Marmande
TERRE DE GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPALE APPROUVANT LE PLU

Marmande
TERRE DE GARONNE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



SOMMAIRE

01 | Contexte

02 | Orientations générales

03 | OAP habitat

04 | OAP économique

01 | CONTEXTE

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

📘 Définition :

OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Partie du PLU qui fixe des intentions d'aménagement
- Cible un secteur géographique ou une thématique (mobilité, habitat, paysage…)

🛠️ Objectifs :

- Traduire les grands axes du PADD et encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques
- Définir des principes sur la **programmation** (nombre de logements attendus, dimensionnement des équipements publics…), **les principes d'aménagement** (gestion des espaces publics, accès et liaisons douces, traitement paysager, hauteur des constructions…) et les **conditions d'aménagement** (phasage).

⚖️ Caractère réglementaire :

- Obligatoire dans tout PLU
- Obligatoire pour tout secteur à urbaniser (zone AU)
- Opposable aux autorisations d'urbanisme (dans leur esprit, non comme une règle stricte)

Sur le territoire de Marmande, des OAP sectorielles ont été définies sur des zones urbaines (U) jugées stratégiques dont la superficie est égale ou supérieure à 5 000m², conformément aux préconisations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Pôle Territorial Val de Garonne Guyenne Gascogne dont la commune fait partie. D'autres OAP sectorielles sont identifiées sur des zones 1AU, en extension de l'urbanisation.

01 | CONTEXTE

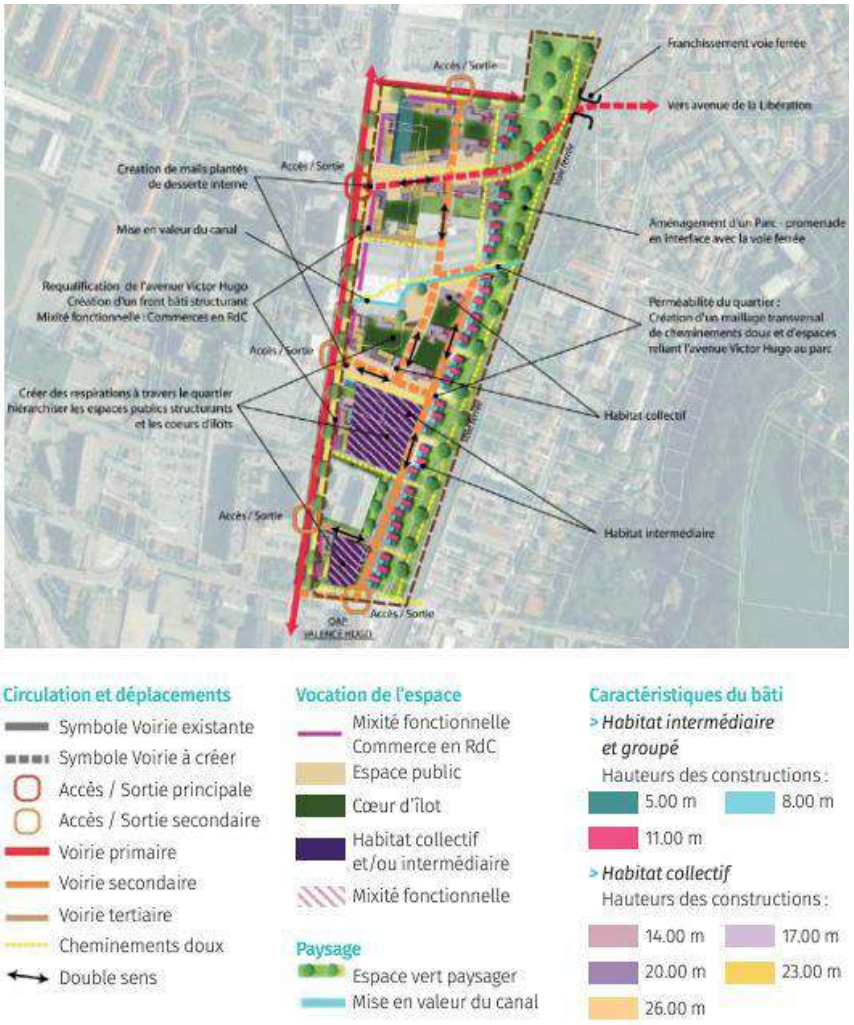
QU'EST-CE QU'UNE OAP SECTORIELLE ?

➡️ PORTE SUR UN SECTEUR PRÉCIS DU TERRITOIRE (QUARTIER, ZONE À URBANISER, FRICHE À RÉAMÉNAGER, ETC.)

ELLE DÉCRIT DE MANIÈRE PLUS CONCRÈTE :

- L'ORGANISATION DU FUTUR QUARTIER OU DE LA ZONE (VOIRIES, ESPACES PUBLICS, DÉCOUPAGE DES ÎLOTS)
- LES DENSITÉS OU FORMES URBAINES SOUHAITÉES
- LES TYPOLOGIES BÂTIES (LOGEMENTS, ACTIVITÉS, ÉQUIPEMENTS, ETC.)
- LES INTERFACES AVEC LE TISSU EXISTANT
- LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À PRÉSERVER OU RECRÉER

👉 **BUT : FOURNIR UN CADRE DE RÉFÉRENCE PRÉCIS POUR DES PROJETS À VENIR SUR UN PÉRIMÈTRE BIEN DÉFINI.**



Exemple d'OAP sectorielle (hors territoire)

01 | CONTEXTE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

01 | CONTEXTE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Article R151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-8 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

02 | ORIENTATIONS GÉNÉRALES

ACTIONS DESTINÉES À METTRE EN VALEUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LES OAP

Les « références communes » développées dans les pages suivantes répondent à la fois à des enjeux propres (paysage, gestion de l'eau, composition parcellaire, espaces publics...) et à des enjeux écologiques. En effet, les orientations proposées pour traiter les franges, réduire la pollution lumineuse ou encore désimperméabiliser les sols constituent, en même temps, des actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques dans les OAP.

Ces actions sont identifiées sur les pages suivantes par les pictogrammes ci-dessous :



Réseau d'espaces naturels terrestres (forêts, haies, prairies...) permettant la circulation des espèces animales et végétales.



Ensemble des milieux aquatiques et humides (cours d'eau, mares, zones humides, rivières, lacs).



Ensemble des sols vivants (zones de sols naturels, agricoles ou urbains perméables) qui favorisent les échanges biologiques



Réseau d'espaces où l'éclairage artificiel est limité afin de préserver l'obscurité nocturne.

Les OAP permettent de décliner des actions générales, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, ainsi que des actions particulières au sein des OAP sectorielles, notamment par la préservation de haies, de frange, etc. .

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

1. L'intégration du site

Les éléments identitaires du paysage marmandais seront valorisés. Il peut s'agir :

- D'éléments de patrimoine bâti
- D'éléments de patrimoine paysager
- Des perspectives sur le paysage environnant (vues sur la plaine, depuis les coteaux, sur l'église, etc.).

Dans son organisation et son intégration, le projet devra porter une attention particulière aux espaces environnants. Le site ne s'arrête pas à la parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération les points de vue extérieurs ainsi que les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration qualitative du projet.

Le projet doit être en lien avec son environnement. Pour ce faire, des connexions paysagères devront être organisées, par des aménagements, entre les composantes du paysage : espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels. Il peut s'agir par exemple de maintenir des espaces de nature au sein des futures opérations pour préserver la biodiversité et le cadre de vie.








Source : Guide du Lot-et-Garonne

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

2. Les entrées de ville

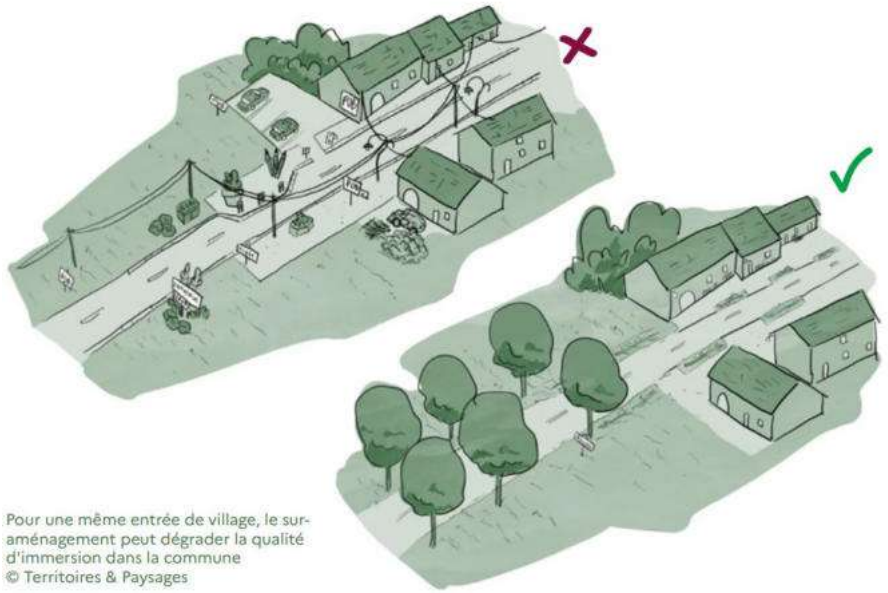
La séquence paysagère des entrées de ville doit permettre d'identifier et de valoriser ce secteur. Les entrées de ville doivent contribuer au maintien ou à la création d'un cadre de vie apaisé et attractif.

L'implantation des nouvelles constructions en retrait des axes principaux est encouragée. Il s'agit de protéger les constructions des nuisances sonores et de la pollution de l'air liés à la forte circulation. Ce retrait peut aussi permettre de créer une zone tampon sécurisée pour les piétons et autres usagers (contre-allées, cheminements piétons-cyclables). Les entrées de ville doivent toutefois intégrer une façade urbaine, organisée le long de l'axe principal.

Les formes urbaines doivent être adaptées aux caractéristiques locales et tirer parti de la structure végétale existante. L'architecture proposée doit s'intégrer aux constructions en place. Les espaces de transition entre ensembles bâtis et espaces naturels ou agricoles devront être qualifiés, en s'appuyant sur des éléments bâtis ou naturels préexistants (haies, canaux d'irrigation, espaces viticoles...) en accord avec l'identité paysagère marmandaise.

Le sur-aménagement sera à proscrire (accumulation de panneaux publicitaires, rétrécissement des voies, dispositifs de ralentissement, imperméabilisation des accotements, accumulation de mobilier, etc.).

Les zones de parking et de stockage doivent être intégrés dans le paysage. Leur localisation en retrait des axes principaux est préconisée, ainsi que la mise en place de bordures et clôtures adaptées au contexte paysager.



Pour une même entrée de village, le sur-aménagement peut dégrader la qualité d'immersion dans la commune
© Territoires & Paysages

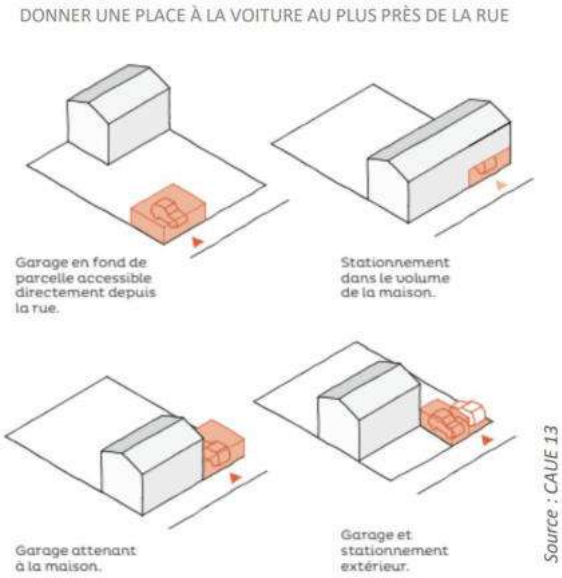
ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

3. L'aménagement urbain du site

- La bonne gestion du stationnement

La gestion du stationnement sera anticipée afin de clarifier les usages et d'éviter les conflits. Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier notamment en :

- Situant les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations ;
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer ces espaces paysagers ;
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires ;
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables (béton désactivé, pavage, etc.) ;
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).











ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

3. L'aménagement urbain du site

- Aménager des voies hiérarchisées, fonctionnelles et au profit de la mobilité durable

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet urbain dans son tissu environnant, les aménagements réalisés veilleront à structurer et hiérarchiser les voies de déplacement pour induire une meilleure cohabitation entre les piétons et les automobilistes. Les aménagements participeront à une ambiance apaisée propice au développement d'une vie de quartier. Par exemple, les projets privilégieront des cheminements dissociés de la rue pour assurer confort et sécurité des piétons et cyclistes. Les projets s'appuieront sur le Schéma Directeur Vélo de Val de Garonne Agglomération.

Une attention particulière devra ainsi être portée aux aménagements piétons : la qualité des circulations, les aménagements au niveau des intersections et des carrefours ainsi que les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



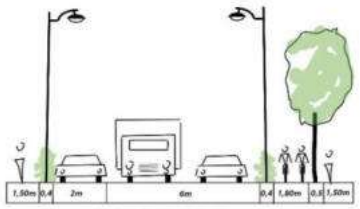


Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

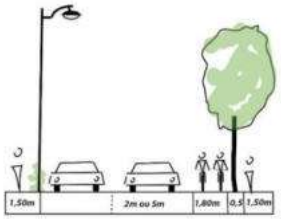
- Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux ;
- Proposer des profils de voies variés : il peut être intéressant de proposer, au sein d'un quartier, des profils de voies très contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public.

Par exemple :

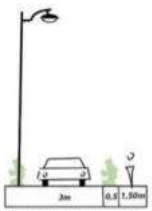
- *Une voie structurante plus large avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations ;*
- *Des voies secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures) ;*
- *Des voies tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique…*



Profil de voirie principale : 15m



Profil de voirie secondaire : 10m



Profil de voirie tertiaire : 5m

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

3. L'aménagement urbain du site

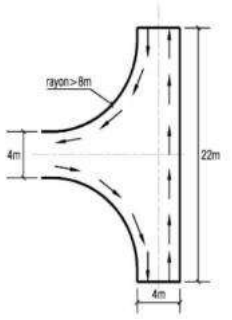
- Dimensionner les chaussées au plus juste

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite (profils de voies données à titre d'exemples page précédente). Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m, etc. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie. A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

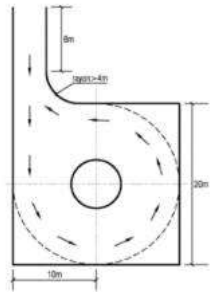
- Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boites aux lettres).

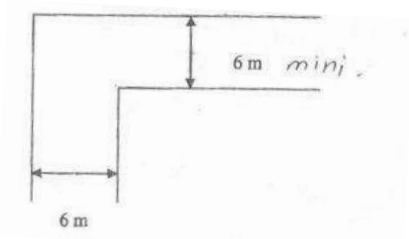
Les préconisations en la matière sont les suivantes :



« T » de retournement (dimensions mini, hors stationnements gênants)



Aire de retournement (dimensions mini, hors stationnements gênants)



Angle droit de circulation (dimensions mini, hors stationnements gênants)

Il faut également veiller à respecter les contraintes d'accessibilité des Services de Défense Incendie et de Secours aux personnes (SDIS), voire à limiter le cas échéant le nombre de logements desservi par une impasse.

- Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles

Se reporter à la page sur le stationnement pour permettre la dissociation du stationnement de la parcelle.

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

3. L'aménagement urbain du site

Actions contribuant au renforcement des continuités écologiques

- Favoriser les espaces de respiration et de rencontre

Dans un objectif de valorisation du cadre de vie et de promotion du lien social, les nouvelles opérations pourront prévoir des espaces partagés. Ces espaces accueilleront de multiples usages (détente, rencontre, loisirs, stationnement), seront en accord avec l'architecture locale et s'inspireront des espaces partagés existants dans la commune (matériaux, végétation, mobilier urbain...).

En écho et en dialogue avec la forme urbaine traditionnelle de la commune, des aménagements simples mais « architecturés » sont attendus. Ces espaces publics seront aménagés de mobilier urbain (banc, aire de jeux, etc.) pour favoriser leur usage. La présence du végétal dans leur aménagement sera également favorisée.

Ces espaces seront aussi traités comme des supports de gestion des eaux de pluie et de création d'îlots de fraicheur et de biodiversité (intégration de noues paysagères, de revêtements poreux, d'espaces plantés généreux et variés).

Ces lieux participeront au sentiment d'identité spécifique de chaque quartier ainsi qu'à lui créer son caractère propre.. Ils seront propices à l'échange, à l'animation du quartier et à son appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).



ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

4. La gestion du site

Actions contribuant à la mise en place de continuités nocturnes

- Préserver le paysage nocturne

S'il est prévu, l'éclairage public devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et lutter contre la pollution lumineuse. Un travail sera fait pour :

- Optimiser le déclenchement de l'allumage, l'intensité et l'extinction de l'éclairage des vitrines de magasin de commerce ou d'exposition, des espaces publics, des aires de stationnement ;
- Assurer les coupures nocturnes ;
- Minimiser l'empreinte lumineuse par une installation raisonnée (évitement du sur-éclairage, flux lumineux orientés strictement vers les espaces de circulation) tout en préservant la sécurisation des espaces publics ;
- Concevoir l'installation de l'éclairage en lien avec la mise en valeur du patrimoine local ;
- Encourager l'utilisation de sources lumineuses affectant au minimum les rythmes biologiques de la biodiversité locale (évitement des couleurs froides les plus impactantes sur la faune et la santé humaine).

