Marmande
TERRE DE GARONNE

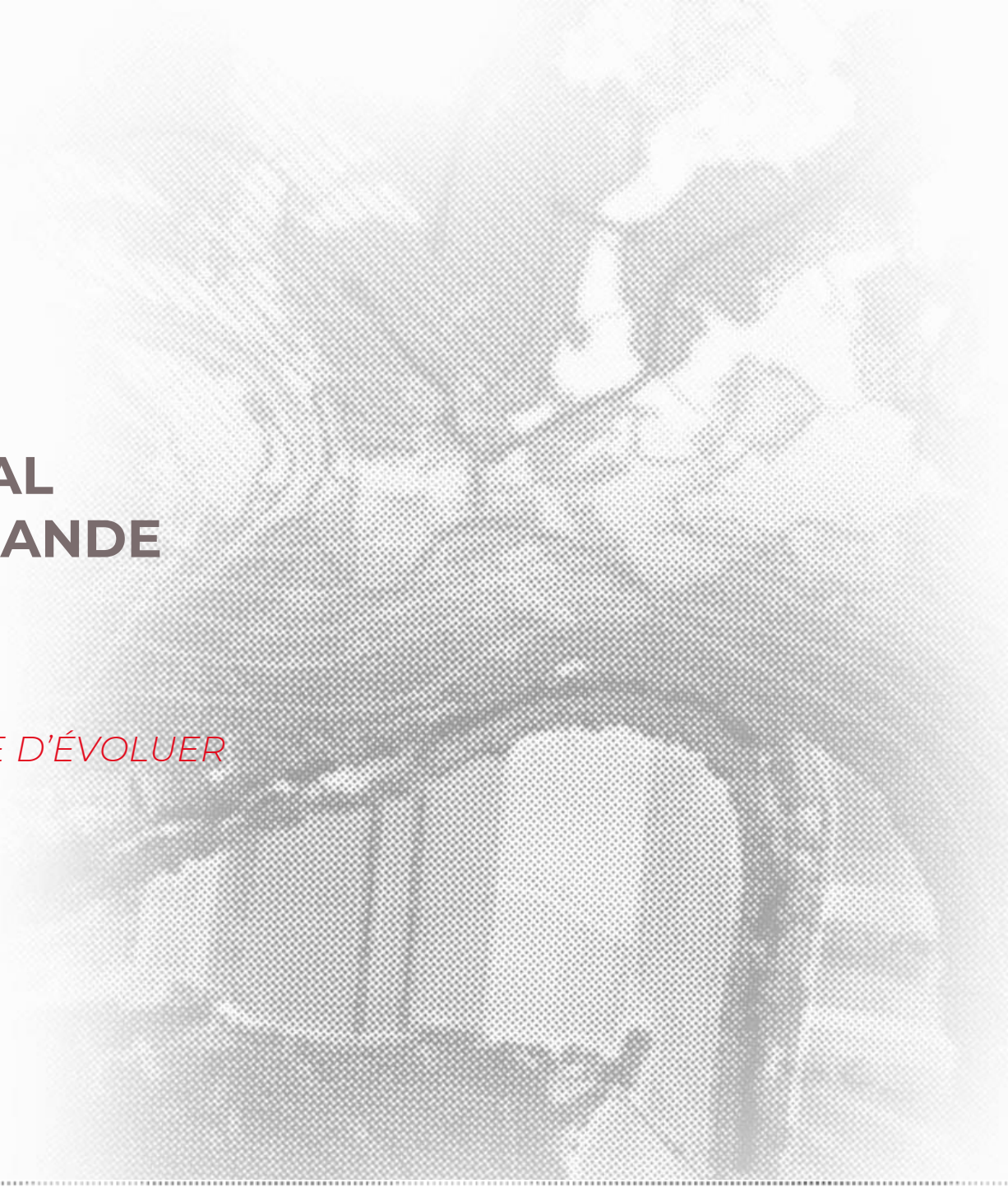
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARMANDE

RÉUNION PUBLIQUE

PADD

DOCUMENT DE TRAVAIL SUSCEPTIBLE D'ÉVOLUER

30 SEPTEMBRE 2024



CITADIA CONSEIL | EVEN CONSEIL | AIRE PUBLIQUE | celle

CITADIA

PROPOS INTRODUCTIFS

SOMMAIRE

01 | LA DÉMARCHE DE PADD

02 | LES SCENARII DÉMOGRAPHIQUES

03 | LE PADD

04 | CALENDRIER

01 LA DÉMARCHE DE PADD

01 | LA DÉMARCHE DE PADD

LE DIAGNOSTIC

Où en est le territoire aujourd'hui ?
Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.

