



Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne

Document d'Orientations et d'Objectifs

Vu pour être annexé à la
délibération du Comité Syndical du
25 janvier 2016

Le Président

Jacques BILIRIT



Document approuvé – Janvier 2016

Syndicat Mixte du ScOt Val de Garonne
Maison du développement
Place du Marché
47200 MARMANDE

SCoT Approuvé le 21/02/2014
Modification simplifiée n°1 le 25/01/2016

Photo de couverture : Folléa Gautier

Sommaire

PREAMBULE.....	4
CHAPITRE 1/ LES GRANDS EQUILIBRES SPATIAUX RELATIFS A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	7
1.1. Des disparités territoriales, marquées par la structure du territoire.....	7
1.2. Orientations de préservation et valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages.....	9
1.3. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles	17
CHAPITRE 2 / LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT.....	24
2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population (Logements, services de proximité)....	24
2.2. L'équilibre social de l'habitat	25
2.3. La cohérence entre urbanisation, développement et réseau de transport notamment publics	26
2.4. L'optimisation de la localisation des activités économiques.....	27
2.5. L'engagement pour l'aménagement numérique.....	29
2.6. La lutte contre la déprise agricole, la préservation des terres agricoles ou forestières, et la gestion des peupleraies	30
2.7. L'Extraction de Granulats.....	32
2.8. La prévention des risques	34
2.9. La gestion du cycle de l'eau et des ressources	34
2.10. La gestion de l'énergie	35
CHAPITRE 3 / L'AMENAGEMENT COMMERCIAL	36
3.1. Justification des objectifs et des orientations.....	36
3.2. Delimitation des Zacom et prescriptions	41
3.3. Modalités de mise en œuvre du DAC :.....	59

PREAMBULE

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est la troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale après le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il en constitue le point d'aboutissement (B), et s'inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 et de la loi du 5 janvier 2011 (A).

A – La loi Grenelle 2 de l'environnement et le D.O.O.

La loi du 5 janvier 2011 aménage les délais donnés aux collectivités pour intégrer les dispositions de conformité avec la loi Grenelle 2 (et l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011, modifiant les articles 17 et 19 de la loi Grenelle 2), mais dans le cas du SCOT du Val de Garonne, approuvé après le 1er juillet 2013, les dispositions du Grenelle 2 s'appliquent et le code de l'Urbanisme définit dans ses articles L. 122-1-4 à L. 122-1-10 les éléments du Document d'Orientations et d'Objectifs de la façon suivante :

Article L122-1-4

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ».

Article L122-1-5

I. – Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

II. – Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

III. – Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des

secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs. Il peut étendre l'application de l'article L. 111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

IV. – Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;

2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

V. – Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter soit des performances énergétiques et environnementales renforcées, soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VI. – Il définit les grands projets d'équipements et de services.

VII. – Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. – Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification. Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou les schémas de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction ».

Article L122-1-6

« Le document d'orientation et d'objectifs peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu ».

Article L122-1-7

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ».

Article L122-1-8

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs ».

Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

« Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains ».

Article L122-1-9

Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait

de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

L'article L122-12 précise également la prise en compte du SRCE et du Plan Climat Énergie (PCE), comme celle d'autres schémas et directives :

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

- les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Ils sont compatibles avec :

- les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale, ce dernier est si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans.

A l'inverse, l'article L122-1-15 précise le principe de compatibilité d'autres documents vis-à-vis du SCoT :

Article L122-1-15

« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'État sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L.752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans. »

B – Le DOO, aboutissement du SCoT, un document pour la mise en œuvre

Le DOO est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit les objectifs

du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations : des prescriptions et des recommandations.

PRESCRIPTIONS : elles permettent la bonne mise en œuvre du projet porté par le SCoT. L'opposabilité de ces prescriptions s'apprécie en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCoT en reprenant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur.