Tableau des incidences des ampoules sur la biodiversité

ampoule	Température de la couleur (K)	Émission d'UV	IRC lumière	Durée de vie	Impact sur l'environnement	Recommandé pour la biodiversité
sodium basse pression	1800°	non	0 monochromatique orange	12 000 à 18 000 h	faible, sans mercure	oui
sodium haute pression	2050°	non	25 Jaune clair	15 000 à 55 000 h	relativement faible, certaines sans mercure	oui
LEDs	2700° à 3000°	oui pour certaines	65 à 90 ambrée à blanche	15 000 à 35 000 h	forte dispersion dans l'eau et l'atmosphère, augmente la taille des halos des villes	non
iodures métalliques	3000° à 4200°	non	65 à 90 blanc neutre	10 000 à 15 000 h	durée courte, contient du mercure	non
fluocompacte	2700° à 4000°	oui	60 à 90 blancs variables	10 000 à 20 000 h	présence de mercure, forte dispersion dans l'atmosphère	non
halogène	2700° à 3000°	oui	100 blanc éclatant	1 500 à 2 500 h	forte dispersion dans l'atmosphère, faible efficacité énergétique	non
mercure	3500° à 4000°	oui	45 à 60 blanche	16 000 h	contient du mercure	À remplacer retrait du marché européen en 2015



Effets de différents types de luminaires sur la perception du ciel nocturne et sur le cadre de vie. Dirigée vers le sol, la lumière éclaire efficacement l'espace public, préserve le ciel nocturne et ne perturbe pas les logements riverains.
Source : CC du Grand-Figeac

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

5. La composition parcellaire

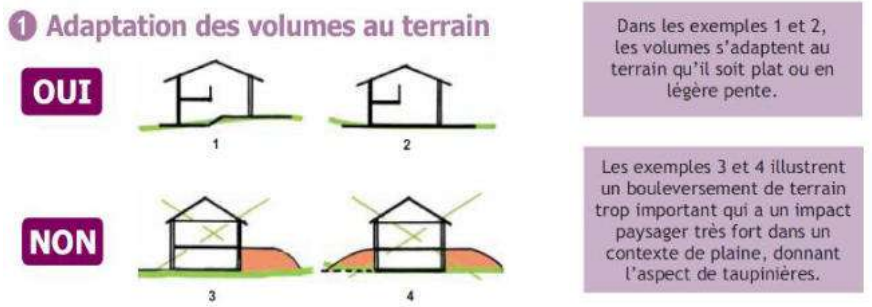
- Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

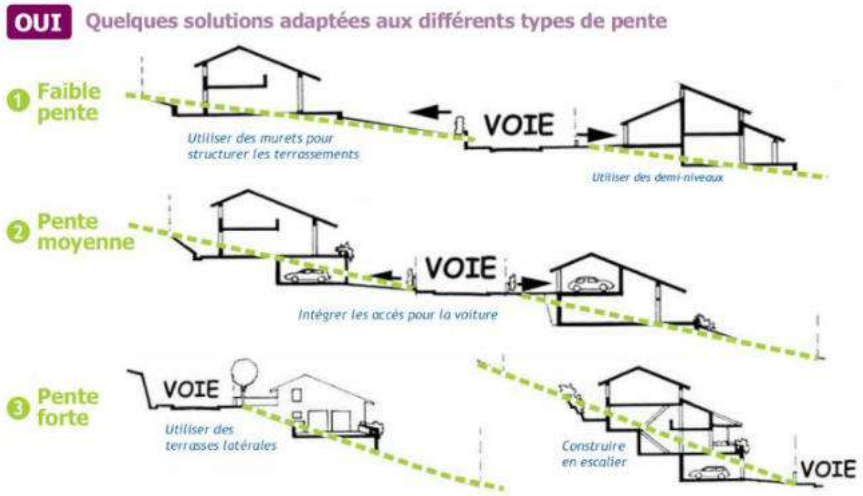
Pour veiller à limiter l'impact sur les vues remarquables et pour assurer la pérennité des constructions, l'aménageur devra :

- Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux ;
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables ;
- Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel ;
- Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse ;
- Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

Une bonne adaptation au site va également tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

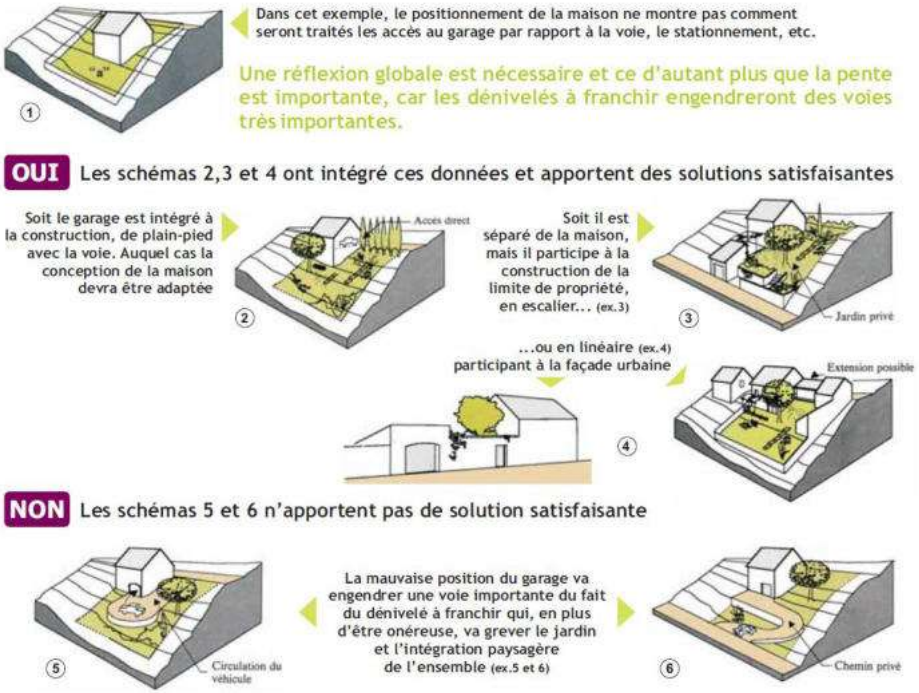




ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

5. La composition parcellaire

- Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain



- Diversifier le découpage parcellaire

L'organisation des parcelles environnantes sur le cadastre doit être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Faire varier les longueurs et les largeurs des parcelles permet de respecter les caractéristiques physiques et environnementales du site, d'accueillir des populations aux besoins variés, d'éviter la standardisation des constructions et la banalisations paysages. Il s'agit également d'offrir la possibilité d'accueillir certaines activités ou équipements de proximité.



ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

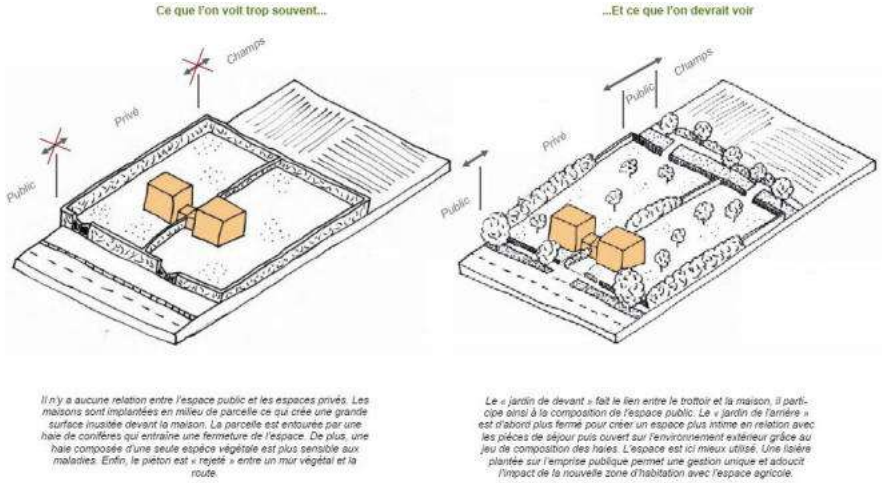
Actions contribuant au renforcement des continuités écologiques

5. La composition parcellaire

- Traiter les limites

Bien réalisé, le traitement des limites parcellaires favorise l'intégration des constructions et installations (nouvelles et anciennes) et influence les ambiances de quartiers. Il s'agit notamment d'harmoniser les clôtures par un travail d'unité sur les matériaux et le mobilier de façade (portail, portillon, mur, clôture, haie).

Les transitions entre espaces publics et privés seront soignées pour assurer une cohérence architecturale et paysagère mais aussi pour trouver un équilibre entre la recherche d'intimité et l'animation de l'espace collectif. De fait, les clôtures ne seront pas nécessairement implantées en limite de parcelles. Certains espaces privatifs peuvent rester ouverts (espace de stationnement par exemple) pour donner l'impression que l'espace public se prolonge.



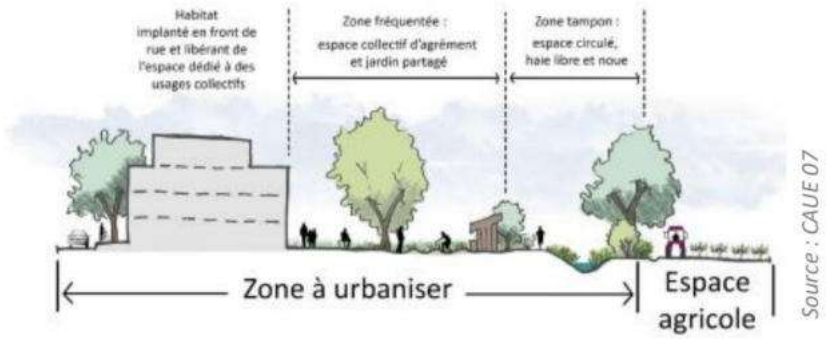
Un soin tout particulier doit être apporté dans le traitement paysager des limites parcellaires entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels pour permettre de gérer les transitions paysagères. En effet, ces dernières participent pleinement à la composition des paysages à grande échelle.

Les haies implantées en limite parcellaire devront préférentiellement :

- Être composées d'essences végétales variées, d'origine locale ;
- Présenter une diversité dans les largeurs comme dans les hauteurs.

Les haies végétales pourront s'appuyer sur des clôtures. Celles-ci devront préférentiellement être composée de matériaux naturels (pierre, bois) et assurer une transparence hydraulique, écologique et aéraulique.

De plus, des bandes tampons d'une épaisseur de 10 m sont recommandées sur les secteurs jouxtant un espace agricole. Ces espaces inconstructibles s'appuieront sur une végétalisation privilégiant les essences exposées dans ce guide.



ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

Actions contribuant au renforcement des continuités écologiques

5. La composition parcellaire

- Composer une trame végétale diversifiée

La composition d'une trame végétale diversifiée peut intervenir dès lors que les zones envisagées sont suffisamment larges pour le permettre et/ou la fréquentation limitée. Selon les typologies végétales existantes, la trame végétale peut également être une végétalisation complémentaire de l'existant. L'idée est de concevoir les espaces publics (parcs, jardins, squares, voiries publiques) en intégrant toutes les strates végétales dont la strate arborée.

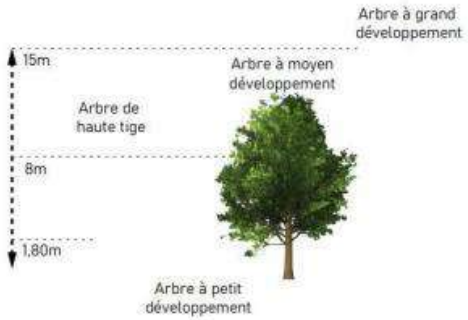
Levier de rafraîchissement le plus efficace, les arbres apportent directement un ombrage sur les espaces extérieurs ou le bâti, et régulent localement les températures en rafraîchissant l'air ambiant par le phénomène d'évapotranspiration. Une diversification des essences sera recherchée, avec un recours à des feuillages caducs comme persistants pour assurer un ombrage en cas de chaleurs hors période estivale.

- Le choix des essences

Pour composer une trame végétale diversifiée, il convient d'appliquer les principes suivants :

- Diversifier les essences pour varier le paysage, les ombrages, mais également accueillir une biodiversité plus riche ;
- Planter des essences endogènes qui seront plus résistantes aux épisodes de froid et de sécheresse ;
- Anticiper autant que possible l'évolution des essences en lien avec le changement climatique en s'appuyant sur la recherche en cours (programme FUTURFOREST de l'ONF) ;
- Recourir à des essences adaptées à des espaces fortement fréquentés (peu allergènes, non toxiques et non piquantes).
- Favoriser l'usage d'essences locales à l'aide du guide des essences locales Val de Garonne Guyenne Gascogne.









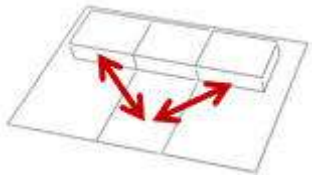
ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

5. La composition parcellaire

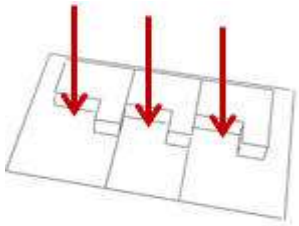
- La notion d'intimité

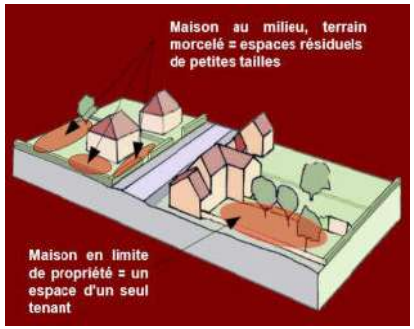
La notion d'intimité permet une meilleure qualité d'habiter, principalement sur les secteurs denses comprenant des logements mitoyens. Différents aménagements permettent de limiter les vis-à-vis : végétation, orientation et taille des fenêtres, brise vue, structure d'ombrage, muret…

Vis-à-vis important depuis les jardins > à éviter



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit > à privilégier







Source : DDT Eure et Loir, Les cahiers de « l'Urbanisme et développement durable »

- Les apports solaires

La réglementation thermique (RE2020) impose aux nouvelles constructions d'atteindre certains objectifs d'efficacité énergétique. Pour y répondre, une bonne orientation du bâti peut se révéler primordiale : elle permet de profiter des apports solaires en hiver et limite la hausse des températures en été. Il est vivement conseillé une orientation Sud/ Sud-Ouest. Il est aussi possible de mettre à profit les éléments existants (végétaux) pour se protéger et éviter les surchauffes en été.

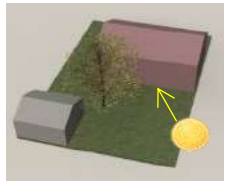


Illustration 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.

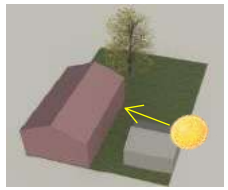


Illustration 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)

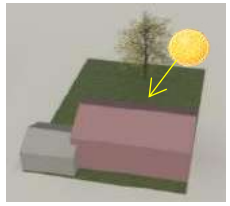


Illustration 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

6. La densité et l'objectif ZAN

- La démarche ZAN

La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper, puis compenser l'artificialisation des sols afin de préserver les terres naturelles, agricoles et forestières. Dans le cadre de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle implique une réflexion approfondie sur la consommation d'espace et la nécessité de limiter l'étalement urbain. La notion de densité devient alors un levier essentiel : il s'agit de favoriser un développement urbain plus compact, en optimisant les espaces déjà urbanisés (réhabilitation, surélévation, densification douce) pour répondre aux besoins en logements, équipements et activités sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cette approche permet de concilier développement territorial et préservation des ressources, tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi.

- La recherche d'une densité acceptable

En optimisant l'usage du foncier, la recherche de densité de permet de limiter l'artificialisation des sols, tout en maintenant une offre suffisante en logements, équipements et services. Une densité bien maîtrisée favorise également des formes urbaines plus durables, facilite les mobilités douces, réduit les coûts d'infrastructures et renforce la vitalité des centralités. Elle contribue ainsi à un urbanisme plus sobre, plus efficient et plus respectueux des équilibres environnementaux.

Afin de répondre notamment aux objectifs législatifs et atteindre la production de logements attendue sur la commune à l'horizon + 10 ans, il convient de respecter une densité minimale, au delà des projets encadrés par les OAP.

- Les densités applicables sur la commune de Marmande :

Il est attendu de se rapprocher des densités minimales suivantes pour tout projet d'aménagements au sein des secteurs urbains :

- Environ 80 lgts/ha en zone UA
- Environ 30 lgts/ha en zone UB
- Environ 15 lgts/ha en zone UC

Ces densités sont également compatibles avec le DOO du 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

Extrait du SOO du SCoT

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

7. Préserver une homogénéité des constructions, garante de l'identité marmandaise

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-après.



Source : CAUE 47

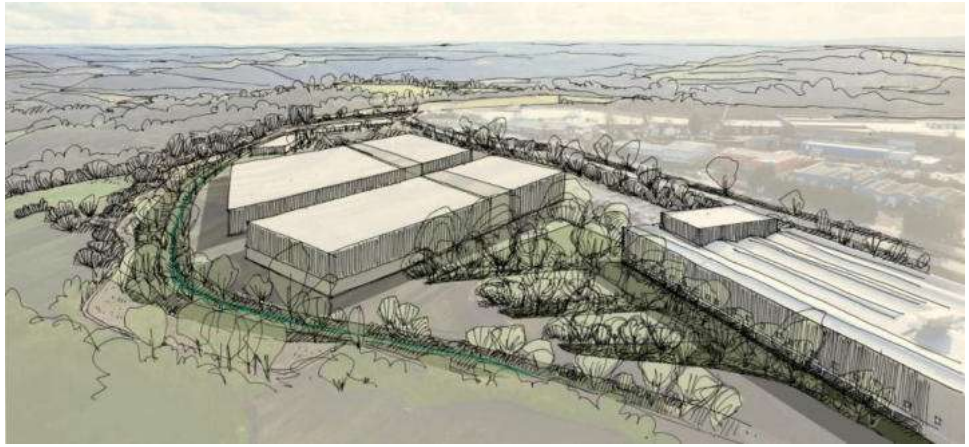
ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

8. Aménager des zones d'activités qualitatives

- Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

Les opérations d'aménagement des zones d'activités doivent respecter les grands principes suivants :

- Gérer et valoriser une présence végétale conciliant une montée qualitative paysagère des entrées de ville et la possibilité « d'effets vitrines » ;
- Considérer la perception depuis l'espace public ;
- Composer harmonieusement les opérations des zones d'activités avec le paysage environnant ;
- Préserver les espaces forestiers faisant la singularité du territoire en soignant les franges urbaines ;
- Former des « espaces tampons » entre les zones d'activités et celles agricoles ou naturelles ;
- Gérer les interfaces entre espaces économiques et espaces habités ;
- S'adapter à l'environnement naturel : la topologie, le sol, la végétation, les vues ;
- Favoriser la végétalisation des espaces urbanisés et de la voirie ;
- Favoriser les espaces de respiration avec du stationnement végétalisé par exemple ;
- Anticiper les extensions des bâtiments.