LE PADD

(PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

Quel projet pour la commune à l'horizon 2035 ?
Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2035

LE RÉGLEMENT ET LE ZONAGE

Comment mettre en œuvre ce projet ?
Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones

LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?
Consultation des partenaires
Enquête publique
Entrée en vigueur du PLU révisé

01 | LA DÉMARCHE DE PADD

Est le document **pivot** du PLU

Détaille le **projet politique** de la municipalité

Parle de la **démographie**, du **logement**, de **l'économie**, de la **nature**, du **paysage,** des **déplacements**, de la **consommation d'espace**,...

Fixe les grandes orientations du territoire en matière d'urbanisme et d'**aménagement pour les 10 années à venir**

CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L151-5)

« 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 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. »

02 | Les scenarii démographiques
Combien d'habitants à l'horizon 2035 ?

Le scénario prospectif à horizon 2035

Le scénario a été calculé afin de tenir compte de :

- La **population supplémentaire** à accueillir
- Le nombre de logements nécessaires pour **maintenir la population actuelle**
- Le nombre de logements nécessaires pour **l'accueil démographique**
- Le nombre de logements à **reconquérir**

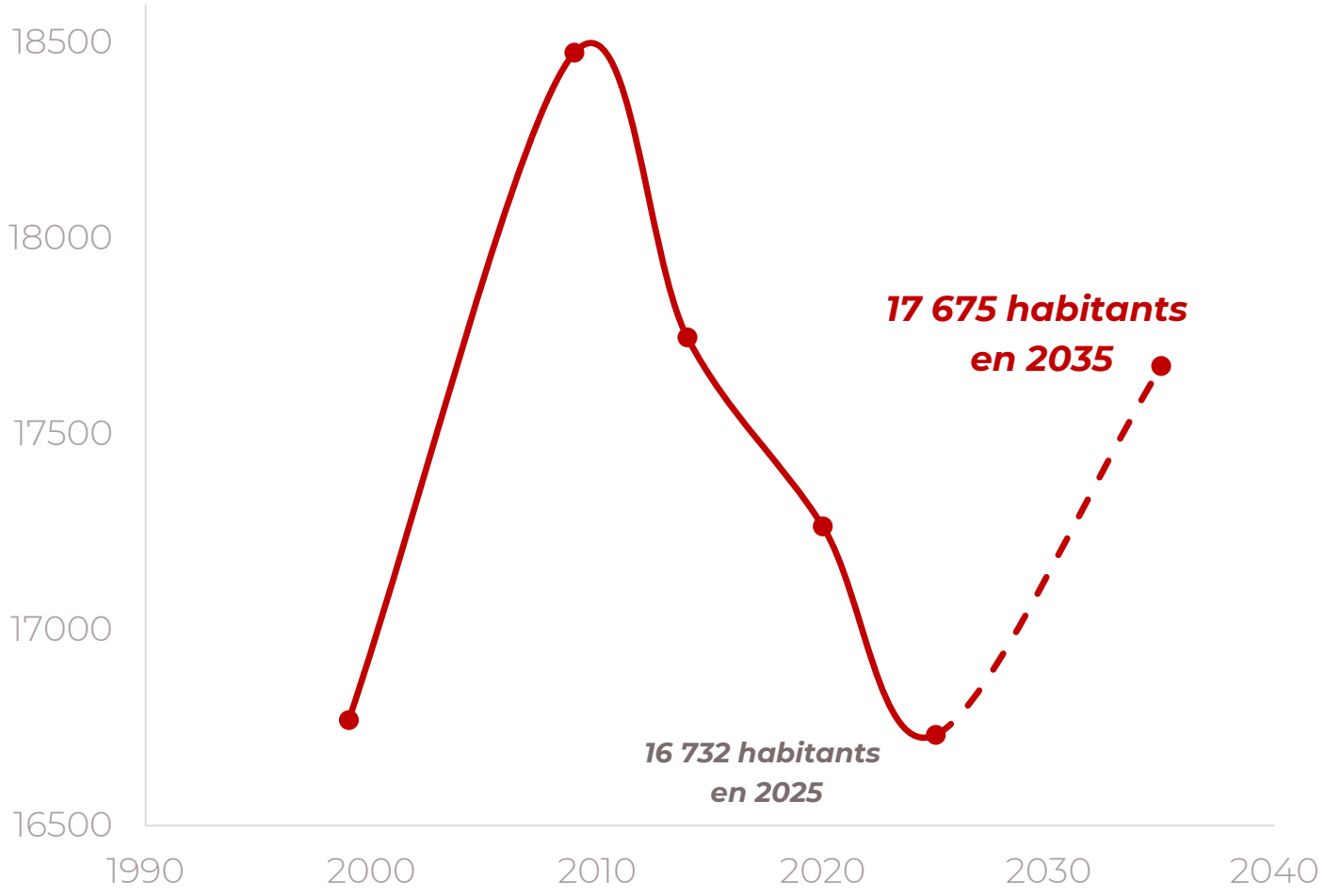
Estimation à 2025

Afin d'être au plus près de la réalité du territoire au moment de la mise en œuvre du nouveau PLU, il a été estimé la population en 2025 sur la base des tendances des 5 dernières années INSEE disponibles (2014-2020)

C'est sur cette base que le scénario prospectif a été développé

Une dynamique de centralité et un rôle assumé

Scénario proposé



+ 0,55 % par an

Une dynamique de centralité et un rôle assumé

- ✓ Solde migratoire : + 0,35%
- ✓ Solde naturel : + 0,20%
- ✓ Taille des ménages : 1,83 → 1,87
- ✓ Evolution des résidences secondaires : + 3 % / an
- ✓ Evolution de la vacance : -1,8 % / an

→ **Besoin de 72 logements/an**

dont 22 lgts/an pour compenser les évolutions du parc existant

dont 50 lgts/an pour accueillir des habitants supplémentaires

Un scénario qui s'appuie sur les objectifs du PLH et du SCoT (en cours de révision)

03 | Le PADD
Une hiérarchisation des enjeux stratégiques

UN PRÉPROJET ORGANISÉ EN DEUX GRANDS AXES :

AXE 1 — UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

AXE 2 — UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