RECOMMANDATIONS : ce sont des mesures incitatives (conseil ou action relevant de bonnes pratiques) qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD mais qui n'ont pas de caractère opposable (elles sont citées à titre d'indication). Il s'agit :

- soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine de compétence d'un SCoT ;
- soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

Le D.O.O. assure 3 niveaux de cohérence :

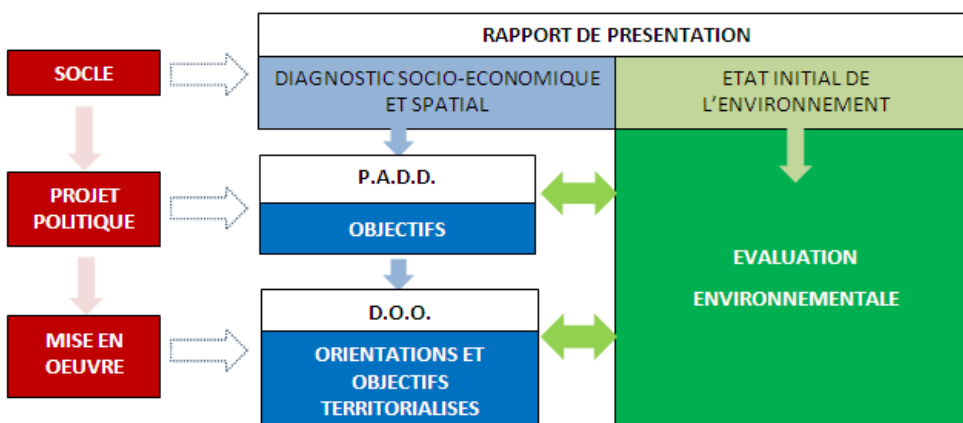
- ✓ La Cohérence de l'ensemble des documents SCoT qui doit traduire la cohérence des regards sur l'espace - Le développement démographique et économique, le « ménagement » des ressources et milieux naturels : l'environnement et l'aménagement : principes de localisation des activités humaines, infrastructures, développement urbain, agriculture, loisirs...- .

- Envers le « haut » : directives européennes et lois nationales, documents de portée nationale et/ou « régionale : L121-1 du Code de l'Urbanisme...), S.D.A.G.E./SAGE, NATURA 2000 ...
- Envers le « bas » : documents d'urbanisme (P.L.U. et Carte communales) et politiques thématiques : notamment P.L.H., P.D.U.....

Dans ce cadre, le plan du Document d'Orientations et d'Objectifs est inspiré du contenu matériel défini à l'article R.122-3 et L. 122-1-4 à L. 122-1-10. du code de l'urbanisme :

- ✓ Les grands équilibres spatiaux au sens de l'article L. 122-1-4 précité, et notamment « les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. »
- ✓ Les objectifs des politiques publiques d'aménagement au sens du même article.

Ce sont respectivement les objets des Chapitres 1 et 2 qui suivent, complétés par le Chapitre 3 du Document d'Aménagement Commercial (DAC).



- ✓ La cohérence des politiques publiques (compatibilité)

CHAPITRE 1/ LES GRANDS EQUILIBRES SPATIAUX RELATIFS A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne s'inscrit par évidence dans l'esprit de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cet article définit notamment le principe général d'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Il impose également aux SCoT de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- ✓ La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- ✓ La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A cet égard, le présent document s'inscrit également dans la droite ligne de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement affirmant en son article 1, 3^e alinéa que « *les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ; à cet effet, elles*

concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social ».

Dans cet esprit sont déterminées les trois orientations qui suivent, relatives à :

- ✓ L'organisation générale de l'espace.
- ✓ La préservation et la valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles, et des paysages
- ✓ Une urbanisation économe en espaces et ressources naturelles.

