

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION (OAP)
THEMATIQUE COMMERCE

SOMMAIRE



01 | Contexte et stratégie

02 | Orientations générales

03 | Orientations spécifiques

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

PRÉAMBULE

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Le PLU de Marmande comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, définissant les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes, exemple : OAP continuités écologiques, biodiversité et paysage, OAP patrimoine et formes urbaines, OAP Energie et climat, OAP sur les mobilités douces.

ARTICULATION AVEC LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

OPPOSABILITÉ AUX TIERS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par la Ville en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.

L'OAP « Commerce » définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLU. Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Commerce de gros » et « Restauration ». Les activités d'hôtellerie et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

PRÉAMBULE

CONTEXTE

Le commerce fait partie des principales filières économiques de Marmande. En effet, la forte concentration commerciale place la commune dans une position de « *centralité commerciale majeure* » aux yeux du DAACL du SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne.

Conscient de l'enjeu commercial sur le territoire, la commune a souhaité se doter d'une OAP thématique pour encadrer le commerce et intégrer les orientations du DAACL en cours d'élaboration.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

Cette OAP vise à intégrer les besoins identifiés à l'échelle de la commune de Marmande en matière de stratégie commerciale, en faisant apparaître l'armature commerciale actuelle et future. Il s'agit également de définir des orientations et exposer une stratégie en matière d'implantation préférentielle du commerce et de travailler sur le volet qualitatif de l'offre commerciale et sur la transversalité des politiques publiques d'aménagement afin de renforcer la dynamique globale.

La commune souhaite également travailler sur des critères qualitatifs tels que :

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale, en particulier en centre-ville ;
- Encadrer la concurrence centre/périphérie ;
- Encadrer les typologies de commerces attendues ;
- Encadrer les mutations des espaces commerciaux ;
- Favoriser l'intégration et le stationnement ;
- Pérenniser le maillage de proximité.

ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE SCOT

Le PLU doit retranscrire les orientations du volet commercial du SCoT en matière de :

- **Localisation du développement** (délimitation fine des ZACOM, traduction dans le zonage et le règlement des principes d'implantation définis en dehors des localisations préférentielles, délimitation des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée, autorisation ou interdiction du commerce selon les secteurs) ;
- **Vocation des localisations préférentielles** à travers les planchers et plafonds de surface des constructions à destination commerciale ;
- **Qualité des développements**, en traduisant les **conditions d'implantation** des commerces dans les ZACOM dans les articles du règlement (règles de hauteur, de gabarits, règles de densité, traitement des limites, traitement des façades...).

RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS COMMERCIALES DU PADD

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

1.3 - CONFORTER LA DYNAMIQUE COMMERCÇANTE DU CENTRE-VILLE

- **Maintenir une densité commerciale forte dans le centre-ville**
 - Maitriser la vacance commerciale et les changements d'usages
 - Recentrer la dynamique commerciale autour des axes stratégiques
 - S'appuyer sur les OAP commerciales pour favoriser la complémentarité de l'offre centre-périphérie
- **Permettre l'émergence d'une mixité commerciale en centre-ville**
- **Encadrer l'extension des secteurs d'activité périphériques**
 - Privilégier la densification des secteurs économiques existants
 - Rationnaliser les tissus d'activités économiques et encourager les relocalisations des activités isolées

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**
 - Maintenir a minima le ratio emploi/habitants
 - Permettre le développement de nouvelles activités
 - Améliorer la desserte numérique
 - Encourager une dynamique de diversification de l'économie en favorisant les projets innovants et collectifs
- **Permettre le développement et l'installation de nouvelles activités économiques**
 - Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes (densification) et valoriser les friches
 - Requalifier les zones d'activités existantes
 - Permettre la création de nouvelles zones d'activités sur le territoire en lien avec les objectifs du SCoT
 - Rationnaliser les tissus d'activités économiques et encourager les relocalisations des activités isolées

RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS COMMERCIALES DU PADD

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

ORIENTATION 3 : UN TERRITOIRE FACILITANT, MOBILE ET ACCESSIBLE

3.1 – CONNECTIVITÉ, MAILLAGE ET ACCESSIBILITÉ

- **Favoriser un urbanisme de proximité pour limiter les déplacements et privilégier les modes doux**
 - Prioriser des installations à proximité des commerces et services et des infrastructures de transports en commun
 - Développer les modes doux vers les secteurs d'emplois

ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE (ACV)

Depuis 2018, les communes de Marmande et Tonneins bénéficient ensemble du programme national Action Cœur de Ville pour revitaliser leur centre-ville.

