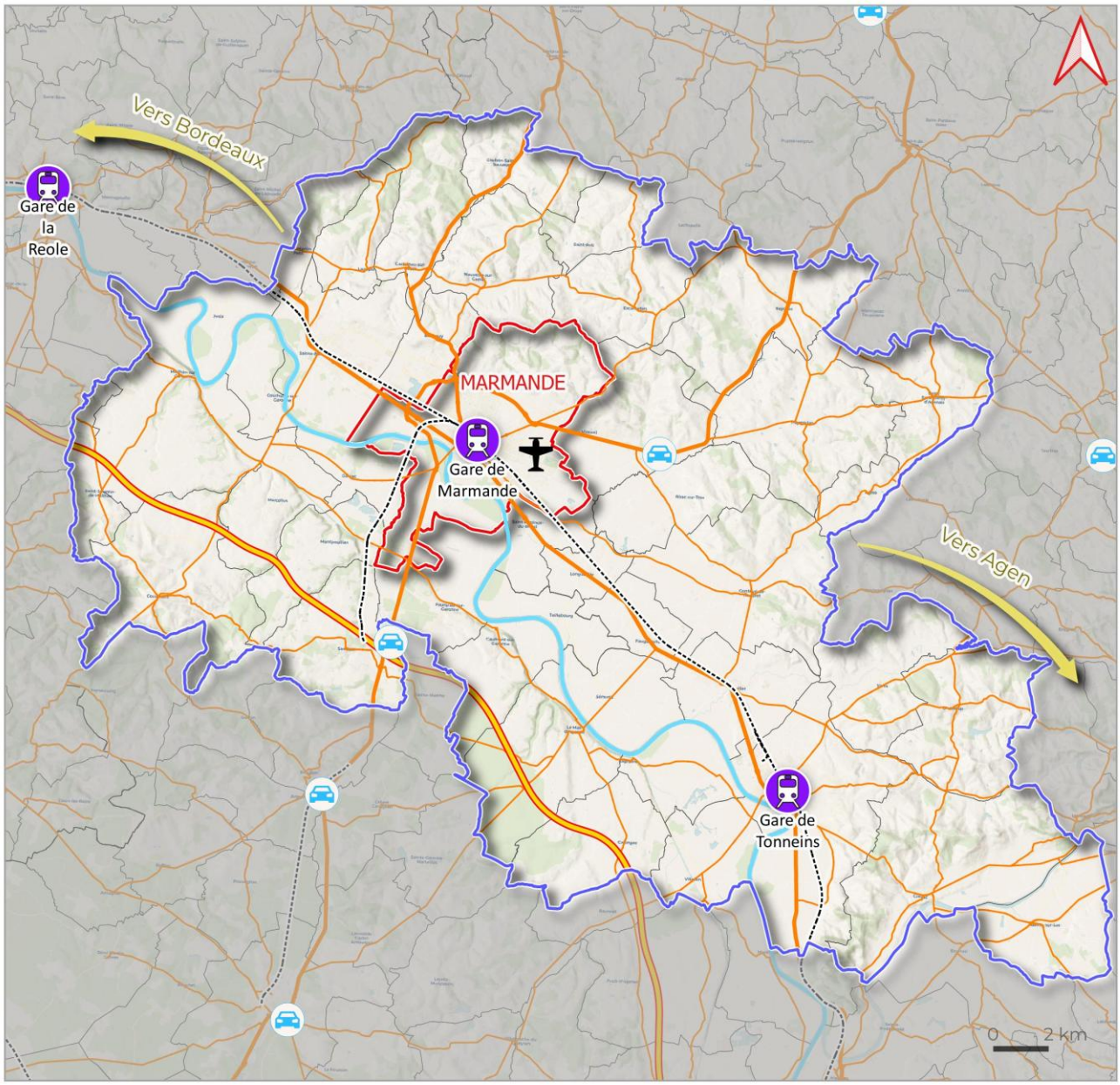
Ces axes et les voies secondaires qui s'y raccrochent constituent ainsi les supports principaux des navettes domicile-travail, des relations économiques et plus largement des mobilités interurbaines (accès aux lieux d'emplois, d'équipements, d'intérêt touristique…) qui s'opèrent quotidiennement entre villes et parties rurales de l'Est du département.

De plus, la proximité avec ces différents axes permet un accès facilité aux activités, aux services, à l'emploi et joue un rôle important sur l'attractivité du territoire notamment pendulaire. Bien que Marmande possède son propre bassin d'emploi et qu'elle occupe une place centrale au sein de la CAVGA, très dynamique en matière d'activité, la proximité avec Bordeaux n'est pas non plus sans effet et génère des flux importants qui s'appuient sur les principaux axes de communications.

La présence de bassins d'emplois à proximité de la commune (Bordeaux, Agen par exemple) et les flux pendulaires que ces derniers génèrent représente un axe de développement exploitable pour Marmande qui peut s'appuyer sur le dynamisme de ses voisins pour son propre développement, bien qu'elle affiche un indice de concentration de l'emploi déjà supérieur à 100.

De ce fait, Marmande apparait comme plutôt bien dotée en matière d'infrastructures de transports, notamment routières et ferroviaires ce qui lui offre une place centrale au niveau régional. Les axes primaires ou secondaires assurent de véritables fonctions d'accessibilité et de desserte d'envergure majeure pour le territoire.

Transport



Eléments de repères

- Limite départementale
- Limite CA Val de Garonne Agglomération
- Limite communale
- Commune de Marmande
- La Garonne

Equipements de transport

Routes

- Autoroute
- Départementale
- Nationale
- Gare voyageurs et fret
- Voie ferrée
- Aires de covoiturage
- Aérodrome

Réalisation : CITADIA - Février 2024
Sources : © DGFIP 2023, BDTOPO2023, Blablacar2023

- **Une forte dépendance à la voiture sur le territoire**

La position privilégiée de Marmande à proximité d'axes routiers structurants favorise l'utilisation de la voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail.

La voiture demeure le moyen de transports majoritaire auprès des actifs du territoire puisqu'en 2020, c'est 75,3 % d'entre eux qui utilisent quotidiennement leur voiture pour se rendre au travail. Si ce chiffre est élevé et illustre une certaine dépendance à la voiture, les autres moyens de transports sont tout de même utilisés.

Les équipements des ménages en matière d'automobile

Logiquement, 82,1 % des ménages détiennent au moins un véhicule. Cette forte dépendance à la voiture revêt également un caractère préoccupant pour les ménages aux faibles revenus au vu de l'augmentation des prix des énergies, notamment fossiles.

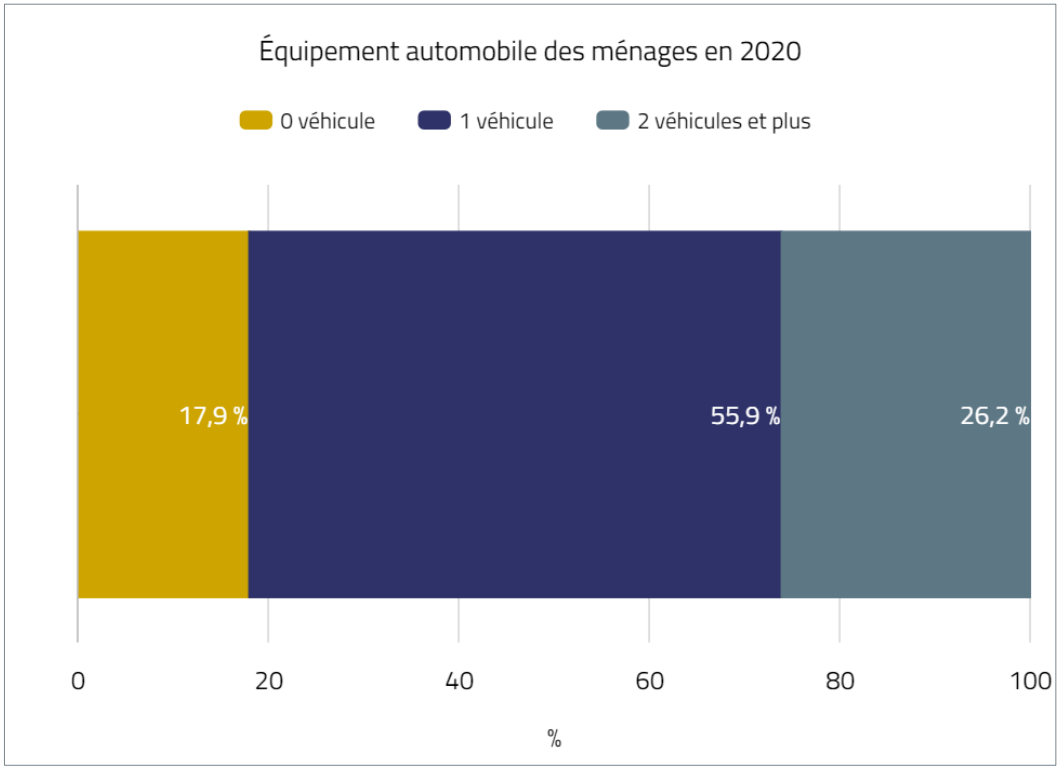


Figure 11 : Equipements automobile des ménages en 2020 à Marmande ; Source : INSEE RP 2020

Dans ce contexte, le développement du covoiturage apparait comme étant une opportunité pour le territoire.

b - Le réseau routier

Marmande apparait comme plutôt bien doté en matière d'infrastructures routières. Elle est traversée par un certain nombre de voies structurantes :

- **La RD 813, un rôle de liaison interurbaine**

Bien que doublée depuis la fin des années 1970 par l'autoroute A 62 qui l'a délestée des flux de transit de longue distance d'est en ouest, la RD 813 supporte un trafic important notamment lié à l'activité économique locale et au fonctionnement général de l'agglomération : plus de 15.000 véhicules / jour entre Sainte-Bazeille et Marmande et de 10.000 véhicules / jour en direction de Tonneins.

- **La RD 933, un axe de développement local autour de Marmande**

Elle assure les liaisons entre Marmande / Bergerac et Périgueux au Nord, Casteljaloux / Mont-de-Marsan au sud. Elle constitue en outre un axe de développement local autour de Marmande notamment du fait de l'urbanisation des secteurs desservis. Elle supporte sur la section entre Marmande et l'A62, un trafic quotidien de 15.000 véhicules et au nord-est, d'environ 10.000 véhicules. La liaison Marmande/A62, d'une longueur de 7,3 km, comporte notamment le franchissement du canal de Garonne.

- **La RD 708**

Elle relie Marmande à Beaupuy au nord et supporte un trafic de l'ordre de 8.000 véhicules/ jour. L'essentiel de ce trafic est constitué d'échanges de moyenne distance entre Marmande et les bourgs de sa sphère d'influence.

- **La « Rocade nord et ouest »**

Intégrée au réseau départemental (RD933), constitue un itinéraire routier protégé sur l'ensemble de son itinéraire, et de ce fait concerné par une servitude EL11 d'interdiction d'accès depuis les propriétés limitrophes. L'itinéraire comprenant plusieurs connexions aux voies principales ou secondaires : sur la RD 813 ouest, vers Beaupuy (RD 708 et route de la Cerisière), vers Virazeil et Escassefort (RD 933 Est / RD 132) et en direction des coteaux nord via la route de Beyssac et l'avenue du Docteur Néau.

La convergence des différents axes routiers à Marmande, si elle conforte le rôle de centre d'agglomération et le dynamisme économique de la ville, elle entraine aussi des dysfonctionnements du réseau urbain proprement dit. Les boulevards en particulier devaient supporter un important trafic intra urbain et assurer en surplus des fonctions de liaisons entre les différents axes routiers rayonnant autour de la ville, induisant des problèmes récurrents de congestion aux heures de pointe. Un itinéraire de contournement et de délestage des voies urbaines a ainsi été progressivement développé, depuis la RD 933 sud et la RD 933 Est, comprenant la réalisation d'un franchissement supplémentaire de la Garonne. Cet itinéraire a permis de fluidifier les déplacements intercommunaux, d'améliorer l'accessibilité aux sites économiques périphériques, d'améliorer la sécurité par la réduction des traversées du centre-ville et de donner des perspectives nouvelles pour l'organisation des déplacements locaux et inter quartiers.

Le prolongement du contournement côté Est de la ville et son bouclage sur la RD 813 doit permettre de compléter le dispositif, pour séparer les flux locaux des flux de transits et ainsi sécuriser et désengorger les déplacements urbains. A cet effet, un emplacement réservé est inscrit dans le PLU entre la RD 913 et la RD 813 pour réaliser ce projet.

- **L'autoroute A62**

Elle traverse le territoire dans sa partie sud et représente une véritable porte d'entrée du territoire où la commune a su développer des zones d'activités économiques. Son échangeur se situe à environ 8 km et une dizaine de minutes (en voiture) du centre-ville.

- **Le maillage inter quartiers**

Il est principalement assuré par les sections urbaines des routes départementales (RD 933 E2 – avenue Pompidou, RD 708 – avenue Gal Leclerc, RD 299 – avenue Hubert Ruffe) complété par un ensemble d'avenues, de rues et de chemins qui quadrillent la ville et les coteaux nord à partir de la boucle des boulevards. L'avenue Condorcet, route communale, forme un itinéraire de circulation important en pied des côteaux et dessert un certain nombre de secteurs diffus d'habitations. Le diagnostic du PLU précédent notait que le quadrant situé entre la rue Creuzet et la RD 933 Est avait

notamment fait l'objet d'aménagement viaires et cyclables et qu'une section restait à aménager pour finaliser ces aménagements entre la rue Lagassat et la RD 913. Un emplacement réservé est notamment inscrit au PLU à cet effet.

Le diagnostic du PLU précédent soulignait également un maillage viaire très limité dans la moitié sud de la commune inscrite dans la vallée inondable et un trafic qui persiste au sein des axes structurants de la commune aux heures de pointes. Les aménagements prévus dans le cadre du projet de Rocade côté Ouest permettra d'apporter un élément de réponse à cette problématique.

c - Les capacités de stationnement dans le centre-ville de Marmande

Marmande possède un parc de stationnement de 8 388 emplacements, dont 1 441 emplacements gratuits. En plein centre-ville une durée de stationnement gratuit de 1h30 par jour est autorisée dans les rues suivantes :

- Rue Charles de Gaulle
- Rue Léopold Faye
- Rue Abel Boyé
- Rue de Palais

De plus, au cœur du centre-ville, un parking souterrain offre 167 places avec une durée de 30 minutes gratuites.

A la suite d'un travail sur l'accessibilité du centre-ville de Marmande, mené conjointement entre la municipalité et les habitants de la ville en 2017, différentes mesures ont été prises en ce qui concerne le stationnement.