1.1. Des disparités territoriales, marquées par la structure du territoire

1.1.1. LES DEFIS A RELEVER, LE PROJET DU VAL DE GARONNE ET SON CADRE

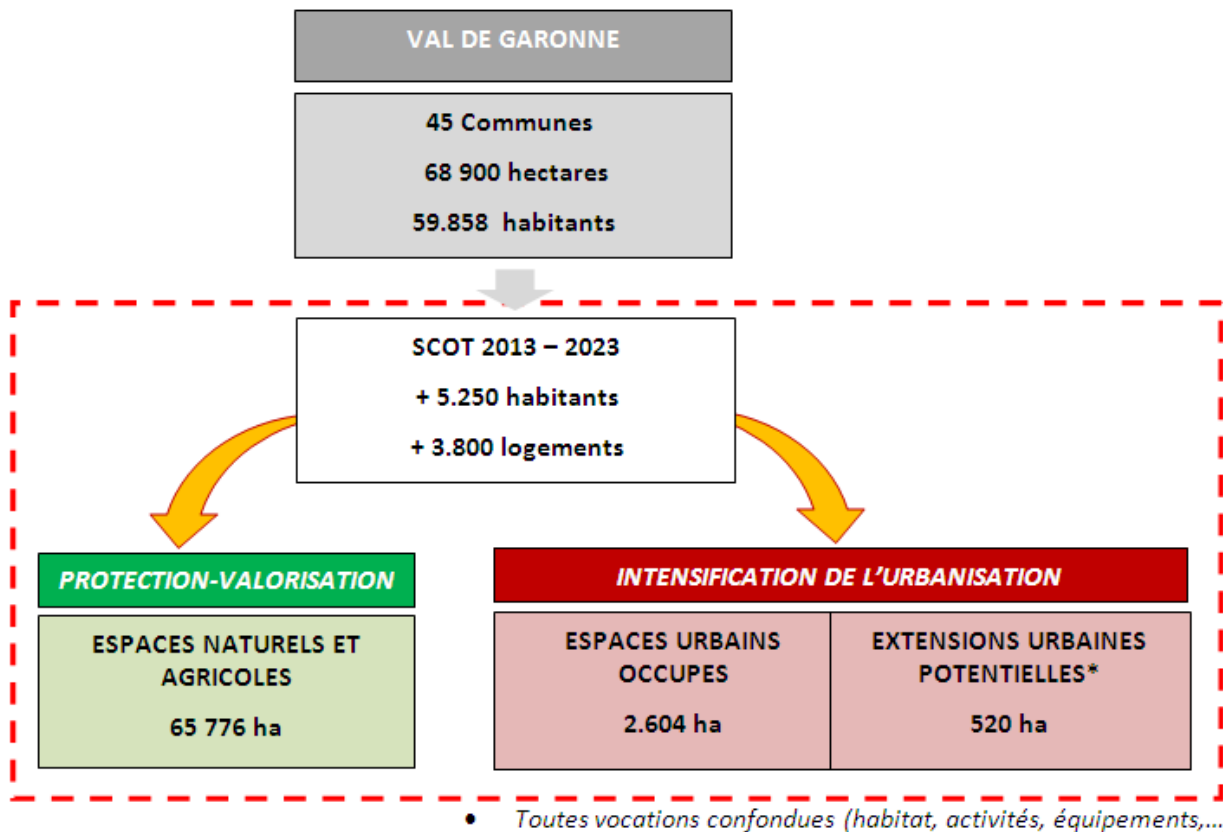
Le territoire du Val de Garonne bénéficie d'un capital environnemental qui lui confère toute à la fois une attractivité et une qualité de vie reconnue.

Cette affirmation, croisée avec les perspectives d'une croissance démographique significative et des besoins de développement associés (notamment pour la création d'emplois), a conduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à retenir une orientation générale, sous la forme d'une trame des espaces naturels, agricoles et des paysages, associée à la définition d'une armature urbaine renforcée, avec deux objectifs majeurs pour l'ensemble des politiques publiques de développement et d'aménagement :

- ✓ L'affirmation de la dimension paysagère, prenant en compte simultanément les espaces « reconnus » et les espaces de « nature ordinaire »,
- ✓ La maîtrise de la consommation d'espace, en s'inscrivant dans un cadre réfléchi, qui comprenne :
 - le souci de la qualité de la vie quotidienne;
 - la recherche d'une plus grande productivité de l'investissement public en réseaux, voiries,...
 - la pérennité de la majeure partie des terres agricoles.