Ce dispositif vise à renforcer l'attractivité du centre-ville en agissant sur l'habitat, la mobilité, les services, les équipements et le commerce. L'un des axes prioritaires à Marmande concerne la revitalisation du tissu commercial, en lien avec la lutte contre la vacance commerciale. Des actions sont engagées pour diversifier l'offre de commerces de proximité, requalifier les rez-de-chaussée vacants et valoriser les centralités urbaines. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière portés par la trajectoire ZAN, en favorisant la densification qualitative des centralités existantes.

La commune dispose également d'un manager de centre-ville afin de co-animer le programme Action Cœur de Ville.

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

RAPPEL CONCERNANT LE DAACL DU SCOT VAL DE GARONNE GUYENNE GASCOGNE

Dans le cadre de la révision du PLU de Marmande, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), intégré au SCoT, en cours d'élaboration, joue un rôle clé pour encadrer le développement des activités commerciales et logistiques à l'échelle du territoire.

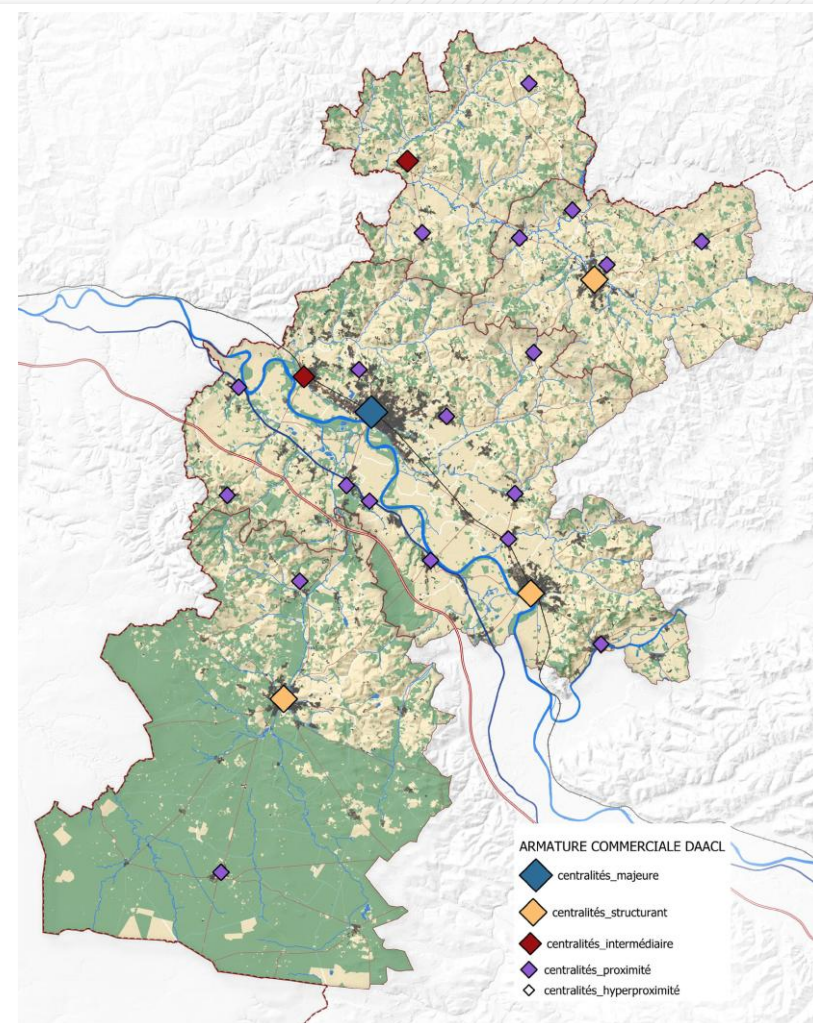
Le DAACL vise à garantir une implantation cohérente et équilibrée des projets économiques, en tenant compte de la hiérarchie des centralités, des dynamiques locales et des objectifs de sobriété foncière fixés par la trajectoire ZAN.

Pour Marmande, en tant que centralité majeure, cela se traduit par la volonté de consolider l'attractivité du cœur de ville, de maîtriser l'urbanisation commerciale en périphérie et de soutenir un développement économique qualitatif, en cohérence avec les enjeux de revitalisation urbaine.

Le DAACL constitue ainsi un cadre de référence essentiel pour le PLU qui se doit d'être compatible avec les orientations définies par ce document de rang supérieur.

Ainsi, le DAACL identifie 3 types de localisations préférentielles pour le développement commercial :

- Des centralités urbaines principales,
- Des centralités urbaines de quartier,
- Des Sites d'Implantation Périphérique.



