



©JackF

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 – Justifications

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

AVANT PROPOS

Ce document constitue une pièce du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marmande.

Il a pour but de :

- Expliquer et justifier les choix réalisés par les élus (ainsi que la cohérence de ces choix), aboutissant aux différentes pièces du PLU, notamment :
 - o Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet de territoire retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
 - o La mise en œuvre de ce projet via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement écrit et graphique
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La révision du PLU de Marmande a été engagée par délibération le 13 juin 2022. Parallèlement à cette prescription, le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne a prescrit sa révision générale lors du Comité Syndical du 9 décembre 2019.

L'avancement de ces deux documents a permis d'engager une révision fondée sur des objectifs communs pour le territoire. Ainsi, la révision du PLU de Marmande s'appuie sur les travaux menés dans le cadre du SCoT afin d'en **faciliter la compatibilité**.

Le SCoT a été arrêté en Comité Syndical le 9 juillet 2025.

Bien qu'il ne soit exécutoire qu'une fois son approbation validée, l'ensemble des justifications exposées dans le présent dossier s'appuie notamment sur les éléments figurant dans le dossier du SCoT arrêté.

Le SCoT étant un document intégrateur, le PLU justifie de sa compatibilité avec ce document de rang supérieur.

Ce point est d'autant plus stratégique que le SCoT identifie la commune de Marmande comme le **seul pôle urbain** au sein de son armature territoriale. Ainsi, les éléments chiffrés qui en découlent sont structurants pour le projet de révision.

L'analyse des choix en matière de développement urbain, de modération de la consommation foncière, de projection démographique et économique s'appuie donc sur les objectifs du SCoT en cours d'approbation, et non sur le SCoT actuellement en vigueur, approuvé le 21 février 2014, qui n'est plus en phase ni avec le contexte réglementaire (loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience, SRADDET Nouvelle-Aquitaine, SAGE Vallée de la Garonne...), ni avec les enjeux locaux.

Le projet de nouveau SCoT vise à **renforcer le rôle de centralité de la commune de Marmande** et à affirmer sa place dans l'armature territoriale. Ce choix, partagé par les élus municipaux, est retranscrit dans la révision du PLU.

SOMMAIRE

LA METHODE D'ELABORATION DU PLU	5
Le contenu du PLU.....	6
Les grandes étapes du PLU	7
La justification des choix, un volet important du rapport de présentation.....	8
Les objectifs du PLU	9
La démarche d'évaluation environnementale.....	10
JUSTIFICATION DU PADD.....	11
Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du padd.....	14
Axe 1 : une ville centre au cœur d'un territoire dynamique	14
Axe 2 : une ville au cadre de vie préservé et au patrimoine valorisé.....	15
Le scenario de développement retenu pour 2035	17
Adéquation entre besoin en logements et besoin foncier	23
Le développement économique du territoire	27
La consommation d'ENAF effective sur le territoire	28
JUSTIFICATION DES OAP	32
présentation générale des OAP sectorielles	33
Les principes d'aménagement.....	36
Les OAP à vocation d'habitat	36
Les OAP à vocation économique.....	38
Interface entre urbanisme et déplacements.....	38
Les OAP	44
L'OAP thématique commerciale	47
JUSTIFICATION DU REGLEMENT	48
Organisation generale des pièces règlementaires	49
Bilan global des surfaces.....	50
Les choix relatifs au zonage	51
Zones urbaines (U).....	51
UA	52
UB	52

UC	52
UF	52
UX & UY	52
UE	53
UGv	53
Zones à urbaniser (AU)	53
Zones agricoles (A)	53
Zones naturelles et forestières (N)	54
Les prescriptions graphiques	55
<i>Traduction de la trame verte et bleue dans le PLU de Marmande</i>	55
<i>Les espaces contribuant aux continuités écologiques</i>	55
<i>Les ripisylves</i>	55
<i>Les zones humides</i>	55
<i>Les éléments patrimoniaux</i>	55
<i>Les emplacements réservés</i>	56
<i>La servitude de mixité sociale</i>	57
<i>La préservation du linéaire commercial</i>	58
CONCLUSION	60



1

La méthode d'élaboration du PLU

LE CONTENU DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Le PLU comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en Conseil Communautaire.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

LES GRANDES ETAPES DU PLU

La communauté de Marmande a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 13 juin 2022, à l'échelle de son territoire.

Les 5 grandes phases de la procédure de révision sont :

- **Phase 1 : Rapport de présentation.** Il expose le contexte communal, évalue les besoins en matière d'aménagement et d'urbanisme, explique le projet d'aménagement, justifie l'ensemble du document d'urbanisme et évalue ses incidences sur l'environnement.
- **Phase 2 : Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).** Le PADD est la traduction du projet communal porté par les élus. Il prend en compte les conclusions du diagnostic pour élaborer un projet qui sera ensuite retranscrit de manière réglementaire dans les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement.
- **Phase 3 : Règlement, zonage, annexes, arrêt de projet du PLU.** Cette phase a pour objectif d'aboutir aux pièces réglementaires et opérationnelles du PLU : zonage, règlement écrit, OAP et annexes.
- **Phase 4 : Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique.** Une analyse des avis émis par les PPA sera produite à la suite de l'arrêt du PLU. Le projet de PLU arrêté sera soumis à enquête publique. Le but de cette enquête est d'informer le public et de recueillir ses observations et ses propositions.
- **Phase 5 : Approbation du PLU en Conseil Municipal.**

Les dates clés :

- Prescription : 13 juin 2022 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 10 mars 2025 ;
- Arrêt du PLU : 17 juillet 2025 ;

LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce chapitre s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLU, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils réglementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

LES OBJECTIFS DU PLU

Le 13 juin 2022, le Conseil Communautaire de Marmande a délibéré pour prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire afin de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents de norme supérieure (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale « SCOT » en cours de révision).
- Redéfinir certains axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Retravailler les orientations d'aménagement programmées (OAP) sectorielles et commerciales
- Redéfinir le périmètre des centralités urbaines
- Revoir certains zonages du document graphique du PLU retravailler le règlement écrit du PLU
- Revoir les emplacements réservés (ER) actuels
- Prendre en compte les grands projets structurants en cours et à venir (requalification du centre-ville, développement économique et commercial, développement de déplacements doux, Règlement Local de Publicité (RLP), plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) ...)
- Préserver le potentiel de la zone agricole tout en permettant de définir des secteurs de constructibilité limitée, le changement de destination des bâtiments agricoles, le repérage des bâtiments remarquables ou l'extension mesurée des constructions
- D'analyser les différentes demandes de modification (règlement-zonage) en cohérence avec les objectifs assignés à cette révision
- D'effectuer des ajustements nécessaires pointés avec la pratique du document actuel et de corriger les erreurs matérielles

LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

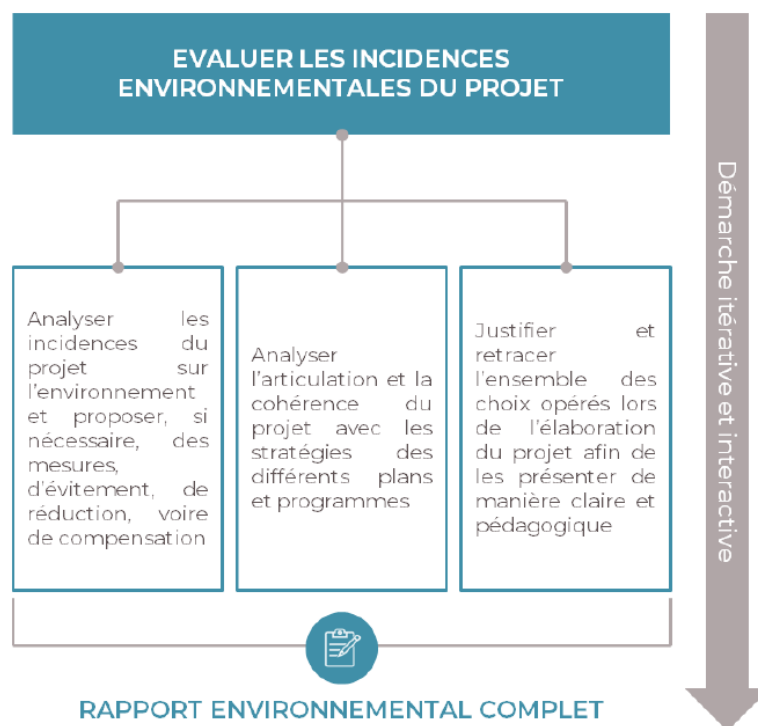


Figure 1: Schéma synthétique de la démarche d'évaluation environnementale.



2

Justification du PADD



Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire (incarnée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et le règlement graphique). Ce document constitue ainsi le socle de la traduction réglementaire, sans être opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Des documents cadres (Code de l'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale, etc.).

Ainsi, le PADD est la traduction de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Il expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire communal en matière d'urbanisme et d'aménagement, et ce pour les 10 années à venir. De nombreuses thématiques (issues du diagnostic) y sont abordées : la démographie, le logement, l'économie, le paysage, la mobilité, la consommation d'espace, la biodiversité, etc.

Débatu en conseil municipal le 10 mars 2025, le PADD de la commune de Marmande s'organise en deux axes, plus un axe transversal.



Ce PADD vise à identifier les priorités d'aménagement de la commune pour les dix prochaines années. Ce document a pour objectif d'exposer à l'ensemble de la population et des partenaires les ambitions portées par les élus de Marmande, non pas sur l'ensemble des politiques publiques en matière d'aménagement, mais sur des axes jugés stratégiques pour l'attractivité territoriale et le vivre-ensemble.

Les éléments chiffrés, en compatibilité avec le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne et comme évoqué en préambule, s'inscrivent dans une volonté de renforcer la centralité de Marmande au sein de son aire d'influence.

ADEQUATION ENTRE LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET LES OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : une ville centre au cœur d'un territoire dynamique

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	ORIENTATIONS DU PADD
- La complémentarité de l'offre commerciale du centre-ville avec l'offre située en périphérie - La requalification et la revitalisation du centre-ville pour renforcer l'attractivité - La requalification du centre-ville de manière à y maintenir les commerces et attirer la clientèle	<i>Revitaliser le centre-ville et renforcer la complémentarité sur l'ensemble de la commune</i>
- Favoriser l'installation des jeunes ménages afin de tendre vers un équilibre démographique et renforcer l'attractivité de la commune pour les nouveaux arrivants - Le maintien d'un indice de concentration de l'emploi élevé pour continuer d'attirer de nouveaux ménages - Valoriser les équipements petites enfance pour garantir l'attractivité du territoire	<i>Mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population</i>
- La diversification des filières économiques présentes sur le territoire - Une économie touristique à diversifier et structurer	<i>Renforcer le tissu économique du territoire</i>
- Poursuivre les efforts en matière de rénovation énergétique de l'habitat - Permettre la réhabilitation des bâtiments les plus économes et encourager le principe de bio climatisme pour les nouvelles constructions - Soutenir/encadrer le développement des énergies renouvelables en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers - Réduire les besoins en déplacement ou favoriser un report modal permettant de réduire les consommations énergétiques du secteur des transports - Préserver les espaces agro-naturels comme puits de carbone	<i>Engager une stratégie de sobriété énergétique</i>
- Retrouver une attractivité démographique en accompagnant le territoire dans sa réponse aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et de services - Diversifier l'offre d'équipements et de services présents sur la commune	<i>Conforter le rayonnement de Marmande et affirmer son rôle de centralité</i>

La requalification des secteurs d'activités périphériques et l'encadrement de leur extension	<i>Allier développement et recherche de densification</i>
--	---

Axe 2 : une ville au cadre de vie préservé et au patrimoine valorisé

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	ORIENTATIONS DU PADD
- Préserver les coupures d'urbanisation le long des principales voies routières, permettant de lutter contre la banalisation des paysages - Limiter l'urbanisation diffuse sur les coteaux nord, permettant de préserver les milieux ouverts et limiter la co-visibilité depuis la plaine - Préserver et valoriser les éléments bâtis caractéristiques de la commune - Mettre en valeur les paysages d'eau liés à la Garonne - Valoriser et requalifier les entrées de ville - L'intégration paysagère des nouvelles constructions en extension afin d'apporter un traitement qualitatif aux franges urbaines et de limiter la banalisation de ces quartiers	<i>Protéger et valoriser les paysages de Marmande</i>
- 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 - La diversification des filières économiques présentes sur le territoire - Anticiper les dynamiques territoriales et les mutations à l'œuvre sur le territoire - Favoriser les coopérations en matière de santé pour lutter contre la désertification médicale et la dégradation des soins - Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation - Prendre en compte les possibles évolutions de la ressource en lien avec le dérèglement climatique (assurer l'approvisionnement en eau des différents usages dont : la production d'eau potable pour la population, l'irrigation des cultures et la préservation des milieux naturels aquatiques et humides)	<i>Renforcer la résilience globale du territoire</i>
L'adéquation entre la localisation de l'offre de logements et l'accessibilité aux infrastructures de transports, aux équipements et aux services	<i>Un territoire facilitant, mobile et accessible</i>

• Maintenir voire renforcer l'accessibilité pour tous aux équipements et services structurants • Poursuivre les aménagements dans le centre pour améliorer la connectivité des différents quartiers • Sécuriser les itinéraires cyclables et piétons pour garantir leur utilisation • L'amélioration du cadencement de l'offre ferroviaire et de sa fréquence	
• La réduction de la dépendance à l'automobile par un report modal vers le vélo en proposant un maillage territorial cohérent et sécurisé • Informer le public sur l'ensemble des aides auxquelles ils peuvent prétendre pour rénover certains bâtiments (par le biais d'une certaine communication)	<i>Préserver et améliorer le cadre de vie privilégié, par des actions en faveur du climat</i>
• Adopter une bonne gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, pouvant causer des pressions sur la qualité des eaux • Réduire les pressions et les altérations présentes sur les masses d'eau du territoire • Préserver les motifs naturels tels que les haies, boisements, bosquets et zones humides participant à la maîtrise du ruissellement et de leurs effets • Conserver le bon fonctionnement des cours d'eau et plus spécifiquement de la Garonne, en limitant l'anthropisation sur ses berges	<i>Préserver le cycle naturel de l'eau</i>
• Restaurer les continuités écologiques des milieux boisés sur le territoire communal • Maintenir et restaurer le réseau de haies • Préserver les milieux ouverts, sensibles à leur fermeture et à l'urbanisation pour permettre à l'activité agricole de se pérenniser dans le territoire • Préserver, voire renforcer les richesses existantes : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, notamment au sein des vallées des cours d'eau • Préserver les forêts possédant un intérêt écologique et environnemental	<i>Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue</i>
• Le maintien du foncier agricole • La lutte contre la précarité alimentaire¹ • La lutte contre le gaspillage alimentaire¹ • Faire du lien entre les différents acteurs du territoire autour de l'alimentation (producteurs, consommateurs, associations, élus, écoles ...)¹	<i>Soutenir le patrimoine gastronomique local au profit d'une alimentation de qualité</i>

¹ Enjeu issu du Projet Alimentaire Territorial de Val de Garonne Agglomération

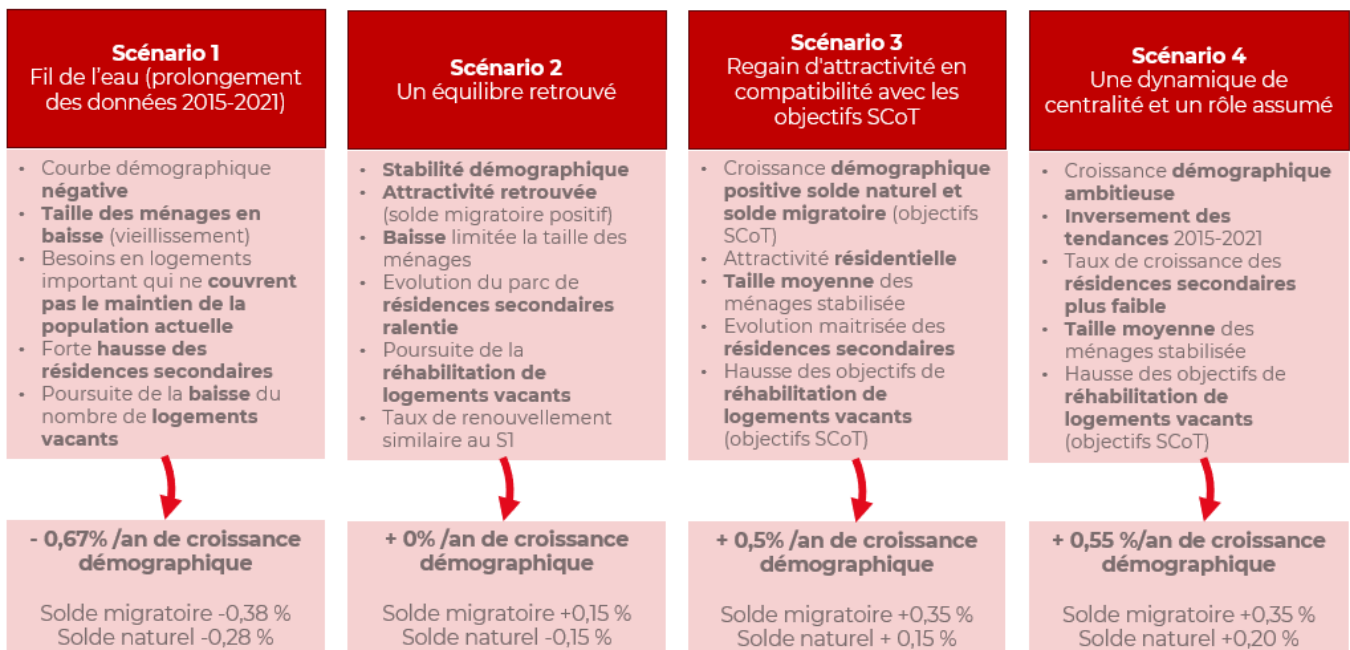
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR 2035

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs scénarii prospectifs ont été travaillés avec la municipalité. Cette démarche vise à fixer un accueil démographique, en lien avec le rôle de centralité de la commune de Marmande et les capacités du territoire à pouvoir accueillir de nouveaux ménages.