Ces deux objectifs majeurs constituent alors le cadre pour le Projet de Développement et d'Aménagement Durables du Val de Garonne dont les perspectives à 10 ans sont :

- ✓ Accueillir environ 5.250 nouveaux habitants, correspondant à un accroissement de 2.500 ménages ;
- ✓ Produire quelques 3.800 nouvelles résidences principales pour prendre en compte la croissance démographique et le desserrement estimé de la population ;
- ✓ Prévoir les surfaces foncières aptes à localiser environ 2.000 des 4.880 emplois supplémentaires nécessaires.



1.1.2. L'APPLICATION DU PRINCIPE D'EQUILIBRE DE L'UTILISATION DES ESPACES

Le territoire du Val de Garonne souhaite inscrire son projet dans une logique d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, s'agissant de l'organisation générale de l'espace, l'orientation est définie comme suit :

P1 PRESCRIPTION RELATIVE A L'APPLICATION DU PRINCIPE D'EQUILIBRE DE L'ESPACE, ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection – valorisation des espaces naturels ainsi que des espaces agricoles et des paysages est assurée de la façon suivante :

Un peu plus de 65.700 hectares à vocation agricole ou naturelle seront préservés dans leurs fonctions actuelles.

L'urbanisation pour la production des 3.800 nouvelles résidences principales sera contenue dans une enveloppe globale d'environ 400 hectares, soit 0,58% de la superficie globale du territoire du Val de Garonne, et ce, en

intensification urbaine ou en extension des zones principales urbanisées.

L'aménagement de nouvelles surfaces d'activités sera limité à 120 hectares maximum, à aménager sur un nombre limité de sites, bien desservis par les infrastructures routières et autoroutières.

Ainsi, tenant compte des surfaces complémentaires nécessaires à l'accessibilité et aux services de proximité, les extensions urbaines potentielles du territoire du Val de Garonne, concernant les usages respectivement résidentiels (logement + équipements de proximité) et activités économiques¹ dans la diversité de leur nature, ne devront pas dépasser 1,3% de sa surface agricole.

Ces 520 hectares d'extensions urbaines s'entendent toutes occupations confondues² ; ainsi, à l'issue des 10 prochaines années, les surfaces consacrées à l'habitat, les activités, et le tourisme représenteront moins de 4,53% du total de la superficie du Val de Garonne :

La consommation d'espace en extensions urbaines sera sur la décennie à venir en moyenne annuelle de 48 hectares, dont 40 ha pour l'habitat.

¹ Non compris les carrières

² Ne sont pas compris:

- les carrières considérées comme des sites d'artificialisation temporaire
- les grands projets d'intérêt public (comme par exemple le contournement Est de Marmande)

		SURFACE TOTALE DU VAL DE GARONNE				
Etat 2012	68 900					
	Habitat	ZAE	Autres artificialisation	Agriculture	Espaces naturels	
	1 793 2,60%	337 0,49%	474 0,69%	40 000 58,06%	26 296 38,17%	
SCoT 2013-2023	Habitat	ZAE	Autres artificialisations ²	Agriculture	Espaces naturels	
	400 0,58%	120 (+ 60 hectares déjà disponibles dans les 337)	0	-520		
Perspectives 2023	Habitat	ZAE	Autres artificialisation	Agriculture	Espaces naturels	
	2 193 3,18%	457 0,66%	474 0,69%	39 480 57,30%	26 296 38,17%	

Ainsi, dans le cadre d'une dynamique de croissance, le SCoT inscrit ainsi une réduction de 27 % de la consommation foncière pour l'habitat par rapport à la moyenne observée entre 1990 et 2006 (consommation annuelle moyenne proche de 54,7 ha) et une réduction de 40 % de la consommation foncière pour l'habitat par rapport à la moyenne observée entre 1999 et 2009 (moyenne annuelle de 65,8 ha).