Intégration paysagère de la ZA de l'Aiguille (Figeac) – Communauté de Communes du Grand Figeac



Végétalisation d'espaces d'activités (Beaucouzé) – CAUE Loire-Atlantique



Parking planté (Le Thonolet) – DREAL PACA

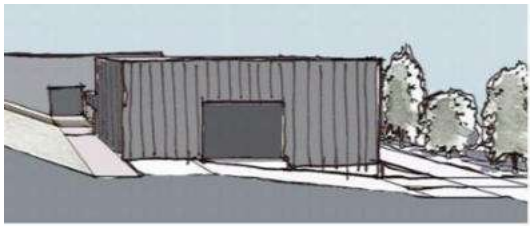
ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

8. Aménager des zones d'activités qualitatives

- Tisser des liens architecturaux cohérents entre les espaces d'activités et les spécificités du territoire

Les opérations d'aménagement des zones d'activités devront :

- Favoriser les projets respectant les codes architecturaux locaux ;
- Promouvoir une cohérence esthétique notamment dans le choix des matériaux ;
- Penser l'intégration des espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) dans le projet architectural global ;
- Privilégier une cohérence des gabarits par des bâtis modérés en fonction des espaces voisins ;
- Concevoir les façades de manière cohérente ;
- S'inscrire plus généralement dans les spécificités architecturales et paysagères environnantes ;
- Favoriser des constructions à forte valeur architecturale.



« Implantation et intégration paysagère des Zones d'Activités »
CAUE de Loir-et-cher



Les zones d'activités et les zones commerciales
CAUE Seine-Maritime



Intégration végétale et architecturale d'espaces d'activités
CAUE Loire-Atlantique

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

8. Aménager des zones d'activités qualitatives

- L'entrée

L'entrée doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'une forme générale, vecteur d'identité visuelle, réflexion sur les choix des plantations, perception des espaces publics, ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'éléments de signalétique (plan général du site localisant facilement les entreprises...).

Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos...) ou équipements (boîte aux lettres, ...).

Lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds...).

- Le stationnement

Plusieurs principes permettent de limiter l'incidence des grands espaces dédiés au stationnement :

- Privilégier, quand cela est possible, le stationnement à l'arrière des constructions ;
- Privilégier les voies existantes ou potentielles (chemins) comme la trame structurante du projet ;
- Réduire l'emprise des voiries : minimiser la surface dédiée à la voiture, prévoir des cheminements piétons au sein de la zone ;
- Inscrire la trame viaire en relation avec le site ;
- Créer une desserte interne par un réseau hiérarchisé et continu de voies et proscrire les systèmes en impasse ;
- Prévoir la gestion du stationnement, y compris à l'intérieur des parcelles privées. D'autres matériaux que l'enrobé sont à privilégier hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...).



Parc d'Activités du Cassé 1 à St Jean (31)



L'aménagement des stationnements peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol.

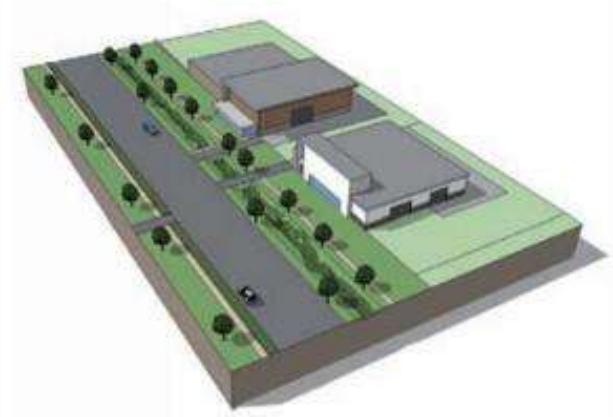
ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

8. Aménager des zones d'activités qualitatives

- La volumétrie des constructions

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti. Sur les points dominants, notamment ceux à forte covisibilité, il faudra favoriser l'implantation des bâtiments de faible hauteur.

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en termes d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/ stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents permet d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...).



- Les couleurs et matériaux des constructions

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise.

Il apparaît essentiel :

- De privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone. ;
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier ;
- De limiter le nombre de matériaux ;
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

8. Aménager des zones d'activités qualitatives

- La gestion des plantations

Une cohérence globale doit associer, au travail portant sur l'architecture, un même souci qualitatif en matière de plantations, intégrant son évolution dans le temps. Un plan d'ensemble est nécessaire, qui prendra en compte, aussi bien le traitement de la relation aux espaces publics, que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation du projet, ce plan peut s'articuler autour de plusieurs axes :

- le traitement paysager des limites (incluant l'entrée) ;
- la relation au paysage «global» du site ;
- l'aménagement des espaces publics attenants et l'aménagement paysager de la parcelle, intégrant le mobilier urbain ;
- la signalétique et l'éclairage.

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

Les franges de la zone d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales.

- La gestion des déchets :

Porter une attention particulière aux dispositifs des filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire, au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone. Des aires de présentation, prévues pour le ramassage des déchets, et situées à proximité des emprises publiques, seront intégrées au projet global pour une perception limitée depuis l'espace public.





ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

9. Composer avec l'eau

- <u>Intégrer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales en amont du projet</u>

La gestion des eaux pluviales doit se faire au plus proche de là où elles s'écoulent et s'accumulent. La bonne gestion des eaux pluviales passe par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pour limiter l'imperméabilisation des surfaces et favoriser l'infiltration dans les sols. Les aménagements privilégieront la gestion des eaux de pluie à ciel ouvert pour limiter les inondations, tel que :

- L'implantation de bassins ou de plans d'eau ;
- La création de noues paysagères ;
- La mise en place de cuve de récupération des eaux pluviales chez les particuliers ;
- La gestion des espaces de stationnements avec des revêtements drainants.

Ces dispositifs participeront également à améliorer la qualité du cadre de vie en étant intégrés à une réflexion plus globale sur les espaces publics.



Source : agence ATM, parc des Gandines (78)



Source : INSA Lyon - OHTU

Des noues sont aussi recommandées en accompagnement de la voirie et des liaisons douces.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.





Source : Agence ATM, quartier Renoir (31)

ORIENTATIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

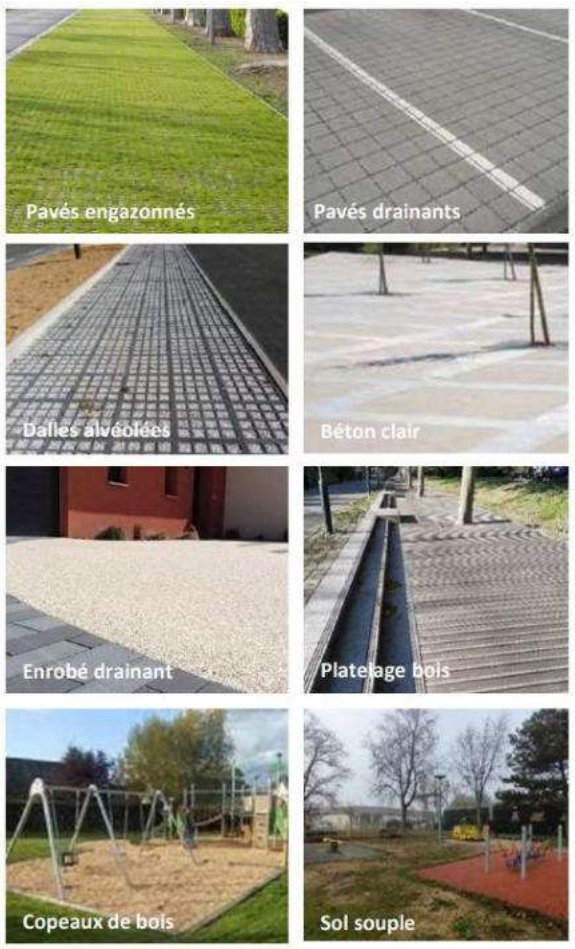
9. Composer avec l'eau

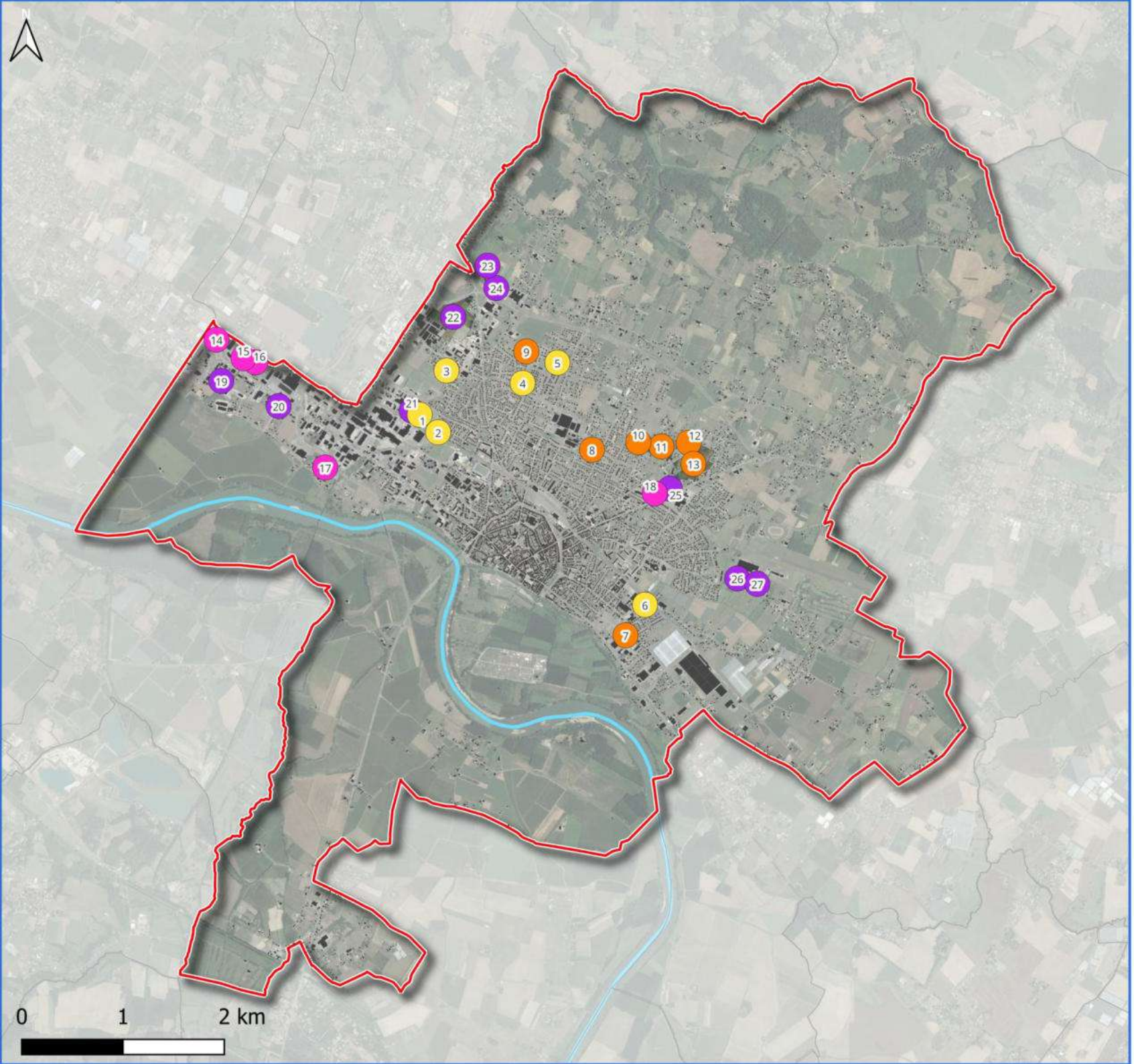
- Bien choisir les revêtements de sol

Pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur, favorisés par la présence de revêtements en enrobé noir, les revêtements pourront être décapés puis remplacés par un revêtement de faible albédo (forte absorption et faible restitution des rayons du soleil), c'est-à-dire de couleur claire. Ils ne devront cependant pas être source d'inconfort visuel et d'éblouissement. Une attention particulière sera aussi portée à la perméabilité des revêtements retenus pour contribuer à créer d'avantage de fraîcheur.

Les revêtements mobilisés pourront être :

- Des pavés engazonnés
- Des pavés drainants
- Des dalles alvéolées remplies de gravillons
- Du béton clair
- Un enrobé drainant clair
- Un platelage bois
- Des copeaux de bois
- Un sol souple





Localisation des secteurs d'OAP

- 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

Marmande
TERRE DE GARONNE

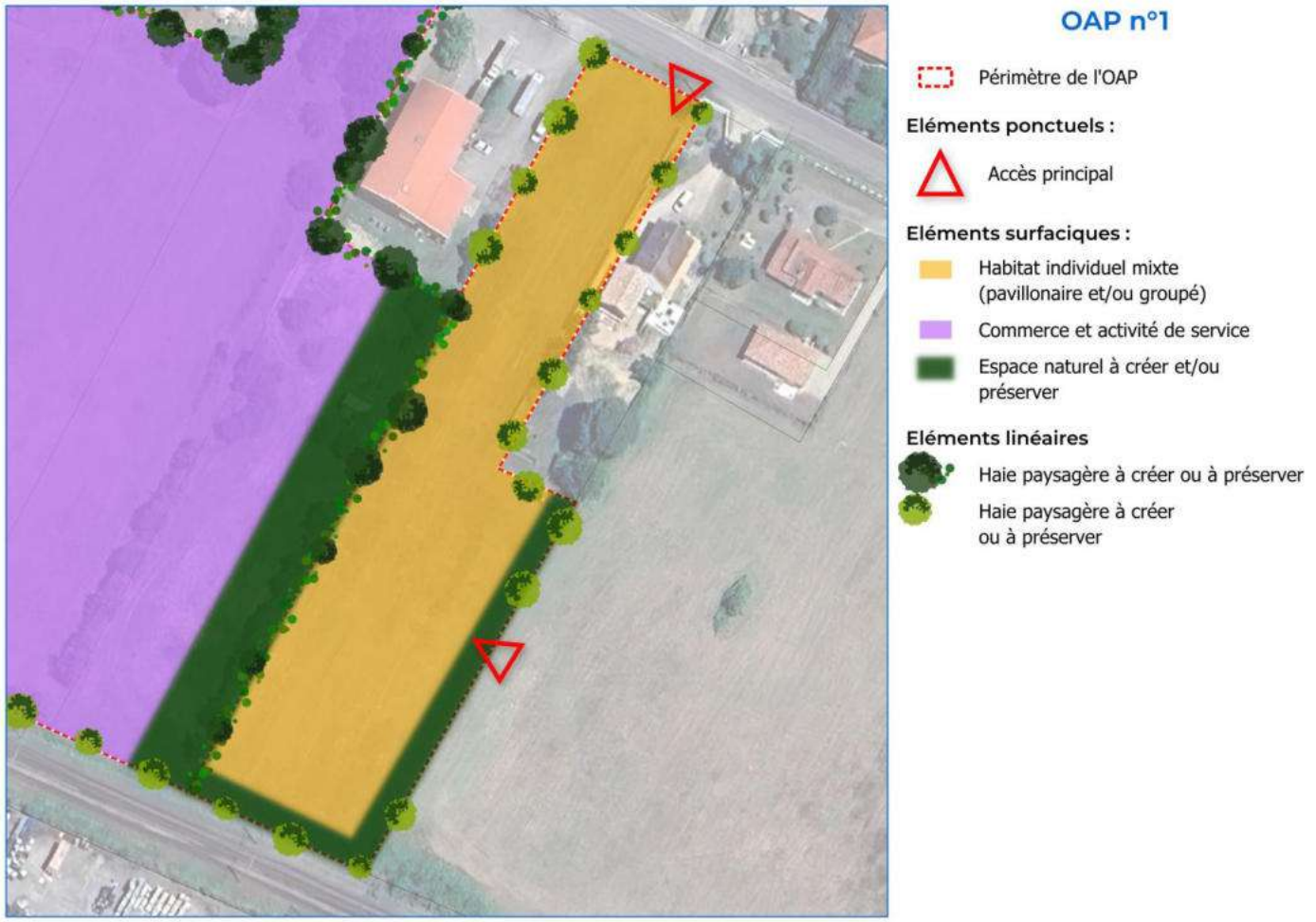
CITADIA

Source : DGFIP
Réalisation : Citadia Conseil

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°1 : MONTAIGNE

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,78 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 12 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : NON RÈGLEMENTÉ**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant et qui s'inscrit en complémentarité avec le projet mené sur la parcelle Est adjacente : de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé.
Les éléments pourront s'établir en RDC.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
L'accès Sud du secteur doit se faire en continuité de la voirie prévue sur la parcelle Est adjacente.

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

Une frange tampon paysagère et naturelle (10 mètres d'épaisseur) assortie d'une haie paysagère devra être créée à l'interface de la voie ferrée présente au Sud de l'opération afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.