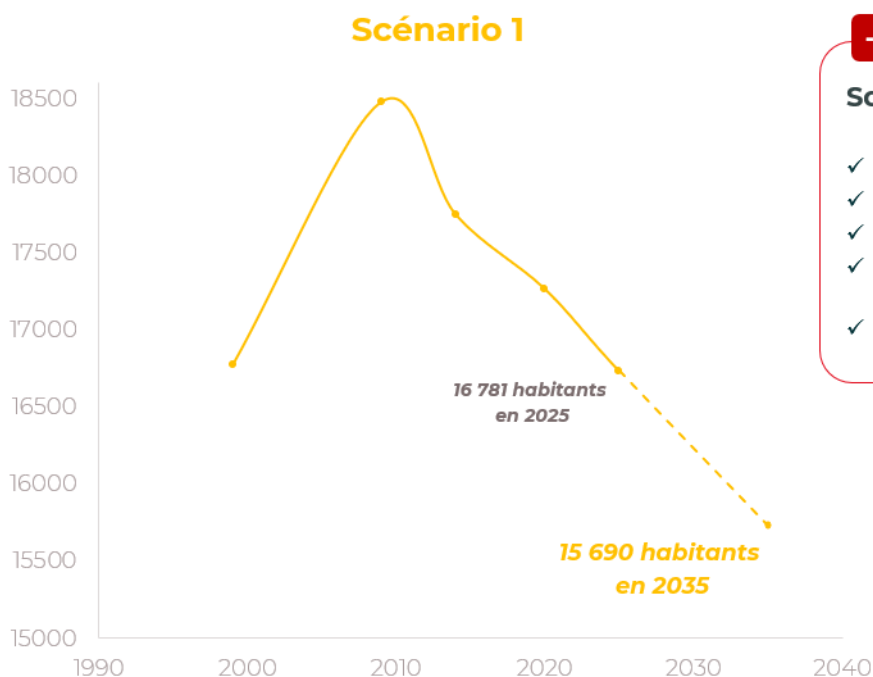
Ces scénarii sont également cadrés par une compatibilité avec les objectifs travaillés en parallèle lors de l'élaboration en cours du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne.

Ainsi, 4 scénarii ont été exposés afin de co-construire un véritable projet de territoire reflétant les ambitions de la commune.

Les 4 scénarios détaillés



Scénario 1 : « Au fil de l'eau »



- 0,67 % par an

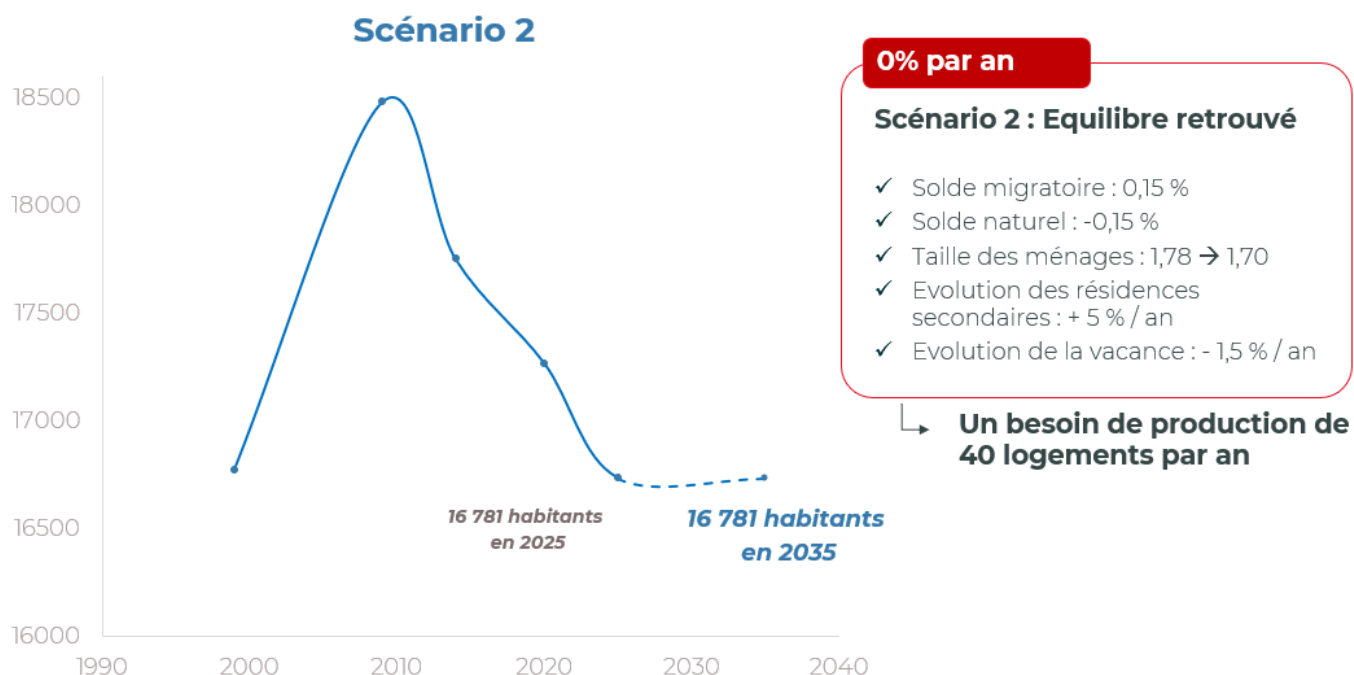
Scénario 1 : « Au fil de l'eau »

- ✓ Solde migratoire : -0,38 %
- ✓ Solde naturel : - 0,28 %
- ✓ Taille des ménages : 1,78 > 1,61
- ✓ Evolution des résidences secondaires : + 7,8 % / an
- ✓ Evolution de la vacance : - 1,5 % / an

↳ **Un besoin de production de 53 logements par an**
 Il manquerait une production estimée à 54 logts/an rien que pour maintenir la population (point-mort)

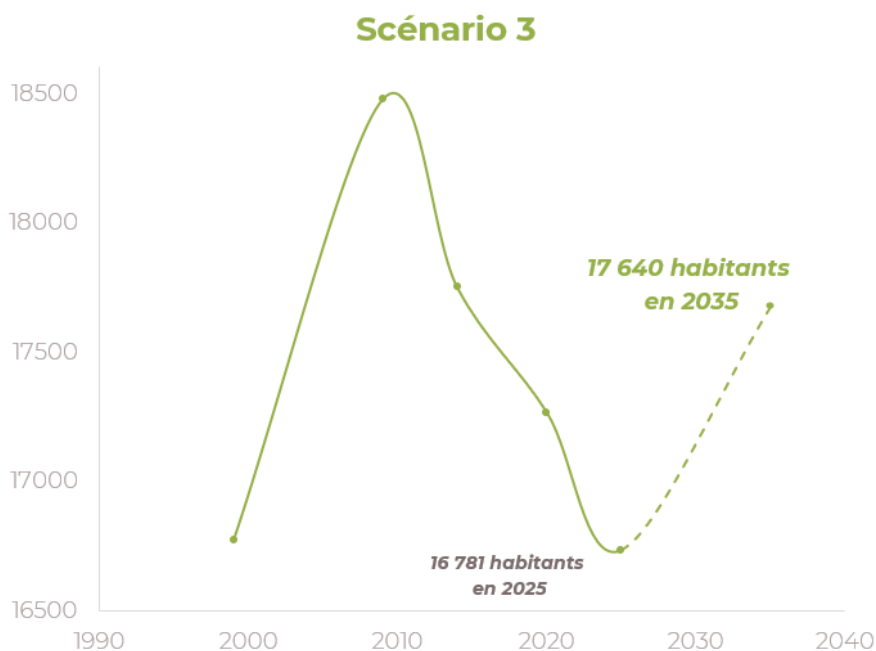
- ⇒ Ce scénario « fil de l'eau » expose le prolongement des dernières tendances à l'œuvre sur le territoire (données INSEE 2015-2021)
- ⇒ Ce scénario ne permet pas de retrouver une croissance démographique positive et accentuerait la perte démographique du territoire
- ⇒ Ce scénario n'est pas en adéquation avec les ambitions portées par les élus locaux et ne s'inscrit pas en compatibilité avec les documents de rang supérieur qui visent à renforcer le rôle de centralité de la commune
- ⇒ **Ce scénario n'est pas retenu par la commune de Marmande**

Scénario 2 : Un équilibre retrouvé



- ⇒ Ce scénario « équilibre » propose de maintenir le niveau de population existante pour les 10 prochaines années et ainsi stopper la perte démographique observée depuis plusieurs années sur la commune
- ⇒ **Ce scénario n'est pas retenu par la commune de Marmande**

Scénario 3 : Compatibilité SCoT



+ 0,50 % par an

Scénario 3 : Compatibilité SCoT

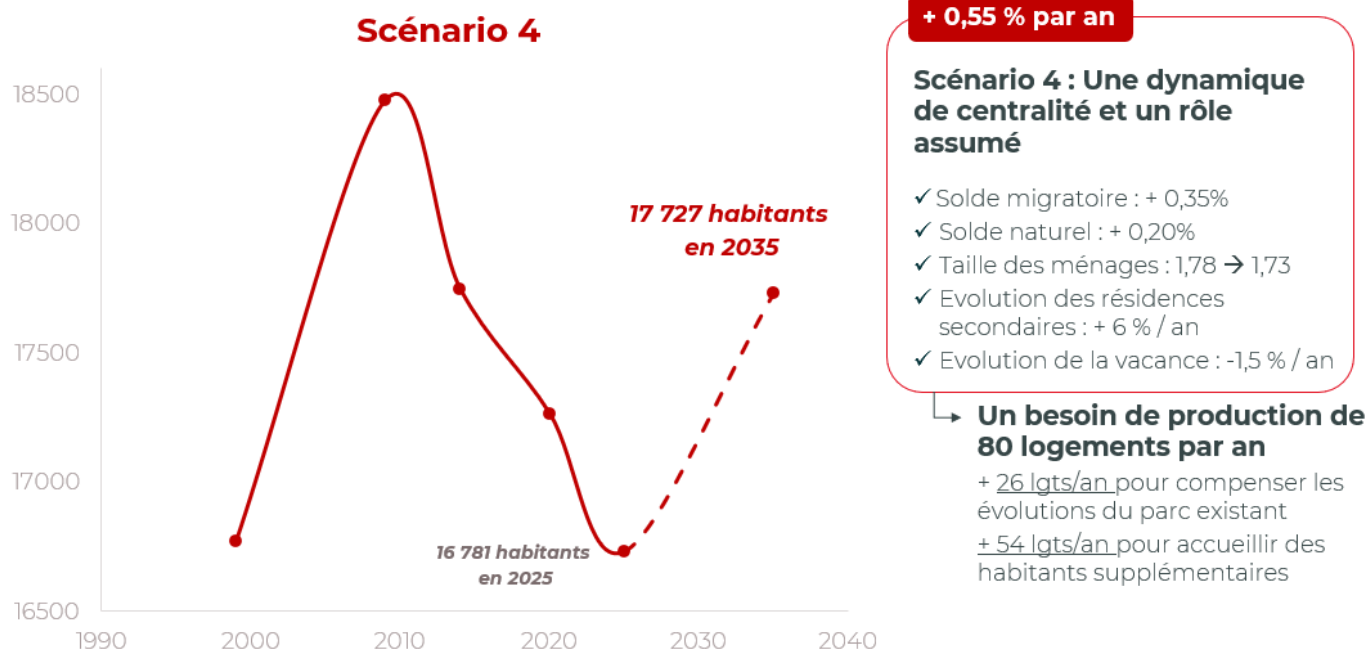
- ✓ Solde migratoire : + 0,35%
- ✓ Solde naturel : + 0,15%
- ✓ Taille des ménages : 1,78 → 1,73
- ✓ Evolution des résidences secondaires : + 5 % / an
- ✓ Evolution de la vacance : -1,5 % / an

↳ Un besoin de production de 70 logements par an

- + 21 lgts/an pour compenser les évolutions du parc existant
- + 49 lgts/an pour accueillir des habitants supplémentaires

- ⇒ Ce scénario « SCoT » propose de caler la trajectoire démographique de Marmande sur l'objectif moyen du territoire du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne soit une croissance annuelle moyenne de + 0,5%/an
- ⇒ Ce scénario repose sur l'application d'une croissance moyenne applicable à l'ensemble des communes qui composent le territoire du SCoT. Les ambitions du PETR reposent sur un renforcement du rôle de Marmande comme ville-centre et visent un rééquilibrage de l'accueil démographique. Ce scénario « lissé » ne fait pas ressortir l'ambition attendue pour Marmande
- ⇒ **Ce scénario n'est pas retenu par la commune de Marmande**

Scénario 4 : Une dynamique de centralité et un rôle assumé



- ⇒ Ce scénario, basé sur les objectifs du SCoT alloués à la commune de Marmande permet de renforcer son rôle de centralité au cœur de l'agglomération.
- ⇒ Cet accueil démographique permet de conforter les équipements, services, commerces présents notamment en centre-ville.
- ⇒ Ce scénario répond aux enjeux de priorisation des actions afin de limiter la vacance.
- ⇒ Ce scénario permet également de proposer une typologie de logement variés afin de répondre à tous les besoins et attirer une population aux profils diversifiés.

⇒ **Ce scénario de croissance démographique est retenu par la commune de Marmande**

Ce scénario ambitieux est motivé sur la base de plusieurs éléments clés :

1. Un positionnement territorial porteur

Marmande occupe une place stratégique entre Bordeaux et Toulouse, au cœur d'un bassin de vie structurant. Sa bonne desserte (gare SNCF, proximité autoroute A62) et son rôle de pôle urbain au sein de Val de Garonne Agglomération en font un territoire naturellement attractif dans un contexte régional tendu. L'arrivée de la LGV sur l'agglomération d'Agen est également un élément stratégique à anticiper dans le développement de la commune.