Les modalités du respect du principe général d'équilibre et de minimisation des consommations d'espace et les orientations qui en résultent sont présentées dans les pages qui suivent dans deux sections :

- Préserver et valoriser les espaces respectivement naturels et agricoles,
- Mettre en œuvre une urbanisation économe d'espaces et de ressources naturelles.

1.2. Orientations de préservation et valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages

Les espaces naturels, agricoles et les paysages remplissent trois fonctions essentielles qui contribuent simultanément à l'attractivité du Val de Garonne et à la réalisation de ses objectifs de développement.

- Une fonction économique et sociale avec les conditions de production d'emplois agricoles, touristiques,...

³ Ne sont pas compris dans le présent tableau :

- les carrières considérées comme des sites d'artificialisation temporaire
- les grands projets d'intérêt public (comme par exemple le contournement Est de Marmande)

- Une fonction qualité de vie quotidienne avec les aménités de la vie, le patrimoine paysager, le patrimoine culturel, le cadre des loisirs,...

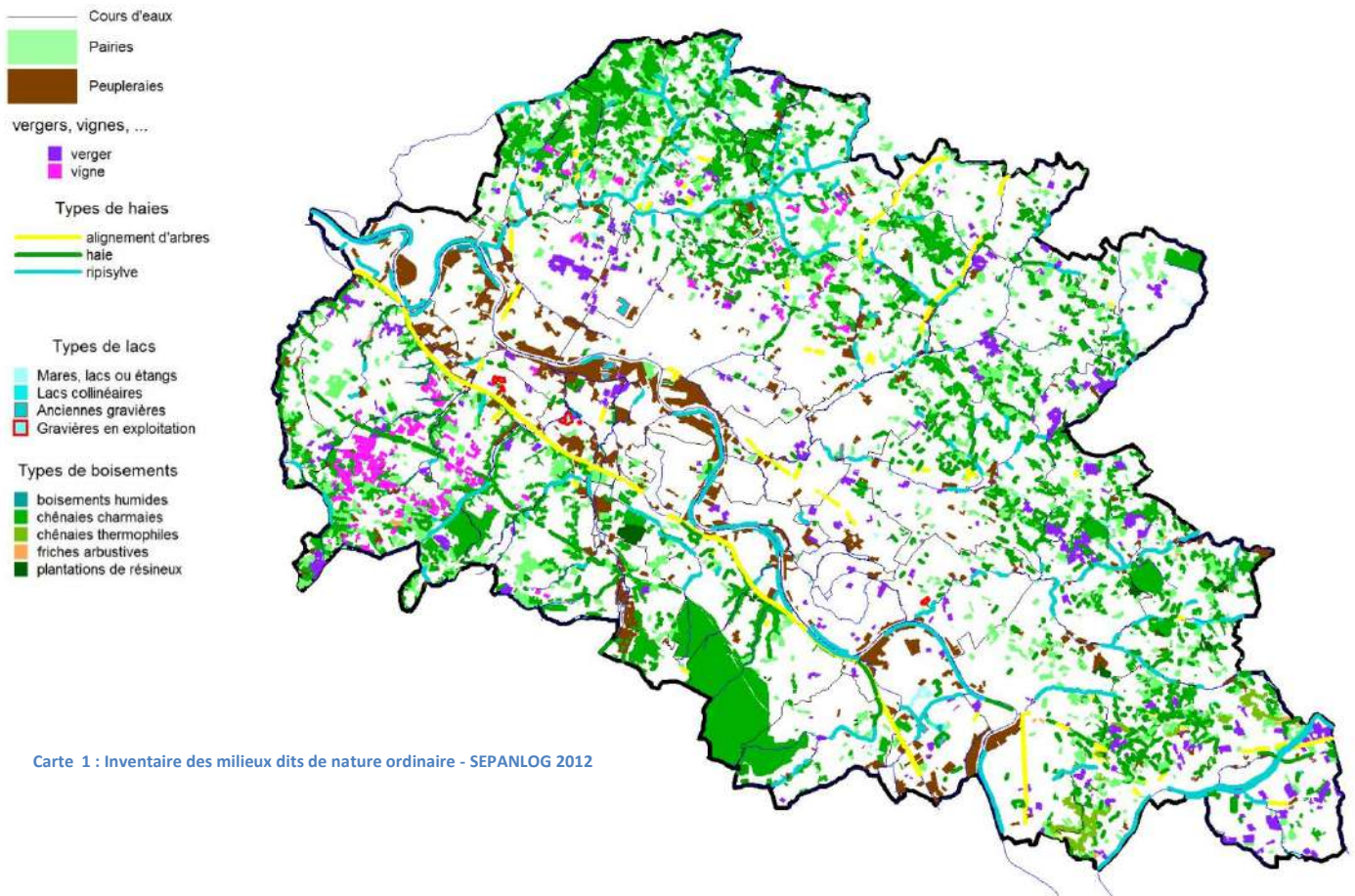
- Une fonction écologique relative à la préservation – valorisation de la biodiversité et des ressources naturelles.