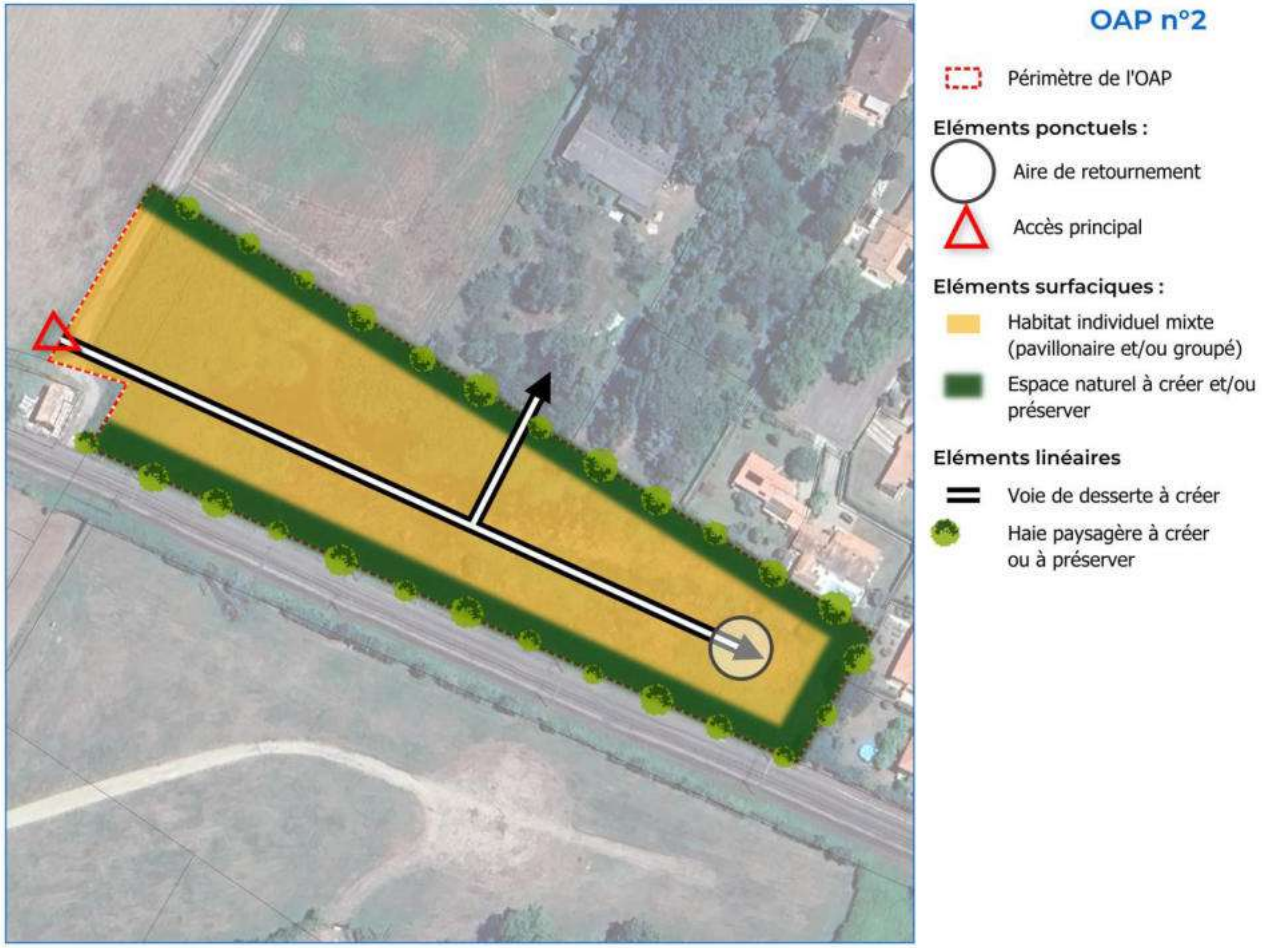
// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°2 : MESSAGER

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,16 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 17 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : NON RÈGLEMENTÉ**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant et qui s'inscrit en complémentarité avec le projet mené sur la parcelle Ouest adjacente : de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé.
Les éléments pourront s'établir en RDC.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
L'accès Ouest du secteur doit se faire en continuité de la voirie prévue sur la parcelle Ouest adjacente.

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

Une frange tampon paysagère et naturelle (10 mètres d'épaisseur) assortie d'une haie paysagère devra être créée à l'interface de la voie ferrée présente au Sud de l'opération afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°3 : CHÊNE VERT

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,94 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 14 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 20%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé.
Un total de 20% de logements locatifs sociaux sera demandé sur le secteur. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 50% des logements produits.
Une zone d'implantation préférentielle a été identifiée.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

Une frange tampon paysagère et naturelle (10 mètres d'épaisseur) assortie d'une haie paysagère devra être créée à l'interface du foncier agricole présent au Sud de l'opération afin de limiter les nuisances.

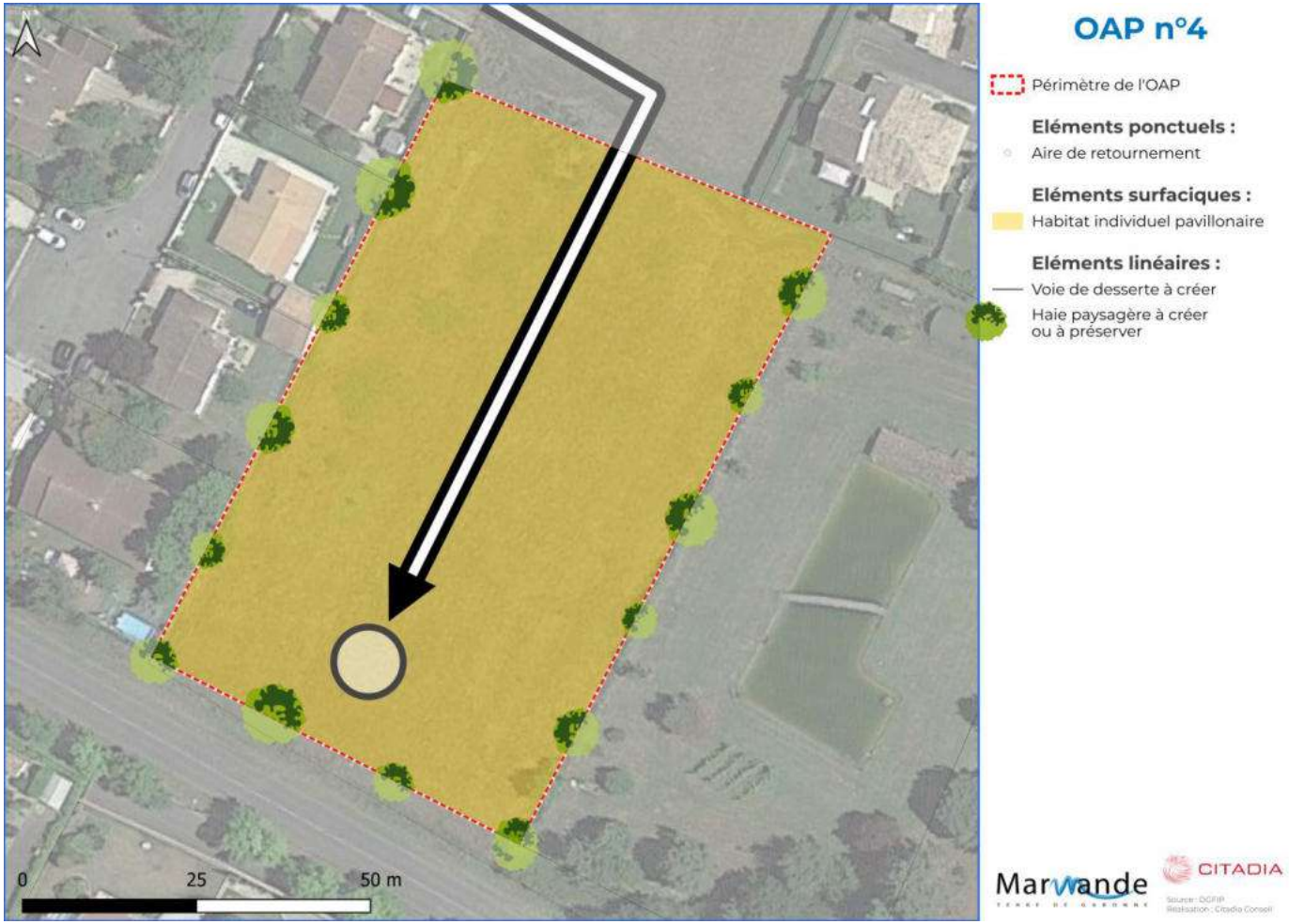
// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°4 : DANOIS

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,57 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 8 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : NON RÈGLEMENTÉ**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire.
Les éléments pourront s'établir en RDC.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une haie paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Une haie paysagère devra être créée à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

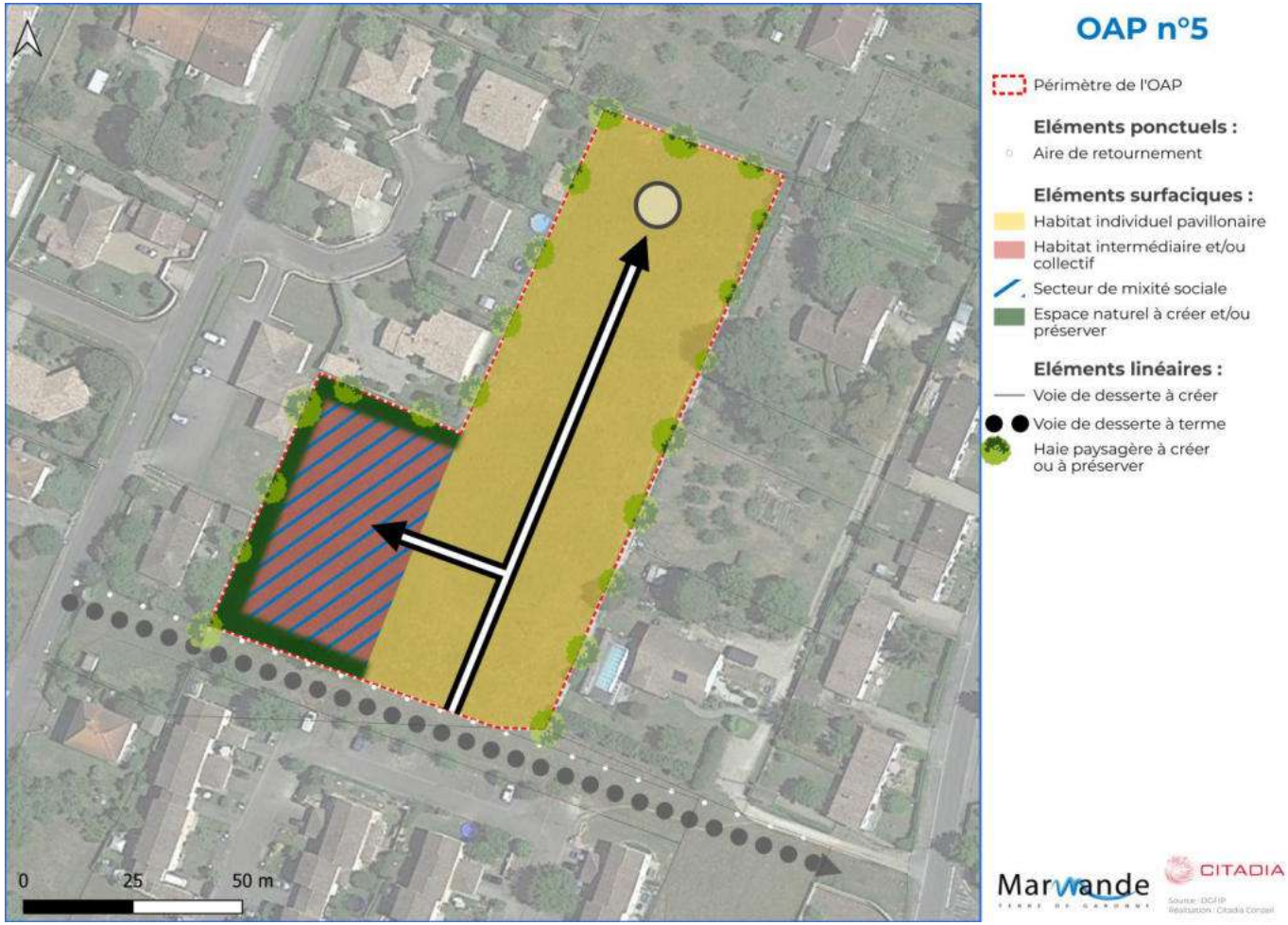
// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°5 : CASTERA

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,84 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 12 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 50%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire et de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif. Un total de 50% de logements locatifs sociaux sera demandé sur l'ensemble de l'opération. Une zone préférentielle d'implantation a été identifiée. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 40% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

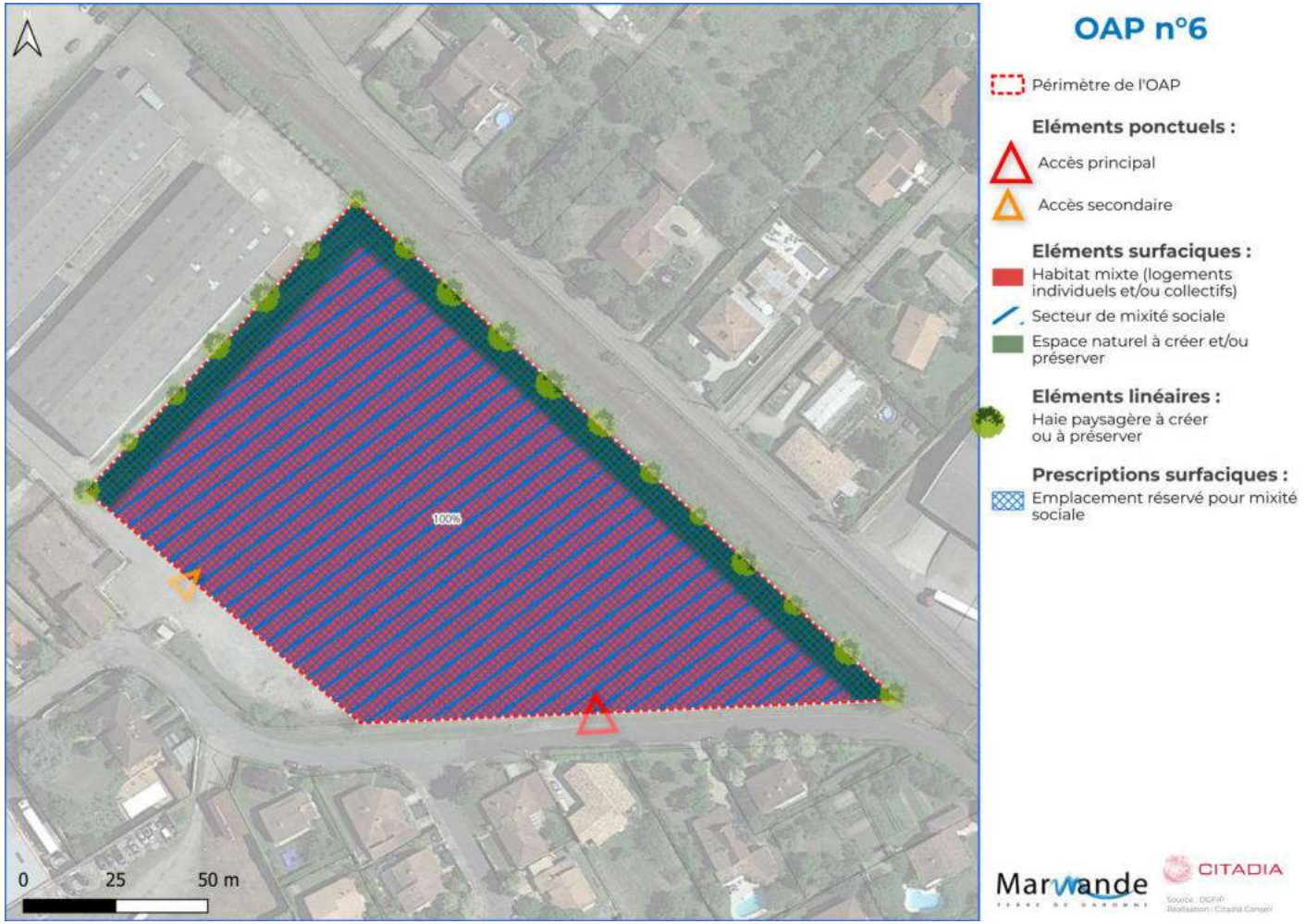
Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°6 : AUGUSTE RENOIR

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,55 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 15 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 23 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 100%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, d'une typologie allant de l'habitat individuel groupé à l'habitat intermédiaire ou le petit collectif. L'opération devra comprendre 100% de logements locatifs sociaux. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 40% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Une haie paysagère devra être créée à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

BILAN DES OAP EN ZONE URBAINE (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	**86 logements**					

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°7 : RENÉ CASSIN

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,13 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 24 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 20%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements similaires à ceux observés dans l'environnement proche : de l'habitat individuel pavillonnaire et groupé. L'opération devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux. Une zone d'implantation préférentielle a été identifiée. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 50% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux (dédié aux piétons et cyclistes) devra relier l'opération à l'avenue René Cassin. Il devra être aménagé de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement, ombrage, etc.). cheminement doux devra être réalisé à l'aide de revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux (cf. point 8. des dispositions générales).

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°8 : PIGEONNIER

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,4 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 29 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 36%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements similaires à ceux observés dans l'environnement proche : de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé, de l'habitat intermédiaire et/ou du petit collectif. L'opération devra comprendre 36% de logements locatifs sociaux. Une zone d'implantation préférentielle a été identifiée. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 50% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux (dédié aux piétons et cyclistes) devra permettre de circuler au sein de l'opération. Il devra être aménagé de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement, ombrage, etc.). Le cheminement doux devra être réalisé à l'aide de revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux (cf. point 8. des dispositions générales).

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°9 : CASSE SUD

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,65 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 34 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 100%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements similaires à ceux observés dans l'environnement proche : de l'habitat individuel pavillonnaire. L'opération devra accueillir uniquement des logements locatifs sociaux.
Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 40% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux (dédié aux piétons et cyclistes) devra permettre de circuler au sein de l'opération. Il devra être aménagé de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement, ombrage, etc.). Le cheminement doux devra être réalisé à l'aide de revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux (cf. point 8. des dispositions générales).

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (10 mètres d'épaisseur) assorties d'une haie paysagère devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités et également limiter les conflits d'usage. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

Une frange tampon paysagère et naturelle (10 mètres d'épaisseur) assortie d'une haie paysagère devra être créée à l'interface du foncier agricole présent au Nord de l'opération afin de limiter les nuisances.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

// RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP devra prendre en compte les prescriptions fixées dans le PPRN mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°10 : BELLETEQUE EST

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 2,1 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 43 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : NON RÈGLEMENTÉ**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé.
Les éléments pourront s'établir en RDC.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
Un carrefour sécurisé devra être aménagé sur la Rue de Bientôt Vu.