2. Une attractivité déjà visible

Des signaux concrets traduisent un regain d'attractivité : reprise de la dynamique immobilière après-covid, pression sur le marché locatif, arrivée de ménages en quête de cadre de vie accessible et qualitatif, notamment depuis la montée du télétravail. De plus, les derniers chiffres de l'INSEE démontrent des signaux de regain démographique : la commune a gagné des habitants entre 2021 et 2022 (+ 122 habitants) et le solde migratoire sur la période 2016-2022 est positif (0,1).

3. Une volonté politique cohérente avec les outils territoriaux

Le projet communal s'inscrit dans une trajectoire de redynamisation clairement affichée par les élus et en cohérence avec les documents cadres (SCoT, PCAET, ORT, etc.). Le SCoT affiche ainsi un scénario de croissance démographique de 0,5% / an, avec l'ambition de pouvoir répondre au défi du « pacte territorial » de la région Nouvelle-Aquitaine (volonté de rééquilibrer les territoires et d'atténuer la ligne de fracture entre les territoires littoraux/métropolitains et les territoires de l'intérieur, entre les territoires ruraux et les territoires urbains). En tant que pôle urbain, Marmande s'inscrit donc dans la dynamique du SCoT. L'ambition démographique est assumée, appuyée par des dispositifs opérationnels mobilisés à l'échelle locale et intercommunale.

4. Une capacité d'accueil réelle et maîtrisée

Le foncier mobilisable, le phasage prévu dans le PLU et la proximité des secteurs urbanisables avec les équipements permettent un développement progressif, adapté et conforme aux objectifs de sobriété foncière. De plus, le territoire souhaite privilégier une diversité des typologies de logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et attirer notamment des familles (solde naturel positif).

5. Une réponse proactive aux enjeux d'équilibre territorial

Ce scénario permet de conforter Marmande dans son rôle de centralité, de renforcer la densification autour des pôles existants et de limiter l'étalement urbain diffus, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

ADEQUATION ENTRE BESOIN EN LOGEMENTS ET BESOIN FONCIER

Les objectifs d'accueil démographique du PADD

Pour rappel, la commune de Marmande s'est fixée, dans le cadre de son PADD, un objectif de croissance démographique d'environ **+0,55%/an pour les 10 prochaines années**.

Cet objectif permet notamment de répondre à l'objectif retranscrit dans le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne qui vise à concentrer 15% de la future production de logement sur la commune de Marmande d'ici 2045. Cette répartition de l'objectif démographique permet d'affirmer l'organisation territoriale que le SCoT souhaite accompagner.

Afin de retrouver une croissance démographique positive et affirmer son rôle de centralité dans le paysage marmandais, la commune estime son **besoin de production de logements entre 75 et 85 logements/an**. Cette production doit permettre à l'ensemble des ménages de faciliter leur parcours résidentiel et de s'adapter à l'ensemble de profils de la population.

Les logements attendus en densification

Dans le cadre de sa démarche en faveur d'une modération de la consommation d'ENAF, la commune de Marmande a réalisé une étude de potentiel foncier, conformément aux attentes législatives (cf diagnostic territorial), afin d'identifier les fonciers stratégiques encore libres sur le territoire communal.

Cette étude identifie un potentiel foncier brut réparti de la manière suivante :

Potentiel foncier habitat	Surface brute (ha)
Dent creuse	12,5 ha
Division parcellaire	9,6 ha
SOUS-TOTAL POTENTIEL	22,1 ha
Friche habitat	3,5 ha
TOTAL MARMANDE BRUT	25 ha

Cependant, il apparaît nécessaire de nuancer ce potentiel brut. En effet, l'ensemble des parcelles encore libres au sein de l'enveloppe urbaine ne peuvent être considérées comme mobilisées dans les 10 prochaines années. Une rétention foncière liée à la réalité du marché local doit être appliquée. Ces opportunités foncières étant très majoritairement identifiées sur des fonciers privés, il convient de prendre en compte la résistance ou les freins à la mobilisation effective de ce foncier constructible.

Cette rétention tient compte de la dynamique immobilière du territoire, de la dureté foncière observée, du choix de certains propriétaires, de transmission parfois compliquée (indivisions, servitudes...), ou d'un équilibre économique compliqué de certaines opérations.

Ainsi, en adéquation avec la réalité territoriale du secteur, il est proposé de retenir **60%** du potentiel foncier identifié à destination de l'habitat.

Très peu de divisions parcellaires ont été engagées ces dernières années (6 en 2024), ce qui traduit un niveau de rétention non négligeable.

Concernant les friches, au vu de la dureté foncière, des difficultés juridiques, des coûts de démolition/dépollution ou de la faible rentabilité économique, il est proposé de retenir **50%** de ces surfaces afin de ne pas surestimer la production de logements sur ces secteurs. Bien que stratégiques, ces friches feront l'objet d'analyse prioritaires afin d'anticiper leurs acquisitions et mutations dans les années à venir.

Le potentiel réellement mobilisable à destination d'habitat sur la commune de Marmande pour les 10 prochaines années est donc estimé à environ **15 ha**.

TOTAL POTENTIEL HABITAT NET	15 ha
------------------------------------	--------------

La production de logements associée à cette surface est estimée à environ **225 logements** (15 logements/ha) soit environ **22 logements/an**.

Les logements attendus en requalification

En compatibilité avec le SCoT et la P.2.22 du DOO, la commune de Marmande vise une **réhabilitation d'environ 15 logements/an** afin de tendre vers une baisse de 2% de la part des logements vacants sur la commune (10,8% du parc en 2021).

Ces objectifs de réhabilitation tiennent compte des logements vacants de la commune mais également des friches qui ont été identifiées dans le cadre de l'analyse foncière. L'identification de ces friches permet d'identifier et caractériser la mutabilité de ces sites jugés stratégiques (Nouvelles Galeries, ancienne clinique, Friche Pinault, Peugeot...) mais parfois difficilement mobilisable par la collectivité malgré les outils disponibles.

Les logements attendus en extension

L'analyse des capacités de densification du territoire, impliquent de porter une réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension afin de pouvoir atteindre les objectifs de croissance démographique fixés.

Ainsi, la commune a identifié les secteurs les plus propices à accueillir ce nouveau développement sur la base de critères précis (location et distance par rapport au centre-ville, capacité des dessertes, capacité des réseaux, topographie, impact paysager, impact agricole...).

6 secteurs sont classés en secteur 1AU (à urbaniser) pour le développement résidentiel.

Ces secteurs représentent une **superficie brute de 18 ha**.

La production de logements associée à cette surface est estimée à environ **358 logements** (20 logements/ha) soit environ **36 logements/an**.

Ces densités, en lien avec le DOO du SCoT, ont pour objectif de renforcer la mixité des typologies de logements au sein des secteurs afin de répondre à l'ensemble des besoins des ménages et renforcer l'attractivité de la commune pour tous.

Extrait des densités moyennes attendu dans le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne :

L'ARMATURE URBAINE LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ	DENSITÉ MOYENNE DU SCOT
LES PÔLES PRINCIPAUX LES CENTRES HISTORIQUES SONT TRADITIONNELLEMENT PROPICES À UNE FORTE DENSITÉ	Centre : 50-100 logts/ha Faubourgs : 20-40 logts/ha Périphéries : 15 à 25 logts/ ha

Afin d'assurer un développement urbain cohérent, maîtrisé et respectueux des objectifs de sobriété foncière, le PLU de Marmande prévoit des densités de l'ordre de 20 logements par hectare sur les secteurs de développement résidentiel. Ce niveau de densité, en cohérence avec les orientations du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, permet de concilier une utilisation économe de l'espace avec une offre de logements diversifiée, tout en garantissant une bonne intégration urbaine et paysagère. Il contribue également à soutenir la centralité de Marmande en favorisant un développement compact, connecté aux équipements et aux réseaux de mobilité. Pour rappel, à l'exception des OAP n°4 et n°8, la totalité des OAP à destination d'habitat se situe en secteur de périphéries (cf annexe du règlement écrit).

Bilan de la production de logements attendus sur la commune de Marmande

Le PLU s'attache à mettre en corrélation les objectifs théoriques ambitionnés dans le PADD, sur la base des objectifs travaillés également dans le cadre du SCoT, et le zonage du futur document.

Ainsi, l'étude du potentiel foncier pouvant être mobilisé, l'analyse des friches, la capacité des nouveaux secteurs stratégiques et les bâtiments pouvant changer de destination sont autant d'opportunité pour le territoire de formaliser son projet d'accueil démographique pour les 10 prochaines années.

Répartition de la production de logement	Superficie	Nombre de logements/an	Pourcentage de la production totale
Densification	15 ha	22 logements/an	30 %
Requalification	-	15 logements/an	20 %
Extension	18 ha	37 logements/an	49 %
Changement de destination	-	1 logement/an	1%
TOTAL MARMANDE	33 ha	75 logements/an	

Soit un total réel d'environ **75 logements/an** sur une base théorique fixée dans le PADD allant de 75 à 85 logements/an. Ce total est en adéquation avec les ambitions du DOO du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne dont la base théorique va de 72 à 82 logements/an. Le projet de zonage est donc en adéquation avec les ambitions portée dans les documents et permet de tendre vers l'accueil démographique ambitionné tout en limitant la consommation foncière sur les ENAF.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le développement économique de la commune représente 52% du foncier en extension de l'urbanisation. Cette volonté de placer le développement économique au cœur du projet de territoire de Marmande s'inscrit dans le renforcement de son rôle de polarité et de bassin d'emploi.

Ce scénario s'inscrit sur la base de plusieurs éléments clés :

1. Une position territoriale favorable au développement économique

Marmande bénéficie d'un positionnement stratégique sur l'axe Bordeaux-Toulouse, avec une accessibilité renforcée (autoroute A62, gare SNCF) et un rôle de centralité économique affirmé à l'échelle de Val de Garonne Agglomération.

2. Un tissu industriel local particulièrement sollicité dans le contexte géopolitique actuel

La commune dispose d'un tissu économique structuré, notamment dans le secteur industriel, qui fait actuellement l'objet **d'une sollicitation accrue liée à la hausse des besoins de production dans certains secteurs stratégiques** (aéronautique, défense, sous-traitance technique) avec des entreprises comme LISI Creuset secteur de l'aéronautique ; CSA Marmande usinage grande dimension ; NEAX-TEAM secteur aéronautique et défense... Ce regain d'activité, induit par le contexte géopolitique international, **renforce la pression sur le foncier économique** et nécessite une planification adaptée pour permettre aux entreprises de répondre à la demande tout en restant compétitives.

3. Une offre foncière maîtrisée et adaptée

Le PLU prévoit une réponse ciblée à la demande d'implantation ou d'extension d'activités, en s'appuyant sur la requalification des friches, la densification des zones d'activités existantes et une extension raisonnée, conforme aux exigences de sobriété foncière (ZAN).

4. Une stratégie cohérente avec les orientations territoriales et écologiques

Le projet s'inscrit dans une dynamique intercommunale et régionale (SCoT, PCAET, projet de territoire) visant à renforcer l'emploi local, limiter la dépendance aux grands pôles et soutenir un développement économique compatible avec les transitions écologique et énergétique.

Le SCoT identifie également trois ZAE d'envergure territoriale sur la commune (ZAE du Nord, ZAE du chêne vert, Espace Eureka Entreprises).

Potentiel foncier économique	Surface brute (ha)
Dent creuse	15,68 ha
Friche économique	11,17 ha
TOTAL MARMANDE BRUT	25 ha

Tout comme la démonstration effectuée pour l'habitat au chapitre ci-dessus, il est utopique d'estimer une mobilisation de l'ensemble du potentiel foncier à destination économique sur la temporalité du PLU. En effet, certains terrains, bien que constructibles, restent inactifs en raison de freins juridiques, économiques ou liés à la volonté des propriétaires. Ainsi, la commune de Marmande ne peut s'appuyer qu'en partie sur l'optimisation de ce foncier bien que la commune souhaite avant tout valoriser ces tènements. En lien avec l'analyse de la dynamique économique du territoire, il est proposé de retenir **70% du potentiel brut économique soit environ 18 ha.**

TOTAL POTENTIEL ECONOMIQUE NET	18 ha
---------------------------------------	--------------

LA CONSOMMATION D'ENAF EFFECTIVE SUR LE TERRITOIRE

Pour rappel et comme explicité dans le diagnostic territorial, la consommation 2011-2020 effective sur le territoire communal découle du travail du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne. Ce travail mené finement par le PETR en lien avec les services techniques de la commune de Marmande permet de présenter des résultats au plus près de la réalité territoriale, sur la base d'une méthodologie exposée et validée par l'ensemble des partenaires (méthode SRADDET NA).

La consommation 2011-2020 est estimée à environ 55 ha.

CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020			
Surface brute (ha)			
HABITAT	ECONOMIE	EQUIPEMENT	TOTAL
34,66 ha	17,94 ha	2,33 ha	54,93 ha

Depuis le 1er janvier 2021, la commune de Marmande a répondu favorablement à plusieurs projets structurants afin de renforcer son attractivité. Une analyse des dernières demandes d'autorisation de droit du sol (ADS) a permis de quantifier la consommation foncière la plus récente.

La consommation 2021-2024 est estimée à environ 20 ha.

CONSOMMATION FONCIERE 2021-2024			
Surface brute (ha)			
HABITAT	ECONOMIE	EQUIPEMENT	TOTAL
14,18 ha	4,13 ha	1,66 ha	19,98 ha

Afin de répondre aux objectifs législatifs et tendre vers l'application du ZAN d'ici 2050, le SCoT fixe aux documents d'urbanisme locaux une trajectoire de réduction en lien avec les objectifs territorialisés du SRADDET NA, à savoir :

Rappel des objectifs de réduction de la consommation de l'espace fixés au SCoT

Temporalité	Objectif de réduction de la consommation
1ère décennie : 2021-2030	- 51% par rapport à 2011-2021
2ème décennie : 2031-2040	-30 % par rapport à 2021-2030

Le SCoT a décliné les enveloppes foncières par EPCI seulement et pas par commune. Afin de déduire une enveloppe de consommation maximale pour la commune de Marmande, il a été fait le choix de la calculer au prorata de ce qui a été alloué au Val de Garonne Agglomération (VGA), dont Marmande fait partie.

Ce calcul se déroule en 3 étapes.

- **Etape 1 :** Calcul de la réduction foncière appliquée sur VGA pour la période de référence 2011-2021
 - A l'échelle du SCoT, il est défini une réduction de 51% de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2021. Cela représente une enveloppe maximale de 493 ha pour

le SCoT sur la période 2021-2031. Cette enveloppe est ensuite répartie entre EPCI en fonction de la surface consommée par chacun sur la période de référence :

	Surface de référence 2011-2021 (ha)	Répartition SCOT selon les EPCI	Surface de référence 2021-2031	
			Répartition SCOT : -51% (ha)	SOIT SURFACE 2021-2030 PAR AN (ha)
VGA	531	58%	286	28.6 ha maximum
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	288	23%	113	11.3 ha maximum
CCPL	112	11%	54	5.4 ha maximum
CCPD	75	8%	40	4 ha maximum
SCOT PÔLE TERRITORIAL VAL DE GARONNE GUYENNE GASCOGNE	1006	100%	493	49.3 ha maximum

▲ *Compte foncier du SCoT 2021-2031*

- A l'échelle de VGA, l'enveloppe maximale pour la période 2021-2031 représente donc 286 ha. Cela correspond à une réduction de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2021 de 46%.
- **Etape 2 :** *Calcul de la réduction foncière appliquée sur VGA pour la période de référence 2031-2041*
 - A l'échelle du SCoT, il est défini une réduction de 70% par rapport à la période de référence 2011-2021. Cela représente une enveloppe maximale de 345 ha pour le SCoT sur la période 2031-2041. Cette enveloppe est répartie entre EPCI en fonction de la surface consommée par chacun sur la période de référence :

	Surface de référence 2011-2020 (ha)	Répartition SCOT selon les EPCI	Surface de référence 2031-2041 (ha)	
			Répartition SCOT : -30%	soit surface 2031-2041 par an
VGA	531	58%	200	20
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	288	23%	79	7.9
CCPL	112	11%	38	3.8
CCPD	75	8%	28	2.8
SCOT PÔLE TERRITORIAL VAL DE GARONNE GUYENNE GASCOGNE	1006	100%	345 ha	34.5 ha

▲ *Compte foncier du SCoT 2031-2041*

- A l'échelle de VGA, l'enveloppe pour la période 2031-2041 représente 200 ha. Il s'agit donc d'une réduction de la consommation foncière par rapport à la période de référence 2011-2021 de 62,3%.