Armature commerciale du SCoT

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

CARTOGRAPHIE DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES POUR LE COMMERCE

Centralité principale

Peuvent s'implanter les commerces liés aux achats quotidiens et hebdomadaires (épicerie, boucherie, supermarché...), aux achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, hygiène, santé, beauté, équipement de la maison...), aux achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) et aux achats exceptionnels (mobiliers, gros électroménager, aménagement de la maison).

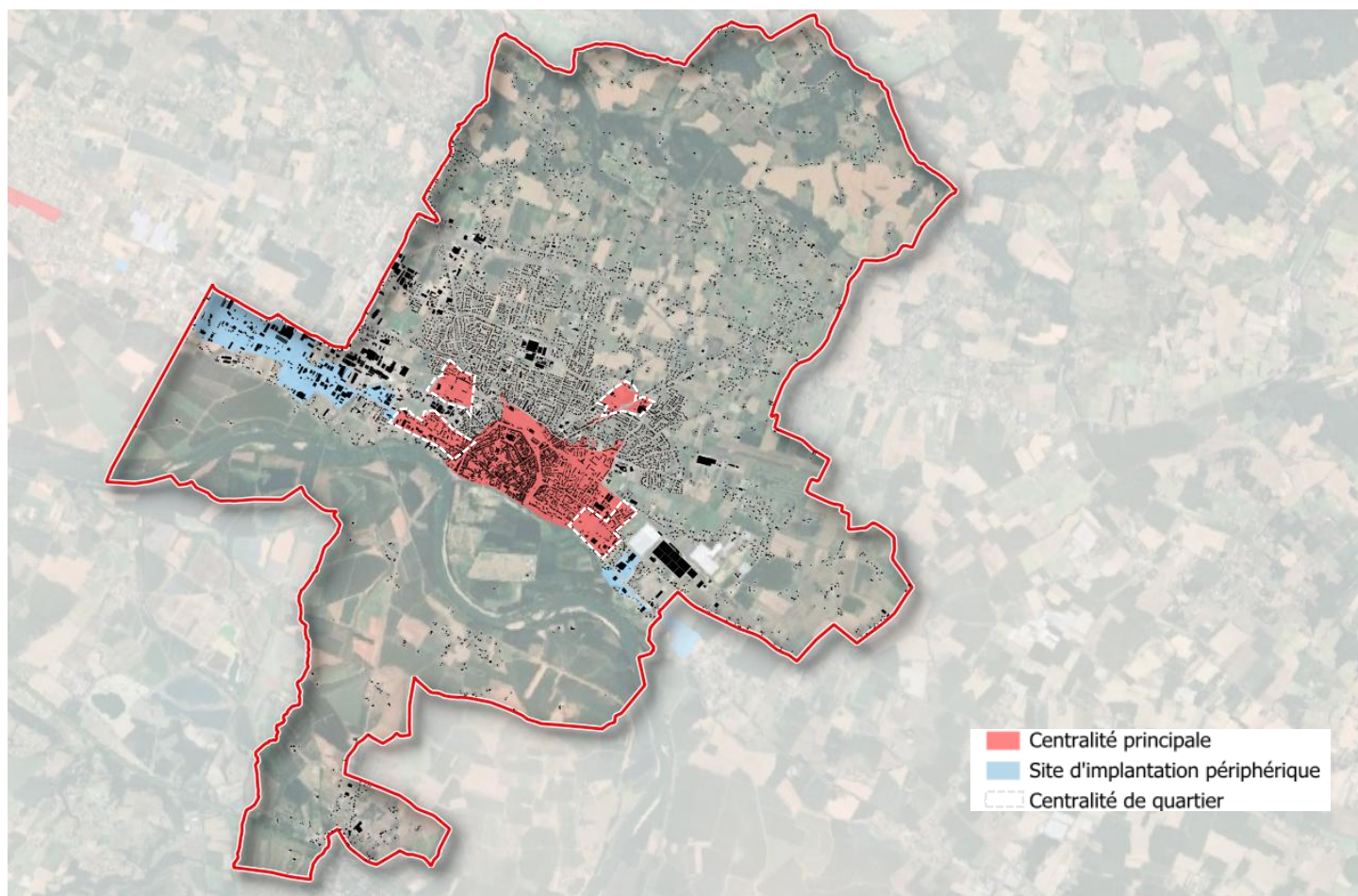
Centralité de quartier

Peuvent s'implanter tous types de commerces, hors commerces liés au textile, à l'habillement-chaussures, à l'esthétique (parfumerie, bijouterie...), à la restauration assise traditionnelle, à la brasserie ou à la téléphonie.