- Une zone réglementée – la zone bleue qui a pour objectif de faciliter l'accès au centre-ville, de favoriser une meilleure rotation des véhicules sur les places situées à proximité des commerces. Cette mesure permet également de redynamiser le secteur centre-ville afin de le rendre attractifs pour les Marmandais ainsi que pour les visiteurs (la requalification de la place du marché et de ses abords, en est la représentation)
- Utilisation d'un disque de stationnement, temps de stationnement en zone bleue limité à 1h30, de 9h à 18h non-stop tous les jours sauf le dimanche et les jours fériés.
- Gratuité dans toutes les autres rues du centre-ville et sur les parkings matérialisés en vert sur la carte ci-dessus. Le parking souterrain des Cordeliers reste gratuit la première demi-heure
- 730 places en zones bleue réglementée, plus de 1350 places de parking à proximité (670 emplacements à la Fihole, 165 place Birac, 157 place de la Laïcité, 45 place de la Couronne, 35 place du 14 juillet, 143 place Rhin et Danube, 50 allées Cambon et 75 place du Moulin), 170 au parking des Cordeliers.

Source : Ville de Marmande

- Les bornes de recharge pour véhicules électriques

La ville de Marmande recense 16 bornes de recharges pour véhicules électriques actuellement d'après le site Mappy. La carte ci-dessous permet d'analyser la localisation de ces bornes sur la commune dont un certain nombre se trouve sur la D 813 en entrée de ville. Au vu de la prédominance de l'utilisation de la voiture à Marmande et plus largement dans l'environnement proche de la commune, à dominante rurale, la commune a tout intérêt à continuer de développer ce type de services.

Figure 12 : Localisation des bornes de recharge pour véhicules électriques à Marmande ; Source : Mappy

d - Aire de covoiturage

BlaBlaCar a fait la démarche de référencer les Aires de covoiturage et autres parkings propices en France en 2018. Ce travail est maintenant poursuivi par Data.gouv.fr, la plateforme de diffusion de données publiques de l'État français[13]. Selon ces données, Marmande ne dispose pas d'une aire de covoiturage. En revanche, elle se trouve à proximité de communes qui ont des aires de covoiturage :

- Samazan
- Duras
- Casteljaloux
- Virazeil
- Bouglon
- Aiguillon

Ce type de services représente une véritable alternative à développer pour limiter l'impact, aujourd'hui majoritaire, de l'autosolisme. De plus, dans un contexte d'augmentation du prix du carburant, le covoiturage représente un véritable levier pour réduire les coûts liés aux déplacements quelle que soit leur fréquence.

Mettre en place une aire de covoiturage à Marmande, ou a minima communiquer et sensibiliser les habitants sur l'existence d'aires de covoiturages sur certaines communes voisines pourrait représenter une opportunité intéressante pour la commune.

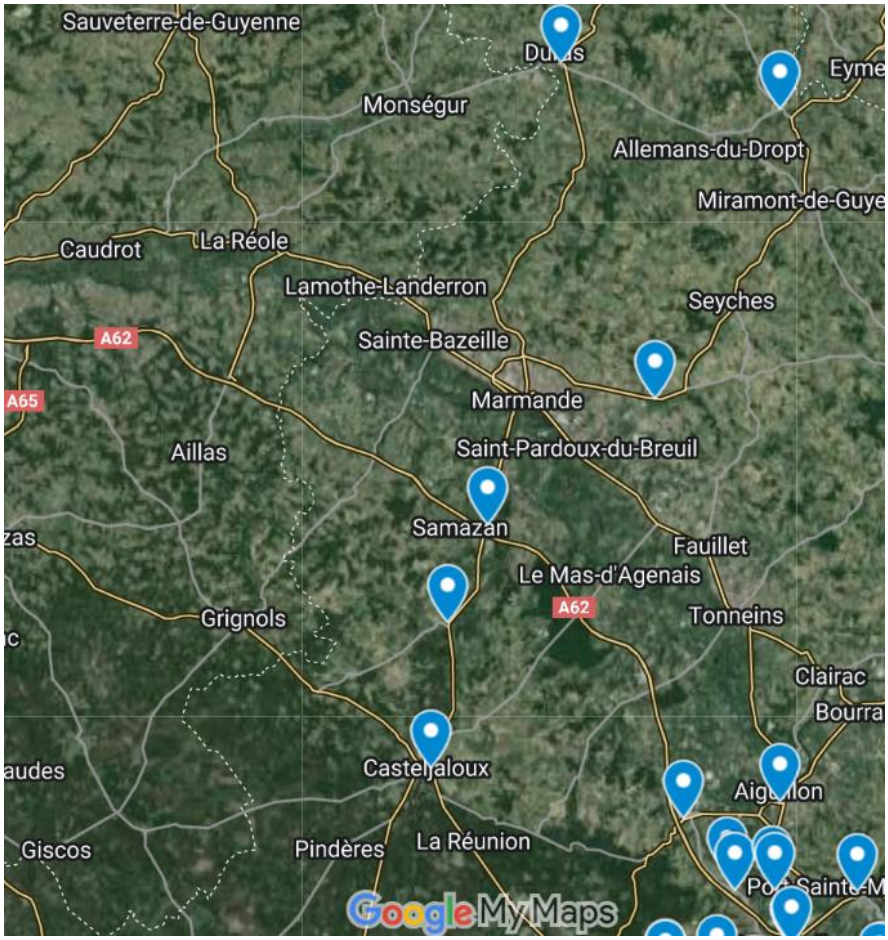


Figure 13 : Localisation des aires de covoiturage à Marmande ; Source : Blablacar

[13] https://blog.blablacar.fr/blablalife/blabla-a-bord/carte-aires-covoiturage

e - Le réseau ferroviaire

Mise en service en 1855, Marmande est une gare voyageurs de la SNCF, du réseau TER Aquitaine, assurant des lignes régulières. Elle est desservie par des trains Intercités et des trains express régionaux. Elle dispose d'un parking pour le stationnement des véhicules et d'un parc pour les vélos.

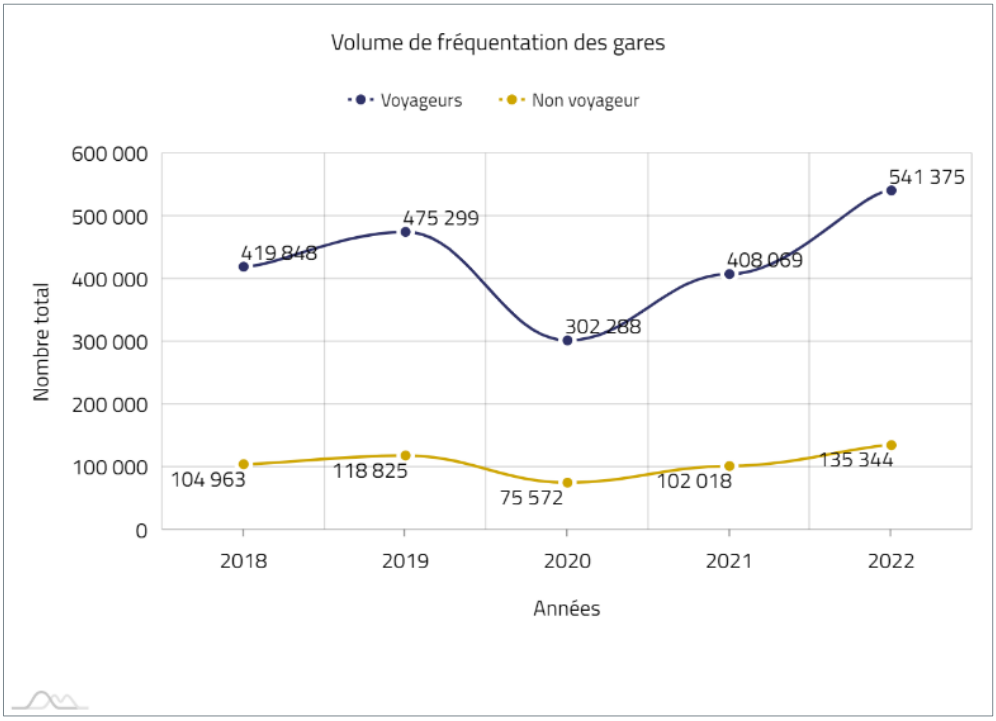
En lien avec la métropole de Bordeaux, la communauté d'agglomération Val de Garonne a engagé une action de lobbying en faveur de l'amélioration de l'offre de train pour un meilleur cadencement de manière à toucher davantage d'usagers.

D'après les données de la SNCF, en 2019 la fréquentation moyenne de la gare de Marmande est de 1245 voyageurs par jours. En ce qui concerne le tronçon TER entre Marmande et Tonneins, c'est 1311 voyageurs qui transitent chaque jour en moyenne, témoignant de l'intensité des flux entre ces deux villes « pôles » à l'échelle de l'agglomération. Avec 1362 voyageurs par jour, les échanges avec la métropole Bordelaise sont également nombreux.

81 abonnements annuels sur le tronçon Bordeaux-Marmande (54% du total) et 8916 voyageurs journaliers sur la ligne 44 à l'échelle régionale.

Source : SNCF 2019	Marmande	Tonneins
Fréquentation moyenne de la gare	1245 voyageurs/j	535 voyageurs/j
Tronçon TER entre Marmande et Tonneins	1311 voyageurs/j	
Tronçon TER entre Marmande et Bordeaux	1362 voyageurs/j	
Abonnements annuels sur le tronçon Bordeaux-Marmande	81 (soit 54% du total)	
Fréquentation régionale de la ligne 44	8916 voyageurs/j	

D'après les données de la SNCF, le nombre de voyageurs en gare de Marmande semble avoir augmenté entre 2020 et 2022.



Source : SNCF

- Marmande : pôle d'échange multimodal

En plus de son positionnement au carrefour de grandes infrastructures routières, Marmande est un pôle d'échange multimodal à l'échelle de la CAVGA. Des aménagements ont donc été pensés au niveau de la gare de manière à faire communiquer différents modes de déplacements.

Source : VGA

Les projets de pôles d'échanges multimodaux s'inscrivent dans la volonté de transformer les gares pour faciliter les mobilités sur les territoires. Descendre de son train et pouvoir basculer facilement vers un autre mode de transport, entre la marche, le bus, le vélo, le taxi ou encore la voiture.

A Marmande, le pôle d'échange multimodal a été mis en service début 2023.

Le parvis de la gare y est entièrement repensé dans un espace végétalisé et sécurisé. Les stationnements y sont réservés pour les bus, les taxis et les vélos (avec notamment 40 places individuelles et sécurisées). La part belle est faite aux cheminements piétons. La circulation des voitures est encadrée par un système de feux tricolores en entrée et sortie des boulevards. Aux abords de la gare, deux importants parkings sont implantés (232 places). L'accent a été mis sur la végétalisation du site, la dé imperméabilisation des sols mais également la gestion durable de l'eau afin de créer un espace public résiliant aux changements climatiques.

Ces équipements répondent à 3 enjeux fondamentaux :

- La transition écologique (l'utilisation des transports collectifs et de la mobilité douce)
- La cohésion sociale : les PEM sont conçus en lien étroit avec le réseau de bus Evalys remodelé en 2019, dans l'objectif d'être davantage connecté avec les gares.
- L'attractivité : les PEM contribueront à rapprocher toujours davantage Marmande et Tonneins de leurs métropoles voisines.

f - Les mobilités douces à Marmande

La ville de Marmande est engagée dans des démarches en faveur des mobilités durables et autres alternatives à l'utilisation de la voiture.

Si on s'intéresse aux déplacements domicile-travail on remarque que les mobilités douces sont utilisées pour se rendre quotidiennement au travail.

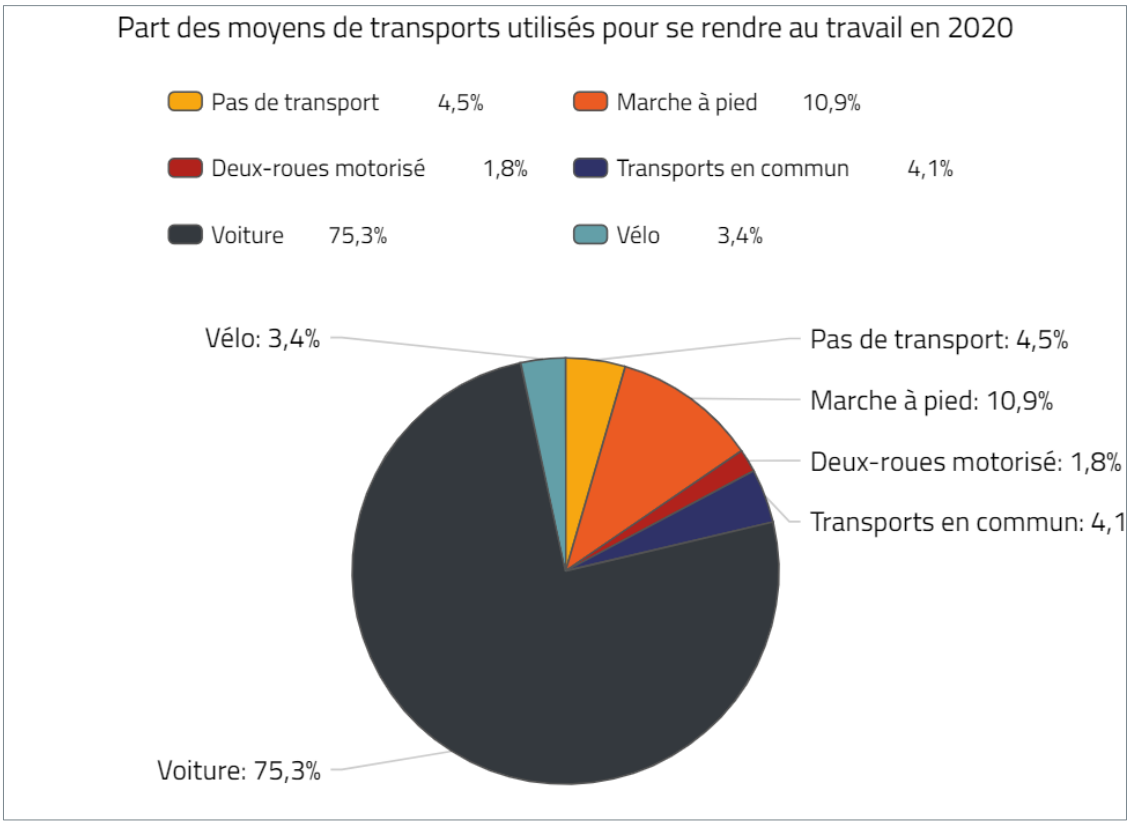


Figure 14 : La part des moyens de transports utilités pour se rendre au travail en 2020 à Marmande ; Source : INSEE RP 2020

- **Le vélo**

Marmande dispose d'un accès à des itinéraires cyclables structurant qui représentent de véritables atouts pour la commune.