Si l'enveloppe maximale de consommation d'espace de VGA (286 + 200) était répartie par commune au regard de leur consommation passée respective, Marmande disposerait d'une enveloppe de 26,7 ha maximum puisqu'elle n'a consommé que 5,5% de la consommation foncière totale du SCoT sur la période 2011-2020.

Si les taux de réduction de la consommation d'espace de VGA (-46% sur la période 2021-2031 et -62,3% sur la période 2031-2041 par rapport à la période de référence 2011-2021) étaient appliqués uniformément à chacune des communes membres, Marmande disposerait d'une enveloppe de 50,6 ha :

- La commune ayant consommée 55 ha sur la période de référence 2011-2021, en appliquant une réduction de 46% (telle qu'appliquée sur VGA), l'enveloppe maximale allouée pour la période 2021-2031 est de 29,7 ha.
- La commune ayant consommée 55 ha sur la période de référence 2011-2021, en appliquant une réduction de 62,3% (telle qu'appliquée sur VGA), l'enveloppe maximale allouée pour la période 2031-2041 est de 20,9 ha.

Toutefois, Marmande est la seule commune identifiée comme un pôle urbain au sein du SCoT en concentrant 20% de la population et 35% des emplois. La commune concentre également de nombreux équipements de rayonnements intercommunaux, départementaux et régionaux (cf diagnostic territorial). Le SCoT ambitionne ainsi de renforcer l'attractivité de la commune de Marmande afin de pérenniser les équipements, services et commerces qui participent à un rayonnement plus large. Au regard de ces éléments, il est donc nécessaire à la commune de pouvoir disposer d'une enveloppe foncière permettant de mener à bien ses projets. Une enveloppe supérieure à ces 50,6 hectares théoriques est cohérente avec le projet porté par le SCoT.

Effectivement, si la répartition de l'enveloppe foncière de VGA (286 + 200 ha sur les périodes 2021-2031 et 2031-2041) étaient réparties entre les communes selon leurs poids démographiques, la commune de Marmande disposerait de 20% de cette enveloppe, soit une enveloppe maximale de 97 ha à laquelle il convient de soustraire les 20 ha consommés sur la période 2021-2024.

Dans une volonté de s'inscrire dans une trajectoire de gestion économe du foncier, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, le choix est de limiter cette consommation d'espace à 65 ha. Cela correspond à un juste équilibre entre les différentes hypothèses de répartitions de l'enveloppe foncière maximale attribuée par le SCoT à VGA.

La consommation 2025-2035 est estimée à environ 65 ha.

CONSOMMATION FONCIERE 2025-2035	Surface brute (ha)
POTENTIEL HABITAT > 5 000m ²	3,5 ha*
EXTENSION HABITAT (1AU)	18 ha
POTENTIEL ECONOMIQUE > 5 000m ²	6,5 ha**
EXTENSION ECONOMIQUE (1AU)	25 ha
INFRASTRUCTURE ET EQUIPEMENT	12 ha***
TOTAL MARMANDE	65 ha

*5,85 ha brut > 60% retenu soit 3,5 ha

** 9,60 ha brut > 70% retenu soit 6,5 ha

***Le territoire intègre également dans la consommation foncière à venir le projet de déviation Est de Marmande porté par le département du Lot-et-Garonne. Cet emplacement réservé d'environ 12 ha doit permettre la réalisation de ce projet structurant pour la commune.

De plus, les surfaces prévues en extension de l'urbanisation (1AU), toutes destinations confondues, ont été réduites par rapport au PLU en vigueur, passant de 132 ha (1AU/2AU) à 42,6 ha soit une modération de - 68 %.

Point méthodologique

Conformément aux principes d'interprétation retenus par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, les surfaces urbanisées inférieures à 5 000 m² n'ont pas été comptabilisées comme consommatrices d'espace. Cette approche s'appuie sur les préconisations du SRADDET, qui recommande de ne considérer comme consommation d'espace que les unités foncières d'une emprise significative, afin de mieux distinguer les opérations à impact territorial réel des aménagements de faible envergure. Par ailleurs, le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne, actuellement en cours d'élaboration, s'inscrit dans cette même logique en visant une évaluation plus fine et ciblée de la consommation foncière, centrée sur les secteurs significativement urbanisés. Cette méthode permet de mieux appréhender les efforts de sobriété foncière engagés par la commune, tout en assurant la compatibilité du PLU avec les documents de planification de rang supérieur.

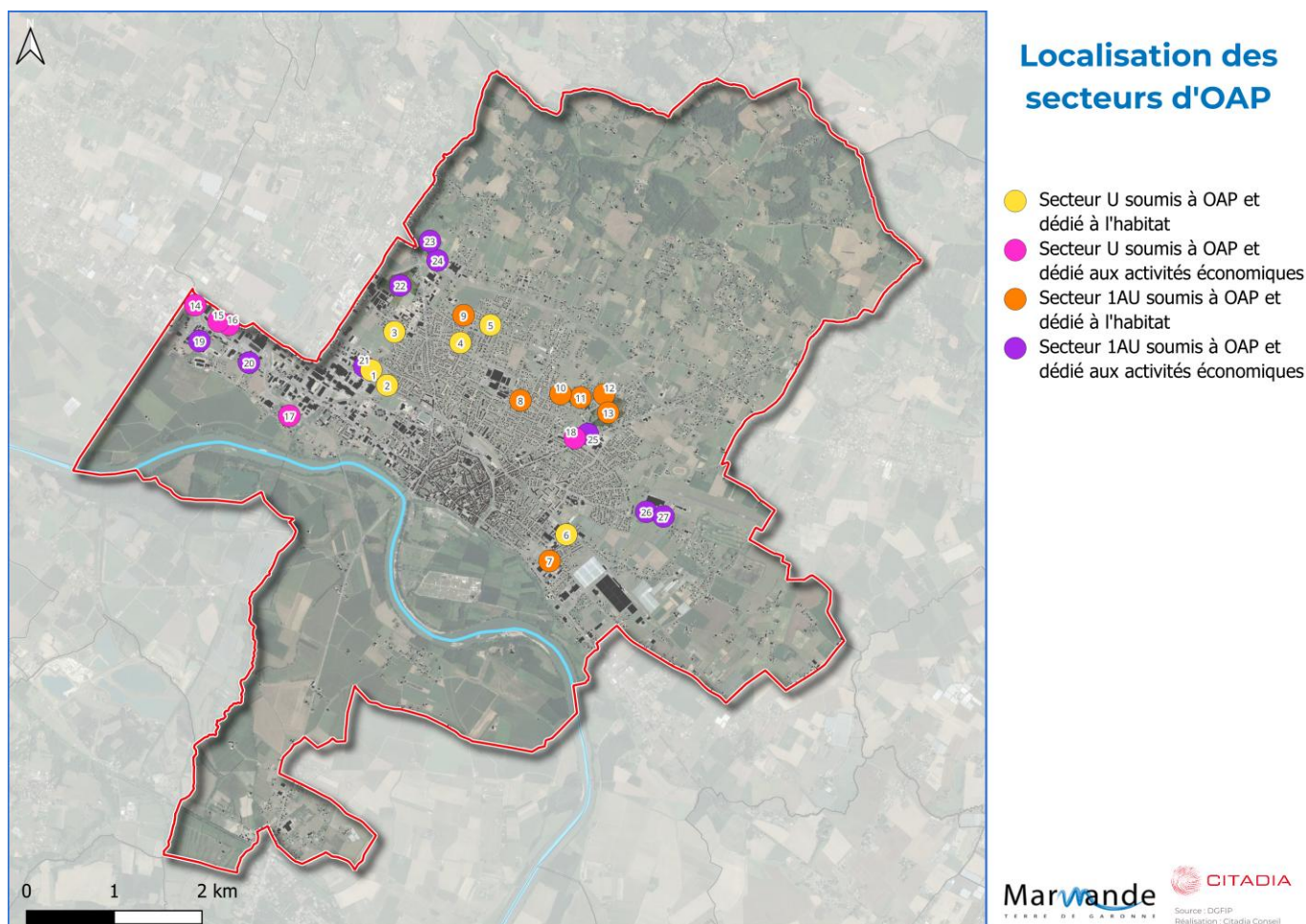
Justification des OAP

PRESENTATION GENERALE DES OAP SECTORIELLES

En cohérence avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent les orientations précises du projet de territoire, en appliquant des principes d'aménagement avec lesquels les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur, la finalité étant d'aboutir à un développement qualitatif sur l'ensemble territoire. Chaque zone AU est donc encadrée par une OAP, ce qui représente 16 OAP en zone AU (7 OAP habitat et 9 OAP économie).

De plus, conformément aux préconisations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Pôle Territorial Val de Garonne Guyenne Gascogne, en cours d'élaboration et dont la commune fait partie, des OAP sectorielles ont été définies sur des zones urbaines (U) jugées stratégiques dont la superficie est égale ou supérieure à 5 000m². Ainsi, on retrouve donc 11 OAP en zone U (6 OAP habitat et 5 OAP économie).

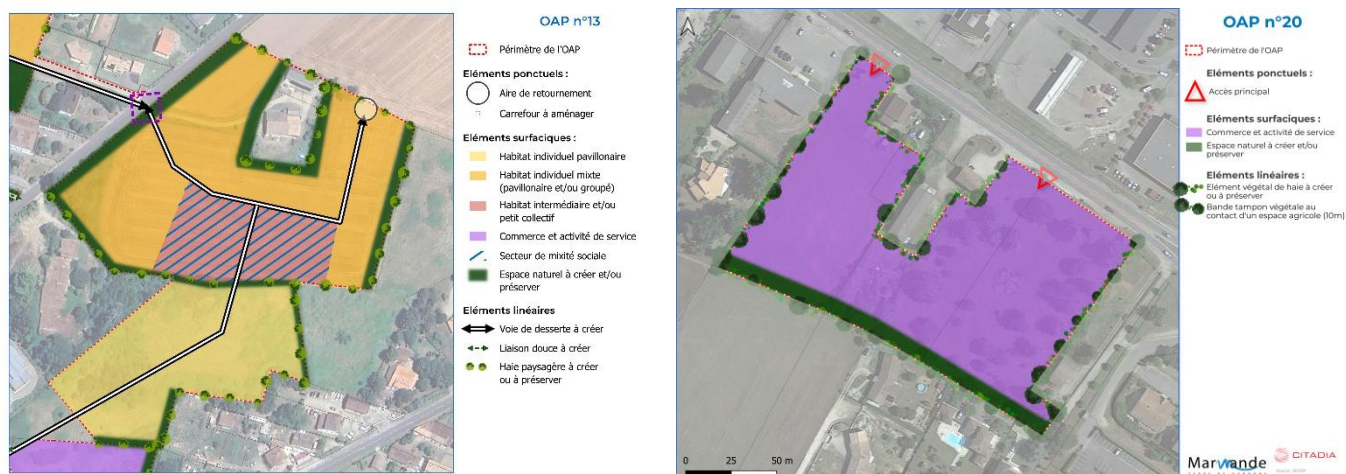
Au total, ce sont donc 27 secteurs d'OAP identifiés sur le territoire communal.



Les OAP réalisées dans le cadre du PLUi viennent notamment préciser :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces ;

- Les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte leur orientation ;
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements ;
- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.



Exemples d'OAP sectorielle habitat (à gauche) et économie (à droite).

A noter qu'un travail d'ateliers participatifs avec les élus a été mené pour renforcer la dynamique intercommunale et construire ces OAP en plusieurs étapes :

- Définition des secteurs de projet (zones AU) ;
- Définition des principes généraux d'aménagement ;
- Travail sur chaque site d'OAP pour construire le schéma d'aménagement (typologie de logements, mixité d'activités, hauteur et densité des constructions, insertion paysagère, etc.).

La connaissance du terrain par les élus a aussi permis de cerner les enjeux de chaque zone et de rester au plus près de la réalité qui pourra être rencontrée par le futur aménageur du site.

La localisation des secteurs d'OAP en zone AU a fait l'objet de plusieurs échanges avec les élus de la commune. Le cadrage avec le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne concernant la consommation foncière et les besoins futurs, ainsi que la déclinaison de l'armature territoriale a permis de fixer l'enveloppe foncière disponible sur la commune (se référer aux justifications précédentes concernant l'adéquation entre besoin en logement et besoin foncier). Le territoire bénéficiant de secteurs avec des projets déjà engagés, il a été fait le choix de les intégrer dans des OAP afin de garantir un développement cohérent des secteurs. Enfin, les élus ne souhaitant pas repartir de zéro, les secteurs d'OAP ont été requestionnés sur la base du précédent PLU.



ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR ET ADS EN COURS



PROPOSITION DE NOUVELLE ZONE AU

Exemples de secteurs d'OAP proposés au regard des projets en cours.

Le choix stratégique des futures zones de développement s'est également basé sur un **cadrage environnemental (cf. évaluation environnementale)** présentant les contraintes environnementales existantes et permettant de dégager des préconisations d'aménagement spécifique. De plus, le passage d'un écologue naturaliste sur l'ensemble des sites de projet a permis d'identifier d'éventuelles contraintes environnementales. Cet inventaire a servi de guide pour les élus dans les choix à opérer.

L'objectif de spatialiser ces enjeux est de privilégier des sites où les impacts de l'urbanisation restent moindres. Dans un second temps, l'outil OAP a permis de restreindre au mieux les effets de l'urbanisation en favorisant une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre la centralité marmandaise, les quartiers de faubourgs et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

Par ailleurs, la trame végétale environnante, les espaces agricoles, forestiers, les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent ainsi de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la commune de Marmande dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le cahier des OAP comporte des principes d'aménagement généraux, à destination des porteurs de projet dans le cadre des aménagements futurs programmés. Ils auront ainsi à porter une attention particulière sur les principes suivants :

- L'intégration du projet dans le site environnant ;
- L'aménagement urbain du site (voirie, stationnement, espaces de rencontre, etc.) ;
- La bonne gestion du site (préserver le paysage nocturne) ;
- La composition parcellaire (topographie, limites, trames végétales, etc.) ;
- La densité au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette ;
- L'homogénéité des constructions ;
- La qualité des zones d'activités (paysages, stationnement, architecture, déchets, etc.) ;
- L'intégration de l'eau dans le projet (eau pluviale, revêtement du sol).

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.