Comme le Code de l'Urbanisme le précise en son article **L122-1-5**, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, les espaces agricoles ne doivent plus être considérés comme des réserves foncières pour l'urbanisation mais comme de véritables armatures qui structurent le territoire et assurent la pérennité de son attractivité.

Ceci explique que cette volonté de préservation des espaces naturels s'élargisse aussi, de manière spécifique, aux espaces agricoles. Dans cet esprit, **le SCoT du Val de Garonne identifie une armature des ressources et espaces naturels, agricoles et des paysages** qui se compose des catégories spatiales suivantes, qu'ils s'agissent d'espaces agricoles, de prairies, de boisements, de vignes ou vergers, de lacs, de mares, de cours d'eau, ... reconnus au final pour leur vocation de continuité écologique, de coupures d'urbanisation,

A partir de l'identification et la qualification de ces espaces, le SCoT du Val de Garonne définit sa Trame Verte et Bleue (TVB), garante du maintien et du renforcement de sa biodiversité.



Carte 1 : Inventaire des milieux dits de nature ordinaire - SEPANLOG 2012

1.2.1. LA RECONNAISSANCE ET LE CONFORTEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame bleue et verte est formée de continuités écologiques qui comprennent deux types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

A - Définition de la Trame Verte et Bleue et prescriptions associées

Aux termes des dispositions de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, la trame verte comprend :

- Tout ou partie des espaces protégés au titre du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement, et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces précédemment cités.
- Les surfaces en couvert végétal permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement.

Aux termes des dispositions de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, la trame bleue comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux classés par arrêté préfectoral de bassin,

pris en application des 1° et 2° du I de l'article L. 247-17 du code de l'environnement.

- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantité des eaux qui fixent les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et notamment les zones humides d'intérêt environnemental particulier mentionnées à l'article L. 311-3 du code de l'environnement.

Des compléments à ces deux premiers éléments identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité :

- Les réservoirs de biodiversité sont constitués par les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et où les habitats sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. D'une façon générale, les espaces déjà protégés par certaines réglementations ont vocation à intégrer les réservoirs de la trame.

- Les corridors écologiques sont les espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus (espaces naturels, agricoles ou de production forestière).

S'agissant des espaces naturels constitutifs de l'armature des espaces naturels, agricoles et des paysages, rassemblés au sein d'une Trame Verte et Bleue (TVB), les orientations du DOO sont les suivantes :

La Trame Bleue

Plusieurs cours d'eau ont été classés en liste 2 selon l'article L.214-17 du Code de l'environnement. Au titre de l'alinéa III-1° de l'article L.371-1 du même code, ils constituent le socle dur de la trame bleue.

Il s'agit pour le territoire du SCoT du Val de Garonne des cours d'eau suivants : l'Avance, le Trec, La Canaule, l'Ourbise, le Tolzac, le Lisos, le Lot.