AXE TRANSVERSAL — UNE VILLE DE RESSOURCES ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- **DES THÉMATIQUES TRANSVERSALES (HABITAT, ÉQUIPEMENTS, MOBILITÉ, ENVIRONNEMENT…) POUR METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DYNAMIQUE DANS UN RÔLE DE CENTRALITÉ ÉQUILIBRÉ ET AFFIRMÉ**

AXE 1 : UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

ORIENTATION 1 : **Revitaliser le centre-ville et renforcer la complémentarité sur l'ensemble de la commune**

1.1 - Lutter contre la vacance et l'habitat dégradé

- Poursuivre les travaux de requalification du centre-ville
- Accompagner la remise sur le marché des logements vacants

1.2 - Accompagner la densification pour renforcer la centralité

- Limiter l'étalement urbain en privilégiant une mobilisation des friches et du foncier encore disponible
- Maitriser la division des grands logements en centre-ville
- Innover dans les formes urbaines et dans les partis pris architecturaux

1.3 - Conforter la dynamique commerçante du centre-ville

- Maintenir une densité commerciale forte dans le centre-ville
- Permettre l'émergence d'une mixité commerciale en centre-ville
- Encadrer l'extension des secteurs d'activité périphériques

ORIENTATION 2 : **Mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population**

2.1 - Retrouver une croissance démographique positive fixée à + 0,55% de croissance annuelle

- Fixer un objectif démographique d'environ 17 675 habitants à l'horizon 2035
- Participer au renforcement de l'accueil démographique du territoire
- Renforcer l'attractivité territoriale et favoriser l'installation de nouveaux ménages
- Limiter l'évasion des populations sur les communes limitrophes

AXE 1 : UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

ORIENTATION 2 : **Mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population**

2.2 – Permettre la production annuelle de 72 logements pour être en capacité de répondre aux besoins de tous

- Diversifier l'offre de logements
- Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages
- S'appuyer sur les démarches de renouvellement urbain et renforcer la transformation des friches identifiées sur le territoire

2.3 – Renforcer la lisibilité des équipements structurants sur le territoire

- Adapter les choix d'aménagement à la localisation des équipements
- Faciliter le maillage des équipements structurants via des liaisons douces et sécurisées
- Permettre l'extension et le développement des équipements nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population