Site d'implantation périphérique

Peuvent s'implanter les commerces liés aux achats occasionnels légers pour l'équipement de la maison, pour une surface supérieure à 1 000m², aux achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) et aux achats exceptionnels (mobiliers, gros électroménager, aménagement de la maison) et à la restauration rapide. Les commerces du quotidien devront bénéficier d'une prescription dérogatoire pour s'implanter.

Une carte format A0 est annexée au dossier de PLU



Localisation des différents secteurs identifiés par le DAACL du SCoT

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

L'OFFRE COMMERCIALE CLASSÉE PAR FRÉQUENCE D'ACHAT

◆ Privilégier sur le **centre-ville** (centralité principale et centralité de quartier) les typologies de commerces suivantes :



Les achats quotidiens et hebdomadaires

- Quotidien : alimentaire, services et artisans (commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, boucherie, charcuterie, boulangerie...)
- Hebdomadaire : supermarchés/hypermarchés, Grande à Moyenne Surface (GMS)
- Surface commerciale maximale : 3 000m²



Les achats occasionnels légers et lourds :

- Equipement de la personne (vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente...)
- Culture et loisirs (fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jouets, sport, informatique, jouets, sport...)
- Hygiène, santé, beauté (coiffeur, institut de beauté, opticien...)
- Equipement de la maison
- Bricolage, jardinage



◆ Privilégier sur les **sites d'implantation périphérique** (SIP) les typologies de commerces suivantes :



Les achats exceptionnels :

- Mobilier
- Gros électroménager
- Aménagement de la maison
- Gros bricolage
- Concepts spécifiques (type village de marques)



Les achats occasionnels légers et lourds :

- Bricolage, jardinage
- Les équipements de maison supérieurs à 1 000 m²



02 | Orientations générales

02 | ORIENTATIONS GÉNÉRALES

DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

◆ Renforcer le rôle de Marmande comme polarité commerciale prioritaire

- Favoriser l'implantation des commerces et services en centre-ville en tant que secteur prioritaire pour le développement commercial
- Encourager le maintien et le développement des commerces en rez-de-chaussée des linéaires actifs
- Accompagner la reconversion des locaux vacants à des fins commerciales ou mixtes

◆ Maitriser l'extension commerciale en périphérie et l'impact sur la consommation foncière

- Encadrer les extensions ou nouvelles zones commerciales en périphérie pour limiter la consommation foncière
- Favoriser prioritairement le renouvellement ou la restructuration des zones commerciales existantes
- Privilégier le renouvellement des espaces artificialisés par le traitement des friches commerciales

◆ Diversification et complémentarité de l'offre commerciale

- Encourager l'implantation de commerces répondant aux besoins de la population (commerce alimentaire de proximité, services, artisanat)
- Maintenir une diversité commerciale en favorisant l'installation de commerces complémentaires dans le tissu local

◆ Animation et attractivité commerciale

- Favoriser les projets intégrant des dispositifs d'animation commerciale, de mutualisation (espaces partagés, vitrines actives, marchés)
- Intégrer l'amélioration du cadre urbain comme levier de revitalisation commerciale (mobilier, éclairage, accessibilité, espaces publics)

◆ Accessibilité et mobilités douces

- Garantir l'accessibilité des zones commerciales en privilégiant les mobilités douces et les transports collectifs
- Privilégier des formes urbaines compactes, accessibles à pied ou à vélo, en lien avec l'habitat et les équipements

◆ Articulation avec le DAACL du SCoT

- Intégrer les principes du DAACL : localisation préférentielle en centralité, compatibilité avec la hiérarchie commerciale du territoire
- Favoriser des projets commerciaux structurants qui s'inscrivent dans les orientations des documents supra-communaux

02 | ORIENTATIONS GÉNÉRALES

1. Dynamiser le centre-ville en favorisant l'implantation de commerces et leur maintien

ORIENTATION 1.1 : IMPLANTATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Les commerces de détail dont la fréquence d'achat est quotidienne ou hebdomadaire, les restaurants ainsi que les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle s'implanteront préférentiellement dans le centre-ville.

ORIENTATION 1.2 : REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL

Dans le centre-ville, les rez-de-chaussée sur rue actuellement dédiés à des commerces de détail (cafés, restaurants, boulangeries...), à des restaurants ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à être préservés. Il convient donc d'éviter leur transformation en logements qui, par la fermeture de leur vitrine, condamnerait de façon quasi-définitive, la commercialité du lieu.

ORIENTATION 1.3 : QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les vitrines et enseignes doivent être cohérentes avec les façades de leur immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.

Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée. L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées comme pour les parties pleines. Les parties vitrées doivent être majoritaires.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.

En fin d'activité, les devantures sont remises en état.