Le socle de la Trame Bleue est donc formée de la Garonne (et de son canal), et de ces 7 cours d'eau :

P2 PRESCRIPTION PARTICULIERE RELATIVE AUX COURS D'EAU, SOCLE DE LA TRAME BLEUE

Le réseau hydrographique auquel il faut associer les plans d'eau et les lacs agricoles forme la trame bleue, à partir d'une ossature formée de la Garonne, de son Canal et des 7 cours d'eau classés en Liste 2 (L'Avance, le Trec, La Canaule, l'Ourbise, le Tolzac, le Lisos, et le Lot).

Aucun ouvrage nouveau ne sera construit sur les cours d'eau classés en liste 1 ;

Les ouvrages existants faisant obstacle à la continuité écologique des cours d'eau classés en liste 2 devront être aménagés dans un délai de 5 ans à compter du 18 janvier 2013 (date de la circulaire relative à l'application des classements des cours d'eau – article L.214-17 du Code de l'environnement).

La Trame Verte et Bleue

P3 PRESCRIPTION RELATIVE AUX COMPOSANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Le SCoT définit une Trame Verte et Bleue, composée :

- de cœurs⁴ (ou réservoirs) de biodiversité
- d'espaces de continuité écologique les reliant pour permettre la circulation des espèces.

Ces espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont garants du maintien voire du renforcement de la biodiversité. En tant que telles, leurs vocations environnementales, écologiques et paysagères sont privilégiées. Les cœurs ou réservoirs de biodiversité ne sont pas ouverts à l'urbanisation. L'urbanisation des espaces de continuité écologique sont soumis à condition (voir ci-après).

Cas particuliers des espaces inscrits dans la logique des corridors écologiques

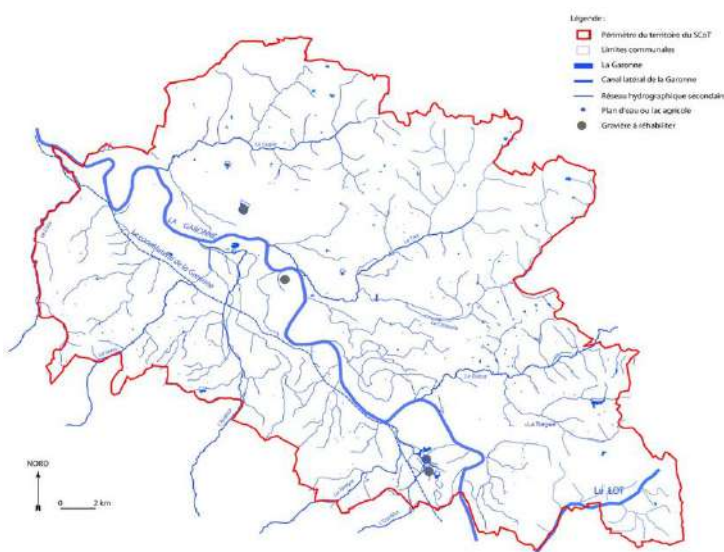
Le SCoT reconnaît l'intérêt écologique des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue notamment ceux dont l'intérêt est reconnu pour leurs fonctionnalités de « continuités écologiques » parce qu'ils permettent d'améliorer la biodiversité en favorisant les échanges écologiques entre les « cœurs de biodiversité ».

P4 PRESCRIPTION PARTICULIERE RELATIVE AUX ESPACES DITS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Le D.O.O. précise les conditions de préservation des espaces concernés par le maintien d'un corridor écologique :

- Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies et maintien des espaces souvent agricoles qui constituent des séquences vertes entre les bourgs et les hameaux.
- Rétablissement des continuités lors de la création de nouvelles infrastructures linéaires (réseau viaire, ferroviaire, autoroutier), avec le rétablissement d'une perméabilité biologique lors de toute intervention sur les infrastructures concernées.
- Conservation des haies et ripisylves, prioritairement celles situées dans les réservoirs de biodiversité et les corridors,
- Restauration avec utilisation du guide des essences locales du Pays val de Garonne Gascogne « plantez votre paysage », mise en place de bandes en herbe

⁴ Dans le SCoT du Val de Garonne, la notion de « cœur de biodiversité » s'apparente à celle plus réglementaire de réservoir de biodiversité



sur tous les cours d'eau (même en pointillé sur la carte IGN 1/25000).