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies paysagères devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

Une frange tampon paysagère et naturelle (10 mètres d'épaisseur) assortie d'une haie paysagère devra être créée à l'interface du foncier agricole présent au Nord de l'opération afin de limiter les nuisances.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

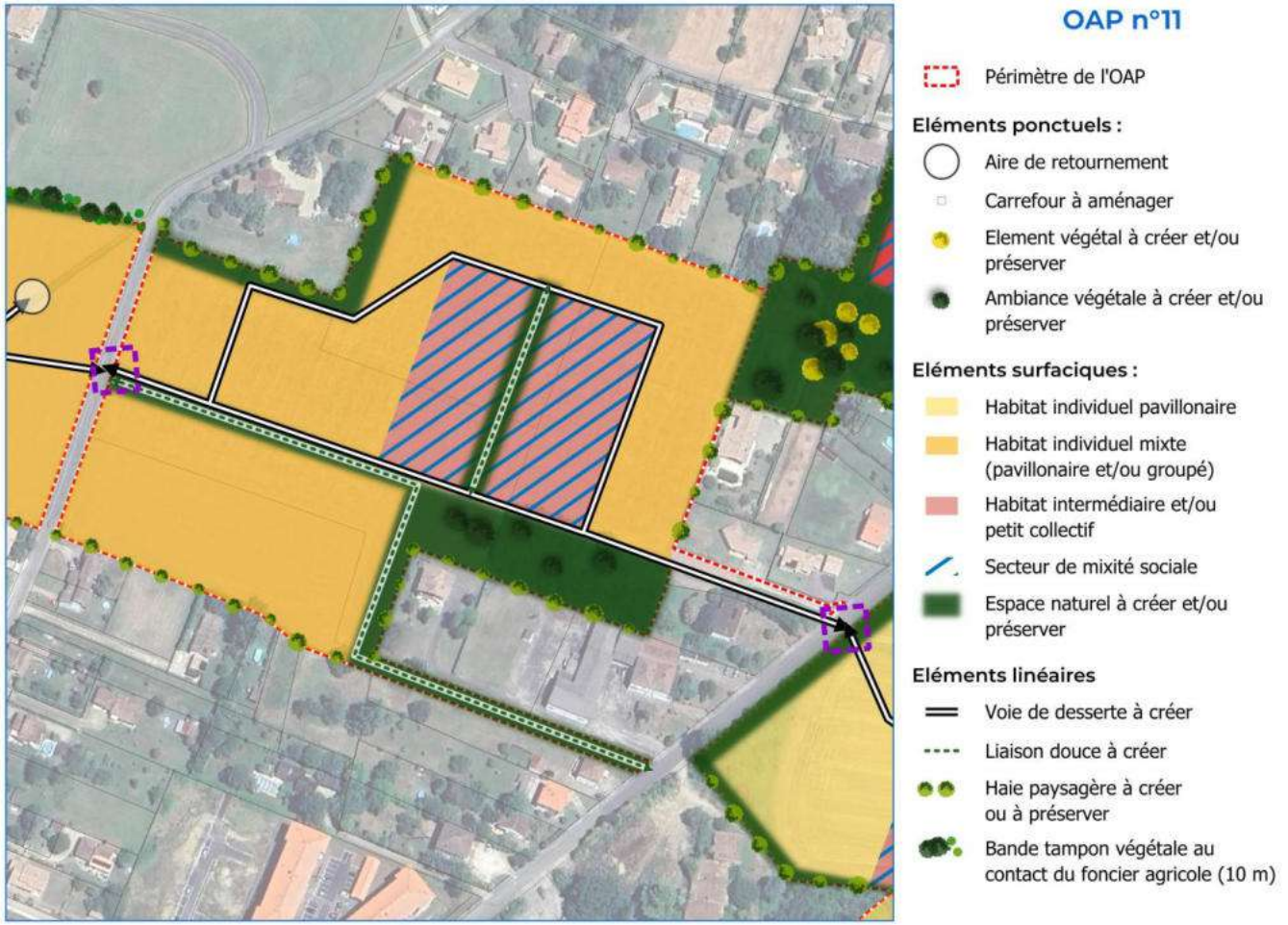
// RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP devra prendre en compte les prescriptions fixées dans le PPRN mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°11 : BIENTÔT-VU

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 5,07 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 102 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 50%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, dont la typologie sera de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé, ainsi que du petit collectif. L'opération devra accueillir un total de 50% de logements locatifs sociaux. Une zone d'implantation préférentielle a été identifiée. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 40% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
Un carrefour sécurisé devra être aménagé sur la Rue de Bientôt Vu.

// MODES ACTIFS

Des cheminements doux (dédiés aux piétons et cyclistes) devront permettre de circuler au sein de l'opération. Ils devront être aménagés de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement, ombrage, etc.). Le cheminement doux devra être réalisé à l'aide de revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux (cf. point 8. des dispositions générales).

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies paysagères devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf

dispositions générales, point 8.

// RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP devra prendre en compte les prescriptions fixées dans le PPRN mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

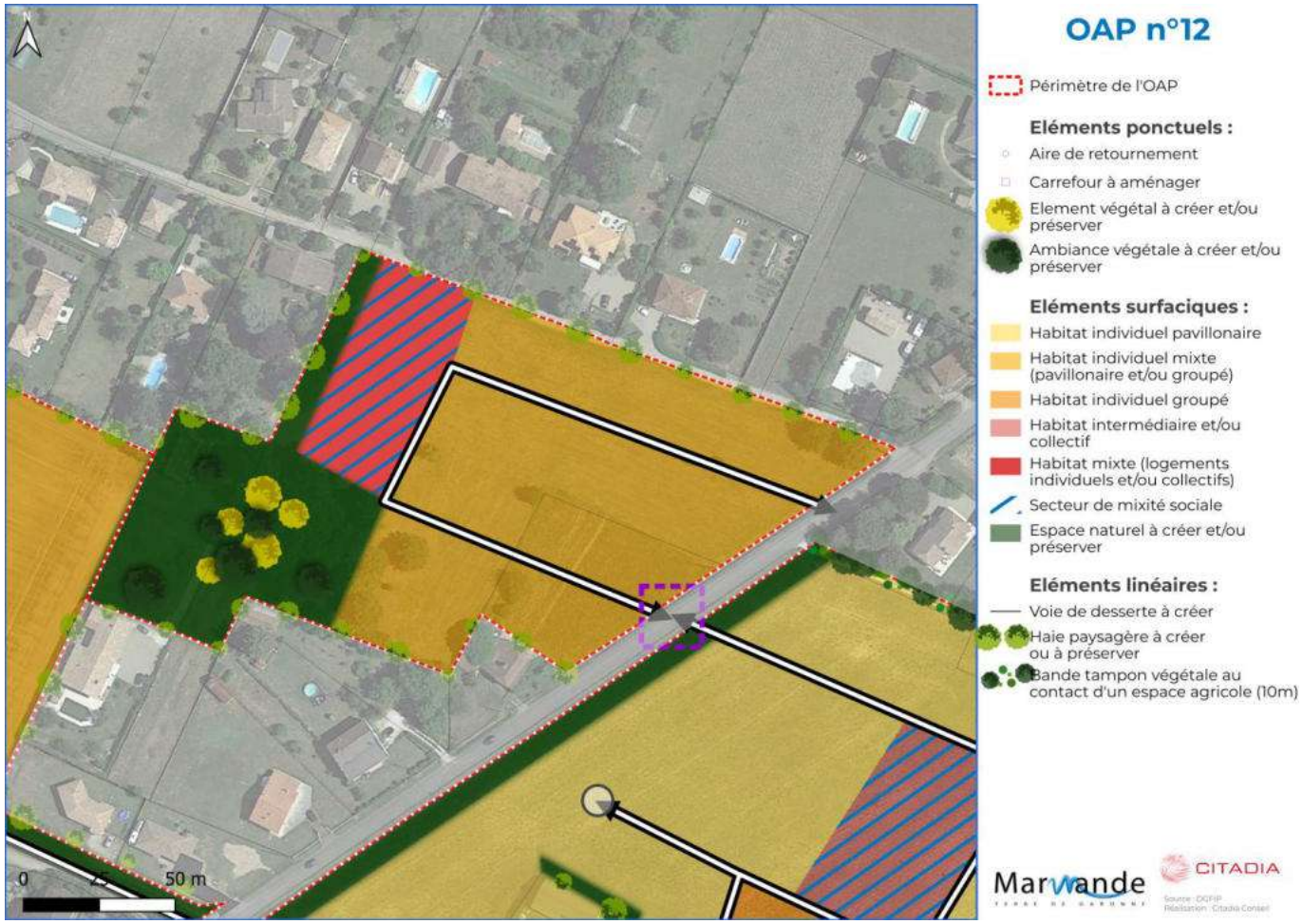
Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°12 : MAUSSACRE

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 2,02 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 41 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 20%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°13 : BEDAT

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 4,58 HA**
- **DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE : 20 LOGTS/HA**
- **NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS : 92 LOGEMENTS MINIMUM**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : SECTEUR A : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

  SECTEUR B : OUVERTURE À MOYEN TERME, A PARTIR DE 2030
- **POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDU SUR LA TOTALITÉ DE L'OPÉRATION : 30%**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, dont la typologie sera de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé, ainsi que du petit collectif. L'opération devra accueillir un total de 30% de logements locatifs sociaux. Deux zones d'implantation préférentielles ont été identifiées. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 50% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
Un carrefour sécurisé devra être aménagé sur l'Avenue du Dr. Georges Neau.
L'aire de retournement devra se situer dans la limite Nord de l'opération, afin d'anticiper une potentielle urbanisation de la parcelle limitrophe Nord.

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies paysagères devront être créées à l'interface de tissus urbains et agricoles. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces plantés en creux, jardins de pluies) devront être privilégiés et devront être considérés comme des solution contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique

// RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP devra prendre en compte les prescriptions fixées dans le PPRN mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

- ✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.
- ✓ Aménagement de noues.

BILAN DES OAP EN ZONE A URBANISER (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**						

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble de logements, dont la typologie sera de l'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé, ainsi que du petit collectif. L'opération devra accueillir un total de 20% de logements locatifs sociaux. Une zone d'implantation préférentielle a été identifiée. Il est recommandé de limiter la production de logements sociaux de type PLAI à 50% des logements produits.
Les éléments pourront s'établir en RDC ou en R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).
Un carrefour sécurisé devra être aménagé sur l'Avenue du Dr. Georges Neau.

// MODES ACTIFS

La création de cheminement doux est laissée libre d'appréciation lors du permis d'aménager .

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas obligatoire.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies paysagères devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Les haies paysagères créées devront être composées d'essences variées, locales et favorables à la biodiversité. L'utilisation de différentes states végétales devra être favorisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cf dispositions générales, point 8.

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques



✓ Aménagement d'une frange tampon paysagère et naturelle avec des essences variées locales et favorables à la biodiversité.

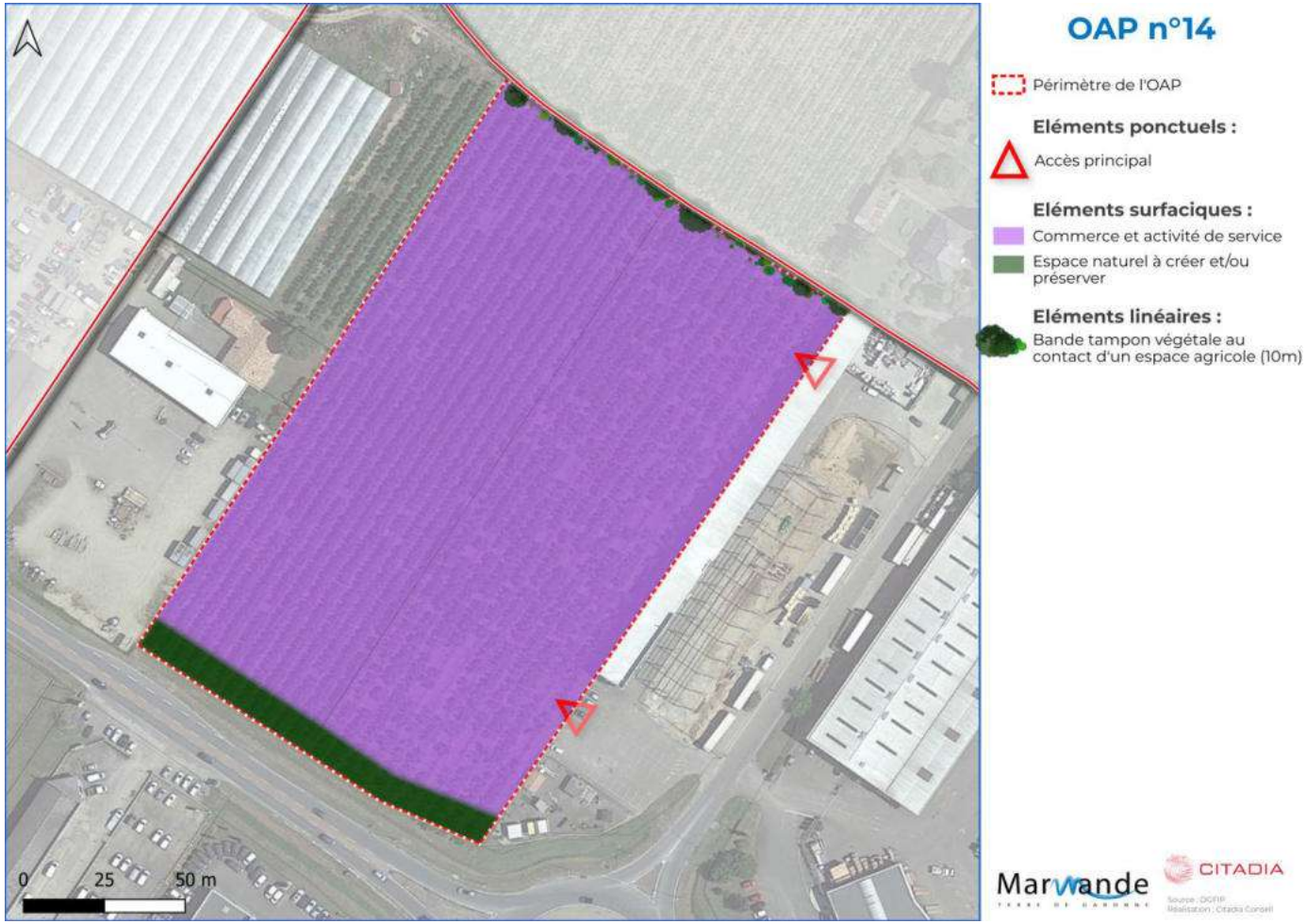
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°14 : BERGERIE

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 2,56 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une bande tampon et d'une bande naturelle



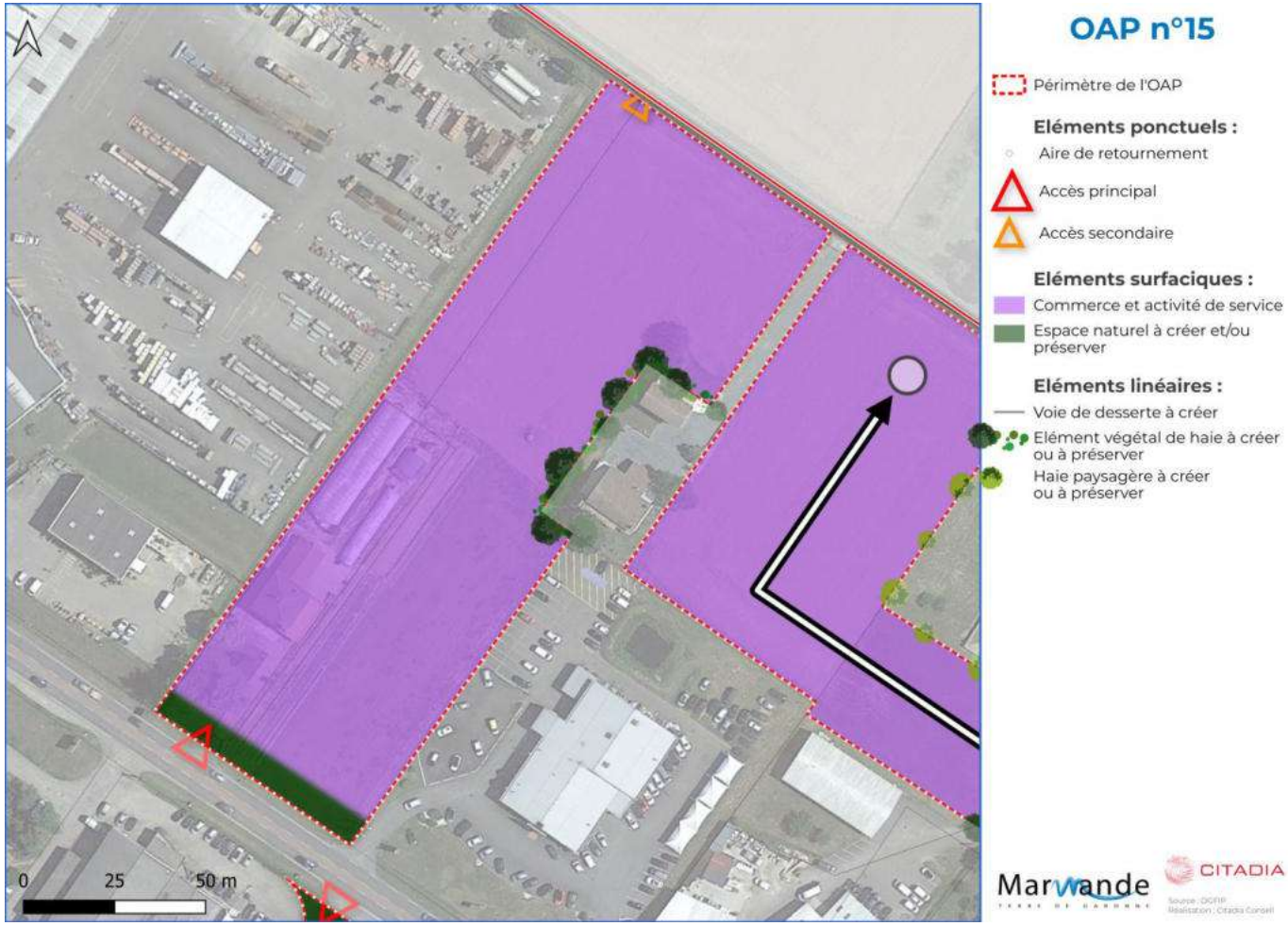
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°15 : JEANBART