L'intercommunalité est notamment engagée dans la mise en œuvre d'un schéma directeur cyclable intercommunal depuis 2021 qui permettra de venir renforcer le maillage en liaisons cyclables de la collectivité.

A cet effet, des aménagements récents ont été réalisés par la Communauté d'Agglomération Val de Garonne et la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne. Ces aménagements ont permis d'inaugurer en juillet 2023, la nouvelle voie verte qui s'étend sur 27 km et qui relie Marmande à Pindères, en passant par Casteljaloux. Cette voie verte a été aménagée sur l'ancienne voie ferrée

La nouvelle voie verte est également reliée à la voie verte du Canal des deux-mers à vélo, 750 km de la Méditerranée à l'Atlantique), qui est elle-même reliée à la Scandibérique (1 700 km de la Norvège à St-Jacques de Compostelle en Espagne).

Voie verte entre Marmande et Casteljaloux

Source : Sud-Ouest

Le Canal de Garonne à vélo : La Réole – Marmande

Source : Le canal des deux mers à vélo

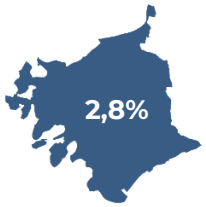
Source : Communauté d'Agglomération Val de Garonne

De plus, le service Véloval mis en place sur le territoire de Val de Garonne Agglomération permet de louer un vélo à assistance électrique (VAE) à la journée, au mois, au trimestre ou à l'année.

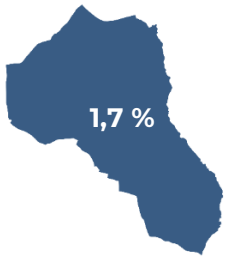
Bien que des aménagements aient été réalisés, la pratique du vélo demeure peu développée, notamment pour les déplacements domicile-travail car c'est seulement 3,4 % des habitants qui utilisent ce moyen de transport pour se rendre sur leur lieu de travail quotidiennement**.** Les aménagements cyclables dont dispose la ville de Marmande sont donc plus utilisés pour des activités de loisirs que dans les déplacements du quotidien. La sécurisation de certaines pistes cyclables représente un véritable enjeu pour augmenter l'utilisation et la pratique du vélo au sein de la commune, tout comme la réalisation de continuités cyclables sur les déplacements pendulaires. Le Schéma Directeur Vélo de la Communauté d'Agglomération Val de Garonne ainsi que des actions communales visent à répondre à ces enjeux.

A l'échelle des territoires de référence, les constats concernant la pratique du vélo semblent être similaires, à l'exception de la commune de Langon qui affiche un pourcentage d'utilisation du vélo dans le cadre des déplacements domicile travail, légèrement supérieur à celui observé à Marmande en 2020.

Part de l'utilisation du vélo pour se rendre au travail en 2020 sur les territoires de référence



Castelsarrasin (82)



Langon (33)

Villeneuve-sur-Lot (47)

Bergerac (24)

Néanmoins la ville, accompagnée de l'intercommunalité, doit poursuivre ses investissements en faveur du développement de pistes cyclables pour continuer de développer cette pratique.

- **La marche à pied - quels aménagements pour les piétons ?**

En 2020, 10,9 % des Marmandais, utilisent quotidiennement la marche à pied pour se rendre sur leur lieu de travail. Un peu plus d'une personne sur 10 vont donc quotidiennement au travail à pied ce qui permet d'encourager les efforts de la ville dans les aménagements à destination des piétons.

La sécurité des piétons doit pour autant être renforcée, notamment au niveau des boulevards de la commune. Effectivement sur les boulevards il existe une problématique de manque de luminosité qui peut représenter un danger pour les piétons. La dégradation de certains trottoirs peut également représenter un frein à la pratique de la marche à pied.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de la signature de la convention Opération de Revitalisation de Territoire de Val de Garonne Agglomération, sont prévues des opérations de requalification d'avenues (Christian Baylac), d'axes (gare-Garonne) et des boulevards de façon générale. Ces opérations représentent une véritable opportunité pour renforcer et augmenter la pratique de la marche à pied au sein de la commune.

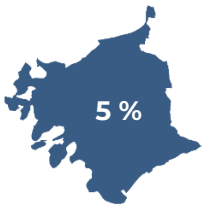
Source : Le Républicain 47, novembre 2022

En ce sens, l'élaboration d'un schéma des mobilités à l'échelle de la commune représente une véritable opportunité de façon à créer des espaces partagés et des aménagements qualitatifs pour conforter la place faite aux piétons.

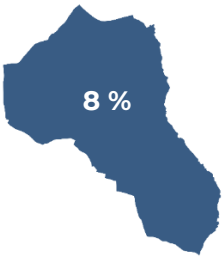
Améliorer l'éclairage, créer des voies dédiées aux mobilités douces et désengorger le centre-ville en limitant la place faite à la voiture sont des leviers d'actions à la disposition de la ville pour encourager la pratique de la marche à pied à Marmande.

Le nombre de personne utilisant la marche à pied pour se rendre sur leur lieu de travail est plus élevé à Marmande que sur les territoires de références qui sont de taille comparable.

Part de l'utilisation de la marche à pied pour se rendre au travail en 2020 sur les territoires de référence



Castelsarrasin (82)



Langon (33)

Villeneuve-sur-Lot (47)

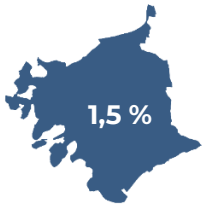
Bergerac (24)

Source : INSEE RP 2020

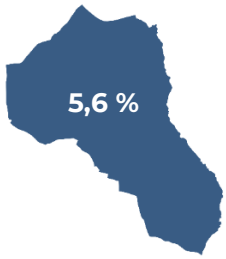
g - Les transports en commun

En 2020, 4,1 % des habitants de la commune de Marmande utilisent quotidiennement les transports en communs pour se rendre au travail, c'est légèrement supérieur à la part observée au sein des territoires de référence à l'exception de la commune de Langon où cette part est supérieure.

Part de l'utilisation des transports en commun pour se rendre au travail en 2020 sur les territoires de référence



Castelsarrasin (82)



Langon (33)

Villeneuve-sur-Lot (47)

Bergerac (24)

Source : INSEE RP 2020

Marmande dispose d'un réseau de transport en commun urbain avec quatre lignes régulières qui desservent la commune principalement sur sa partie Nord, où se concentrent logements, activités et services. En plus de ces quatre lignes régulières, il existe une navette qui dessert gratuitement le centre-ville de la commune, des navettes express gare qui desservent 26 communes du territoire de l'agglomération Val de Garonne et un service de transport à la demande qui permet de relier l'ensemble des communes du territoire (dont le service Handivalys qui est réservé aux PMR).

La ligne A : Sainte Bazeille - Le Bédat

Cette ligne a récemment fait l'objet d'une adaptation de ses horaires de façon à répondre aux besoins de déplacements tôt le matin, les samedis et pendant les grandes vacances scolaires. Afin de permettre de se déplacer plus rapidement vers Bordeaux ou Agen et de relier Marmande à Tonneins via la ligne SNCF, la ligne A reste cadencée pour correspondre avec le réseau TER Nouvelle Aquitaine.

La ligne B : Aérodrome – Condorcet

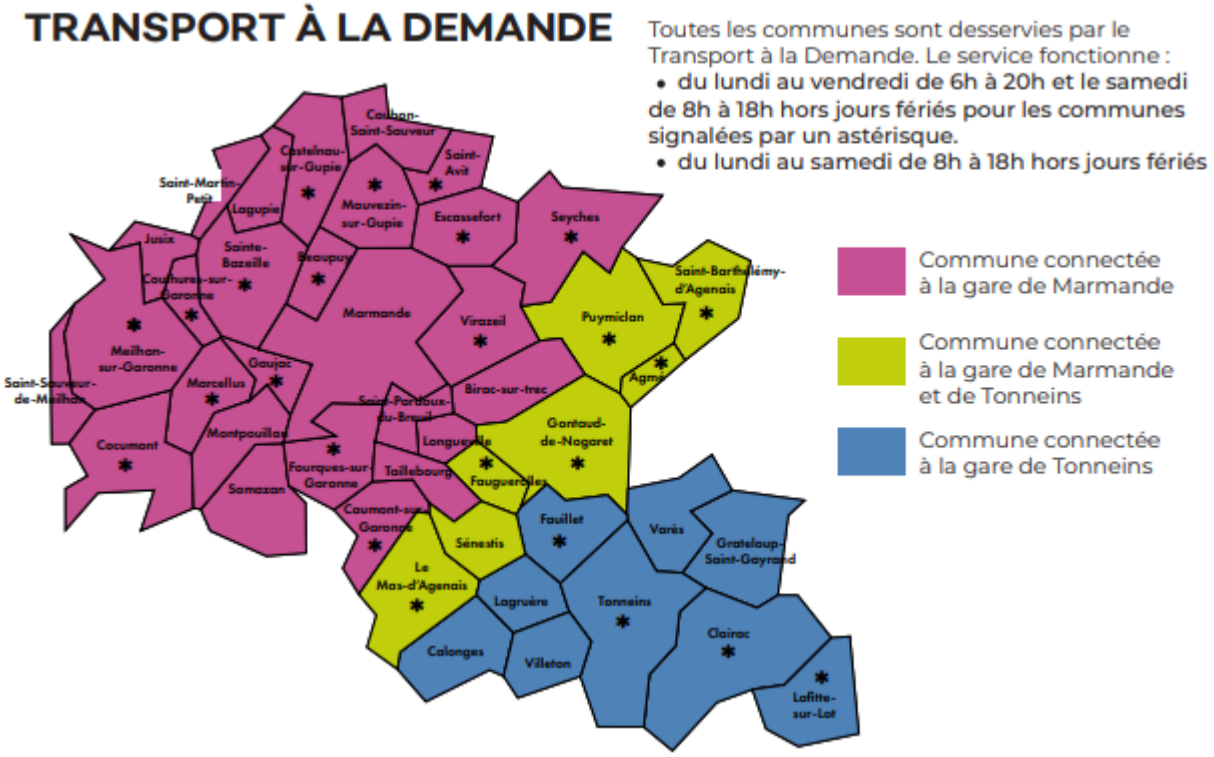
Afin de permettre de se déplacer plus rapidement vers Bordeaux ou Agen et de relier Marmande à Tonneins via la ligne SNCF, la ligne B reste cadencée pour être en correspondance avec le réseau TER Nouvelle Aquitaine.

La ligne C : Cramat Virazeil centre

Afin de permettre de se déplacer plus rapidement vers Bordeaux ou Agen et de relier Marmande à Tonneins via la ligne SNCF, la ligne C reste cadencée pour être en correspondance avec le réseau TER Nouvelle Aquitaine.

Navette Centre-Ville en accès libre

Il existe également un service de transport à la demande (TAD) pour relier Marmande au communes limitrophes.



Les efforts en matière de transport en commun doivent être poursuivis de manière à conforter et à renforcer leur utilisation. Aujourd'hui, malgré la volonté de faire correspondre le réseau de bus urbain avec le réseau TER régional, l'utilisation des transports en commun reste moindre et questionne quant à son adaptation aux besoins de la population.

Les transports scolaires

Les transports scolaires sont les « services réguliers publics routiers créés pour assurer, à titre principal et à l'intention des élèves, la desserte des établissements d'enseignement » (art. R. 213-3 du code de l'éducation). Val de Garonne Agglomération et la Région Nouvelle-Aquitaine sont les autorités organisatrices compétentes en matière de transports scolaires. Elles sont responsables du financement, de l'organisation et du fonctionnement des transports scolaires hors des PTU (périmètres de transports urbains).

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de…

- Prévoir des règles ou des OAP favorisant le développement d'opérations structurantes mixtes (accueillant simultanément de l'habitat, des équipements et services, des commerces et des activités diverses), conjugué à **une offre de services ferroviaires améliorée**. Ces opérations, par leur localisation, favorisent **une accessibilité à ces gares par les modes actifs**. Les services intermodaux développés bénéficient tant pour les usagers réguliers qu'occasionnels (touristes) ; permettre autour des **pôles d'échanges multimodaux**, le développement de lieux d'interface et de jonction entre différents modes de déplacements (parking relais, parking vélo, autopartage, train, desserte bus) elles veillent toutefois à **limiter les impacts sur l'environnement et les paysages**).
- Développer les **modes alternatifs à la voiture** en prévoyant la **continuité et les aménagements sécurisés** des liaisons piétonnes / cyclables, avec les points de desserte en transports en commun (liaisons interurbaines), des espaces de stationnement adaptés…
- Une **meilleure utilisation des réseaux de transports en commun** et **le développement d'une offre de mobilité adaptée aux différents usages et modes de vie**
- Encourager la **mutualisation des solutions de stationnement**
- Prévoir les emplacements pour les bornes de recharge de véhicules électriques

Synthèse de la thématique mobilités

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
▪ Le positionnement au cœur et à proximité de grands axes routiers et ferroviaires structurants ▪ La réalisation d'aménagements pour favoriser l'intermodalité à la gare de Marmande ▪ L'accès à des itinéraires cyclables structurants ▪ Un réseau de bus urbain qui couvre l'ensemble du territoire communal ▪ Offre de stationnement satisfaisante dans le centre de Marmande ▪ Un schéma directeur cyclable intercommunal en cours d'élaboration	▪ La faible utilisation du réseau de transport en commun ▪ La pratique du vélo peu développée malgré des aménagements ▪ Une dépendance à l'automobile qui persiste ▪ Certains boulevards dangereux pour les piétons ▪ Le TAD difficilement accessible pour les personnes âgées ne maîtrisant par la téléphonie ou le numérique ▪ Une signalétique à renforcer notamment dans le centre de la commune

ENJEUX

- La réduction de la dépendance à l'automobile par un report modal vers le vélo en proposant un maillage territorial cohérent et sécurisé
- La promotion des mobilités durables en accompagnant les changements de comportements
- Poursuivre les aménagements dans le centre pour améliorer la connectivité des différents quartiers (Cf rue inter quartiers)
- Sécuriser les itinéraires cyclables et piétons pour garantir leur utilisation
- Trouver un équilibre cohérent entre les différents modes de déplacements
- L'amélioration du cadencement de l'offre ferroviaire et de sa fréquence
- L'amélioration de la fréquence et la qualité de la desserte en direction de Bordeaux

IV. ANALYSE FONCIERE

IV.1 - Méthode d'analyse de la consommation foncière

Dans le cadre de la compatibilité entre le PLU de Marmande et le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne (en cours d'élaboration), il a été fait le choix de s'appuyer sur une méthodologie commune afin de disposer d'une analyse conjointe sur la question de la consommation foncière passée.