Les OAP à vocation d'habitat

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat comprennent :

- Un schéma d'aménagement légendé
- Des éléments de programmation urbaine :
 - La superficie du secteur d'OAP
 - La densité minimale attendue
 - Une estimation du nombre minimum de logements à créer afin d'assurer une optimisation du foncier dédié au développement résidentiel
 - Des typologies de logements imposées et encadrées afin de répondre aux objectifs de diversification de l'offre sur le territoire et de valoriser les espaces pouvant accueillir des formes d'habitat plus denses (intermédiaire et collectif) à proximité des aménités urbaines
 - Une forte volonté de programmation et de projet traduite par une réflexion sur chaque secteur afin d'imposer des opérations d'ensemble sur les secteurs stratégiques et de garantir en même temps un accueil résidentiel au coup par coup pour accueillir des logements sur le court terme
 - Un phasage de l'urbanisation lorsque cela est possible afin d'assurer un développement urbain débutant au plus près des espaces urbanisés
 - Une réflexion menée sur la desserte et les mobilités sur chaque site (limiter les accès et encourager la mutualisation (accès et stationnement), développement des continuités douces : à la fois en interne des nouveaux quartiers mais également en accroche avec les tissus existants, développer un cadre de vie de qualité et utiliser les OAP pour développer les espaces publics
 - Une réflexion sur les secteurs denses afin d'assurer la réalisation d'espaces verts communs et/ou publics et d'inciter au développement d'une vie locale/interne aux futurs quartiers
 - Des mesures d'intégration paysagère et de gestion des franges urbaines avec les espaces naturels et agricoles

OAP à vocation habitat en zone U

	OAP n°1	OAP n°2	OAP n°3	OAP n°4	OAP n°5	OAP n°6
Superficie (ha)	0,78	1,16	0,94	0,57	0,84	1,55
Densité minimale (logs/ha)	15 logs/ha	15 logs/ha	15 logs/ha	15 logs/ha	15 logs/ha	15 logs/ha
Logements	12	17	14	8	12	23
Dont LLS	-	-	3	-	6	23
TOTAL	93 logements – 6 ha					

OAP à vocation habitat en zone AU

	OAP n°7	OAP n°8	OAP n°9	OAP n°10	OAP n°11	OAP n°12	OAP n°13
Superficie (ha)	1,13	1,4	1,65	2,10	5,07	2,02	4,58
Densité minimale (logs/ha)	20 logs/ha	20 logs/ha	20 logs/ha	20 logs/ha	20 logs/ha	20 logs/ha	20 logs/ha
Logements	24	29	34	43	102	41	92
Dont LLS	5	10	33	-	50	8	27
TOTAL	365 logements – 18 ha						

Au total, les OAP encadrent l'aménagement de 24 hectares destinés à la construction de 458 logements dont 165 logements sociaux.

Les élus ont fait le choix d'imposer un pourcentage de logements sociaux au sein des opérations stratégiques encadrées par ces OAP. Ainsi, ce ne sont pas moins de 36% de la production attendue sur les secteurs d'OAP dédiée au logement social.

Ce choix politique fort démontre la volonté des élus d'offrir les conditions d'accueil nécessaires à l'ensemble de la population. Au dernier recensement proposé par le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux - RPLS, **la commune de Marmande compte 1 033 logements sociaux, soit 65% des logements sociaux de l'agglomération et plus de 50% des logements sociaux du territoire du PETR.**

Si la commune qui concentre aujourd'hui 15% de logements sociaux au sein de son parc total reste soumise à l'exigence de la loi SRU (20%), il convient de **souligner la trajectoire engagée dans le cadre de la révision du PLU** avec des pourcentages dédiés ainsi que des emplacements réservés dédiés à l'acquisition de parcelles pour produire des logements sociaux.

Le développement de logements sociaux constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en habitat d'une population diversifiée, tout en consolidant la cohésion sociale et l'attractivité résidentielle de la commune de Marmande. Sur un territoire jouant un rôle de centralité comme Marmande, l'offre de logements sociaux permet de garantir l'accès au logement pour les ménages modestes, les jeunes actifs, les personnes âgées ou isolées, mais aussi les familles en parcours d'insertion. Elle se décline en plusieurs catégories, adaptées aux niveaux de ressources et aux situations des ménages : le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour les plus fragiles, le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) pour les revenus modestes, ou encore le PLS (Prêt Locatif Social) pour les classes moyennes. Cette diversité d'offre contribue à assurer une mixité sociale équilibrée dans les quartiers, à soutenir l'emploi local et à favoriser le maintien de la population en centre-ville.

Cependant, afin de s'assurer d'une diversité au sein même de la production sociale, les élus ont souhaité **limiter la production de PLAI dans les objectifs de production**. Une orientation précise donc pour chaque secteur soumis, le pourcentage maximal dédié à la production de logements sociaux de type PLAI.

Les OAP à vocation économique

Les OAP sectorielles à vocation économique comprennent :

- Un schéma d'aménagement légendé
- La superficie du secteur d'OAP
- Les modalités d'urbanisation
- Les modalités d'ouverture

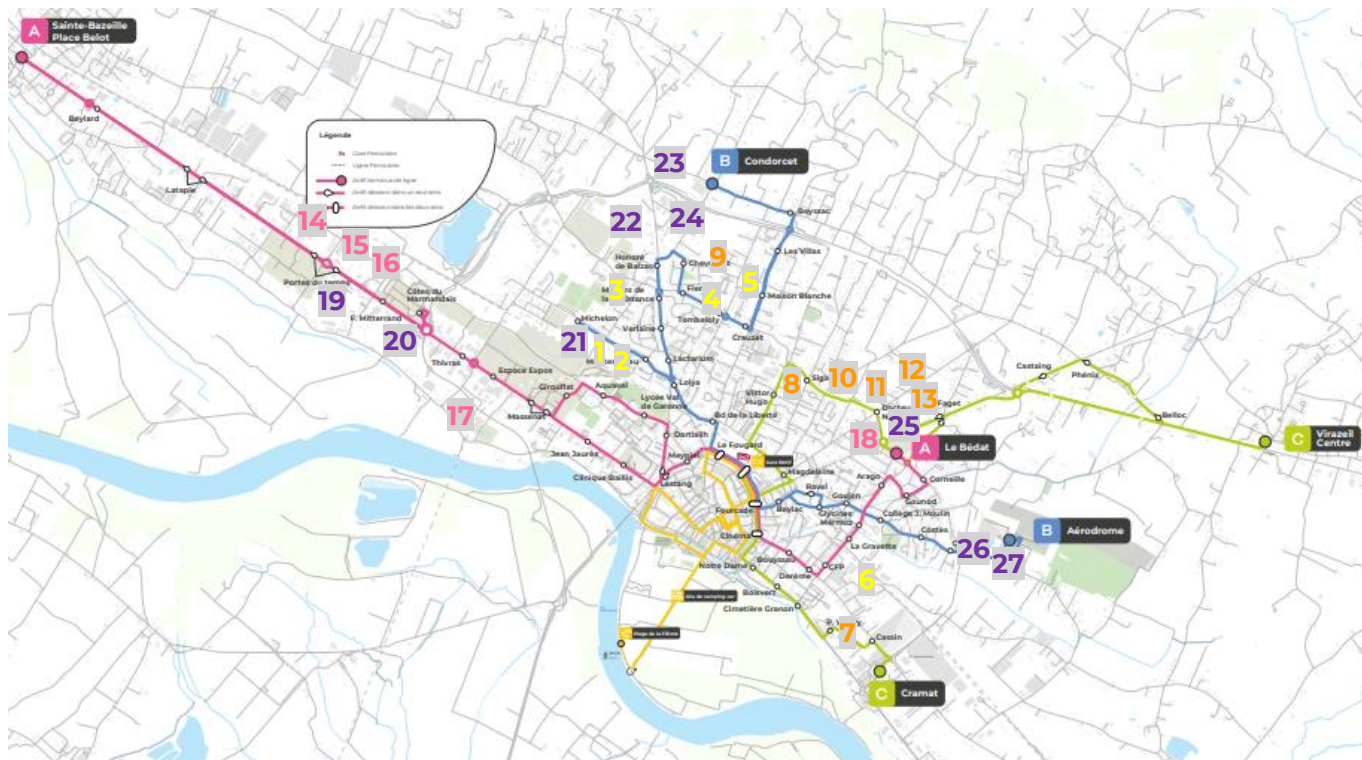
Les éléments de programmation sont volontairement moins détaillés que dans les OAP à vocation d'habitat, dans le but de faciliter l'installation des entreprises et de pouvoir répondre à une diversité de besoins en matière d'aménagement. Les accès, les mesures d'intégration paysagère, la gestion des nuisances ainsi que la gestion des franges urbaines avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles ont cependant été travaillé pour garantir une bonne insertion des projets dans leur environnement.

Ces OAP doivent renforcer la capacité d'anticipation et d'adaptation du PLU face à l'évolution des filières sans pour autant contraindre leur développement. Le projet de la commune qui vise à rapprocher le lieu de vie du lieu de travail et limiter les déplacements pendulaires s'appuie sur le développement de ces entreprises, les OAP ont donc vocation à encadrer la qualité des futures constructions sans pour autant préciser un parti d'aménager qui reste à adapter au besoin de l'entreprise.

Interface entre urbanisme et déplacements

La commune de Marmande est actuellement desservie par 5 lignes de bus, dont l'offre pourrait être amenée à évoluer et à s'adapter au contexte de développement prévu par la commune dans son projet de PLU.

Néanmoins, les secteurs de développement (IAU, IAUX, IAUY...) identifiés par la commune se situent tous à proximité d'un arrêt de bus existant (moins de 15 minutes à pied au maximum).



- Secteur U soumis à OAP et dédié à l'habitat
- Secteur U soumis à OAP et dédié aux activités économiques
- Secteur 1AU soumis à OAP et dédié à l'habitat
- Secteur 1AU soumis à OAP et dédié aux activités économiques

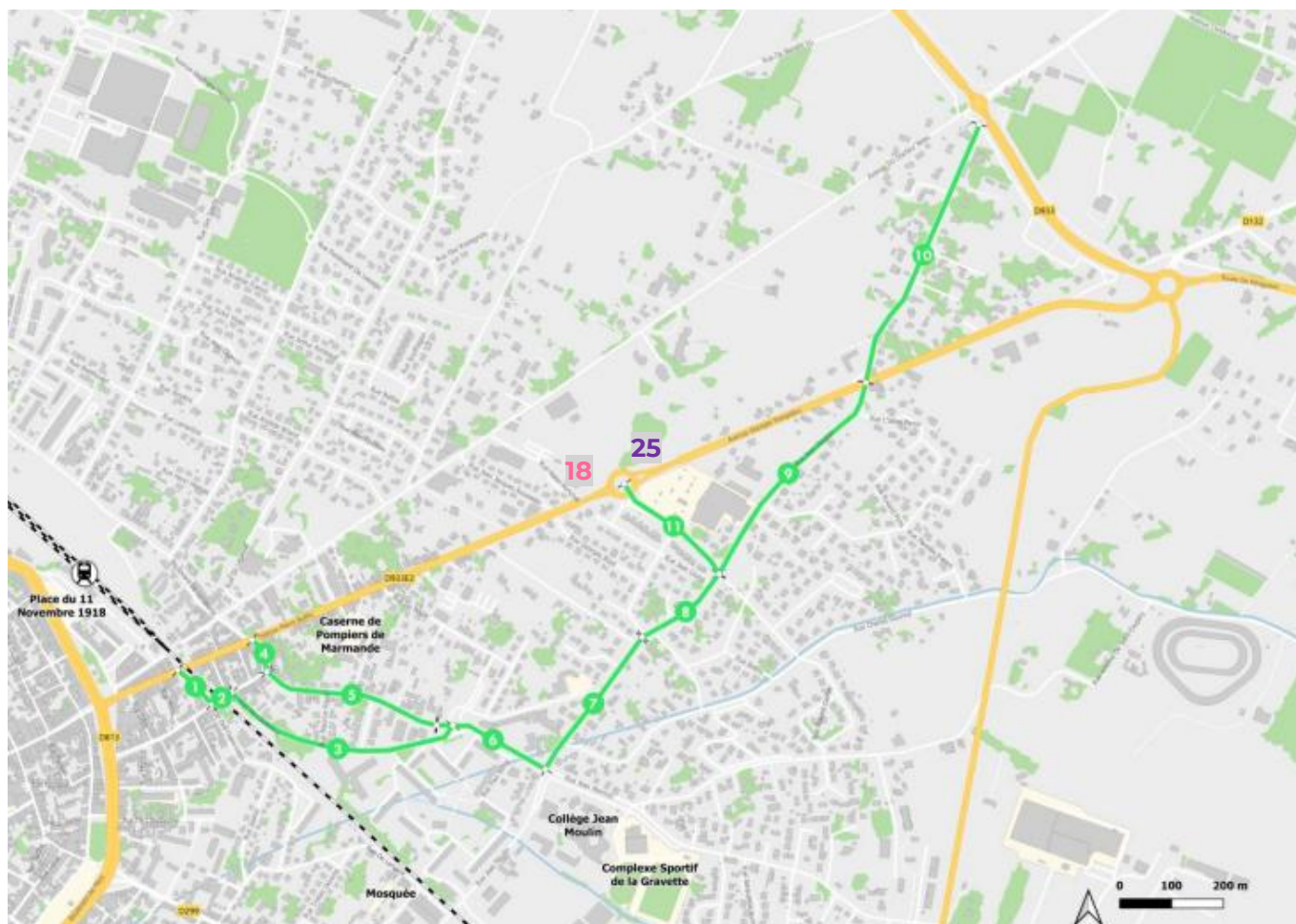
Tous les secteurs débouchent sur une voirie existante, seules les voies de dessertes internes aux secteurs de développement sont à créer.

Certaines OAP se retrouvent également non loin des liaisons cyclables prévues dans le Schéma Directeur Cyclable Intercommunal du Val de Garonne Agglomération :

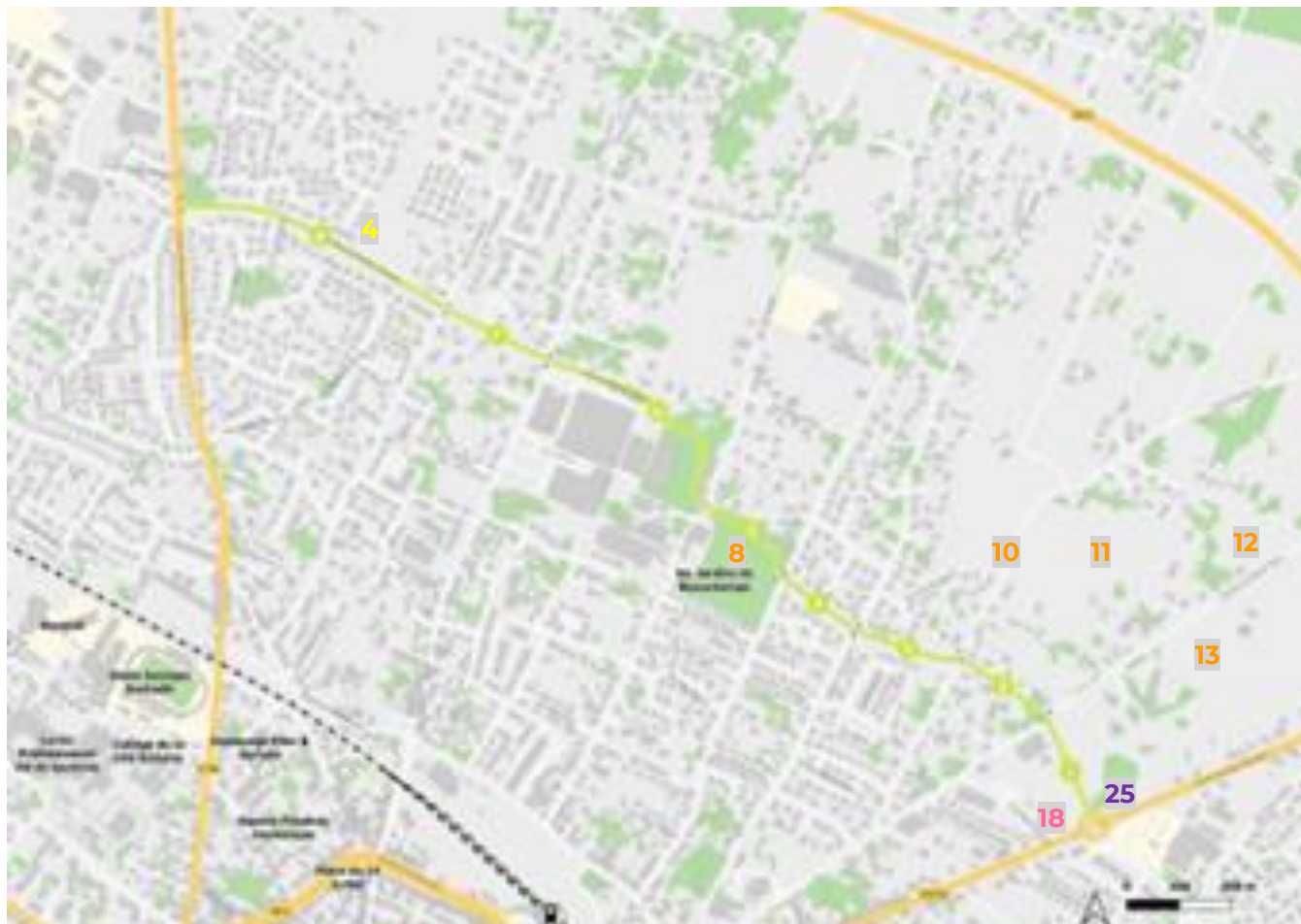
OAP	Temps de parcours entre l'OAP et la liaison prévue (en vélo)	Liaison prévue
N°17	2 minutes	