NUANCIER ENDUITS			NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES						VOLETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES
RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige	RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine	
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair	RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegri 2	RAL 7047 telegri 4	RAL 7002 gris olive	
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegri 4	RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun	PORTE D'ENTRÉE
RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert	RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron	
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A	RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin	
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegri 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.	FENÊTRES

Le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-dessus.

02 | ORIENTATIONS GÉNÉRALES

2. Dynamiser le centre-ville en renforçant l'attractivité et l'accessibilité

ORIENTATION 2.1. : PLACE DES PIÉTONS ET CYCLISTES

Les aménagements et requalifications des espaces publics des centres-bourgs seront menés dans un souci de donner la priorité aux mobilités douces (piétons, cycles...) et de favoriser les déambulations, en apaisant et sécurisant leurs parcours, en veillant à une adaptation du mobilier urbain, tant en quantité (éviter de trop nombreux obstacles) qu'en qualité (les bancs favorisent la marche à pied), à la bonne intégration et au bon positionnement des points de collecte des ordures ménagères et en renforçant la présence de la nature en ville.

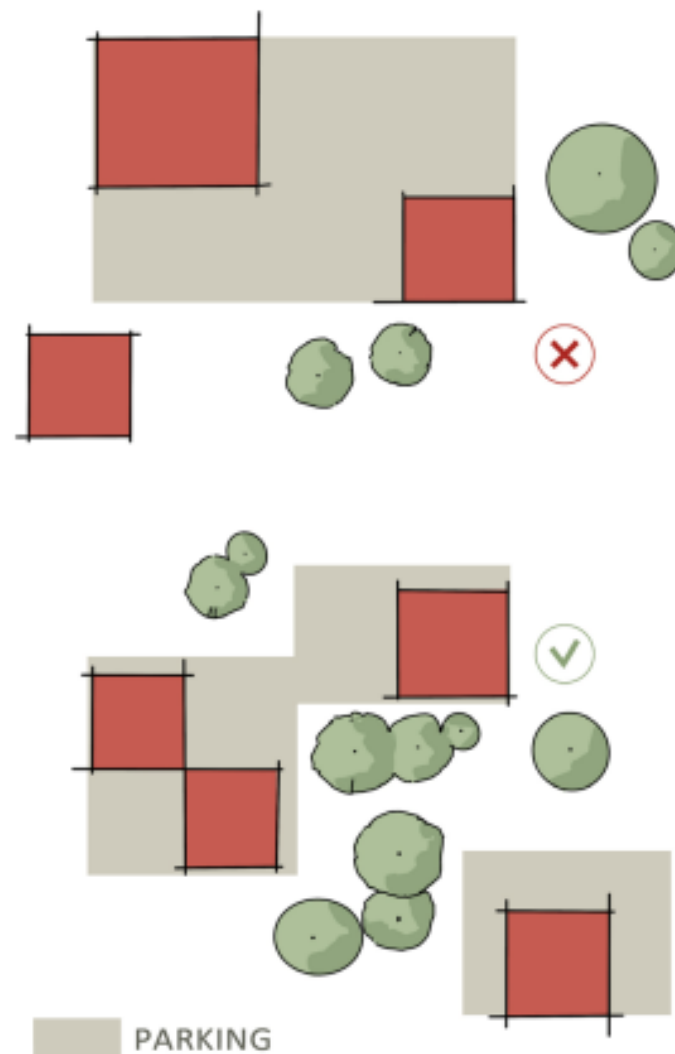
Ces aménagements devront faciliter l'accessibilité aux transports en commun.

ORIENTATION 2.2. : STATIONNEMENT VÉLO

Les aménagements et requalifications des espaces publics des centres-bourgs intégreront des dispositifs dédiés au stationnement vélo (points d'attache, abris...).

ORIENTATION 2.3 : STATIONNEMENT VOITURE

Si les aménagements urbains ont pour but de favoriser davantage les modes actifs (marche à pied et vélo notamment), il convient toutefois à préserver des capacités de stationnement voiture dans les centres-bourgs (ou à défaut de les compenser à proximité). Les nouveaux développements devront rechercher une mutualisation des accès et des stationnements.



SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

02 | ORIENTATIONS GÉNÉRALES

3. Limiter l'impact environnemental

ORIENTATION 3.1. : SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La priorité est de mobiliser les capacités foncières des pôles existants avant d'étendre ces derniers. Ces capacités peuvent correspondre à des parcelles non bâties et aussi à des parcelles déjà partiellement bâties mais densifiables (sur les aires de stationnement par exemple).