Ces données sensibles et stratégiques pour les territoires nécessitent de s'appuyer sur une méthodologie claire et partagée par tous les acteurs et à toutes les échelles (Etat, SRADDET NA, SCoT, PLU...).

Pour ce faire, la commune de Marmande recommande de consulter la méthodologie décrite et travaillée dans le diagnostic du SCoT et exposée ci-après :

Extrait du diagnostic du SCoT - chapitre 3.3 - Un urbanisme consommateur d'espaces et générateur de flux

a - La méthode d'analyse

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant le l'arrêt du document, c'est-à-dire entre 2009 et 2019 (31 décembre 2008 - 1er janvier 2019).

La méthode de mesure de la consommation foncière est inspirée de la méthode du CEREMA développée pour l'observatoire de la consommation foncière (Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers), mais elle utilise des sources tirées aussi bien du cadastre, de la BD Topo de l'IGN, que des fichiers fonciers, plutôt qu'une étude exclusivement tirée des fichiers fonciers de leur méthode. Cette différence poursuit l'objectif d'atteindre une granulosité des résultats plus fine, et une meilleure inclusion des postes de consommation non-urbains tels que les exploitations agricoles.

Ainsi, la méthodologie adoptée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre ces deux dates, puis est ensuite étoffée pas des études spatialisées de l'artificialisation, et qualifie l'usage des sols à l'aide des fichiers fonciers.

Dans plus de détails, cette méthodologie se déroule en quatre étapes.

b - Localiser les bâtiments construits entre 2009 et 2019

Cette première phase consiste à délimiter et qualifier l'enveloppe bâtie pour les années de références de 2009 et 2019*. Cette enveloppe se base sur les bâtiments cadastrés à ces deux dates selon le processus suivant :

- identification des bâtiments et groupements bâtis "significatifs" qui seront utilisés pour produire les enveloppes : les bâtiments durs de plus de 20m² et les légers de plus de 50m² sont agrégés par unité foncière, afin de conserver uniquement les unités bâties supérieures ou égales à 40 m².
- application d'une zone tampon de 25 m par la méthode de "dilatation-rétractation", c'est-à-dire d'un tampon de 30 mètres est d'abord produit et aggloméré, puis réduit de 5 mètres. Cette méthode permet d'associer deux bâtiments distants de moins de 60 mètres dans une même enveloppe, tout en conservant une bande "bâtie" de seulement 25 mètres.

- catégorisation des enveloppes ainsi crées par typologie, basée sur le nombre de bâtiments significatifs qu'elles contiennent :
    - "bourg" de plus de 50 constructions
    - "villages" entre 10 et 50 constructions
    - "hameaux" et "constructions isolées" à moins de 10 constructions
    - découpage à la commune afin d'obtenir une enveloppe urbaine pour chacune d'elles et ainsi pouvoir attribuer les résultats à l'échelle communale.

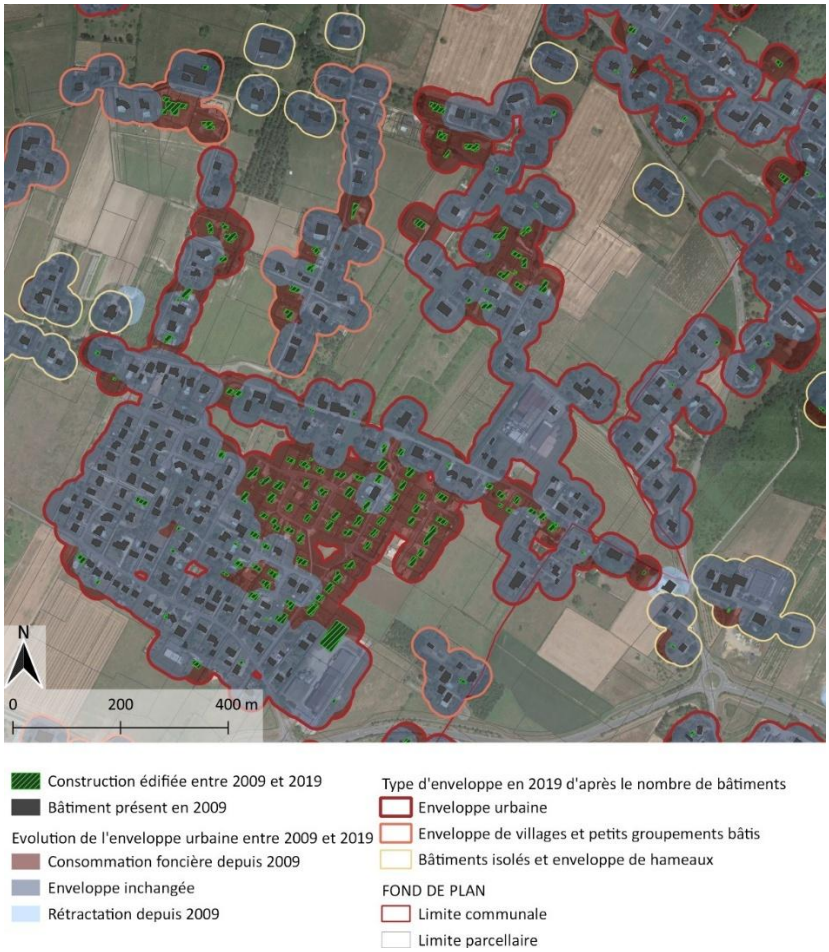
Les enveloppes bâties ainsi obtenues pour les deux années de référence sont superposées afin d'identifier les enveloppes en accrétion, maintien ou régression sur le territoire. Toute unité foncière où est implanté un ou plusieurs bâtiments significatifs situés pour tout ou partie dans une enveloppe urbaine en 2019 mais pas en 2009, sera retenue et étudiée dans la suite de l'analyse.

(En contrepartie une parcelle construite depuis 2009 mais qui est déjà entièrement dans l'enveloppe urbaine de 2009 ne sera pas étudiée car il sera considéré qu'elle ne génère pas de la consommation foncière)

* note : les données du cadastre millésimé 2019 datent pour la plupart de la fin 2018, mais certaines entités affichent une date de dernière modification ultérieure, jusqu'au mois d'aout 2019.

Il faut donc considérer que la période d'étude est légèrement supérieure à dix ans, de quelques mois seulement.

Exemple d'évolution de l'enveloppe urbaine entre 2009 et 2019



Cette deuxième partie a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle sur laquelle un bâtiment a été édifié durant la période d'étude, ce qui relève de l'artificialisation d'espace, ou non.

Ainsi, les parcelles concernées par des bâtiments édifiés entre 2009 et 2019 ont été étudiées à une échelle très fine, inférieure à la parcelle, entre plusieurs niveaux d'artificialisation des sols qui seront ou non considérés comme de la consommation d'espace.

(note : si la parcelle étudiée comptait déjà des bâtiments en 2009 en plus de constructions plus récentes, sans pour autant être entièrement dans l'enveloppe urbaine de 2009, l'équivalent de la "zone bâtie construite" et de la "zone artificialisée" de ces bâtiments est extrudée de tous les résultats ci-après.)

- 1) Zone bâtie construite :

Sont considérées comme "zone construite", et les surfaces suivantes :

> la totalité des unités foncières de moins de 750 m² avec présence d'un ou plusieurs bâtiments "significatifs" construits depuis 2007

> Sur les unités foncières de plus de 750m² :

>> La superficie des bâtiments "significatifs" construits depuis 2007

>> A ces bâtiments s'ajoute une zone tampon d'une épaisseur de 10 mètres autour de ces bâtiments qui représente les abords immédiats de ces nouveaux bâtiments (cour, accès, jardin, etc..).

La "zone bâtie construite" est toujours classifiée comme consommée.

- 2) Zone artificialisée :

Cette surface correspond aux zones majoritairement imperméabilisées. Elle regroupe des parkings, des cours, des espaces de stockage de matériaux, ou plus généralement des surfaces minérales, quel que soit leur distance vis-à-vis du nouveau bâtiment. Elle est détectée par photo-interprétation des imageries aériennes.

La "zone artificialisée" est toujours classifiée comme consommée.

Pour le reste du terrain au-delà de la bande de 10 mètres et des terres artificialisées, l'étude se poursuit pour savoir si cette surface peut être considérée consommée ou non :

- 3) Zone anthropisée :

Correspondant aux zones majoritairement non imperméabilisées, cette zone fait malgré tout partie de l'espace "consommé" d'un bâtiment construit dans la période d'étude. Ce type de consommation foncière inclut notamment les fonds de jardin, les voies d'accès privées, les espaces verts, etc, mais à plus grande distance des bâtiments.

La zone anthropisée est déterminée par une bande de 10 à 30 mètres autour des nouveaux bâtiments (soit 20 mètres d'épaisseur à partir de la fin de la "zone bâtie construite").

- 4) Zones non consommées :

> La "zone anthropisée" (voir ci-dessus) n'est pas systématiquement considérée comme retirée du domaine naturel ou agricole, ainsi une étude plus détaillée est effectuée pour vérifier si elle constitue une consommation de l'espace ou non :

>> Dans le cas où la bande anthropisée est occupée par un espace naturel notable (bois de plus de 1 hectare, plan ou cours d'eau…) non aménagé, cette bande ne sera pas concernée comme consommée, quel que soit l'usage du bâtiment construit.

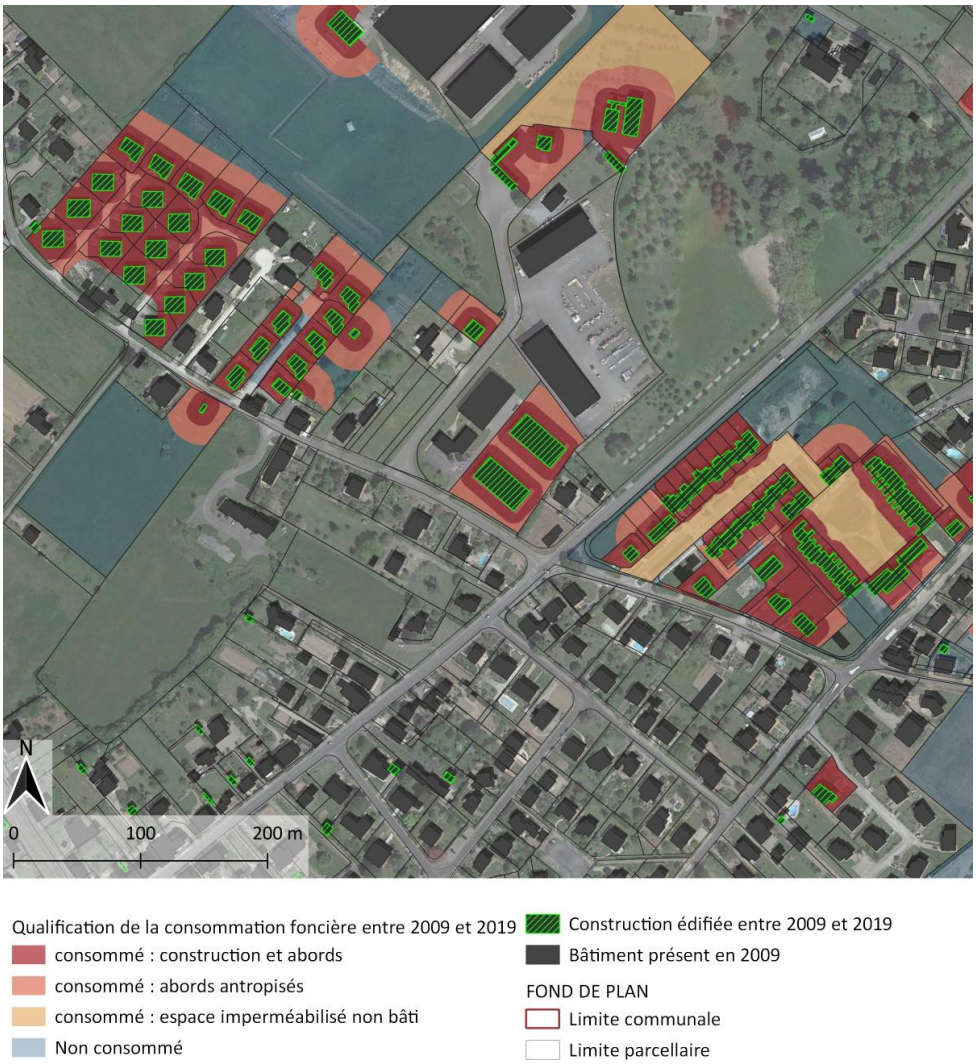
>> De la même façon, dans le cas où cette bande concerne une parcelle affectée à une exploitation agricole et que le terrain n'est pas artificialisé, cette bande est considérée comme non consommée.

>> Dans les autres cas (usage d'habitat, d'activité ou d'équipement (voir troisième partie) associé à une absence d'espace naturel majeur), cette bande sera considérée comme consommée.

> Dans tous les cas, au-delà de la bande des 30 mètres de la zone anthropisée, toute surface relictuelle est considérée comme non consommée.

Toute surface considérée comme non consommée est finalement retirée de l'étude.

Exemples des typologies d'artificialisation des sols sur des surfaces consommées depuis 2009



L'étape suivante s'attache à caractériser l'occupation et l'utilisation de l'espace consommé délimité précédemment. Pour ce faire, la principale source de données sera la BD TOPO de l'IGN (2019), qui numérise les bâtiments (mais aussi végétation, cours d'eau, voiries, etc. bien que ces éléments ne soient pas utilisés par l'étude), et attribue une occupation principale à chaque construction connue, telle que résidentiel, commercial, industriel, etc. Grâce à l'utilisation de cette source de données et contrairement à l'utilisation des fichiers fonciers qui compte en général une part non négligeable de parcelles inconnues, une occupation peut être attribuée à chacun des bâtiments repérés.

Malheureusement ces données sont rarement exhaustives et en conséquence les résultats sont ensuite complétés et affinés par l'exploitation :

- des couches des Registres Parcellaires Graphiques (RPG, données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la Politique Agricole Commune et qui localisent les parcelles) ;
- de données libres quant à la localisation des services et commerces ;
- de l'imagerie aérienne (BD ortho, Google Earth) récentes et anciennes, notamment pour la photo- interprétation des bâtiments agricoles et commerciaux.

Les espaces bâtis sont ainsi ventilés entre les typologies suivantes

- logements (y compris leurs dépendances),
- activités économiques (commerciales, industrielles…),
- activités agricoles,
- équipements publics et espaces verts, voiries nouvelles (hors voirie interne de lotissements) et autres espaces non bâtis mais consommés,

Avec ces données surfaciques géolocalisées, il est maintenant possible de déterminer de manière statistique la consommation foncière sur les dix dernières années, réparties par EPCI, par commune, par poste d'occupation des sols, et par type d'enveloppe urbaine. Sont prises en compte dans les calculs de consommation, les nouvelles surfaces bâties, artificialisées ou anthropisées qui sont situées pour tout ou partie hors de l'enveloppe urbaine de 2009 et qui se trouvent incluses dans celle 2019.