N°6	2 minutes	
N°7	1 minute	

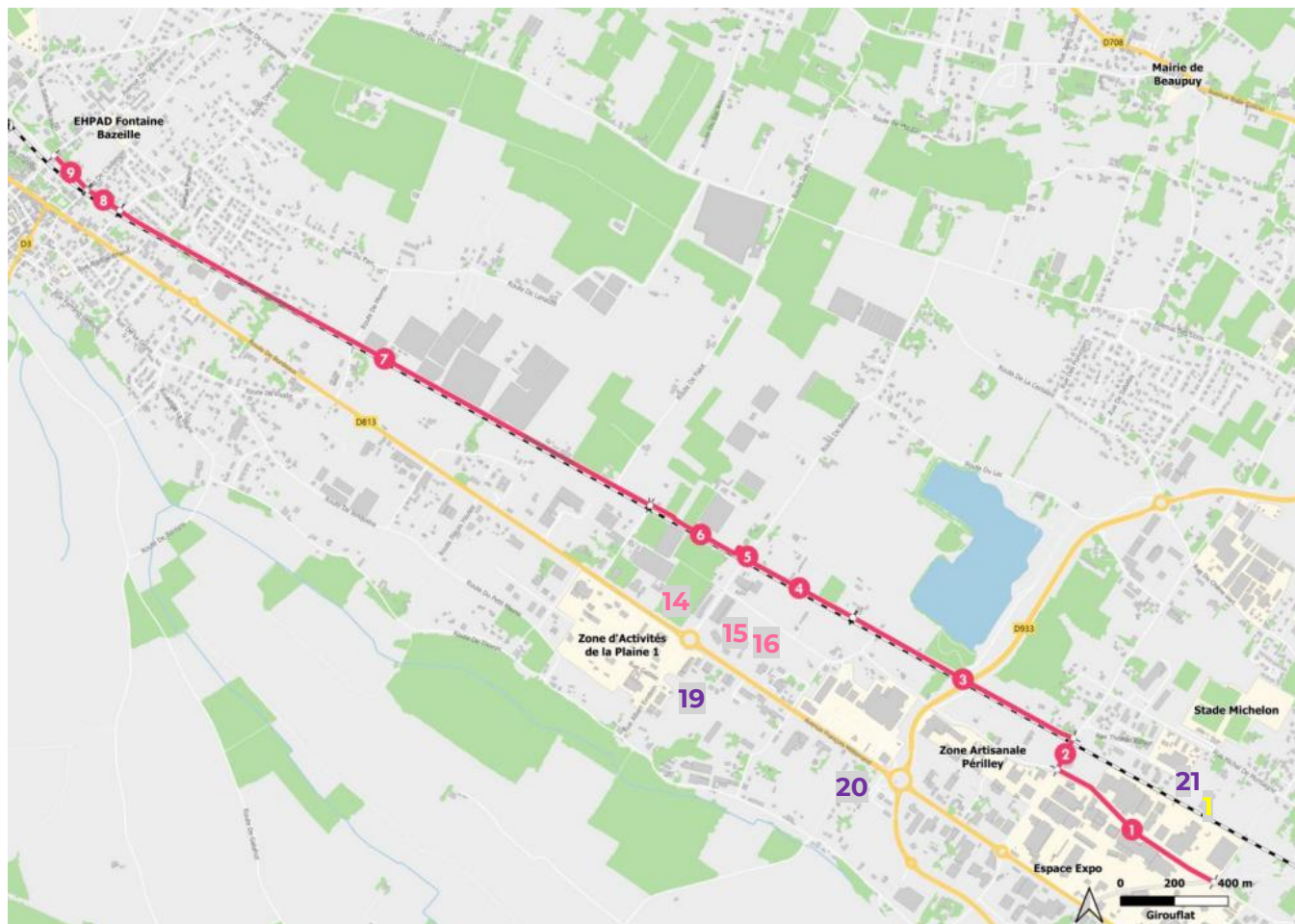
Les OAP n° 18 et n°25 sont concernées par la liaison 10 entre le collège Jean Moulin et la rocade.



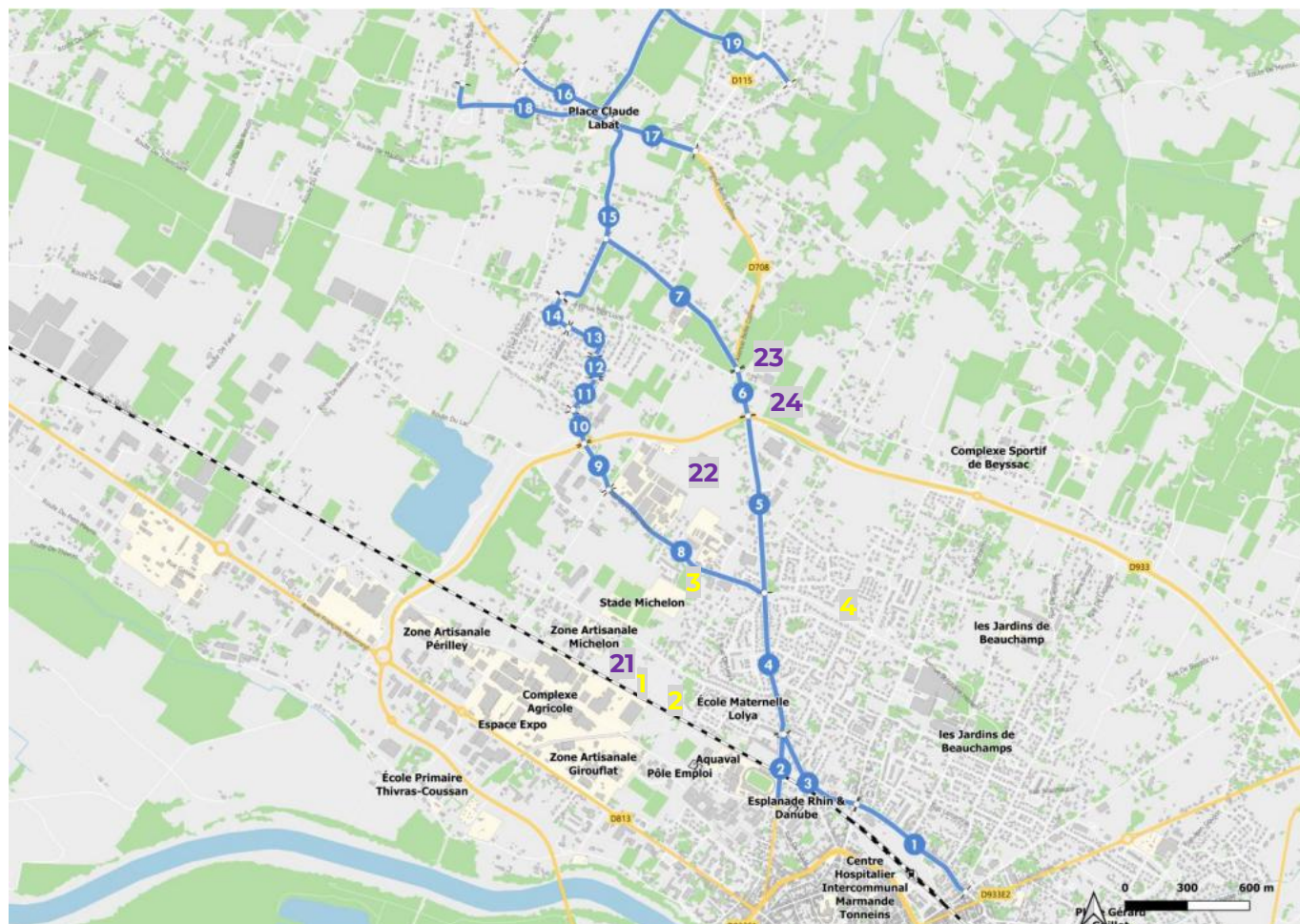
Certains secteurs de développement sont également directement reliés entre eux par les projets de liaisons cyclables, notamment les OAP n°4, 8, 18 et 25 qui sont concernées par la nouvelle voie inter-quartier. Les OAP n°10, 11, 12 et 13 sont également situées non loin (2 minutes en vélo au maximum) :



Un projet de voie verte le long de la voie ferrée liant Marmande à Beuzelle étant aussi en projet, de nombreuses OAP à proximité pourraient bénéficier de cet aménagement (OAP n°1, 14, 15, 16, 19, 20, 21).



Enfin, la liaison prévue entre la gare de Marmande et la mairie de Beaupuy passerait non loin des OAP n°1, 2, 3, 4, 21, 22, 23 et 24.



LES OAP

Ne sont ici justifiées que les OAP à vocation d'habitat et d'économie en zone AU. Les secteurs d'OAP en zone urbaine répondent à un enjeu de densification, sans impact significatif sur la consommation du territoire ou un besoin de renforcement des réseaux. Le PADD qui explicite la volonté des élus de modérer la consommation d'espace de la commune s'inscrit dans cette démarche de sobriété foncière en privilégiant un aménagement sur ces secteurs urbains.

OAP à vocation d'habitat

Code OAP	Justification
OAP n°7	Au cœur d'un quartier résidentiel existant, l'aménagement de ce secteur permettrait d'en conforter la vocation résidentielle et de s'inscrire dans une démarche de densification. Le projet a à cœur d'intégrer les nouvelles constructions au sien de son environnement avec un traitement paysager des abords et une densité plus marquée à l'écart des habitations existantes. Un espace de respiration végétalisé en cœur d'opération permet de favoriser le bien-vivre dans le secteur. Enfin, une raquette de retournement a été prévue en bordure d'opération, afin de laisser la possibilité d'urbaniser un jour les parcelles arrières.
OAP n°8	La localisation de ce secteur permet de répondre à la volonté de diversifier l'offre de logement au cœur du tissu urbain de la commune. Il intègre ainsi différents types d'habitat (pavillonnaire, groupé, intermédiaire ou collectif) au sein d'un quartier très pavillonnaire. La densité proposée reste adaptée au contexte environnant. Afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement, un traitement paysager est proposé, intégrant des haies paysagères à proximité des constructions alentours mais également de l'Avenue Stéphane Essel pour limiter les nuisances pour les futures constructions.
OAP n°9	Le choix de ce secteur situé au nord-ouest du bourg est motivé par la volonté d'apporter de la mixité sociale au quartier. Toutefois, la hauteur a été limitée au R+2 pour ne pas créer de ruptures paysagères trop importantes. Afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement, un traitement paysager est proposé, intégrant des haies paysagères à proximité des constructions alentours mais également de l'espace agricole pour limiter les nuisances pour les futures constructions.
OAP n°10	Ce secteur a été retenu en raison de sa proximité avec des opérations déjà engagés à l'Est. Il permet ainsi de créer du lien entre les nouvelles opérations et le quartier existant à l'Ouest. La typologie de logements proposée respecte celle des environs, en autorisant une densité un peu supérieure pour introduire une mixité résidentielle. L'interface avec le foncier agricole au Nord a été pensé, en intégrant une bande tampon végétalisée.
OAP n°11	Ce secteur a été retenu en raison de la présence d'opérations déjà engagées à proximité. Il permet ainsi de faire du lien entre ces différentes opérations et les quartiers déjà existants. La typologie de logements proposée est en adéquation avec celle observée à proximité (habitat individuel pavillonnaire ou groupé), avec une proposition de logements collectifs pour poursuivre les objectifs de diversification du logement et de densification voulus par la commune. Cette typologie d'habitat a été localisée préférentiellement en cœur d'opération, pour limiter son impact sur les constructions existantes. Des circulations douces ont été pensées pour créer du lien entre les quartiers (existants et en projet), appuyées par la présence d'espace végétalisé qui favorise le bien vivre.
OAP n°12	Le choix de ce secteur résulte de la présence d'opérations déjà engagées à proximité. Il permet ainsi de faire du lien entre ces différentes opérations et les quartiers déjà existants. La typologie de logements proposée est en adéquation avec celle observée à

	proximité (habitat individuel pavillonnaire ou groupé), avec une proposition de logements collectifs pour poursuivre les objectifs de diversification du logement et de densification voulus par la commune. Cette typologie d'habitat a été localisée préférentiellement en bordure d'opération, pour limiter son impact sur les constructions existantes. De plus, leur niveau est limité au R+1. Le bien vivre est favorisé par la présence d'un espace végétalisé en bordure d'opération, permettant également de préserver des arbres remarquables. Un carrefour sécurisé sera aménagé pour favoriser une bonne gestion du trafic sur l'Avenue du Dr. Georges Neau, notamment au regard des opérations engagées plus à l'Est.
OAP n°13	La présence d'opérations déjà engagées sur ce secteur a été déterminante quant au choix de le conserver en tant que zone AU. Un travail de remise en question des aménagements prévus a ainsi été engagé, avec la volonté d'apporter de la diversification dans les typologies de logements proposés. Les typologies les plus denses sont situées en cœur afin de limiter leur impact sur les constructions existantes. De plus, leur niveau est limité au R+1. En outre, des haies paysagères assureront la transition avec les constructions déjà bâties. Une attention particulière a été portée à la connexion avec l'environnement à proximité : des voiries assureront la circulation avec les opérations menées au Sud-Ouest. Le secteur étant concerné par des enjeux de gestion aquatique, le périmètre de l'OAP a été réduit par rapport au projet initial et des noues paysagères accompagneront les voiries afin d'assurer une bonne gestion de l'eau pluviale notamment. Enfin, un carrefour sécurisé sera aménagé pour favoriser une bonne gestion du trafic sur l'Avenue du Dr. Georges Neau, notamment au regard des opérations engagées plus à l'Ouest.