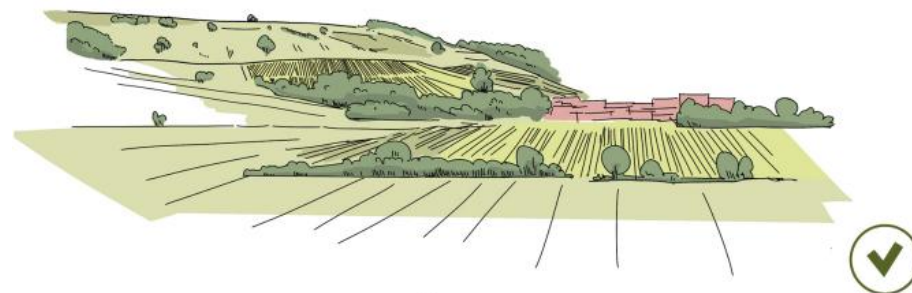
ORIENTATION 3.2. : QUALITÉ PAYSAGÈRE

La recherche d'une intégration paysagère qualitative est un élément essentiel pour le développement et la fonctionnalité des pôles commerciaux. Cela peut passer par plusieurs stratégies : végétalisation issue du guide d'essences du Val de Garonne Guyenne Gascogne, éclairage naturel des bâtiments, réduction de l'intensité lumineuse la nuit, revêtements perméables, etc.

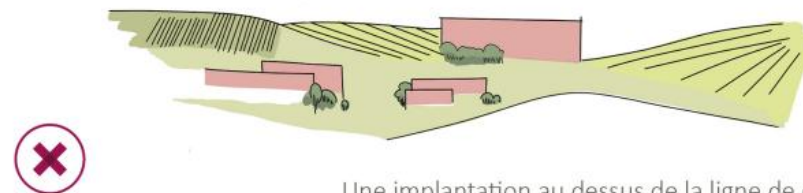
ORIENTATION 3.3. : PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Les nouveaux développements devront préserver la ressource en eau en :

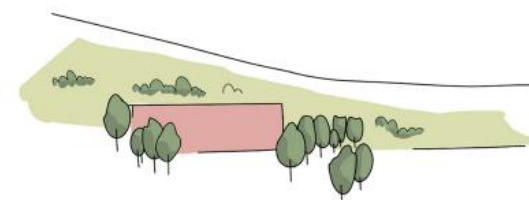
- intégrant la récupération des eaux pluviales des constructions afin de limiter la consommation d'eau ;
- limitant les surfaces imperméables au strict besoin ;
- favorisant l'infiltration et la rétention des eaux sur le terrain (noues, toiture végétalisée, bassins...).



Une implantation en dessous de la ligne de crête, dans un paysage animé par de nombreux motifs paysagers.