ORIENTATION 3 : **Renforcer le tissu économique du territoire**

3.1 - Affirmer le rôle de bassin d'emploi de Marmande

- Renforcer et renouveler l'économie locale
- Permettre le développement et l'installation de nouvelles activités économiques

3.2 - Valoriser le patrimoine local et identitaire de la commune

- Préserver l'identité architecturale en valorisant le patrimoine bâti
- Renforcer l'influence économique du territoire par le tourisme et la culture

AXE 1 : UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

ORIENTATION 4 : **Engager une stratégie de sobriété énergétique**

4.1 - Limiter les consommations d'énergie dans le secteur résidentiel et des transports

- Améliorer les performances énergétiques du parc bâti
- Réduire les consommations énergétiques des transports en favorisant les alternatives à la voiture individuelle

4.2 - Accélérer le développement des énergies renouvelables tout en respectant les sensibilités environnementales

- Diversifier les sources de production afin de réduire la dépendance de la commune aux produits pétroliers
- Identifier les secteurs préférentiels pour le développement des ENR

ORIENTATION 5 : **Conforter le rayonnement de Marmande et affirmer son rôle de centralité**

5.1 - Maintenir une offre de services et d'équipements qui satisfait les besoins de l'ensemble de la population

- Maintenir les équipements structurants existants
- Diversifier l'offre d'équipements et de services présents sur la commune
- Anticiper les besoins de développement avec une politique de maitrise foncière

5.2 - Favoriser l'accessibilité pour tous aux équipements et aux services structurants

- Favoriser l'intermodalité

AXE 1 : UNE VILLE CENTRE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

ORIENTATION 6 : Allier développement et recherche de densification

6.1 – Privilégier un développement en densification

- Favoriser le développement urbain inter rocade
- S'appuyer sur une étude de densification pour anticiper les évolutions futures du territoire
- Permettre de renforcer la densification dans les secteurs les plus adaptés (réseaux, défense incendie, densification existante, morphologie urbaine…)

6.2 – Maitriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces NAF

- S'inscrire dans les ambitions de la loi Climat et Résilience en visant une réduction de -50% de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Après cette période, la commune s'inscrit dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols
- Rechercher des extensions d'urbanisation en continuité directe des espaces urbanisés
- Encadrer les densités des nouvelles opérations d'ouverture à l'urbanisation à destination résidentielle

AXE 2 : UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

ORIENTATION 1 : Protéger et valoriser les paysages Marmandais

1.1 - Préserver les paysages agro-naturels de la commune

- Préserver les particularités de chaque entité paysagère ainsi que la diversité des paysages
- Permettre et mettre en valeur le patrimoine caractéristique (ex : métairies marmandaises)
- Veiller à un traitement des espaces de lisières entre les tissus urbains et les espaces agro-naturels
- Garantir les vues sur le grand paysage et les points de vue remarquables
- Valoriser les paysages de l'eau et reconquérir le front de Garonne

1.2 - Préserver la qualité paysagère du tissu urbain

- Intégrer les éléments patrimoniaux dans les choix d'aménagement
- Réinvestir les espaces publics de la commune, vecteur de lien social et d'amélioration de la qualité de vie
- Assurer une intégration architecturale des nouvelles opérations et adapter les règles à la morphologie du quartier
- Identifier les éléments de patrimoine naturel vecteur de qualité paysagère dans les secteurs urbanisés

1.3 - Requalifier les entrées de villes majeures du territoire

- Améliorer la qualité paysagère des entrées de villes routes de Bordeaux et de Tonneins
- Prioriser les actions sur les friches en entrée de ville

AXE 2 : UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

ORIENTATION 2 : Renforcer la résilience globale du territoire

2.1 - Intégrer l'ensemble des risques dans les choix d'aménagement

- Adapter l'aménagement afin de réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement des argiles et mouvement de terrain ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risque
- Prendre en compte les risques technologiques

2.2 - Adapter le territoire face à la vulnérabilité climatique

- Anticiper et limiter les risques liés notamment aux épisodes climatiques intenses (sécheresse, inondation, ruissellement…)
- Prendre en compte les possibles évolutions des différentes ressources du territoire au regard du dérèglement climatique
- Préserver les espaces agro-naturels comme puits de carbone
- Choisir des essences végétales diversifiés, adaptées au climat local actuel et futur, non envahissantes et non allergènes