OAP à vocation économique

Code OAP	Justification
OAP n°19	Ce secteur a été choisi en raison de sa position dans l'enveloppe urbaine de la commune, permettant de densifier les activités économiques sans étendre davantage l'urbanisation. Les accès ont été mutualisés avec les activités existantes aux alentours et la voirie est laissée libre à l'appréciation du futur aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier. L'interface avec le foncier agricole au Sud a été pensée avec une bande tampon accompagnée d'une haie végétalisée.
OAP n°20	En raison de la proximité de la route départementale 813 et la présence d'activités déjà en place aux alentours, ce secteur a été retenu pour densifier l'activité économique sur la commune. L'interface avec le foncier agricole au Sud a été pensée avec une bande tampon accompagnée d'une haie végétalisée. Ce traitement paysager est présent également à l'interface avec les habitations existantes, pour limiter l'impact du projet. La voirie est laissée à l'appréciation du futur aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier.
OAP n°21	Ce secteur représente une opportunité de développement économique pour la commune puisqu'il se situe à proximité d'activités déjà implantées. Les accès seront mutualisés avec les activités déjà existantes. Le secteur étant à l'interface d'une OAP à vocation d'habitat, un traitement paysager sera intégré (bande tampon et haie paysagère) pour s'assurer de la bonne insertion du projet dans son environnement et pour ne pas engendrer de nuisances pour les futures habitations. La voirie est laissée à l'appréciation du futur aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier.
OAP n°22	Le secteur est déjà concerné par un projet de recyclerie sur sa partie Sud-Est, il apparaît opportun pour la commune d'urbaniser l'ensemble du secteur afin de ne pas créer de dents creuses. L'accès à la zone sera ainsi mutualisé avec le projet de recyclerie et la voirie est laissée à l'appréciation du futur aménageur afin de ne pas être bloquante pour

	ce dernier. L'ensemble des pourtours du secteur fera l'objet d'un traitement paysager pour s'assurer de la bonne intégration du futur projet (visibilité depuis la D933 et impact sur les constructions alentours).
OAP n°23	Ce secteur a été privilégié dans la mesure où l'entreprise située au Sud du secteur souhaite se développer. L'accès se fera donc depuis le parking de l'actuelle entreprise et la voirie est laissée à l'appréciation de l'aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier. Un traitement paysager adapté sera mis en place pour ne pas impacter les surfaces agricoles contigües et préserver la végétation présente.
OAP n°24	Ce secteur a été privilégié dans la mesure où l'entreprise située au Sud-Est du secteur souhaite se développer. L'accès se fera donc depuis l'actuelle entreprise et la voirie est laissée à l'appréciation de l'aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier. Un traitement paysager (haie paysagère) adapté sera mis en place pour ne pas impacter les habitations alentours et pour des enjeux de covisibilité depuis l'Avenue Condorcet.
OAP n°25	Le choix de ce secteur repose sur les opérations engagées à proximité. Il s'agit d'introduire de la mixité fonctionnelle dans une zone plutôt réservée à l'habitat et bien desservie par une route départementale (Avenue Georges Pompidou). Un traitement paysager (haie paysagère et bande tampon) adapté sera mis en place pour ne pas impacter les habitations alentours et pour des enjeux de covisibilité depuis l'Avenue Georges Pompidou. Les accès se fera sur la future voie reliant les quartiers au Nord du secteur. Ce secteur de projet sera lié aux projets engagés au Nord-Est par une voirie et de cheminements doux.
OAP n°26	Ce secteur a été privilégié dans la mesure où l'entreprise située au Nord du secteur souhaite se développer. L'accès se fera donc depuis l'actuelle entreprise et la voirie est laissée à l'appréciation de l'aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier. Un traitement paysager adapté sera mis en place pour traiter l'interface avec le foncier agricole situé à l'Ouest de l'opération (bande tampon et haie paysagère). Le secteur est concerné par l'AZI du Bouillhats, mais ce dernier étant jugé comme un aléa faible, le secteur n'a pas été écarté. En revanche, la DDT participera à l'instruction du dossier afin de limiter l'augmentation d'exposition au risque inondation.
OAP n°27	Ce secteur a été privilégié dans la mesure où l'entreprise située au Nord du secteur souhaite se développer. L'accès se fera donc depuis l'actuelle entreprise avec un deuxième accès pour faire un bouclage. La voirie est laissée à l'appréciation de l'aménageur afin de ne pas être bloquante pour ce dernier. Un traitement paysager (haie paysagère) adapté sera mis en place pour traiter l'interface avec les constructions existantes à l'Est. Le secteur est concerné par l'AZI du Bouillhats, mais ce dernier étant jugé comme un aléa faible, le secteur n'a pas été écarté. En revanche, la DDT participera à l'instruction du dossier afin de limiter l'augmentation d'exposition au risque inondation.

L'OAP THEMATIQUE COMMERCIALE

Dans un contexte de profonde mutation des modes de consommation, de concurrence entre polarités commerciales et de nécessité de revitalisation des centres-villes, la commune de Marmande a fait le choix d'intégrer une **OAP thématique à vocation commerciale** dans le cadre de la révision de son PLU. Cet outil stratégique permet d'encadrer de manière qualitative, cohérente et anticipée le développement des activités commerciales sur le territoire.

L'OAP thématique permet d'organiser le développement commercial en cohérence avec les **objectifs de sobriété foncière**, de limitation de l'étalement urbain, et de respect des équilibres définis dans le **SRADDET Nouvelle-Aquitaine** et le **SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne**. Elle contribue à limiter le développement de nouvelles zones commerciales en périphérie, en structurant les implantations dans des secteurs identifiés, compatibles avec les infrastructures existantes, et en favorisant la réutilisation ou la densification des tissus commerciaux déjà constitués.

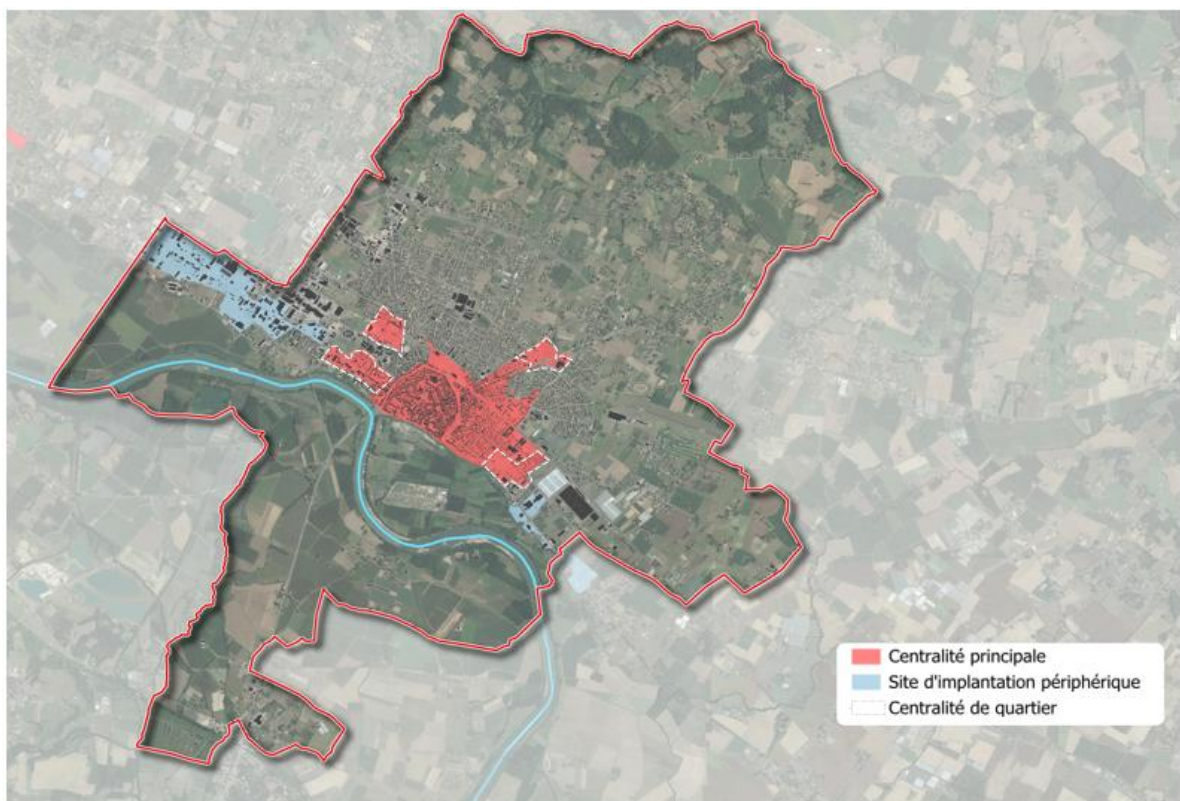
L'OAP thématique prévoit également des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

La commune de Marmande s'est saisie de cet outil afin de traduire une **politique d'aménagement commercial à long terme, complémentaire au règlement** et à son caractère normatif. Cette OAP thématique incite les porteurs de projets à s'inscrire dans une dynamique globale traduisant les différentes politiques portées par le PLU.

L'OAP thématique se décline différemment des OAP sectorielles :

- Les échelles sont variables : parfois elles concernent l'ensemble du territoire communal, parfois des secteurs plus ciblés ;
- Les principes d'aménagement s'appliquent aux espaces publics et/ou privés.

Elle concerne des principes d'aménagement à respecter sous forme de préconisations ou de prescriptions, mais dans un rapport de compatibilité au regard des autorisations d'urbanisme et non de conformité.



Localisation des différents secteurs identifiés par le DAACL du SCoT



4



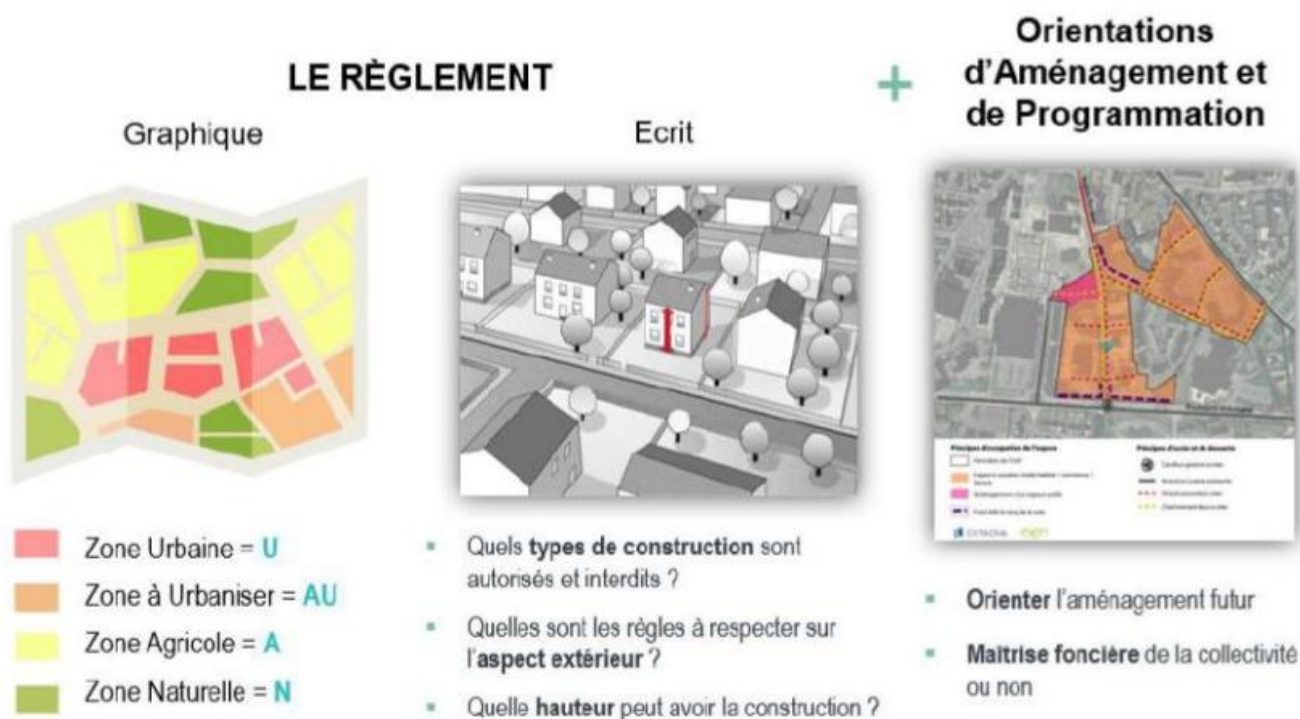
Justification du règlement

ORGANISATION GENERALE DES PIECES REGLEMENTAIRES

Conformément à la réglementation en vigueur, et afin d'assurer une bonne lisibilité et compréhension du document, le PLU met en application un règlement basé sur quatre principales zones qui découpent le territoire :

- Urbaines (U) ;
- A urbaniser (AU) ;
- Agricole (A) ;
- Naturelle et Forestière (N).

A cela s'ajoute un ensemble de règles graphiques selon les différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre-bourg ancien, hameaux, extension continue, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux. Ces représentations graphiques de règles, telles que la hauteur ou l'emprise au sol, présentent l'avantage d'une économie importante de règles écrites. Elles permettent de simplifier l'élaboration et la compréhension des règles du PLU du fait d'une représentation de façon claire et lisible.

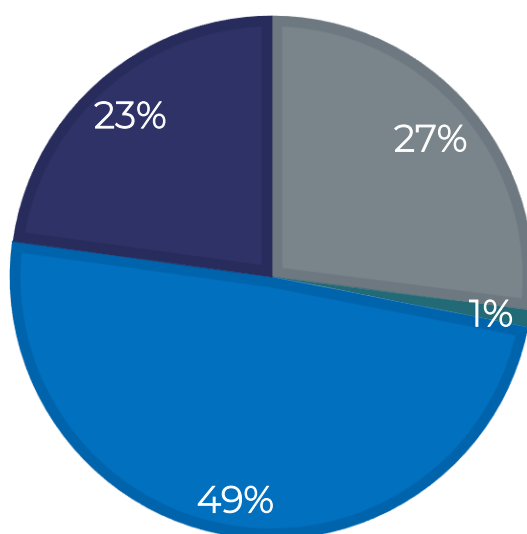


BILAN GLOBAL DES SURFACES

Le PLU délimite, sur le règlement graphique, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N). Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

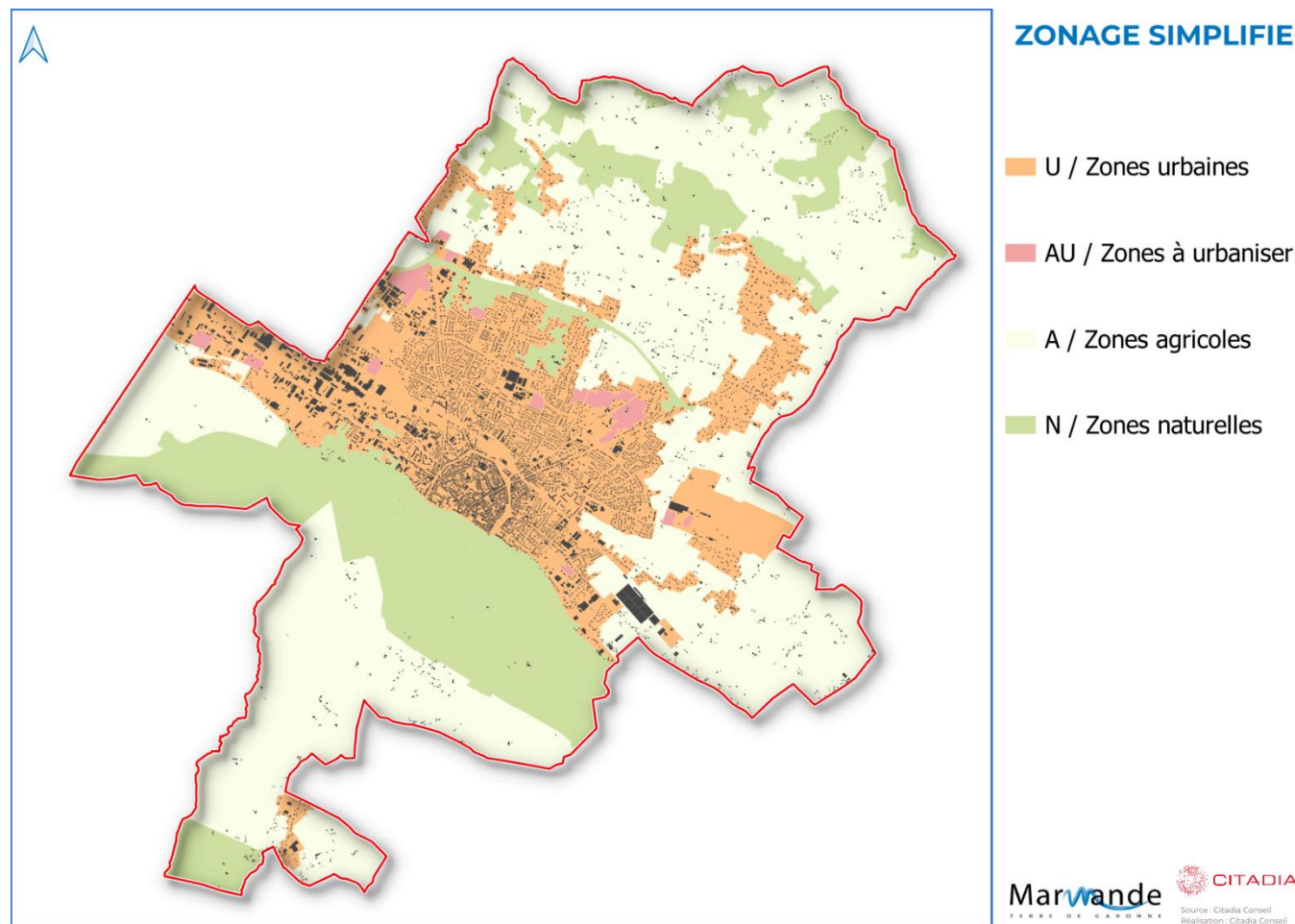
RÉPARTITION DU ZONAGE (U/AU/A/N)