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,38 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une bande tampon et d'une bande naturelle



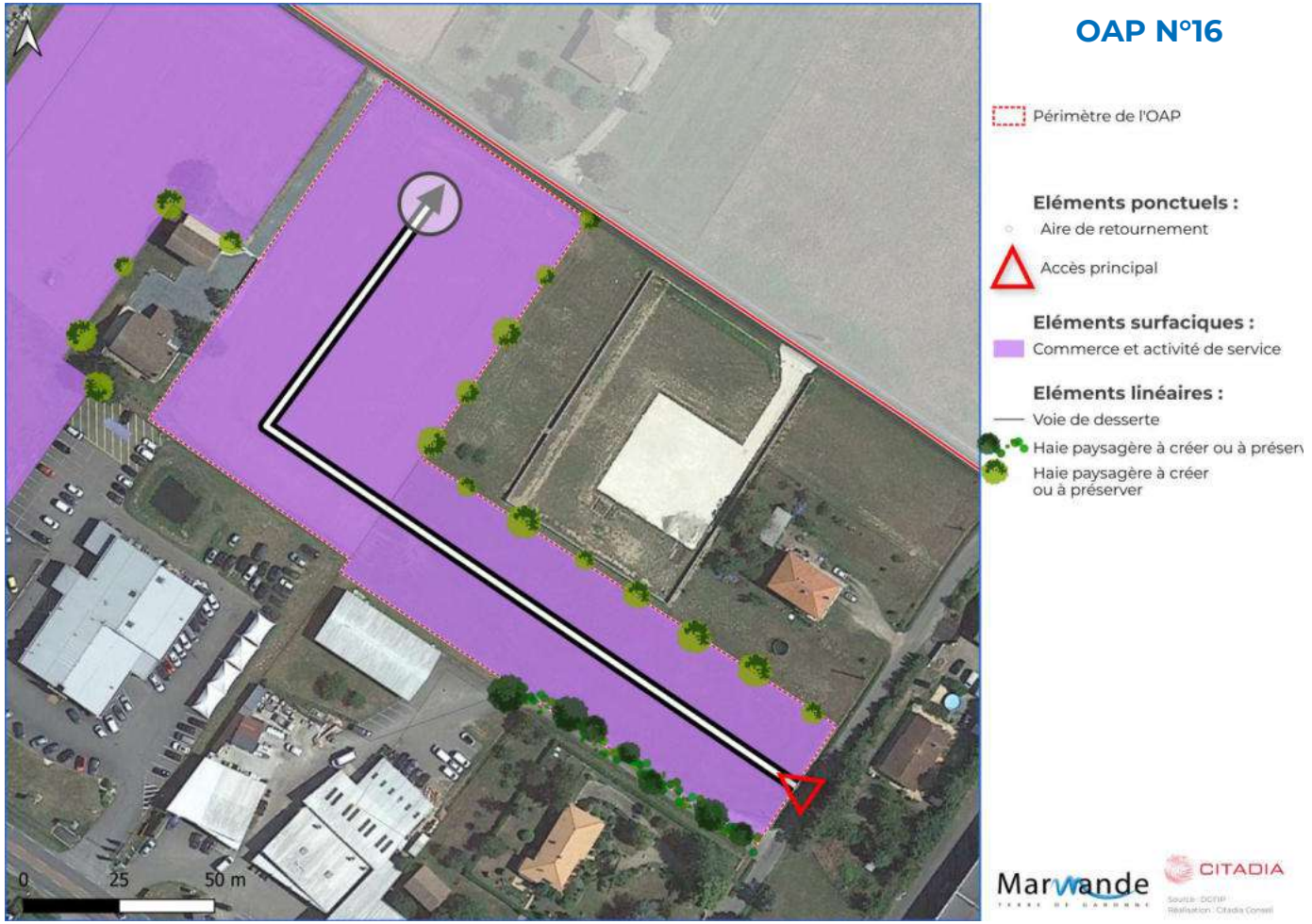
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°16 : LAGRAVIERE

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,17 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère



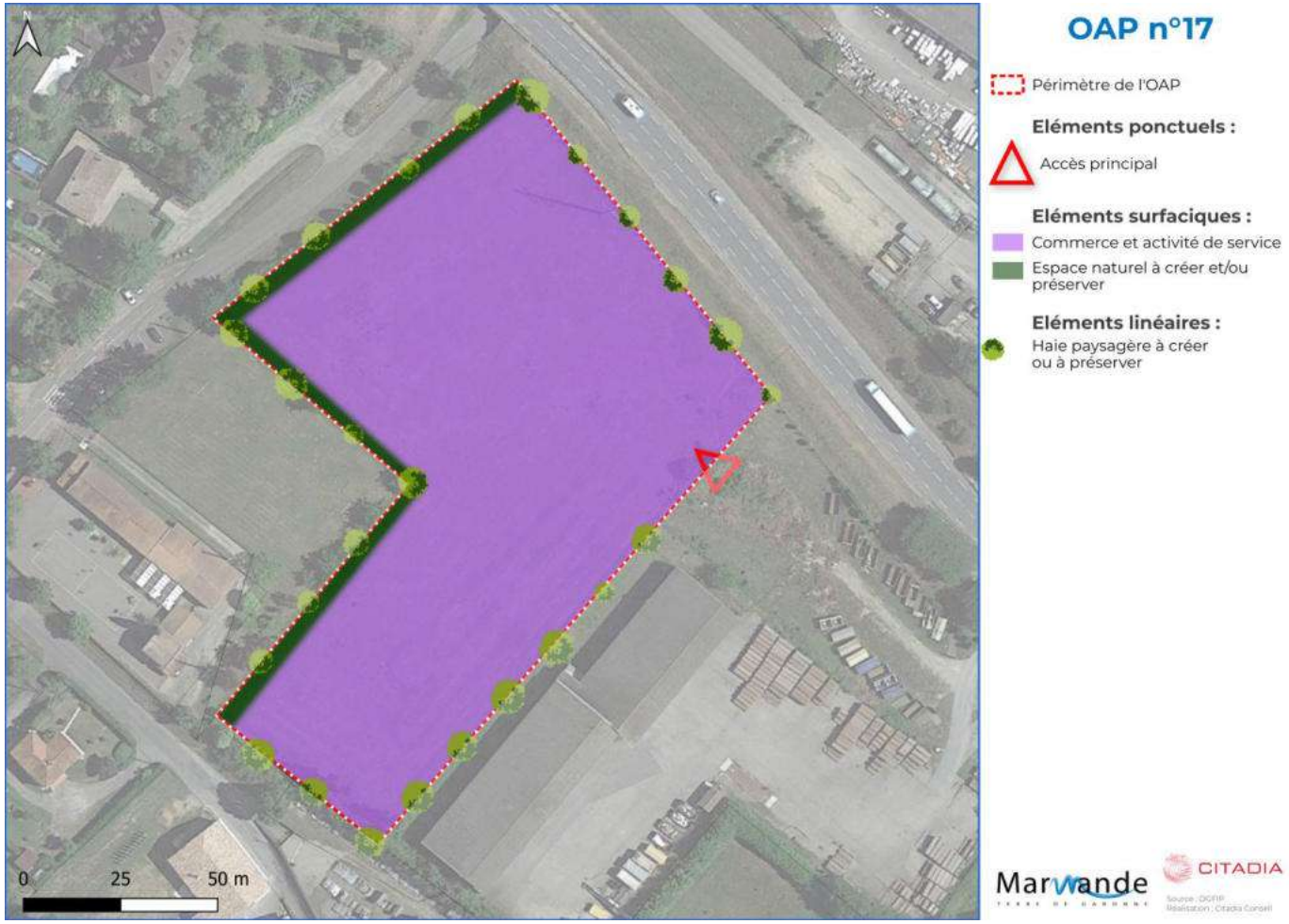
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°17 : THIVRAS

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,41 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



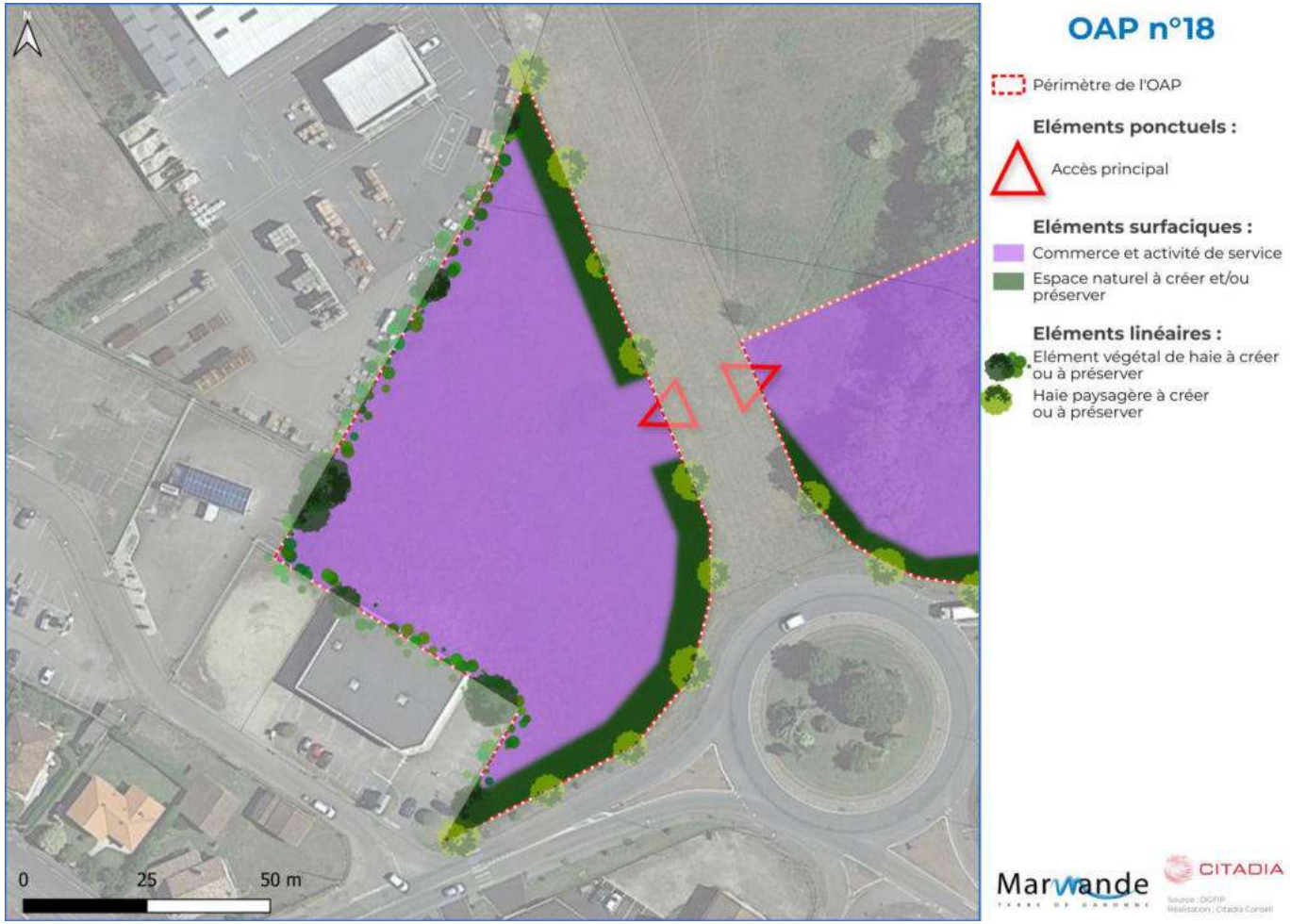
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE URBAINE (U)

OAP N°18 : BUFFIN

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,66 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **INTÉGRATION PAYSAGÈRE : LA HAIE PAYSAGÈRE DEVRA ÊTRE IMPLANTÉE EN RETRAIT. UN CONSTAT D'ALIGNEMENT SERA DÉLIVRÉ PAR LE DÉPARTEMENT**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



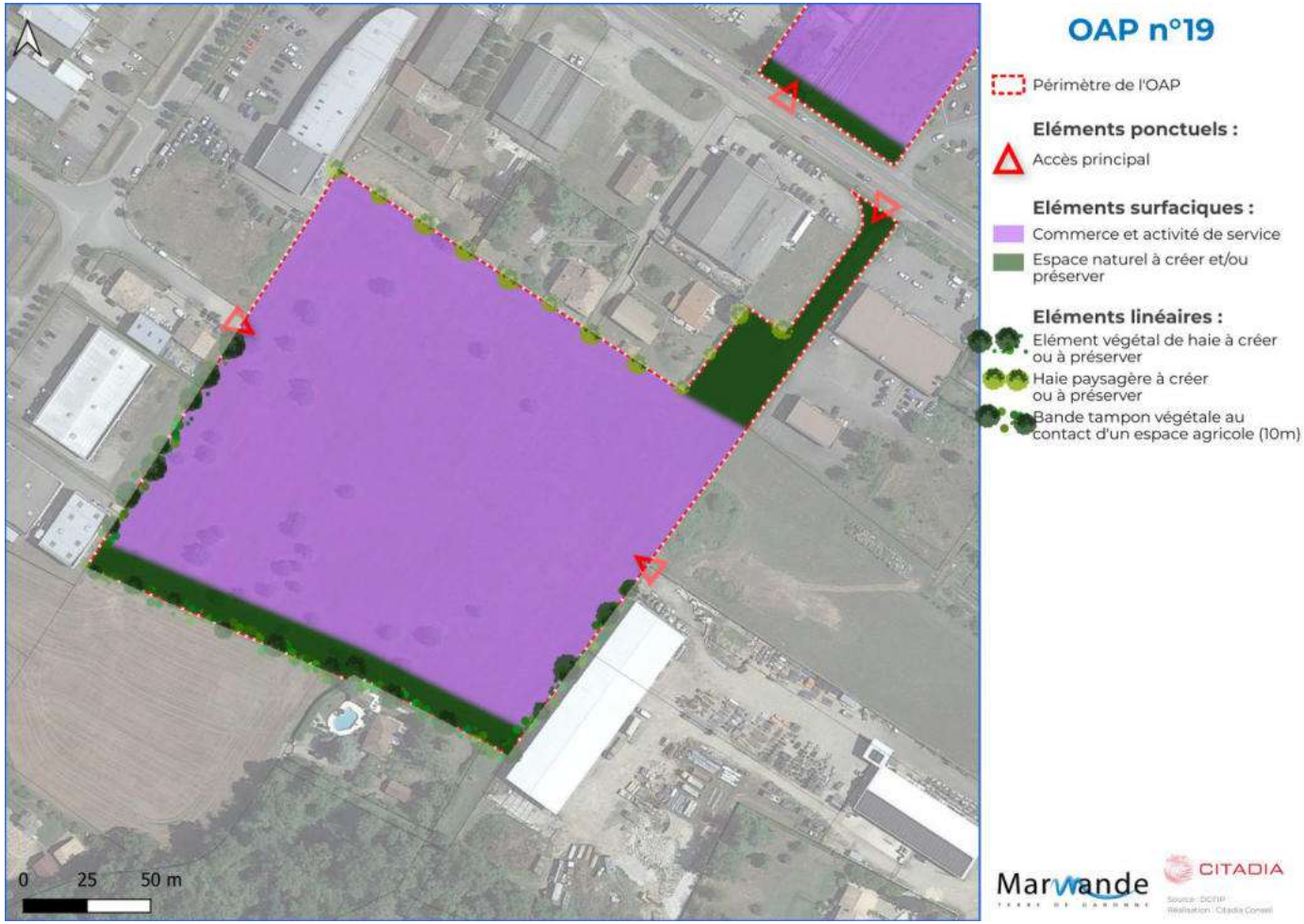
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°19 : LANTHILLAC

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 3,32 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



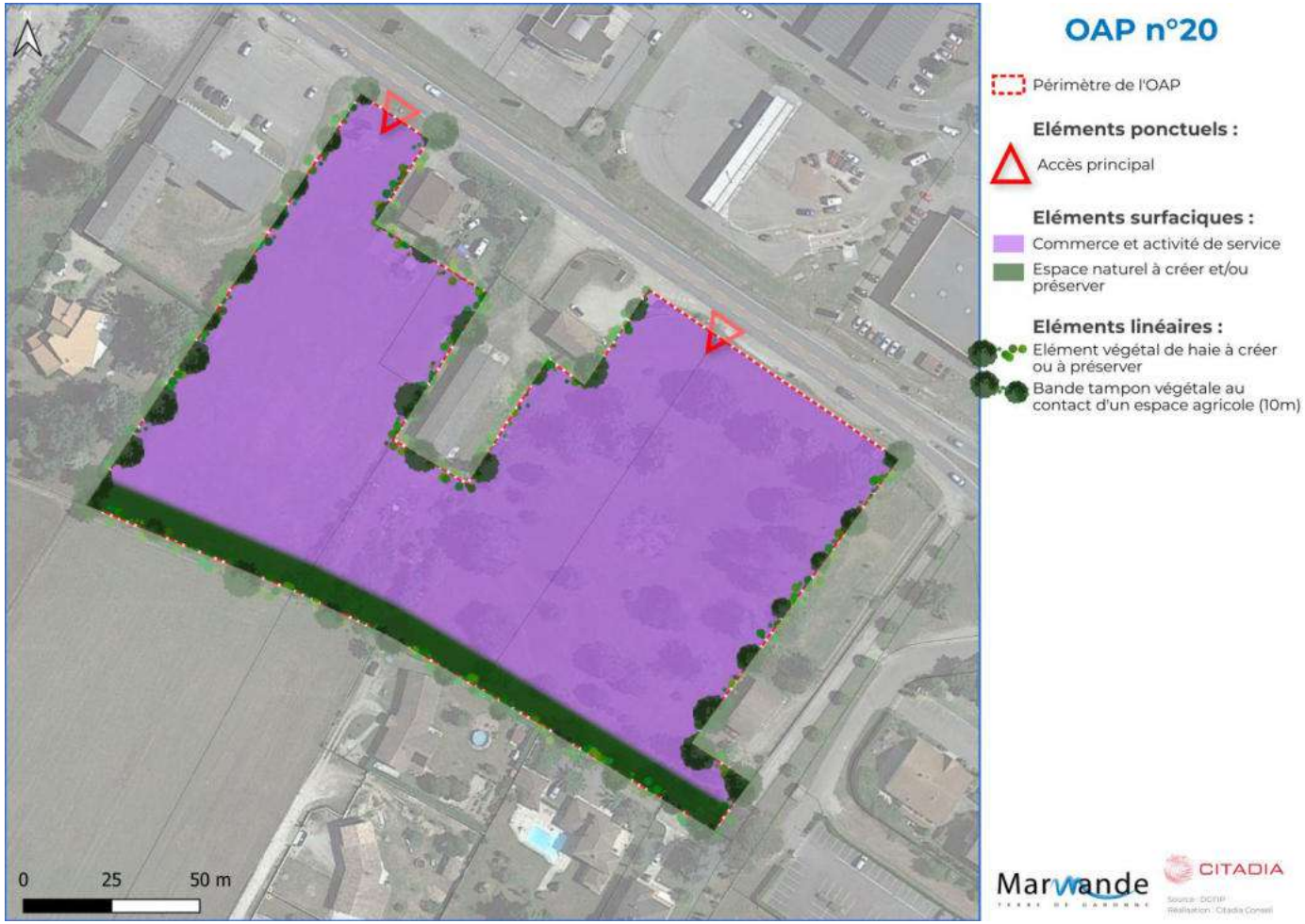
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°20 : PERRET SUD