Ces données statistiques détaillées pourront ainsi être mises à disposition dans les diverses réflexions et orientations du SCOT.

Exemple d'un secteur présentant une diversité d'occupation des sols construite entre 2009 et 2019

Postes d'occupation des sols générant de la consommation foncière
- Logements
- Activités économiques
- Activité agricole
- Equipements publics

- Construction édifiée entre 2009 et 2019
- Bâtiment présent en 2009

FOND DE PLAN
- Limite communale
- Limite parcellaire

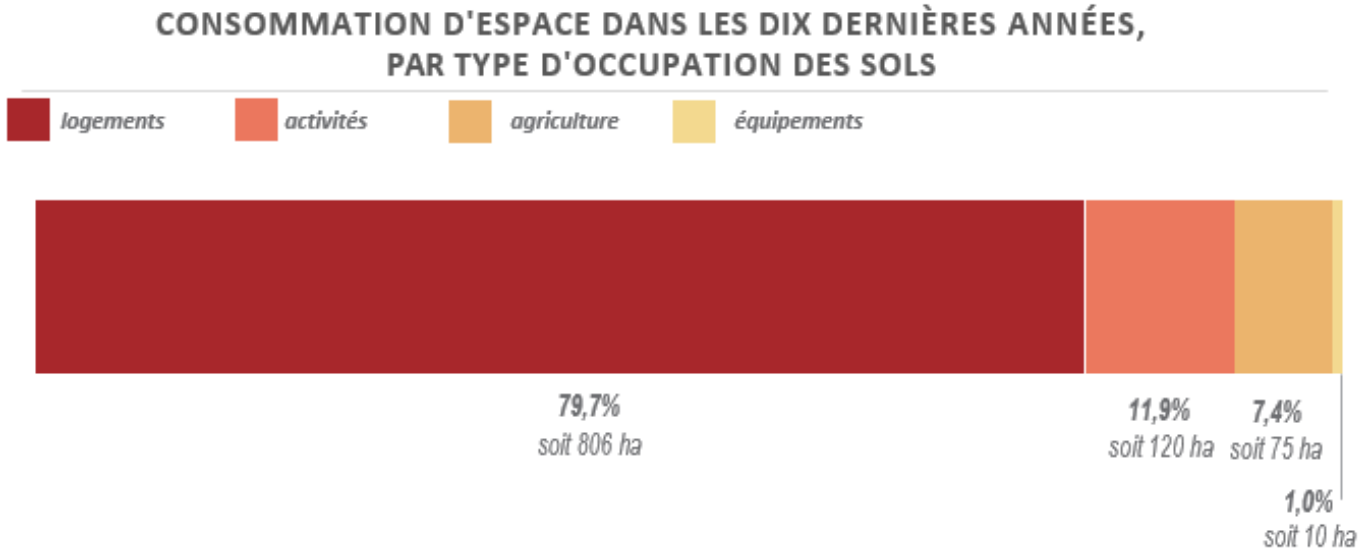
c - Les résultats de l'analyse à l'échelle du SCoT

La consommation globale d'espace de 2009 à 2019

De 2009 à 2019, sur l'ensemble du territoire du SCOT Garonne Guyenne Gascogne, 1012 hectares ont été consommés sur les terres agricoles, naturelles et forestières en extension de la tâche urbaine de 2009, toutes occupations du sol confondues, soit plus de 100 hectares par an réparties entre les 107 communes couvertes.

L'actualisation de l'analyse de la consommation de l'espace montre une consommation globale de 1006 ha sur la période de référence 2011-2021.

Caractérisation de la consommation d'espace

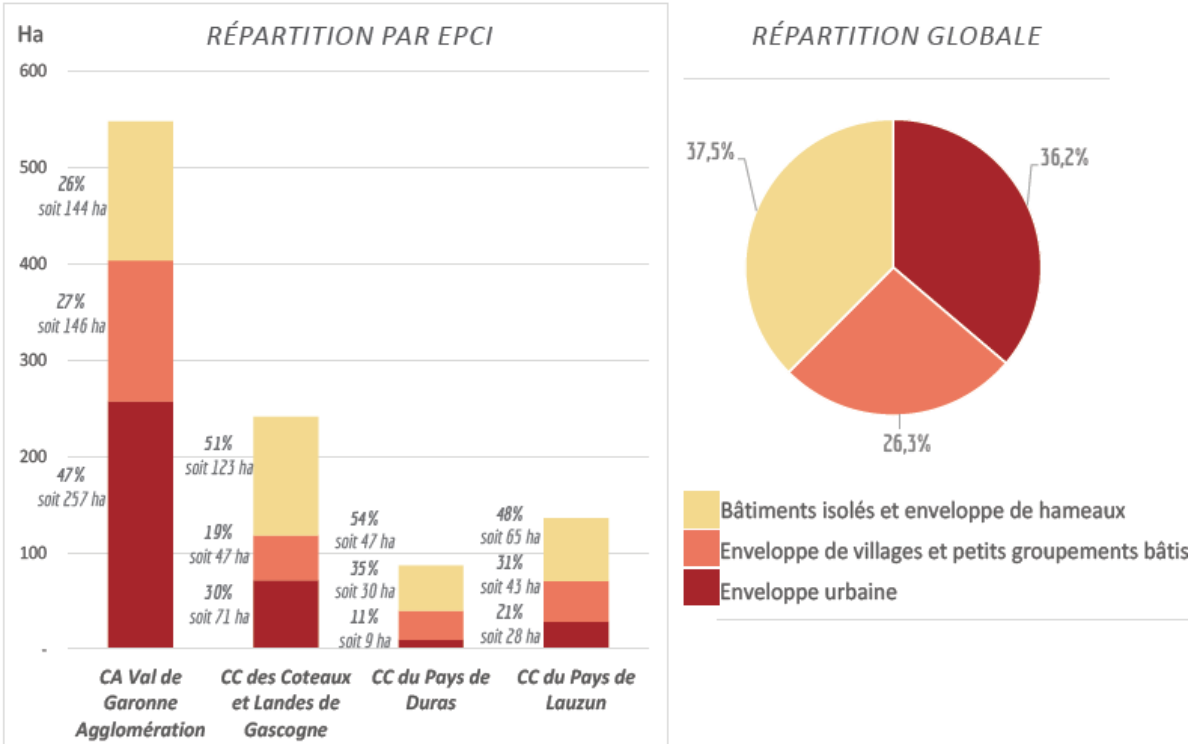


Entre 2009 et 2019, parmi les **1011,5 hectares** consommés, le premier poste de consommation de l'espace, et de très loin, est le logement, avec **806,1 hectares**, suivi des activités économiques avec **120,5 hectares**, de l'agriculture avec **74,7 hectares**, puis les équipements publics, avec **10,2 hectares**.

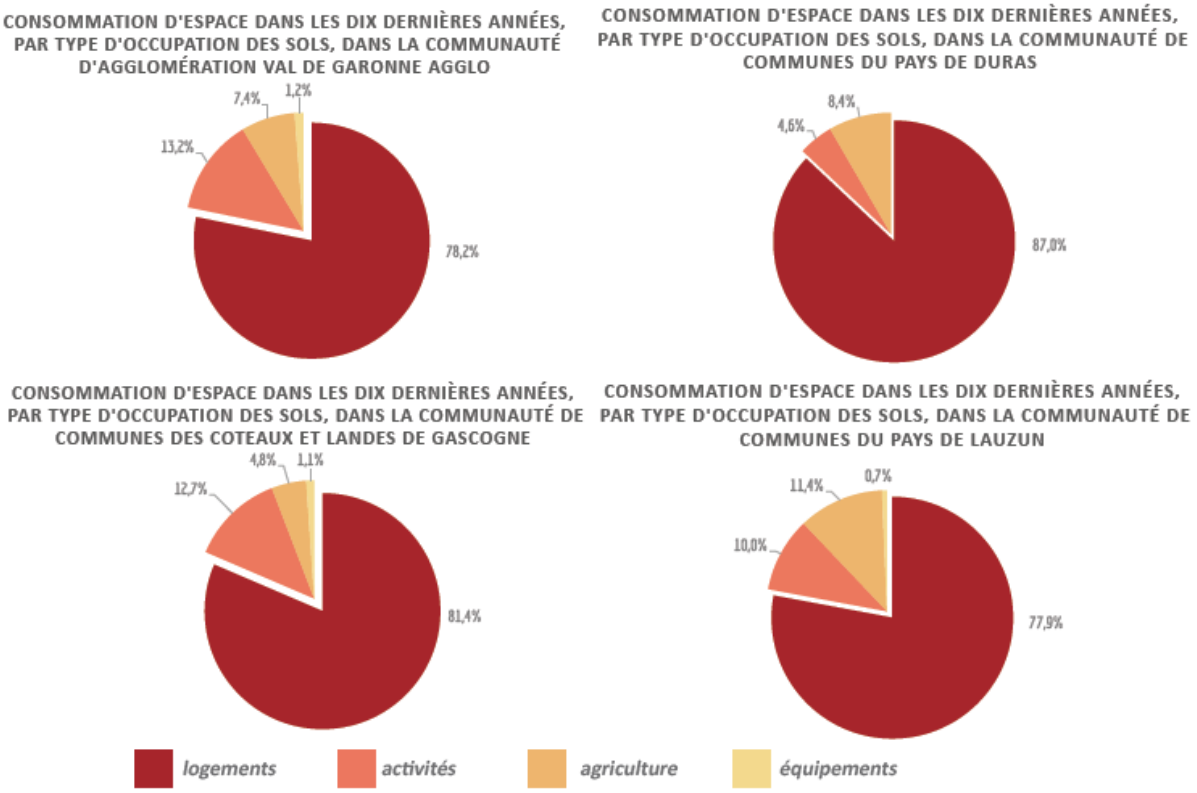
En termes de répartition dans l'espace, la consommation sur dix ans se répartit inéquitablement entre les types d'enveloppes, et entre les sous-territoires. On observe ainsi une importante variabilité d'un sous-territoire à l'autre, dépendante de la taille, population, dynamisme, et pratiques constructives propres à chaque EPCI.

La communauté d'agglomération de Val de Garonne Agglomération, représente à elle seule 54,2% de la consommation totale du SCoT, soit 547,8 hectares d'anciennes terres agricoles ou naturelles cédées à l'urbanisation, suivie de la CC des Coteaux et Landes de Gascogne avec 23,8% (241,2 ha), la CC du pays de Lauzun avec 13,4% (135,8 ha) et enfin la CC du Pays de Duras avec seulement 8,6% (86,7 ha).

CONSOMMATION D'ESPACE AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES, PAR TYPE D'ENVELOPPE BÂTIE



LA CONSOMMATION D'ESPACE À L'ÉCHELON INTER COMMUNAL



Cartographie de la répartition de la consommation de l'espace 2009-2019 par commune en hectare

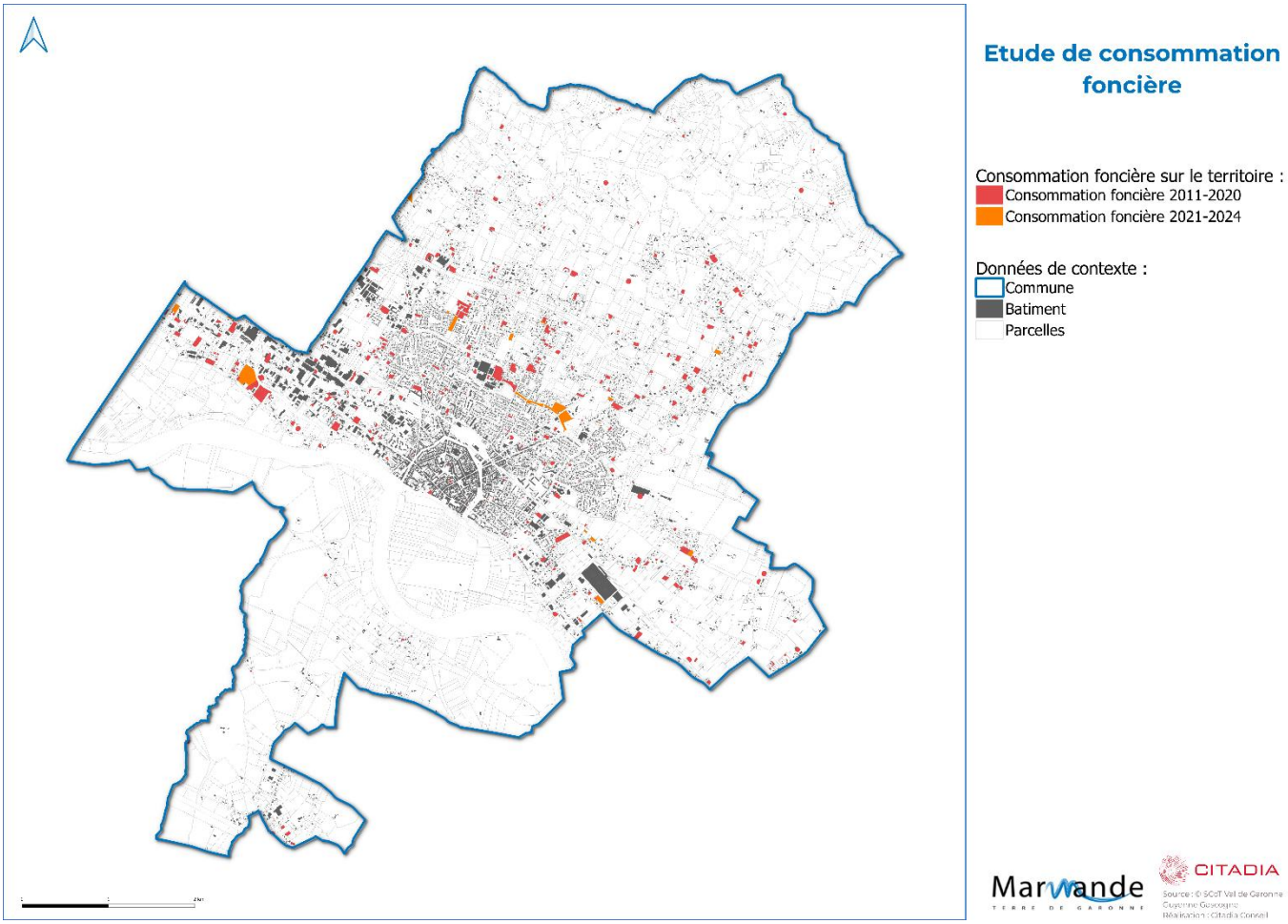
La production de logements n'a pas permis de conforter le pôle principal de Marmande. Au contraire, les communes rurales ont produit autant que le pôle de Marmande.