ORIENTATION 3 : Un territoire facilitant, mobile et accessible

3.1 - Connectivité maillage et accessibilité

- Séparer les flux locaux des flux de transits
- Favoriser un urbanisme de proximité pour limiter les déplacements et privilégier les modes doux
- Favoriser l'utilisation des modes doux dans le centre

AXE 2 : UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

ORIENTATION 3 : Un territoire facilitant, mobile et accessible

3.2 - Poursuivre les efforts en matière de mobilités douces et durables

- Renforcer le réseau de transport en commun pour augmenter son utilisation
- Poursuivre le déploiement d'un véritable réseau cyclable sur le territoire
- Favoriser la pratique du covoiturage

ORIENTATION 4 : Préserver et améliorer le cadre de vie privilégié, par des actions en faveur du climat

4.1 - Développer les espaces verts de proximité

- Favoriser la végétalisation dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Renforcer le maillage d'espaces verts
- Lutter contre les ilots de chaleur

4.2 - Améliorer le bien-être des habitants

- Déployer des actions menées en faveur du rapport « santé environnement » auprès du grand public
- Limiter l'exposition de biens et personnes aux diverses sources de nuisances (sonores, pollutions, etc.)

AXE 2 : UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

ORIENTATION 5 : Préserver le cycle naturel de l'eau

5.1 - Améliorer la perméabilité des sols

- Adopter une bonne gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, pouvant causer des pressions sur la qualité des eaux
- Conserver le bon fonctionnement des cours d'eau, et plus spécifiquement de la Garonne

5.2 - Assurer la qualité et la disponibilité de la ressource en eau

- Réduire les pressions et les altérations présentes sur les masses d'eau du territoire
- Adopter une politique d'aménagement des territoires et disponibilité des ressources en lien avec le schéma directeur départemental

ORIENTATION 6 : Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue

6.1 - S'inscrire dans une logique de sobriété foncière afin de préserver les espaces agro-naturels

- Préserver les milieux naturels d'intérêt et la fonctionnalité de la Trame verte et Bleue
- Limiter au maximum la pression foncière dans les espaces naturels « ordinaires » qui sont des espaces relais essentiels à la fonctionnalité écologique du territoire

AXE 2 : UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET AU PATRIMOINE VALORISÉ

6.2 - Préserver et/ou renforcer la qualité écologique des milieux naturels

- Préserver la diversité des milieux naturels
- Renforcer les continuités entre les différents espaces naturels

ORIENTATION 7 : **Soutenir le patrimoine gastronomique local au profit d'une alimentation de qualité**

7.1 - Soutenir l'activité agricole et maintenir le dynamisme du monde rural

- Préserver et pérenniser l'activité agricole
- Assurer le renouvellement des générations d'agriculteurs et agricultrices

7.2 - Promouvoir la vente directe, les circuits courts grâce aux produits locaux emblématiques du territoire

- Fournir une alimentation de qualité aux habitants du territoire
- Renforcer le lien entre les différents acteurs du territoire autour de l'alimentation

04 | CALENDRIER

04 | CALENDRIER DE LA DÉMARCHE

Du PADD à sa traduction réglementaire

OCTOBRE 2023 – AVRIL 2024

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Analyser le territoire
Identifier les enjeux

MAI – JUILLET 2024

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Construire une stratégie et des objectifs pour le territoire à horizon 10-15 ans

JUIN - DÉCEMBRE 2024

OAP, REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations d'urbanisme

ARRET DU PLU

CONSULTATION DES PPA ET ENQUETE PUBLIQUE

Consultation des Personnes Publiques Associées pendant 3 mois puis enquête publique pendant 1 mois

3ÈME TRIMESTRE 2025

APPROBATION DU PLU

COMMENT S'EXPRIMER ?

- Par courriel envoyé à l'adresse mail suivante urbanisme2@mairie-marmande.fr
- Via les registres mis à votre disposition à l'accueil du service Urbanisme aux jours et horaires d'ouverture de la mairie
- Par courrier adressé à : Monsieur le Maire
  Hôtel de ville
  Place Clémenceau - BP 313
  47207 MARMANDE Cedex

COMMENT S'INFORMER ?

- Site internet de la commune
- Réseaux sociaux
- Bulletins municipaux

PLACE AUX QUESTIONS !