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,99 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°21 : MICHELON

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 2,22 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



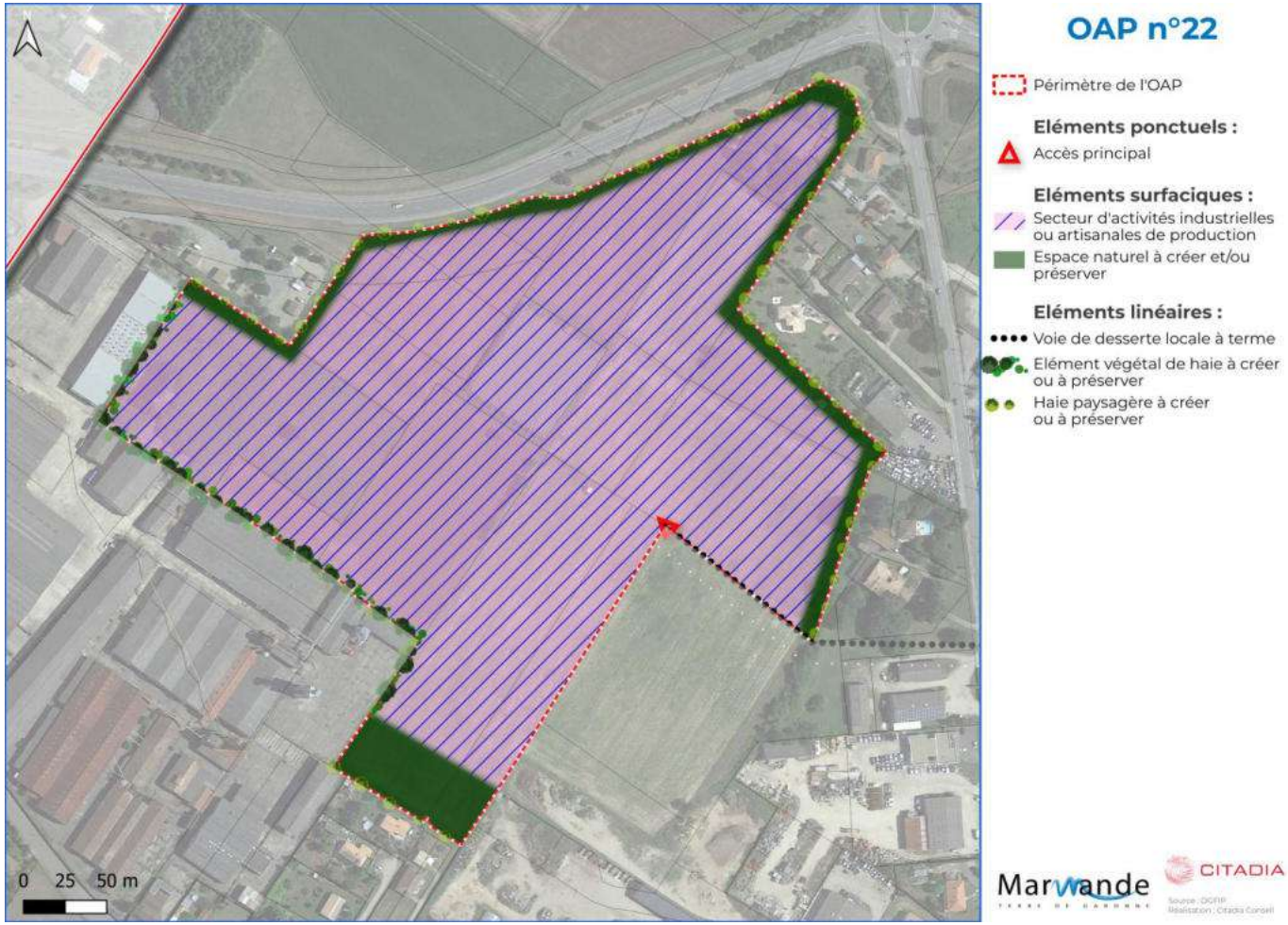
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°22 : LION D'OR

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 10,11 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°23 : FERRAN

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,37 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



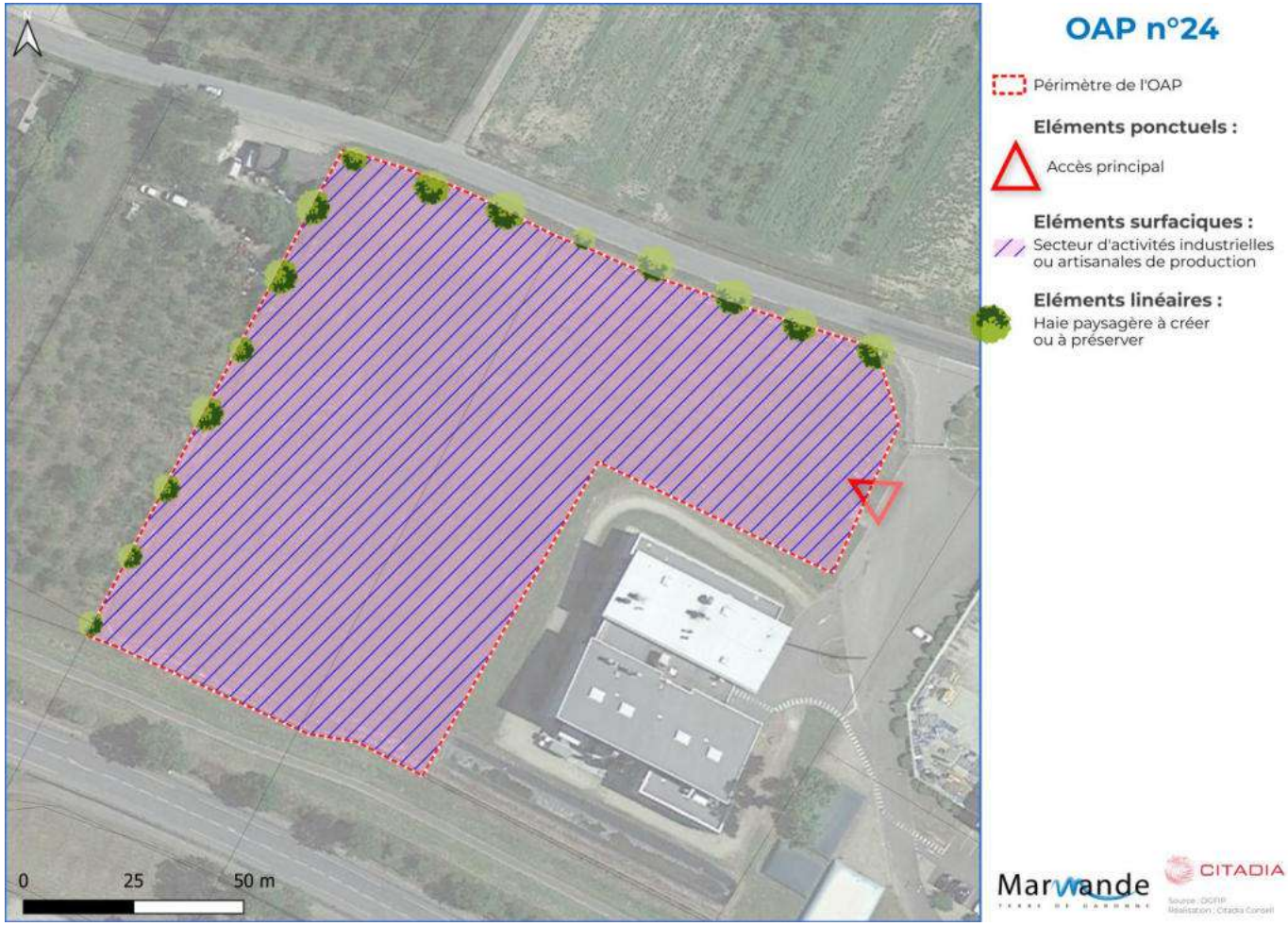
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°24 : MERIC

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,33 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère



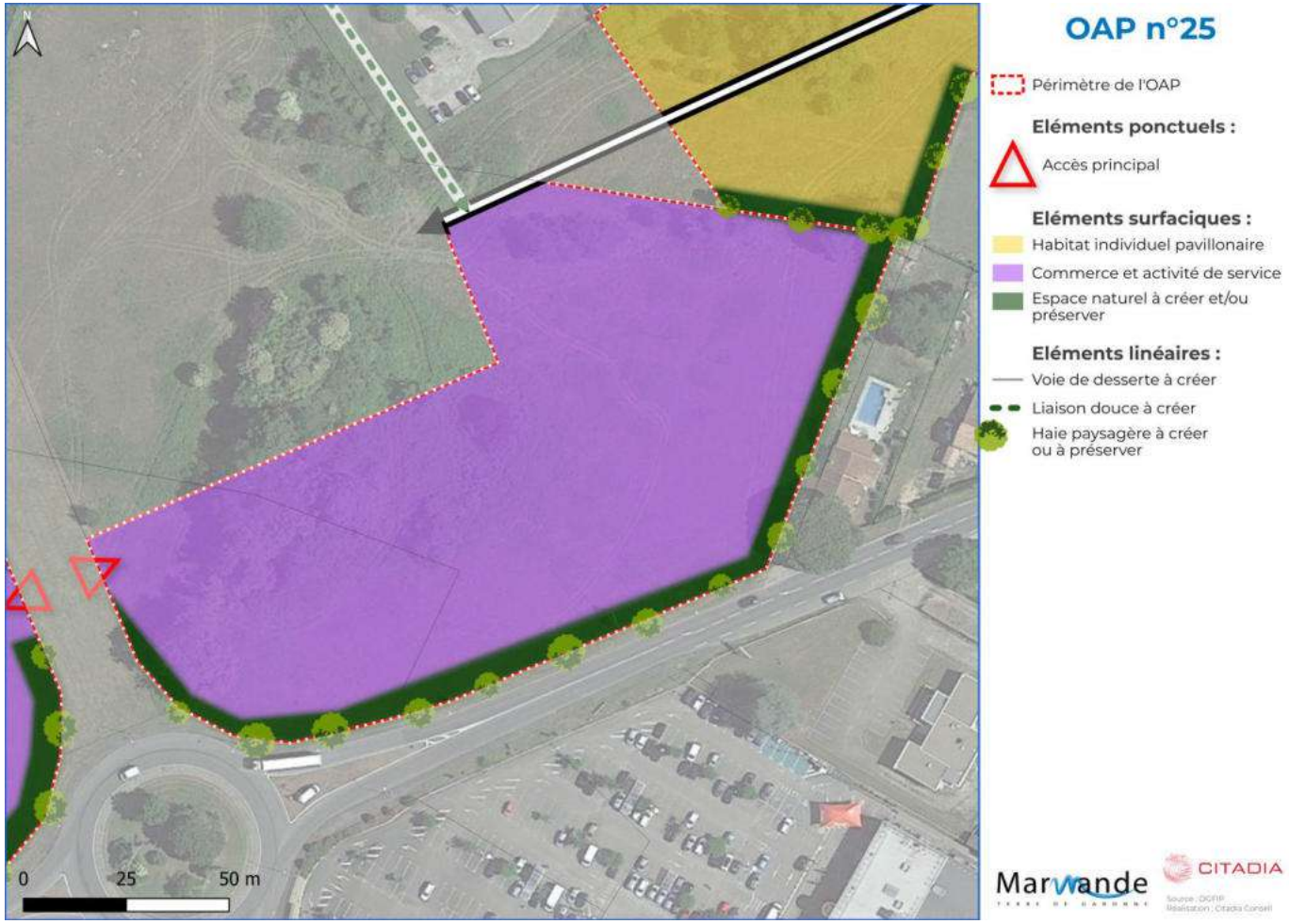
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°25 : JARDIN

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,46 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **INTÉGRATION PAYSAGÈRE : LA HAIE PAYSAGÈRE LE LONG DE L'AVENUE GEORGES POMPIDOU DEVRA ÊTRE IMPLANTÉE EN RETRAIT. UN CONSTAT D'ALIGNEMENT SERA DÉLIVRÉ PAR LE DÉPARTEMENT**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une haie paysagère et d'une bande naturelle



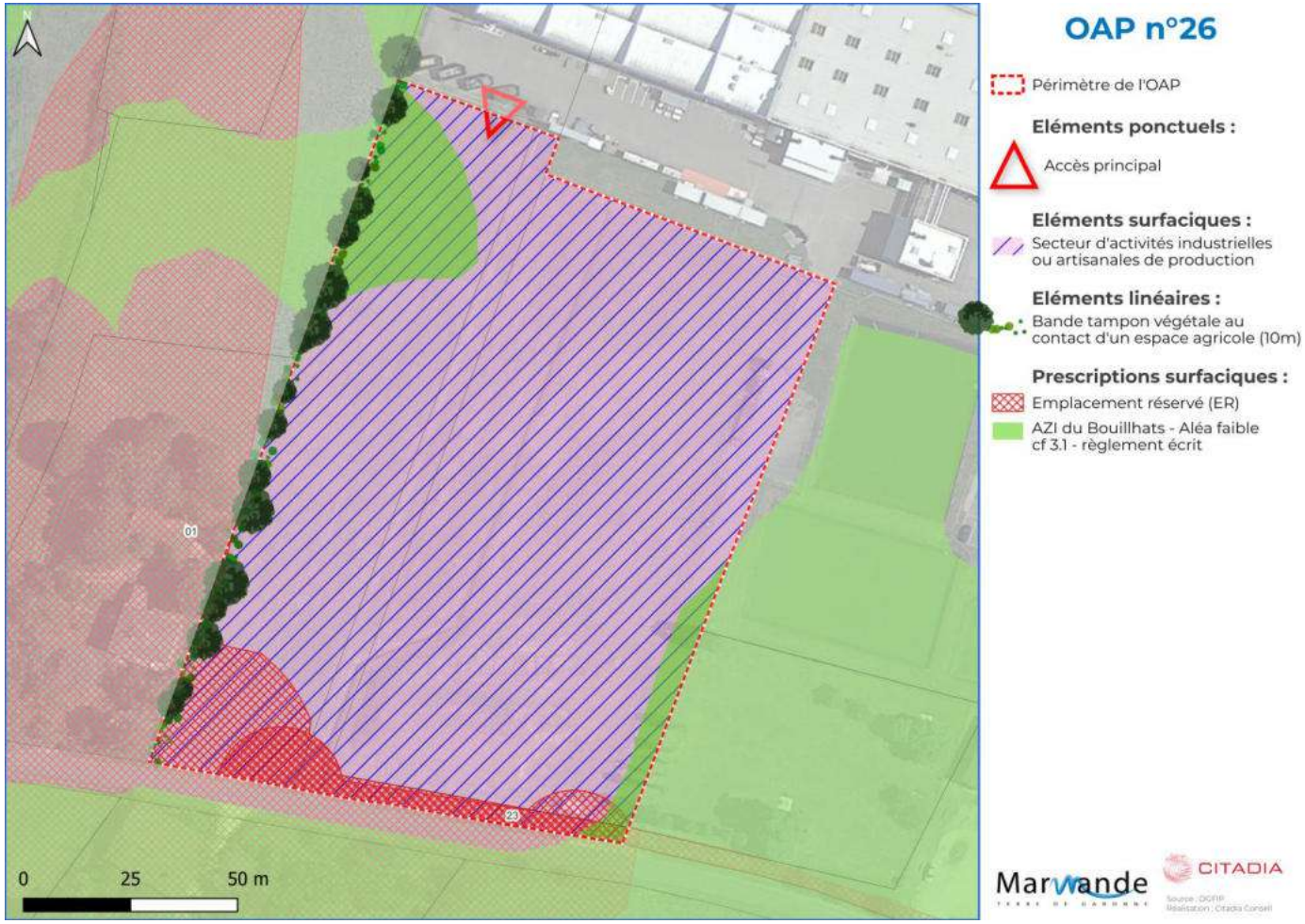
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°26 : CARPETE

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 1,71 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une bande tampon végétale



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONE A URBANISER (AU)

OAP N°27 : ROBERT TROUILLÉ

- **SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP : 0,92 HA**
- **MODALITÉ D'URBANISATION : OPÉRATION D'ENSEMBLE SUR LA TOTALITÉ DU SECTEUR EN UNE OU PLUSIEURS PHASES**
- **MODALITÉ D'OUVERTURE : OUVERTURE À COURT TERME, DÈS L'APPROBATION DU PLU**

Actions destinées à mettre en valeur les continuités écologiques

✓ Aménagement d'une bande tampon végétale



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPALE APPROUVANT LE PLU

Marmande
TERRE DE GARONNE

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 règlementaire 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 COMMERÇANTE 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

01 | CONTEXTE ET STRATÉGIE

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.