L'analyse de la consommation d'espace entre 2014 et 2018 montre que la répartition des constructions nouvelles pour le logement n'a pas respecté la répartition prévue par le SCoT.

En effet, le SCoT a prévu une répartition garantissant le confortement des polarités et en particulier Marmande et les communes associées (50 % des logements à produire). Or, les résultats indiquent que le pôle de Marmande et les communes associées ont produits uniquement 32 % des nouveaux logements créés.

Pendant cette même période, les communes rurales qui ont pour objectif de produire 20 % des nouveaux logements en ont produits autant que le pôle de Marmande (31 %).

Le pôle de Tonneins et les communes associées et les pôles relais ont produits 19 % des logements chacun (contre 15 % prévus par le SCoT). Ce surplus de production s'est aussi fait au détriment du pôle principal de Marmande.



La consommation foncière 2011-2020 sur la commune de Marmande est d'environ 55 ha, depuis le 1er janvier 2021, la commune comptabilise une consommation foncière d'environ 20 ha (toutes destinations confondues)

Un atlas de la consommation foncière est à retrouver en annexe 1.5 du rapport de présentation.

IV.2 - Méthode d'analyse du potentiel foncier

a - Méthode de définition de l'enveloppe urbaine

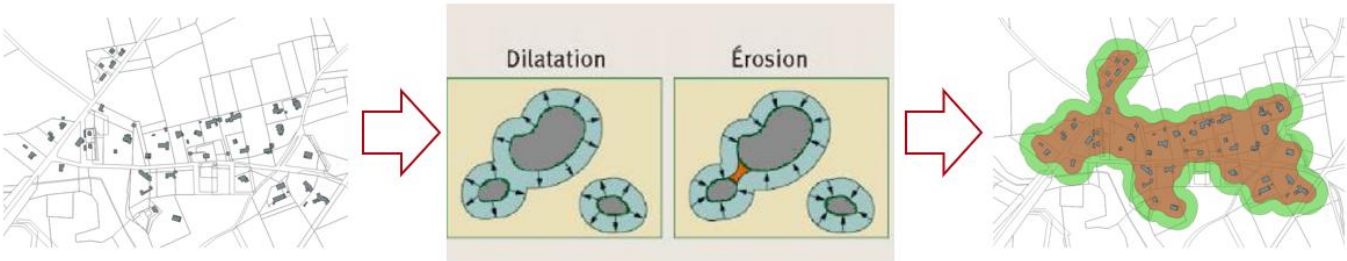
Définition géomaticienne : « Délimitation des espaces bâtis d'un territoire en s'appuyant au maximum sur le parcellaire. Cet élément de diagnostic permet de déterminer la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; mais elle sert également à l'analyse de la consommation d'espace en distinguant ce qui relève de l'intensification urbaine (dans l'enveloppe), de ce qui relève de l'extension urbaine (hors enveloppe).

Etape 1

Exclusion des éléments de bâti mineurs > seuil : 20 m²

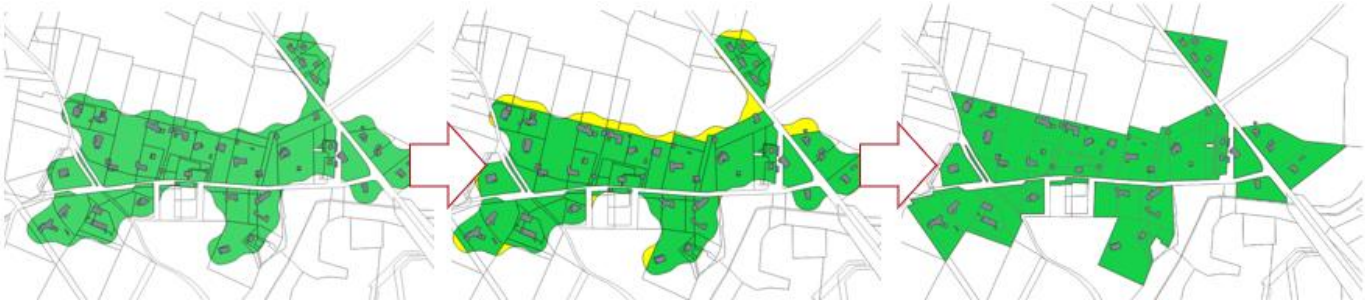
Etape 2

Dilatation-érosion autour du bâti avec des seuils variables > seuil : +50 m, -30 (permet de regrouper des bâtis distants de 80m environ)



Etape 3

Suppression des parcelles sont la surface présente dans le tampon est inférieure à 50% afin d'éliminer les parcelles très peu denses.

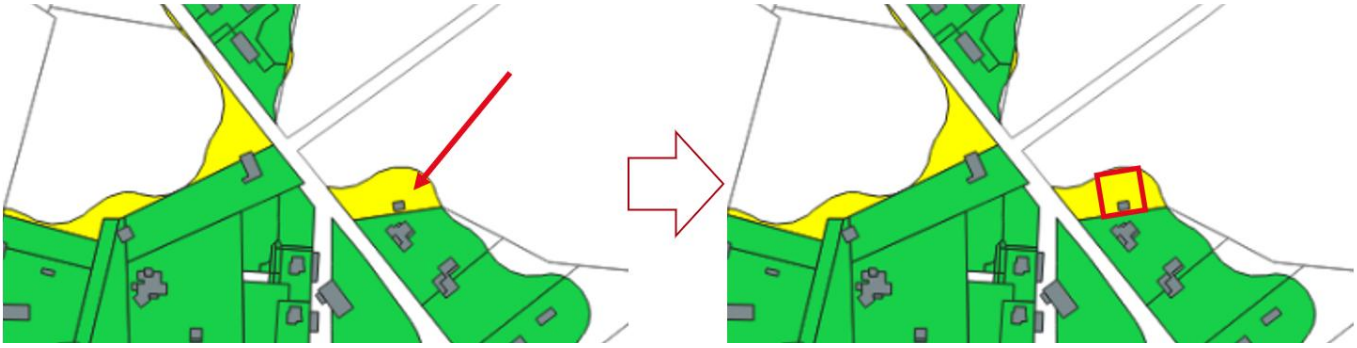


Etape 4

Récupération puis fusion de l'intégralité des parcelles restantes.

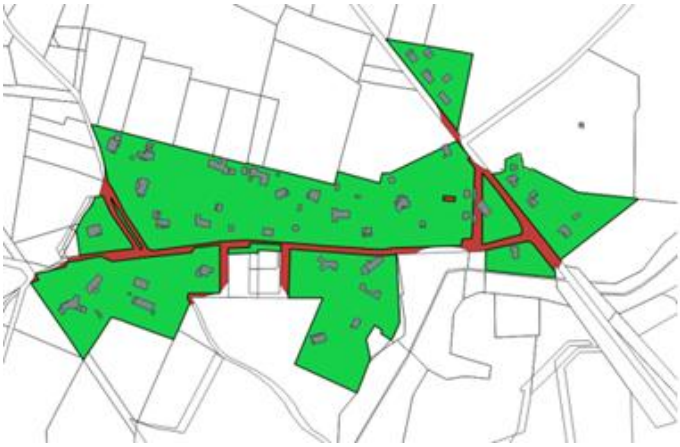
Etape 5

Si un bâtiment a été exclu de l'étape 3, on lui appliquera un tampon 'carré' puis celui-ci sera intégré à l'enveloppe > seuil par défaut du tampon : 10m



Etape 6

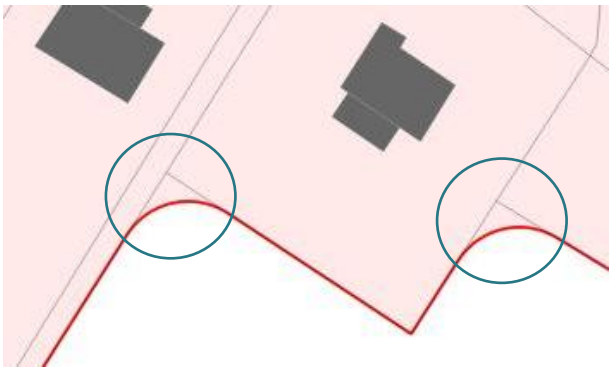
Intégration des routes à l'enveloppe déjà obtenue



Etape 7

Surface maximale des résidus à supprimer de l'enveloppe > seuil : 50m²

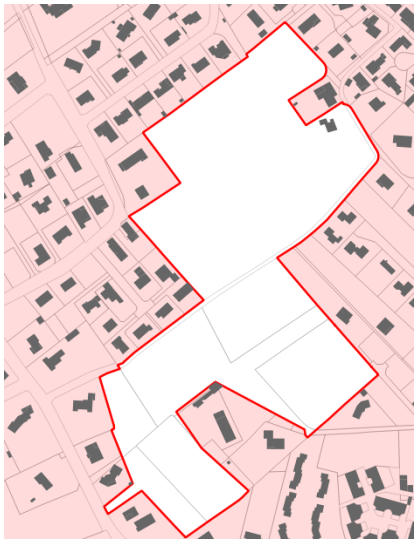
Cette déformation de l'enveloppe est due aux traitements utilisés lors de l'intégration des routes (étape 6). Cette étape permet de supprimer ces morceaux 'coudés'



Etape 8

Intégration dans l'enveloppe urbaine des terrains non-bâtis < 5 000m². Ainsi, les zones AU potentielles (> 5 000m²) ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, les terrains non bâtis faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme / en cours de construction sont également intégrés dans l'enveloppe urbaine et ne sont pas classés en zone AU.

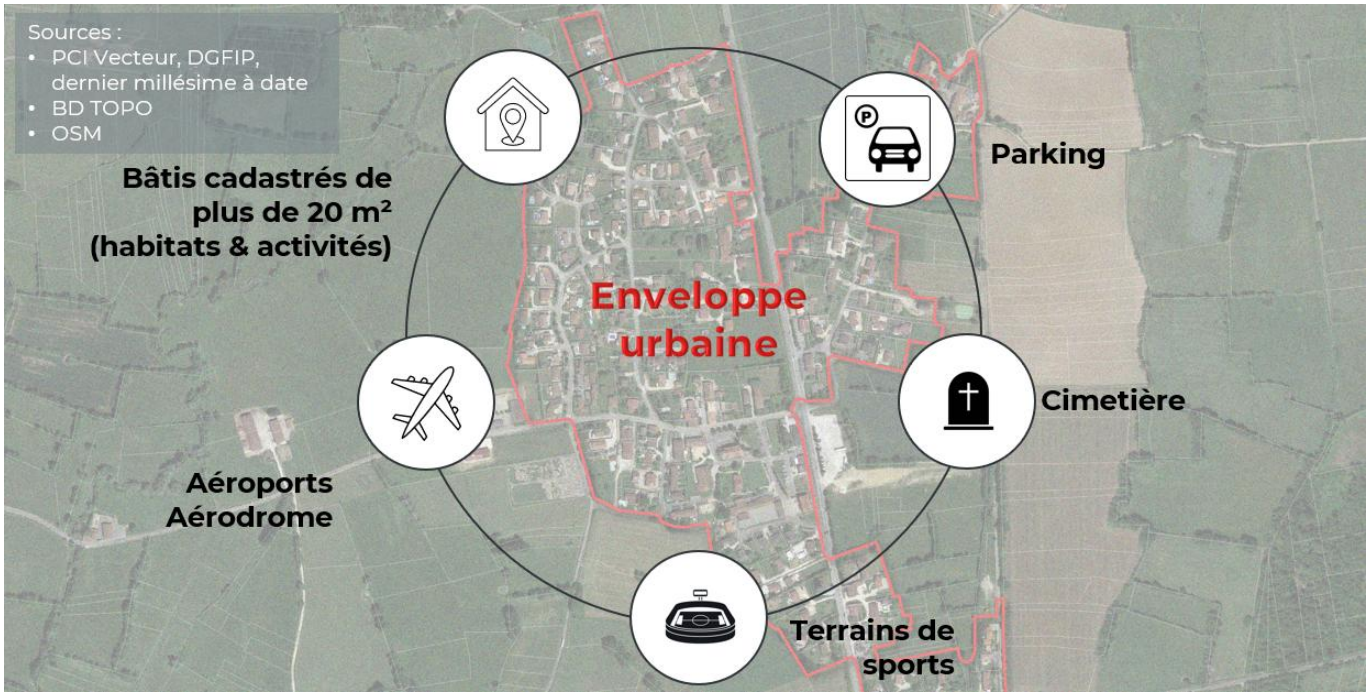


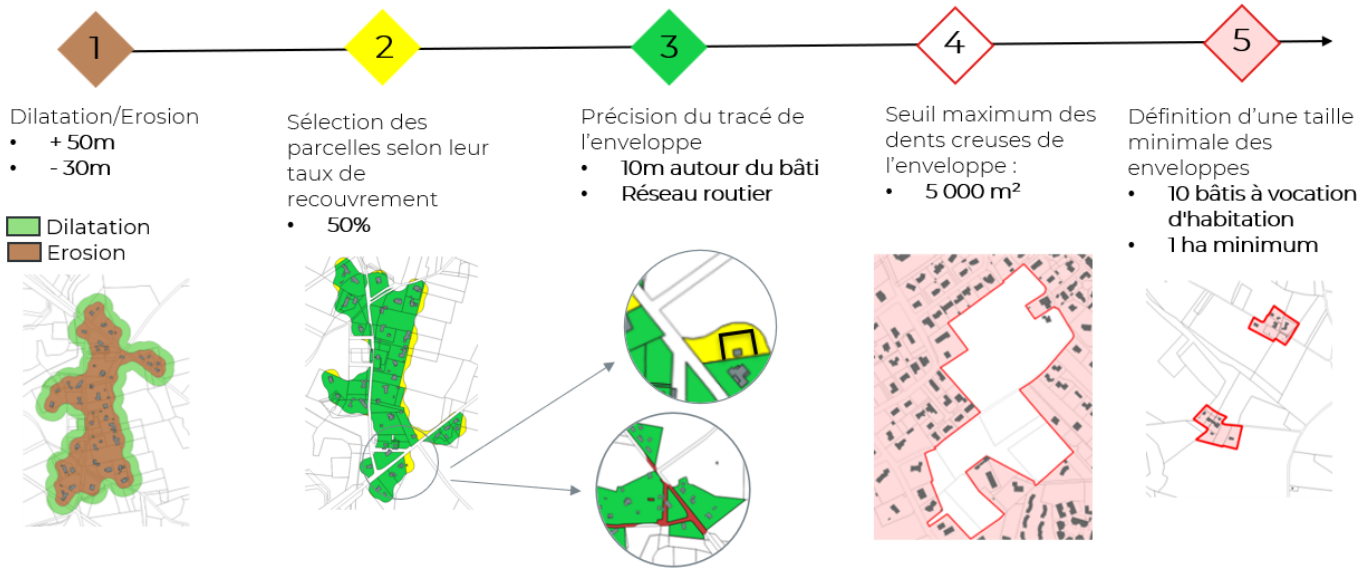
Etape 9

Sélection des enveloppes par taille minimale > seuil : 1 ha et avec plus de 10 habitations minimums.