Une implantation au dessus de la ligne de crête



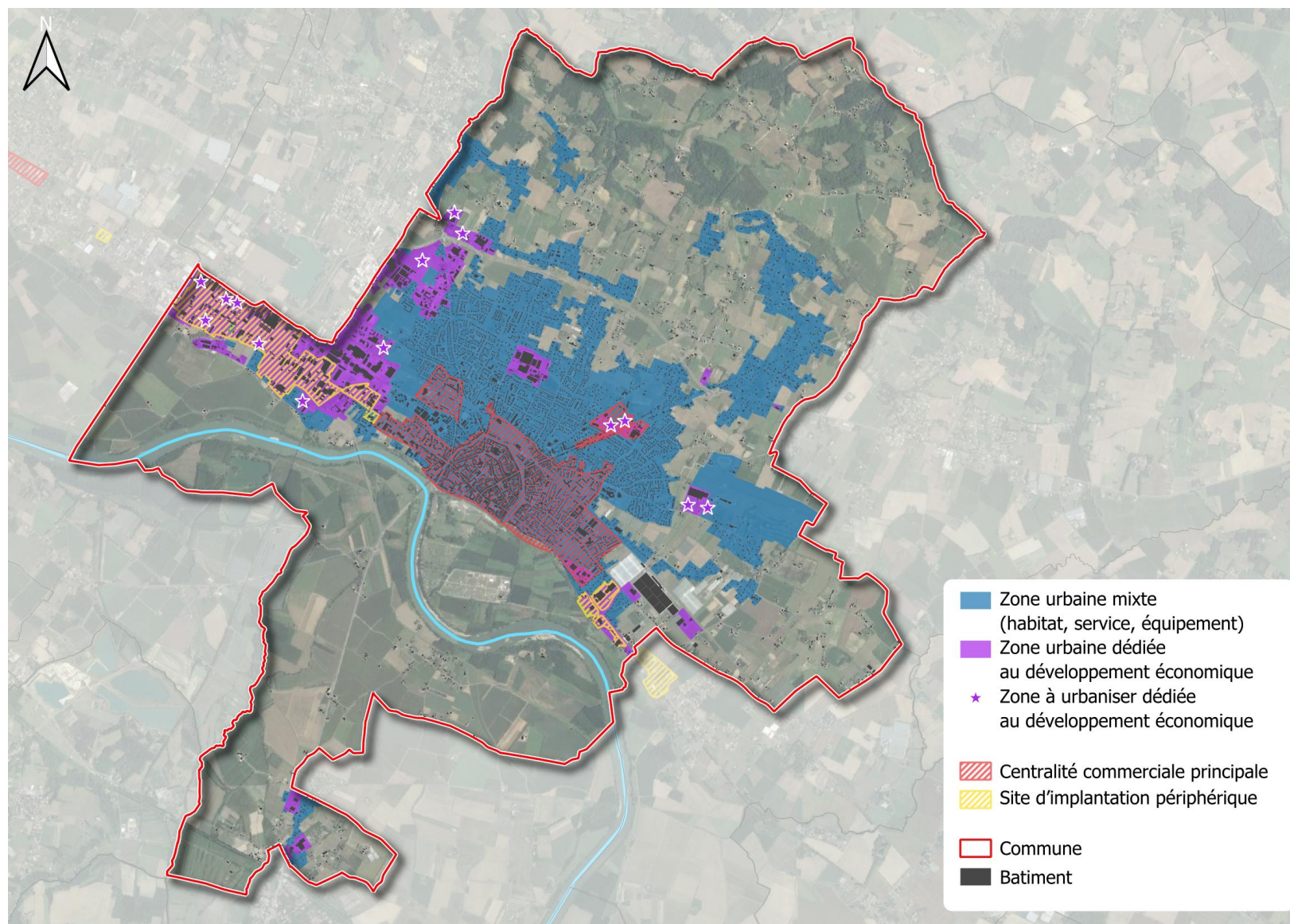
L'impact visuel du bâti est limité par le couvert végétal

SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

03 | Orientations spécifiques

03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LOCALISATION DES ZONES DU PLU ET DES SECTEURS IDENTIFIÉS PAR LE DAACL



03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LES ZONES IDENTIFIÉES AU SEIN DES CENTRALITÉS PRINCIPALES

Les espaces urbains centraux de la commune ont vocation à accueillir une diversité d'offre commerciale, contribuant à leur attractivité et au maintien d'activités, d'emplois et de services, dans le respect des tissus urbains existants.

La création de commerces répondant à un service de proximité, à caractère quotidien ou hebdomadaire, sont à privilégier dans ces secteurs.

Les surfaces de vente correspondant à des achats quotidiens et hebdomadaires sont toutefois à limiter, de manière à prévoir une offre adaptée au contexte urbain et au tissu bâti du centre-ville : il est ainsi prévu un plafond maximal de 3 000 m² de surface de vente pour ces typologies de commerces.

Les activités liées aux achats occasionnels légers pour les personnes et les foyers sont à privilégier, notamment au sein des linéaires commerciaux constitués.

Les commerces correspondant à des achats dits "occasionnels lourds" ou "exceptionnels" peuvent s'installer ou, dans le cas de commerces déjà implantés, faire l'objet de modifications dans les centralités principales, à condition que les surfaces occupées et les besoins de fonctionnement inhérents à ces commerces (logistique, éventuelles nuisances sonores ...) soient compatibles avec leur bonne insertion urbaine.

	Centralités principales
Achats quotidiens et hebdomadaires	< 3 000 m ²
Achats occasionnels légers	✓
Achats occasionnels lourds	✓
Achats exceptionnels	✓

P.2.31 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES SELON LA FRÉQUENCE D'ACHATS ET FORMATS MAXIMAUX DES UNITÉS COMMERCIALES
– SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LES ZONES IDENTIFIÉES AU SEIN DES CENTRALITÉS DE QUARTIER

Les centralités de quartier correspondent aux lieux, existants ou en devenir, de regroupement d'activités commerciales localisés au plus près des quartiers d'habitat. Ils constituent également des sites bien positionnés au regard des principaux axes qui desservent et irriguent la ville. Sur ces sites, le développement commercial doit être encouragé dans un objectif de réponse aux besoins de proximité et courants des habitants, et pour constituer des sites complémentaires à l'offre en centre-ville. Afin de palier au déficit commercial constaté de certaines typologies commerciales, l'installation de certains commerces d'achats « occasionnels légers » (habillement, chaussures et autres accessoires pour la personne, matériels de décoration de la maison) est interdite.