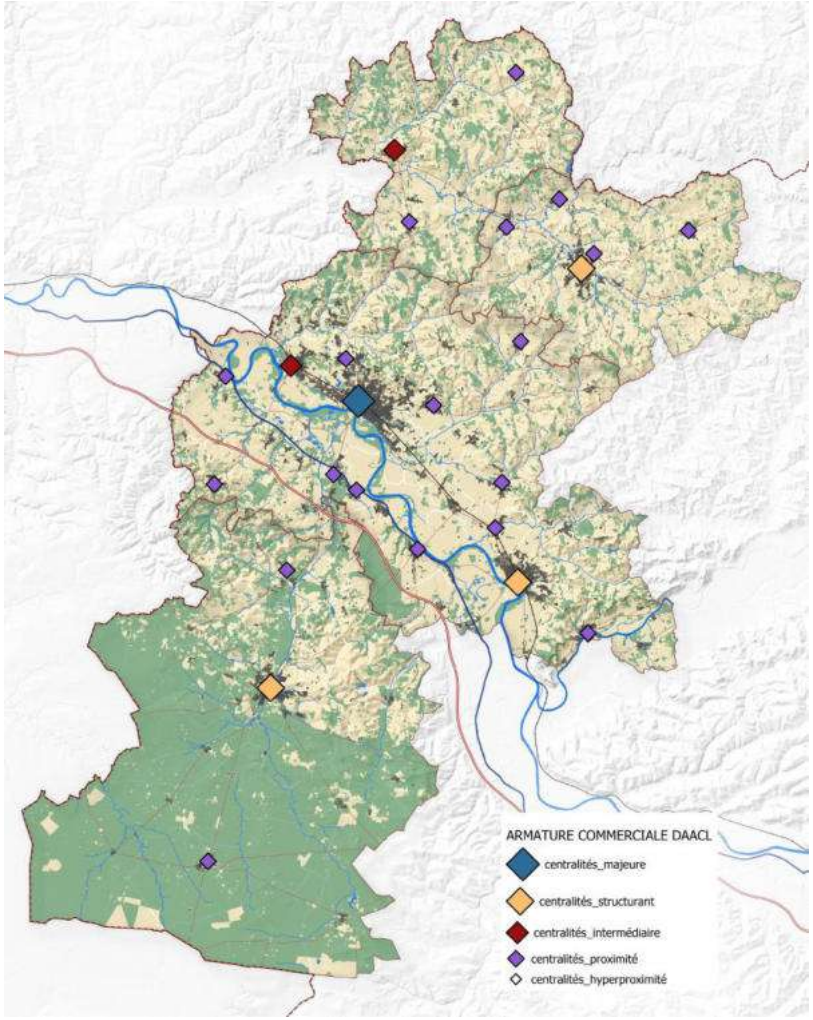
Le DAACL vise à garantir une implantation cohérente et équilibrée des projets économiques, en tenant compte de la hiérarchie des centralités, des dynamiques locales et des objectifs de sobriété foncière fixés par la trajectoire ZAN.

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

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 (mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison).

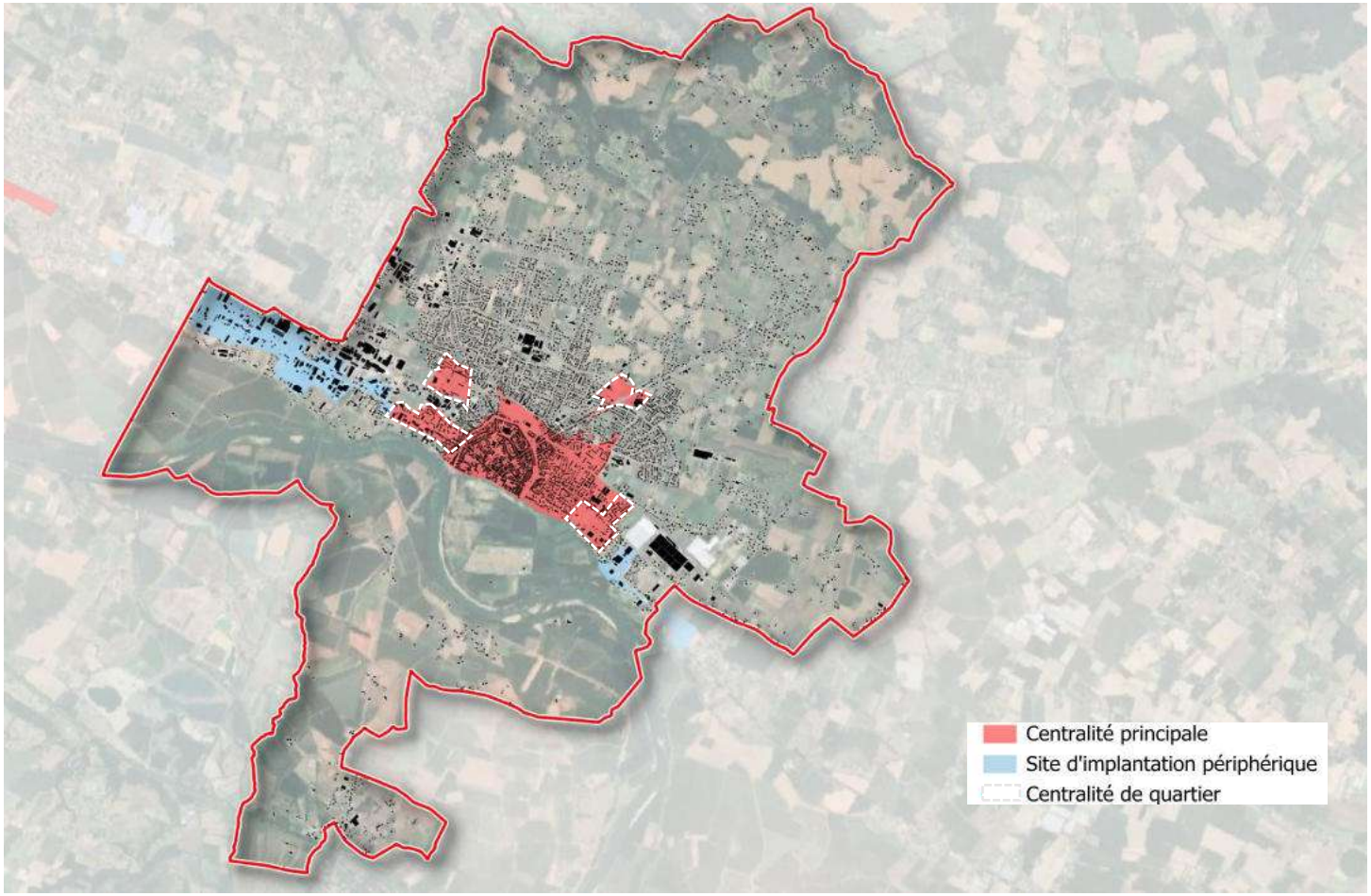
Centralité de quartier

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 (mobilier, 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 boites 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.



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.

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.

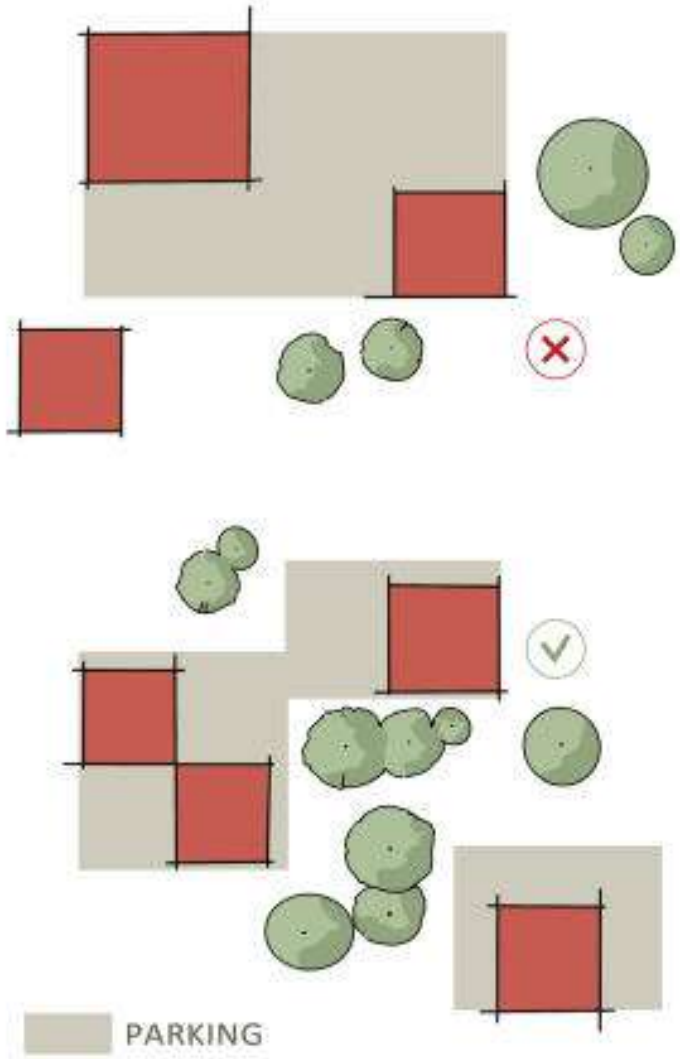
Ces aménagements devront faciliter l'accessibilité aux transports en commun.

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).

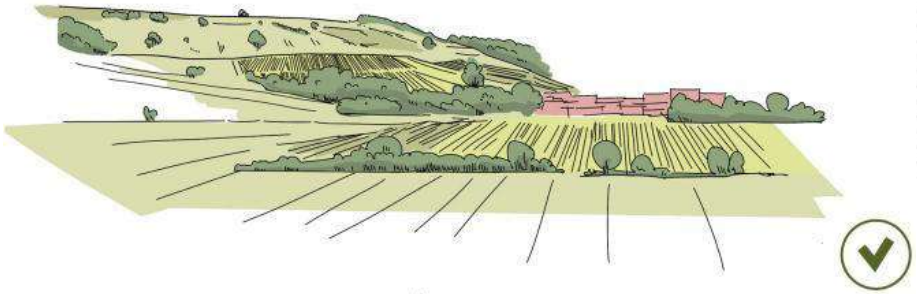
ORIENTATION 3.2. : QUALITÉ PAYSAGÈRE

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.

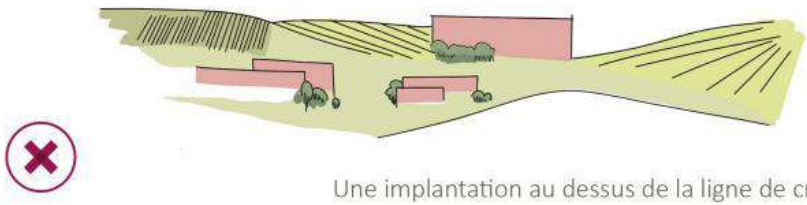
ORIENTATION 3.3. : PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Les nouveaux développements devront préserver la ressource en eau en :

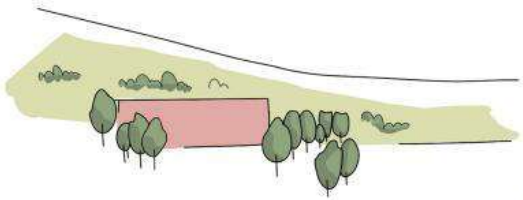
- intégrant la récupération des eaux pluviales des constructions afin de limiter la consommation d'eau ;
- limitant les surfaces imperméables au strict besoin ;
- favorisant l'infiltration et la rétention des eaux sur le terrain (noues, toiture végétalisée, bassins...).



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

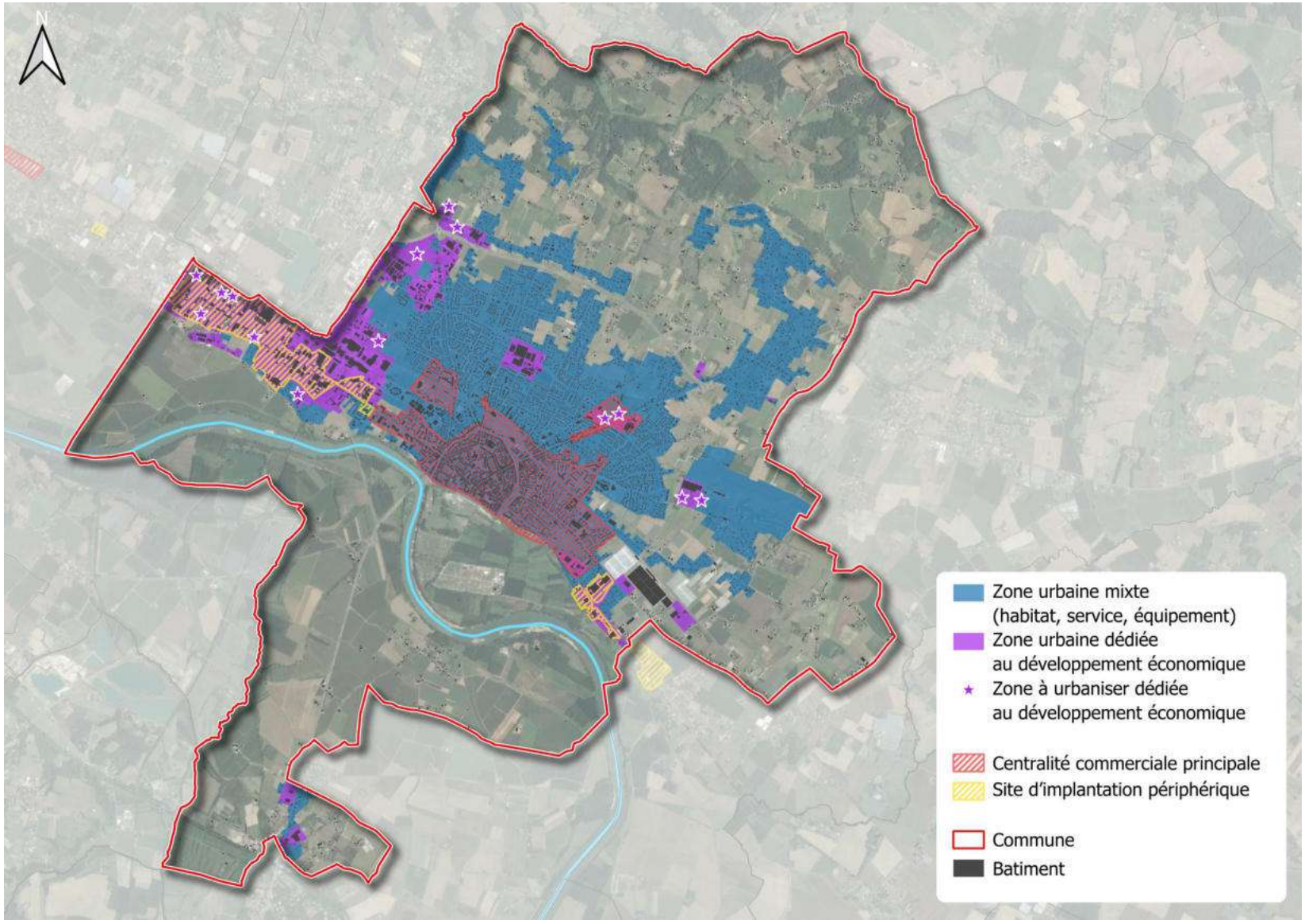


L'impact visuel du bâti est limité par le couvert végétal

SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

03 | Orientations spécifiques

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



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 m²
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

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 m²
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

LES ZONES IDENTIFIÉES AU SEIN DES CENTRALITÉS DE QUARTIER

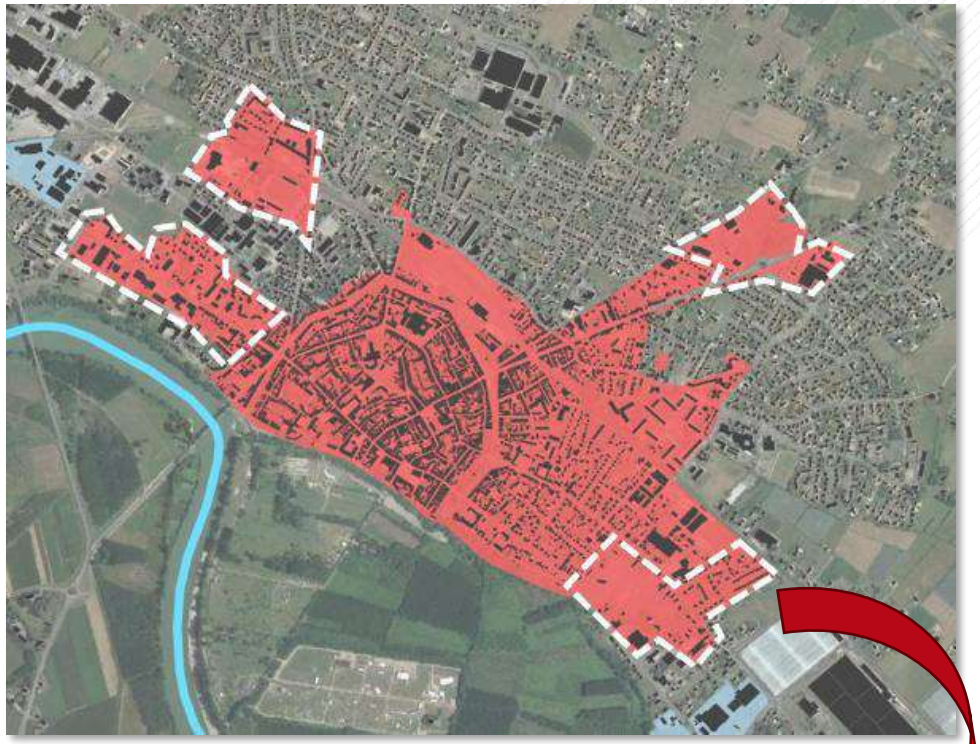
Toutefois, les surfaces de commerces correspondant à des achats quotidiens ou hebdomadaires sont limitées de manière à prévoir une offre adaptée au contexte périurbain et résidentiel.

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

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.

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 m² à 1000 m²	1001 à 2500 m²	2501 à 4000 m²	> 4000 m²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%
Surface maximale créée en extension	300 m²	600 m²	800 m²	1 000 m²

Centralité de quartier
Centralité principale
Site d'implantation périphérique

0 500 1 000 m