Permet de supprimer les toutes petites enveloppes de hameaux.

Synthèse des principales étapes de l'élaboration de l'enveloppe urbaine



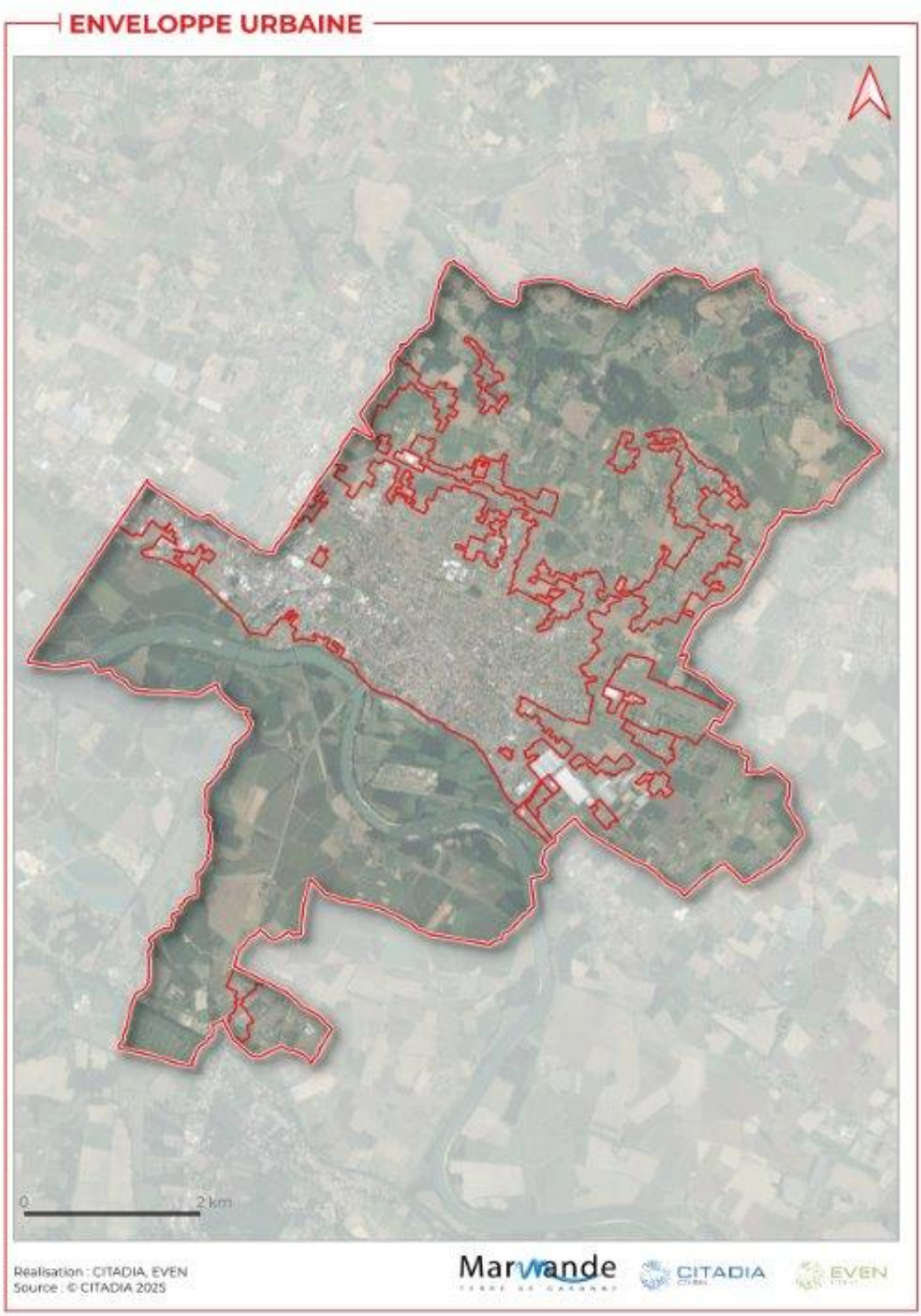


Les critères retenus sont issus de notre expertise territoriale de plus de 20 ans et de notre connaissance de l'état de l'art.

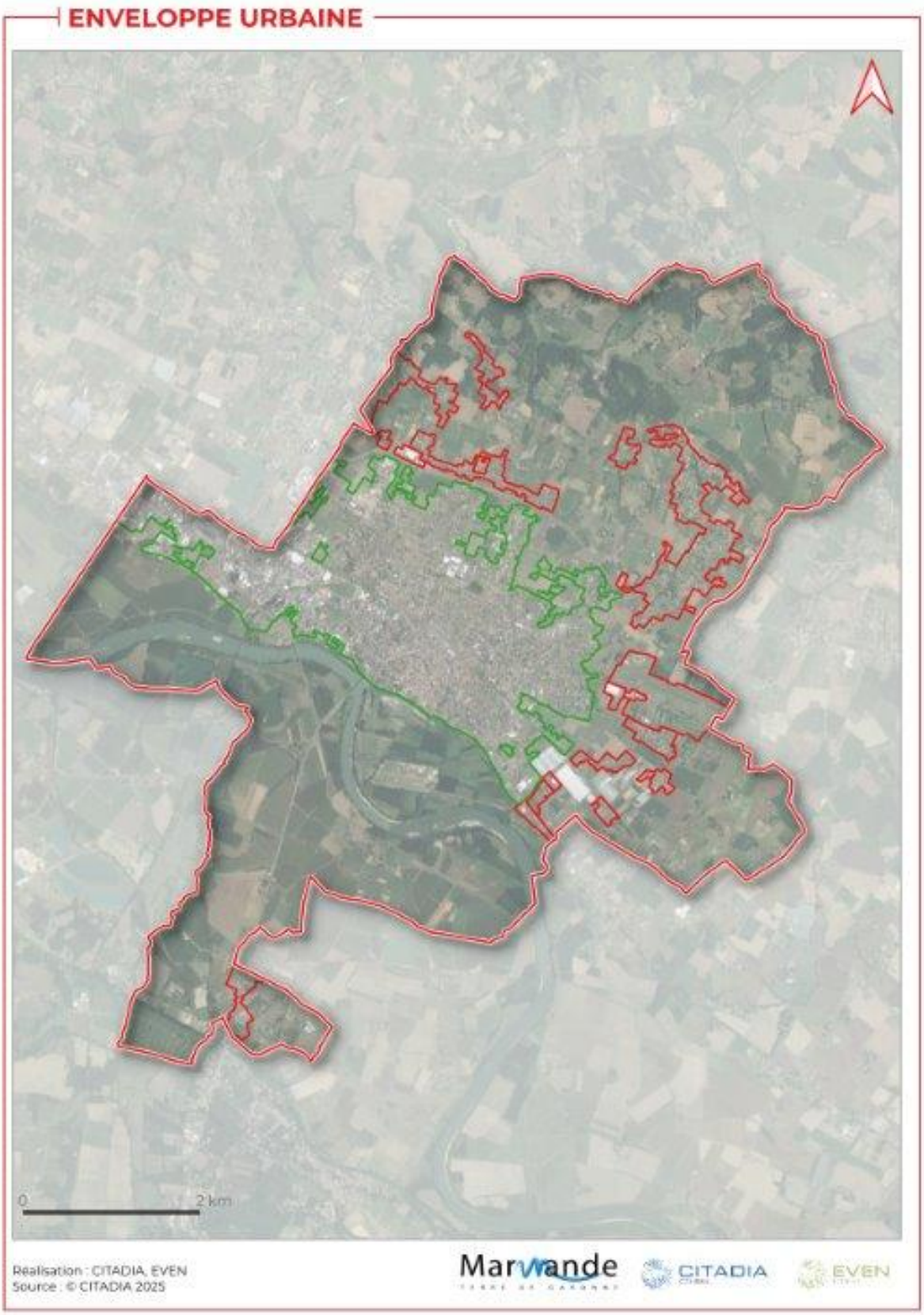
b - Les différentes versions retenues pour l'enveloppe urbaine de Marmande

Une première version de l'enveloppe urbaine a été produite sur le territoire afin d'identifier l'ensemble des secteurs répondants aux critères SIG exposés dans le chapitre précédent.

Cette enveloppe a ensuite été affinée sur la base d'une analyse technique et de nouveaux critères (défense incendie, capacité des réseaux, topographie, calibrage des voiries, distance avec le centre-ville...) afin de correspondre à la réalité territoriale et répondre aux enjeux règlementaires de modération de la consommation d'espace.



Cette nouvelle analyse a permis de recentrer l'enveloppe urbaine sur les secteurs intra-rocade afin de disposer d'une enveloppe cohérente avec l'analyse du potentiel de densification des secteurs prioritaires pour le développement futur de la commune.



c - Méthode d'identification du potentiel foncier

Schéma illustrant l'analyse du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

OBJECTIF :

Identifier les terrains libres et potentiellement constructibles à l'avenir au sein de l'enveloppe urbaine.

DONNÉES UTILISÉES :

Le traitement a nécessité le parcellaire et le bâti issu du cadastre DGFIP et/ou de la BD Parcellaire.

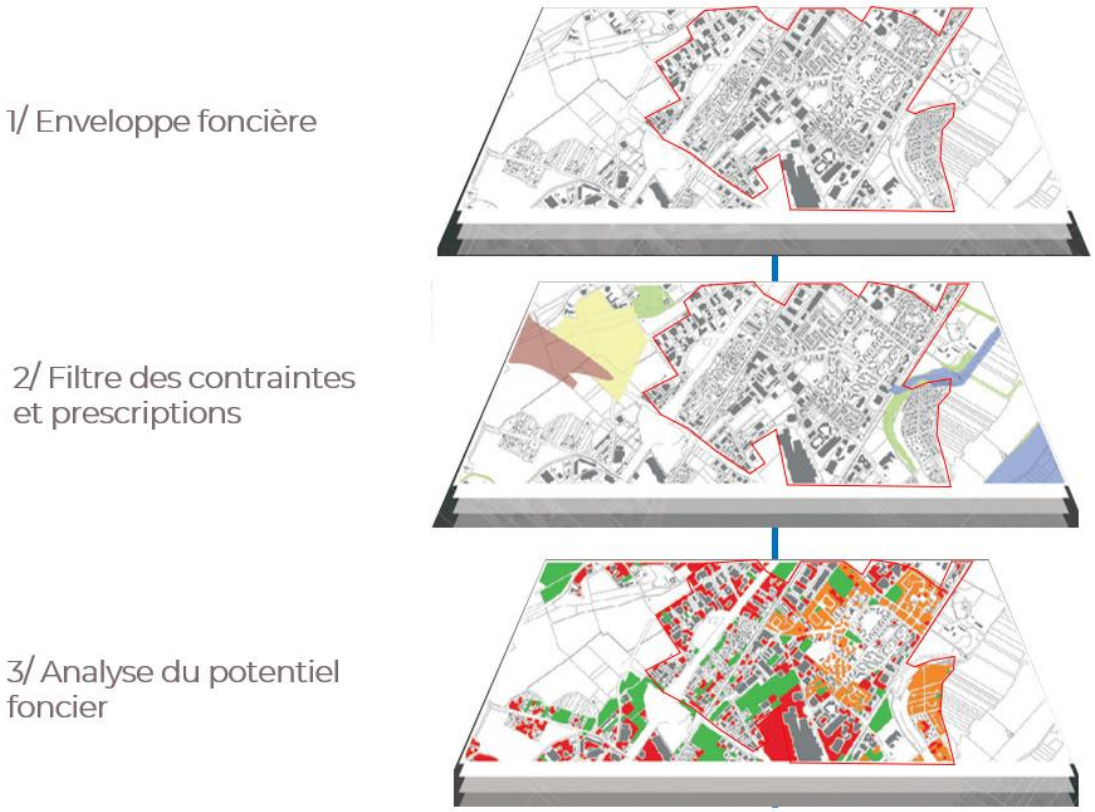
Dans un deuxième temps et afin d'affiner le résultat, il a été ajouté :

- La structuration territoriale (Les zone U du Zonage ou l'enveloppe urbaine) : cette couche va permettre de définir des paramètres différents sur le territoire (secteurs/communes urbains ou ruraux, secteur dense ou peu dense, etc.)
- Les routes et les voies ferrées provenant de la BD TOPO sont optionnelles mais vivement conseillées car elles permettent d'éliminer les parcelles de routes et voies ferrées cadastrées de l'analyse.

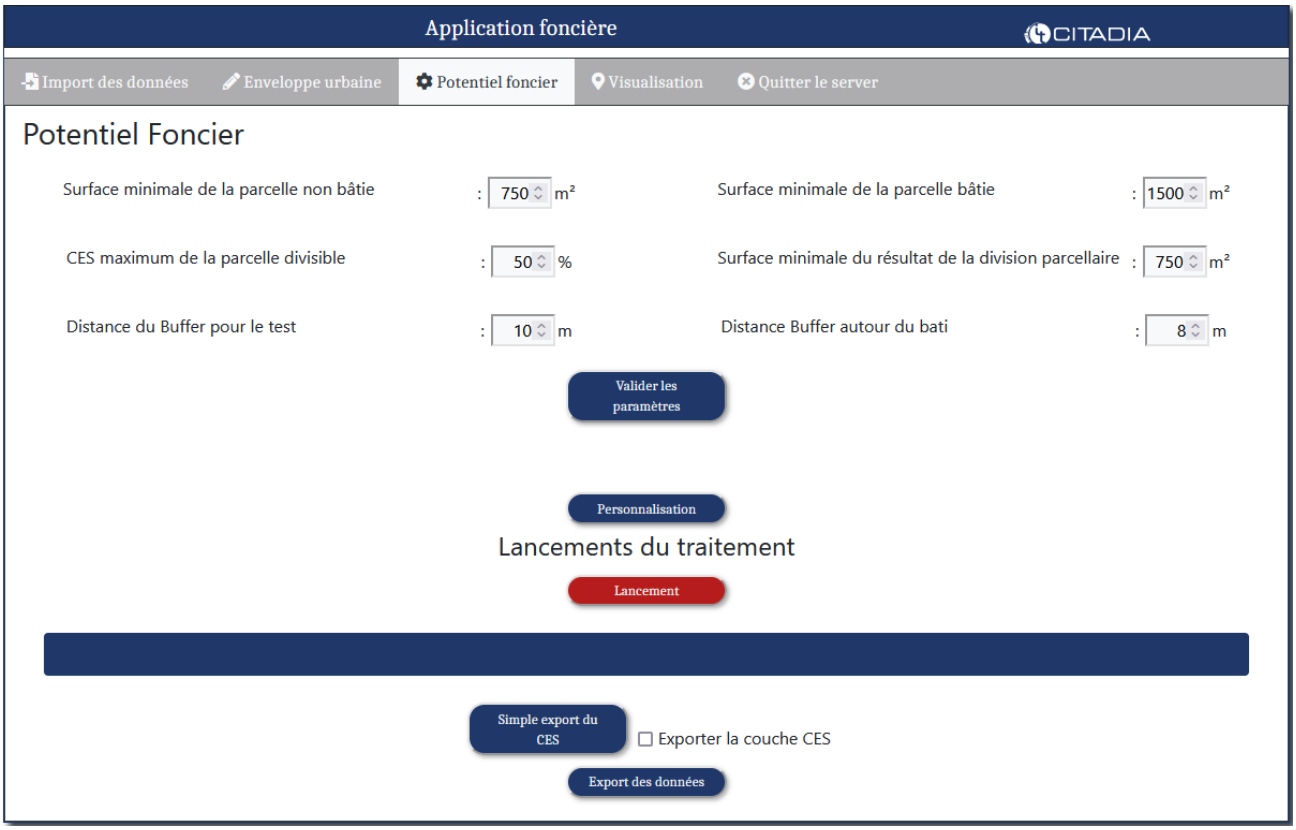
Il a également été ajouté des filtres excluants afin de coller au plus près de la réalité territoriale :

- Cimetières, terrains de sport, surface en eau, PPRi, AZI et autres périmètres inconstructibles.