Les évolutions d'activités commerciales sur ces sites doivent également être maîtrisées, pour plusieurs raisons :

- Assurer la constitution d'une offre adaptée à la superficie, parfois restreinte, des sites identifiés et à l'échelle des quartiers environnants,
- Tenir compte de leur localisation périphérique, en évitant la création d'une concurrence aux effets néfastes pour le centre-ville,
- Tenir compte des structures commerciales en place,,
- Favoriser la mixité des activités et si possible des fonctions urbaines.

Ainsi, la création de commerces répondant à un service de proximité, à caractère quotidien ou hebdomadaire, est encouragée dans ces secteurs. l'installation et l'extension est à réserver au Centre-ville.

	Centralités de quartier
Achats quotidiens et hebdomadaires	< 1 000 m ²
Achats occasionnels légers	✓
Achats occasionnels lourds	✓
Achats exceptionnels	✗

P.2.31 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES SELON LA FRÉQUENCE D'ACHATS ET FORMATS MAXIMAUX DES UNITÉS COMMERCIALES – SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LES ZONES IDENTIFIÉES AU SEIN DES CENTRALITÉS DE QUARTIER

Toutefois, les surfaces de commerces correspondant à des achats quotidiens ou hebdomadaires sont limitées de manière à prévoir une offre adaptée au contexte périurbain et résidentiel.

Il est fixé un plafond maximal de 1 000 m² de surface de vente pour les commerces d'achats quotidiens et hebdomadaires dans les centralités de quartier afin de limiter la concurrence avec des équipements structurants pouvant exister en hypercentre.

Concernant le développement d'activités commerciales correspondantes à des achats « occasionnels légers » ou « occasionnels lourds », il n'est pas fixé de plafond.

L'installation de nouveaux commerces correspondant à des achats dits "exceptionnels" sont interdits dans les centralités de quartier afin de ne pas créer une possibilité de nouvelle offre détachée de la centralité commerciale principale ou des sites d'implantation périphérique, et en compatibilité avec les tissus bâtis environnants.



Dans les secteurs de centralités de quartier (pointillés blancs), afin d'éviter une concurrence avec la centralité principale, limiter une concentration excessive et répondre aux enjeux morphologiques des différents secteurs, il est recommandé de limiter les typologies commerciales suivantes :



Privilégier des typologies autres que : des commerces de textile, d'habillement, de chaussure, d'esthétique (parfumerie, bijouterie,...), de restauration assise traditionnelle, de brasserie ou de téléphonie

03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LES ZONES IDENTIFIÉES AU SEIN DES SITES D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

Afin de respecter une logique de complémentarité de l'offre commerciale avec les centralités urbaines, les sites d'implantation périphérique sont destinés à recevoir des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...).

Les projets de nouvelles constructions ou de requalification de bâti existant doivent également apporter une véritable plus-value sur le plan architectural et paysager.

Les commerces correspondant à des achats « quotidiens » ou « hebdomadaires » sont interdits.

Dans une logique de complémentarité entre localisations centrales et Sites d'Implantations Périphériques, les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels légers s'effectuent préférentiellement en centralité urbaine.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces implantés dans les SIP, dont la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure aux plafonds indiqués par le DAACL, peuvent bénéficier d'une extension limitée. Les galeries marchandes et les commerces de proximité (<300 m²) sont exclus des Secteurs d'Implantations Périphériques.

La restauration rapide (drive...) est autorisée mais la restauration traditionnelle et la vente et débit de boisson sont à privilégier en centralité.

	SIP
Achats quotidiens et hebdomadaires	Sauf prescription Dérogatoire*
Achats occasionnels légers	Uniquement équipement de la maison supérieur à 1000 m²
Achats occasionnels lourds	✓
Achats exceptionnels	✗

P.2.31 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES SELON LA FRÉQUENCE D'ACHATS ET FORMATS MAXIMAUX DES UNITÉS COMMERCIALES
– SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

* Une prescription dérogatoire pourra être autorisée sous conditions :

- Commerce déjà existant ;
- Reprise d'une friche ;
- Meilleure accessibilité.

03 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

LES ZONES IDENTIFIÉES EN DEHORS DES SITES D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

En dehors des Sites d'Implantation Périphériques, les équipements commerciaux existants peuvent s'étendre de manière limitée, comme indiqué dans le tableau ci-après.

Cette règle s'applique également pour les commerces situés en Secteur d'Implantation Périphérique dont la vocation est différente de ce que prescrit le DAACL.

Surface de vente	300 m ² à 1000 m ²	1001 à 2500 m ²	2501 à 4000 m ²	> 4000 m ²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%
Surface maximale créée en extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1 000 m ²