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser (1AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)



Type	Zone	Surface (ha)	% du territoire	Surface totale	% du territoire
U	UA	75,6	1,68	1211,5	27,0
	UB	181,3	4,04		
	UC	346,4	7,72		
	UE	118,2	2,63		
	UF	228,2	5,09		
	UX	177,6	3,96		
	UY	80,6	1,80		
	Ugv	3,6	0,08		
1AU	1AU	22,9	0,51	47,5	1,1
	1AUX	9,2	0,20		
	1AUy	15,4	0,34		
A	A	2026,7	45,17	2202,3	49,1
	Apa	175,6	3,91		
N	N	861,5	19,20	1023,6	22,8
	Ntvb	160,8	3,58		
	Nc	1,3	0,03		
STECAL	STECAL1	0,7	0,02	1,7	0,0
	STECAL2	1	0,02		
TOTAL		4486 ha			

LES CHOIX RELATIFS AU ZONAGE



Zones urbaines (U)

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le diagnostic a permis de renforcer l'identification des enjeux sur le centre-ville de la commune, que ce soit sur des sujets de morphologies, de spécificités fonctionnelles, paysagères ou patrimoniales. Le PADD est venu donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement du tissu déjà bâti, mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLU ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire, en tenant compte des spécificités des secteurs urbanisés. Ainsi, un découpage en sous-zones identifie des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Sont classées en zone urbaine (U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA

Les zones UA correspondent au cœur de ville en secteur protégé au titre des monuments historiques de forte densité. Le périmètre de la zone UA a été adapté afin de se caler sur le projet de PDA (Périmètre Délimité des Abords) en cours d'élaboration sur la commune par les services de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Ce nouveau périmètre vise à renforcer la protection patrimoniale du secteur en adaptant les règles écrites du PLU aux attentes de l'ABF afin également de simplifier la lecture pour les pétitionnaires. Ce secteur correspond également en grande partie à la centralité principale définie par le DAACL du SCoT ou une diversité de commerces est autorisée (cf. OAP commerce).

UB

Les zones UB sont des secteurs de faubourgs en première couronne de centre-ville, d'occupation diversifiée dans les formes et fonctions. Ces zones qui correspondent à un développement mixte en accroche du centre historique, ont une fonction diversifiée, le règlement écrit prend en compte cette morphologie notamment dans les destinations et sous destination autorisées. Certains secteurs correspondent, en partie, aux secteurs de centralité de quartier définis dans le DAACL du SCoT ou est autorisé certaines implantations commerciales (cf. OAP commerce).

UC

Les zones UC correspondent aux secteurs à forte prédominance d'habitat, en extension des faubourgs. Ces secteurs concentrent habitats, équipements et services, une attention particulière à l'insertion paysagère est portée dans le règlement écrit.

UF

La zone UF couvre les ensembles urbains d'habitat et de hameaux extra-rocade, déconnectés du tissu urbain de centre-ville et parfois diffus. Dans ces secteurs, la densification est limitée à l'évolution du bâti existant ou à la création d'annexe.

Ce choix fort de la municipalité de créer un nouveau zonage UF (U fermé) vise à répondre aux objectifs législatifs qui demandent aux communes de recentrer l'urbanisation autour des zones urbaines les plus constituées, à proximité des équipements, commerces, services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain.

Le zone UF correspond donc à des secteurs constitués et desservis ou la densification est limitée par la capacité des réseaux (eau, électricité, assainissement) et ou la défense incendie n'est pas dimensionnée pour répondre aux enjeux d'une densification. De plus, certains secteurs présentent des caractéristiques physiques ou contextuelles (risques naturels, pentes fortes, contraintes d'assainissement, réseaux saturés, milieux naturels proches) qui rendent difficile ou inopportune une densification significative sans investissements lourds ou impacts environnementaux notables.

Afin de préserver les équilibres urbains (stationnement, accès, voisinage, tranquillité résidentielle) de ces secteurs résidentiels à la densité plus faible, la commune souhaite limiter les règles afin de permettre des évolutions du bâti existant (agrandissement, piscine, garage, annexe, changement de destination...) sans pour autant autoriser la création de nouveaux logements.

UX & UY

Les zones UX sont des espaces destinés à l'accueil d'activité commerciale ou de service. Afin de rester en cohérence avec les équipements présents sur la zone, faciliter leur gestion et ne pas exposer de nouveaux habitants aux nuisances engendrées par ces équipements, la sous-destination « industrie » a été limitée.

Les zones UY sont des espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales de production. Afin de rester en cohérence avec les équipements présents sur la zone, faciliter leur gestion et ne pas exposer de nouveaux habitants aux nuisances engendrées par ces équipements, certaines activités correspondant aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas autorisés (lieux de culte, salle d'art et de spectacle, etc.).

UE

Les zones UE sont destinées à l'accueil des constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif. Plus particulièrement, il s'agit de sites de grands équipements, infrastructures ou services urbains, publics ou privés, notamment à vocation éducative, sportive ou de loisirs.

Par ailleurs, il est à noter que les logements sont limités dans les zones afin d'éviter les conflits d'usage.

UGv

Les zones UgV correspondent aux terrains aménagés destinés à l'accueil des gens du voyage. La plupart des sous-destinations sont interdites dans les zones afin d'éviter les conflits d'usage.

Zones à urbaniser (AU)

Article R.151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La justification des choix concernant les secteurs « A Urbaniser » est explicitée dans la partie précédente (OAP) ainsi que dans l'évaluation environnementale.

Le cahier de recommandations générales en introduction du chapitre 4.1 – OAP vise à définir plusieurs recommandations stratégiques pour l'aménagement de ces secteurs. Un accent est mis sur l'intégration paysagère de ces projets structurants avec des recommandations sur le maintien et la création d'espaces tampons végétalisés. La notion d'intimité est également développée afin d'orienter la réflexion vers des formes urbaines adaptées à la densité demandée.

Pour rappel, parmi les 7 secteurs classés AU à destination d'habitat, 5 sont déjà identifiés au PLU en vigueur.

Zones agricoles (A)

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones agricoles (A)

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant. Cette zone agricole s'applique particulièrement dans la grande vallée agricole s'établissant dans la plaine de la Garonne.

Les zones agricoles protégées (Apa)

Le PLU de Marmande définit également une zone Apa correspondant à une zone à préserver pour des motifs paysagers. En effet, ont été défini en zone Apa les secteurs de covisibilité des coteaux. Le règlement écrit associé à ces zones est plus restrictif quant à l'implantation de nouveaux bâtiments et l'évolution des bâtiments existant, permettant de préserver la qualité des points de vue emblématiques de la commune.

Zones naturelles et forestières (N)

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles (N)

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire communal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Les zones naturelles N du PLU ont été déterminées grâce à une analyse de l'occupation du sol des secteurs. En effet, les zones naturelles englobent les secteurs boisés ou aquatiques du territoire.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

Les zones naturelles dédiées à la trame verte et bleue (Ntvb)

Afin de renforcer la préservation de certains secteurs concernés par des richesses écologiques majeures, le PLU de Marmande définit également une zone Ntvb dans laquelle le règlement associé permet de contraindre davantage les possibilités de constructibilité qu'en zone naturelle N. Ces zones sont

définies sur les boisements présents sur les coteaux nord du territoire ainsi que sur la zone humide présente sur l'extrémité sud de la commune.

Les prescriptions graphiques

Traduction de la trame verte et bleue dans le PLU de Marmande

Le PLU de Marmande définit plusieurs prescriptions permettant, en plus du zonage, de participer à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue sur le territoire.

■ Les espaces boisés classés

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le PLU définit des Espaces Boisés Classés, notamment sur la partie nord de la commune, là où des boisements de coteaux sont présents. Ces Espaces Boisés Classés ont été définis sur les boisements majeurs de la commune, concerné par un enjeu de préservation (pour des motifs paysagers et/ou, écologiques majoritairement). Cet outil a été utilisé pour les boisements supérieurs à 4ha, situé au-dessus du seuil de défrichement, afin d'apporter une protection pour les boisements non protégés, tout en ne contraignant pas les régimes forestiers déjà en œuvre sur les massifs forestiers.

Les espaces contribuant aux continuités écologiques

Les boisements inférieurs à 4ha étant compris sous le seuil de défrichement fixé à l'échelle départementale, ces boisements présentent donc une vulnérabilité plus importante. Une identification au titre de l'article L.151-23 a été privilégiée, celle-ci s'appliquant également sur les boisements faisant l'objet d'un plan de gestion. Le règlement associé aux espaces contribuant aux continuités écologiques indique que celles-ci doivent être conservées et que les destructions et arrachages devront être justifiées et sont autorisées que dans certains cas (notamment dans le cas où une replantation compensatrice a lieu)

Les ripisylves

Afin de renforcer la préservation de la trame bleue, le PLU de Marmande protège au titre de l'article L.151-23 les différentes ripisylves du territoire. Les ripisylves ont été identifiées à partir de la base de données BDTopage puis, une analyse a été réalisée afin d'identifier la pertinence de leur préservation. Le règlement associé permet de protéger les abords des cours d'eau sur une bande tampon de 20 mètres et de préserver le caractère naturel de ces ripisylves.

Les zones humides

Le PLU de Marmande identifie dans les prescriptions surfaciques des zones humides qui sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides protégées correspondent aux zones humides identifiées par le SAGE Vallée de la Garonne ainsi que celles identifiées par le SDAGE Adour-Garonne.

Les éléments patrimoniaux

En application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le PLU de Marmande permet de protéger 29 éléments du patrimoine bâti ordinaire de la commune. Ces éléments correspondent à des séchoirs à tabacs, des moulins, des maisons, des chapelles, des granges ou des églises.

Également, le PLU permet également d'identifier et protéger des éléments du patrimoine végétal. En effet, le PLU protège 3 arbres remarquables, et 82 éléments du patrimoine naturel correspondant à des haies structurantes du territoire pour des motifs paysagers et/ou écologiques. Le règlement écrit associé indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un de ces éléments paysagers doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments patrimoniaux bâti et naturels protégés figurent dans le recueil des éléments du patrimoine et bâtiments pouvant changer de destination identifiée au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du CU.

Les emplacements réservés

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune, le recours à l'outil des emplacements réservés (ER) a été mobilisé afin de garantir la réalisation cohérente et coordonnée des projets d'intérêt général sur le territoire communal. Cet outil, prévu par les articles L.151-41 à L.151-43 du Code de l'urbanisme, permet à la commune ou à tout bénéficiaire public d'identifier des parcelles nécessaires à la mise en œuvre d'équipements publics ou de projets d'aménagement, tout en respectant les droits de propriété.

La commune de Marmande s'est appuyée sur la révision générale afin d'actualiser ses emplacements réservés. 39 emplacements réservés sont identifiés sur la commune. Ces ER sont principalement au bénéfice de la commune et du département lorsqu'il s'agit d'élargissement ou de requalification de voirie.



Modification entre l'arrêt et l'approbation du document

Pour répondre à des demandes issues de l'enquête publique, 3 emplacements réservés ont été supprimés : les ER n°4, 5 et 39.

Un emplacement réservé est particulièrement structurant sur la commune. Il s'agit du projet de rocade. Comme demandé par le SCoT en cours d'élaboration, le PLU de Marmande intègre ce projet d'envergure d'environ 12 ha.

Extrait des justifications du SCoT : « *Le projet de déviation est de Marmande, porté par le Lot-et-Garonne, est inscrit dans la continuité et la cohérence globale d'un aménagement qui a débuté il y a 20 ans. Les objectifs sont de détourner le trafic de transit du centre de l'agglomération et accompagner la requalification des boulevards ; de décongestionner le réseau routier urbain ; de contribuer au développement économique de l'est de l'agglomération ; de désenclaver le Tonneinquois et faciliter l'accès au réseau autoroutier ; de limiter les nuisances environnementales du trafic routier et améliorer la sécurité et de prendre en compte et développer les liaisons douces.* »



Extrait du zonage du PLU illustrant l'emprise de l'ER dédié au projet de déviation Est

La servitude de mixité sociale

Si la commune s'est saisie de ses objectifs de production de logements, notamment dans le cadre des OAP sur les secteurs de développement (cf partie précédente), elle a également souhaité reporter trois emplacements réservés dédiés à la production de logements sociaux sur deux secteurs de faubourg.



Extrait du zonage du PLU illustrant l'emprise des trois ER dédiés à la production de logements sociaux sur la commune

La préservation du linéaire commercial

La commune a souhaité identifier des linéaires spécifiques sur des sections de voies publiques le long desquelles les projets de changements de destination ou d'aménagement de constructions sont interdits ou soumis à condition. Ceci ayant pour objectif de :

- Préserver la dynamique commerciale sur les axes stratégiques (ex. avenue Jean Jaurès) ;
- Limiter les mutations de destination contraire au dynamisme prévu (ex. commerces alimentaires annexes non conformes) ;
- Organiser l'intégration urbaine (façades, stationnement, accès) pour assurer une qualité de l'espace public renforcée ;
- Encadrer l'arrivée d'activités mixtes, avec des usages complémentaires uniquement en lien avec la destination principale (ex. épicerie accessoire à la restauration)



Extrait du zonage du PLU illustrant les linéaires de commerces et de mixité fonctionnelle protégés

CONCLUSION

La révision générale du PLU de Marmande engagée par délibération **le 13 juin 2022** a débuté de manière opérationnelle en octobre 2023 pour être arrêtée en conseil municipal le 17 juillet 2025 soit 17 mois plus tard.

Une **révision générale de PLU** pour une ville moyenne et pôle structurant, implantée entre la métropole bordelaise et l'agglomération d'Agen, n'est pas qu'une simple mise à jour technique : c'est un véritable **exercice prospectif** qui engage l'avenir du territoire et de ses habitants.

Dans un contexte où le cadre législatif évolue rapidement et réinterroge parfois des éléments acquis (loi Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette, SRADDET, SCoT...), il peut sembler paradoxal, voire inconfortable, de devoir fixer aujourd'hui les grandes lignes d'un projet de territoire à 10 ou 15 ans.

Et pourtant, c'est précisément dans ces périodes de **mutation et d'incertitude** que l'exercice de la planification prend tout son sens. Le PLU n'est pas qu'un outil règlementaire ; il est un **levier d'orientation politique, territoriale et sociétale**, qui oblige à répondre à une question fondamentale : **que veut-on préserver, transformer ou inventer pour ce territoire et ceux qui y vivent ?**

Pour la commune de Marmande, réviser le PLU, c'est surtout **assumer sa centralité** dans un bassin de vie, répondre aux attentes des générations actuelles **sans hypothéquer les ressources** et les potentiels de celles à venir et trouver un **équilibre entre ambition et réalisme**, entre développement et sobriété, entre attractivité et inclusion.

La trajectoire ZAN et le flou parfois associé ces derniers mois aux textes réglementaires ne doit pas être un frein mais un **appel à la responsabilité locale**. Il exige de ne pas simplement appliquer des normes, mais de **poser un cap clair**, adapté au contexte marmandais et au projet de territoire souhaité par la collectivité. Le PLU est un document mouvant, le retour d'expérience du précédent en est une illustration. La collectivité s'est appuyée sur ce contexte pour réinterroger des choix, définir des priorités, anticiper de nouveaux besoins, ceux-ci répondant à un nouveau contexte en mutation.

La révision du PLU devient ainsi un **exercice de lucidité collective**. C'est l'opportunité de repenser nos priorités et nos modes d'habités, de valoriser les ressources du territoire, de créer du lien entre le quotidien des habitants et les grandes transitions qui s'annoncent.