Schéma illustrant la démarche d'analyse du potentiel foncier sur la base de l'enveloppe urbaine :



Le groupe CITADIA a développé un outil afin d'accompagner les collectivités dans l'analyse de ce potentiel foncier sur la base d'un script SIG permettant de moduler certains critères correspondant au territoire d'analyse. Les éléments appliqués sur la commune de Marmande sont les suivants :



- **Division parcellaire** = surface minimale de la parcelle bâtie pour analyser une division possible : 1 500m² avec une surface libre restante de minimum 750m²

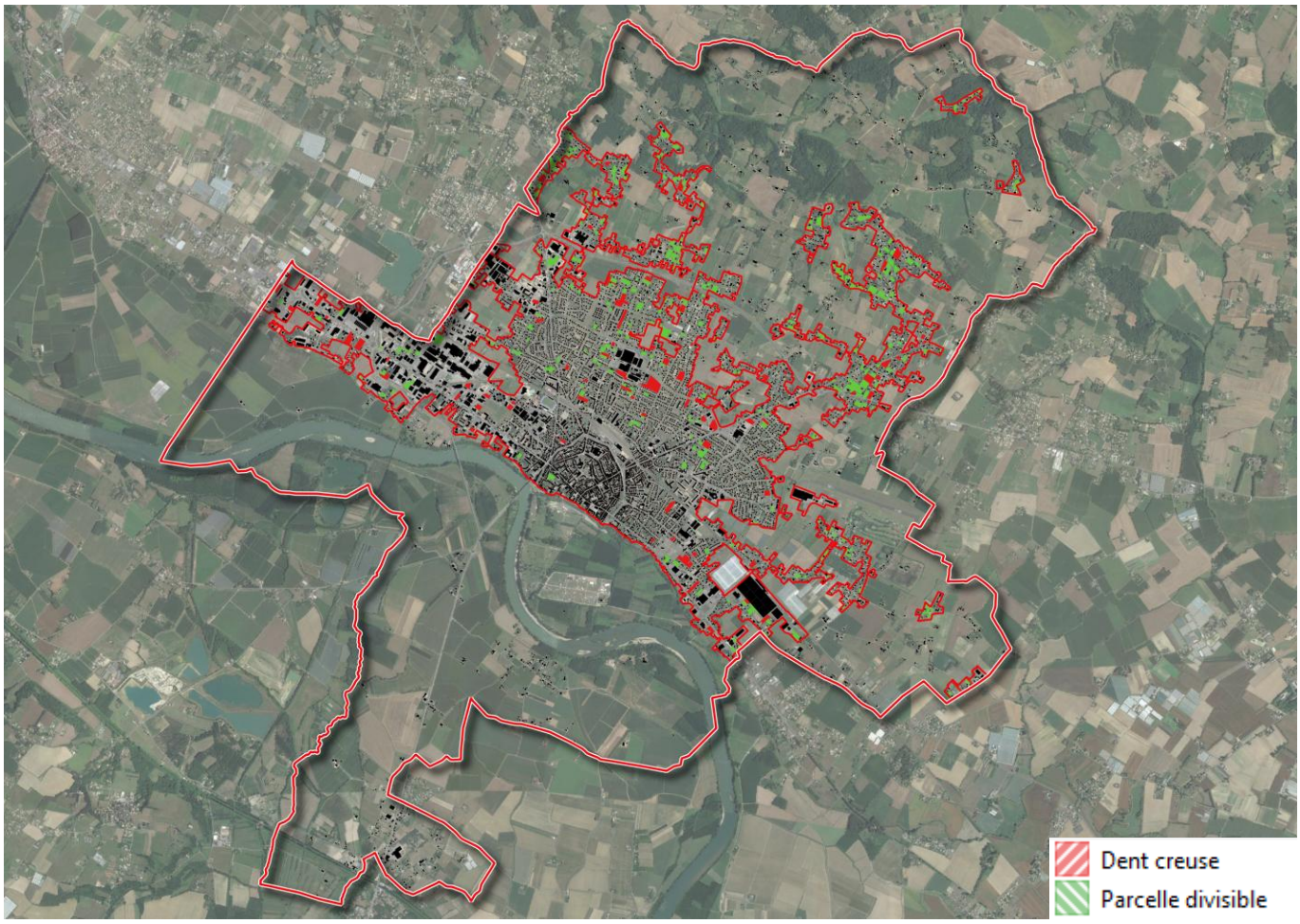
- **Dent creuse** = surface minimale de la parcelle non bâtie = 750m²

d - Résultat de l'analyse du potentiel de densification

Une première version de l'analyse brute du potentiel foncier, sur la base de l'enveloppe urbaine de l'ensemble de la commune, fait ressortir les éléments suivants :

Potentiel identifié	Surface brute (ha)
Dent creuse	**29 ha**
Division parcellaire	**51 ha**

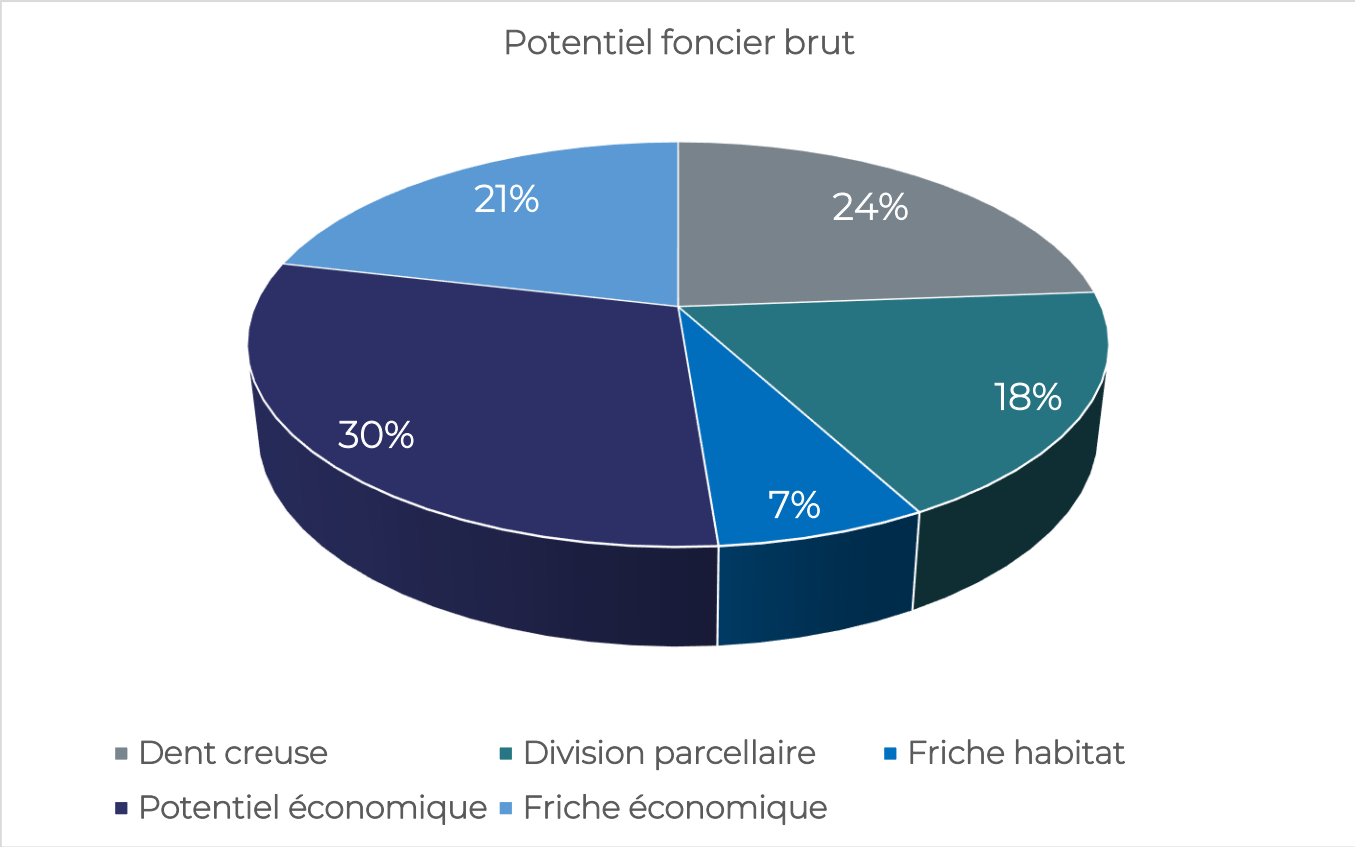
Cette version n'est pas retenue

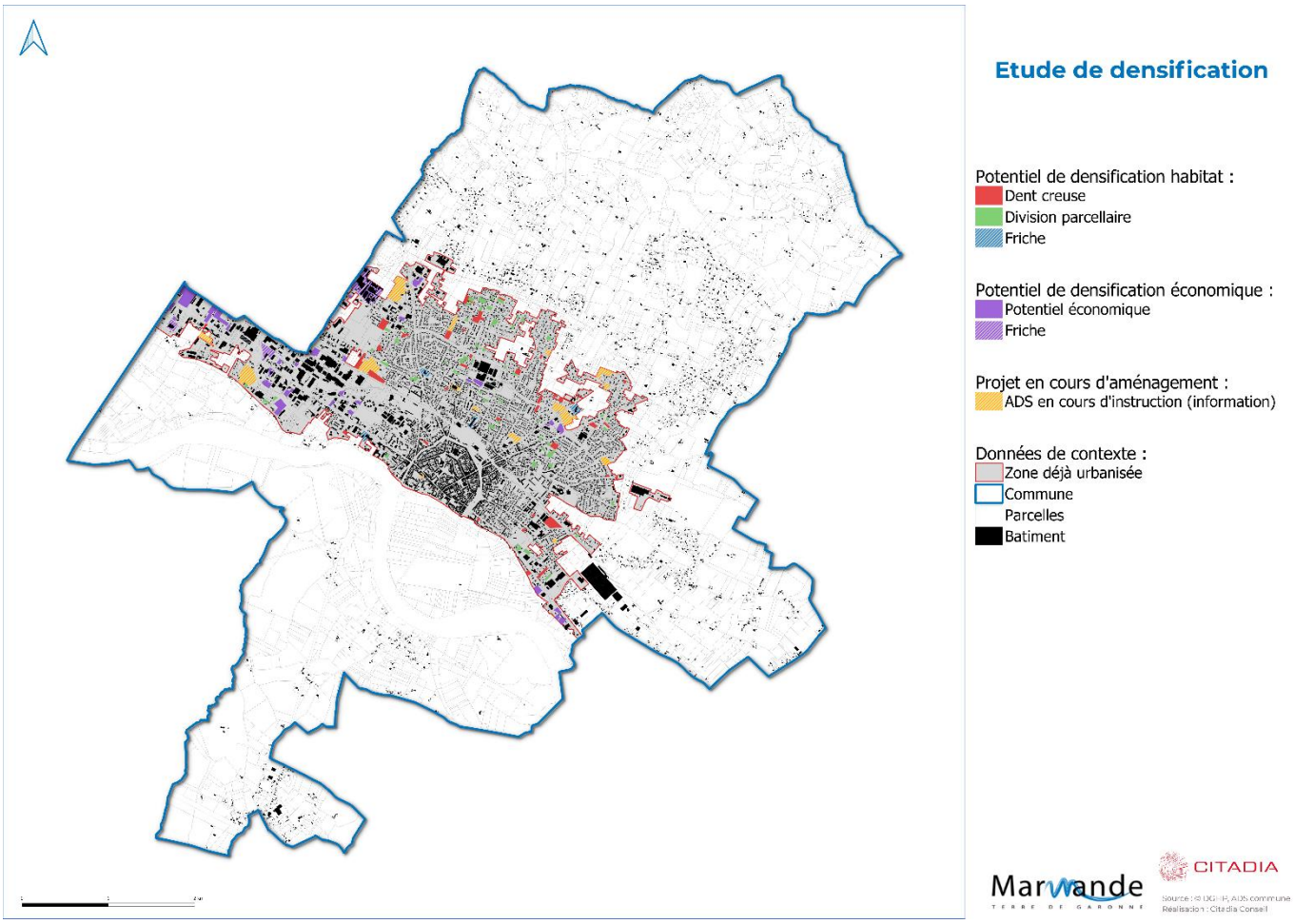


Une seconde analyse, basée sur une enveloppe urbaine affinée (cf P.135) et tenant compte de l'expertise des services de la commune de Marmande permet d'exposer un nouveau résultat brut.

Cette nouvelle version exclue les projets en cours sur la commune avec un PA déposé avec ouverture de chantier, elle exclue également les secteurs hors enveloppe et non retenus comme pouvant être densifiés. Enfin cette version intègre une analyse des friches, comme demandé par le code de l'urbanisme.

Potentiel identifié	Surface brute (ha)
Dent creuse	**12,5 ha**
Division parcellaire	**9,6 ha**
Friche habitat	**3,5 ha**
Potentiel économique	**15,7 ha**
Friche économique	**11,2 ha**





Un atlas de l'étude du potentiel foncier est à retrouver en annexe 1.5 du rapport de présentation.