Les PLU devront traduire ces principes de préservation et inscrire, par exemple, des coupures d'urbanisation correspondantes à chacun des espaces identifiés sur la carte de situation des corridors écologiques. Ils pourront préciser ainsi les coupures d'urbanisation dont l'objet est d'assurer la pérennité de la continuité identifiée.

Les documents d'urbanisme locaux devront représenter et caractériser l'armature écologique de leur territoire. Cette armature prend en compte les corridors et continuum identifiés au SCoT et les conclusions d'un inventaire réalisé à l'échelle communale, en relation avec les territoires voisins, comme des ensembles cohérents et fonctionnels de «nature ordinaire» d'intérêt pour la dynamique écologique et la biodiversité. Ces ensembles pourront être situés au sein des espaces agricoles, naturels et urbains (vergers, haies, boisements isolés, ripisylves, parcs...). Les documents d'urbanisme locaux devront éviter, réduire ou compenser les incidences négatives du développement (fragmentation, fréquentation, rejets, bruits, ...), notamment celles des extensions d'urbanisation, sur la dynamique écologique de ces espaces.

Carte 2 : Trame Verte et Bleue du SCoT Val de Garonne – SEPANLOG 2012

Recommandations pour les réservoirs de biodiversité et les espaces inscrits dans la logique des corridors écologiques

Les prescriptions sont complétées par des recommandations associées aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, réservoirs de biodiversité et espaces inscrits dans la logique des continuités écologiques:



R1 RECOMMANDATIONS SPECIFIQUES POUR LES DIFFERENTS CONSTITUANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Zones	Enjeux et motifs de classement	Réservoirs de biodiversité	Recommandations
Bassin de l'avance	Présence de la Loutre sur le bassin de l'Avance, présence de frayères à Lamproie marine	Cours d'eau de l'Avance, Tisouenque, Avancot, Canal et Sérac, boisement humides et prairies humides en connexion	Préserver les ripisylves et la qualité de l'eau Aménagement croisement accidentogène de la D 143 et D933 (pont des sables), Réaliser une étude complémentaire sur la population de Loutre présente (Territoires, voies de déplacements)
Garonne et Lot	Couloir de migration (poissons et oiseaux), zones de frayères, héronnières, ripisylve, APB, Natura 2000 Paysage de la confluence entre Lot et Garonne	Cours d'eau de la Garonne et du Lot et ripisylve de chaque berge	Restauration de la continuité de la ripisylve (conserver une ripisylve naturelle entre les peupleraies et le fleuve) ; Préservation du Pech de Beyre, lieu de lecture géographique et paysagère de la confluence entre Lot et Garonne
Bords de route coteaux de Marmande et de Tonneins	Présence de flore protégée dans les accotements des routes et les zones d'extensions urbaines (Tulipe sylvestre, Glaïeul des moissons et Muscari de Motelay)	Pas de réservoir associé	Généraliser la limitation de fauche en bord de route (premier passage printanier uniquement au niveau des carrefours et autres zones dangereuses, un 2 nd passage plus tardif partout: économie et protection de la flore et de la faune) Informez les propriétaires sur la flore protégée, ...
Lac collinaire de Grateloup	Lac collinaire abritant une faune et une flore riche: herbiers aquatiques, roselière et/ou héronnière, diversité d'odonate et d'amphibien,...	Lac de Grateloup, bois, haies prairie associées et quelques autres lacs collinaires	Laisser une bande en herbe non fauchée en périphérie, haie éventuelle ou bordure des ruisseaux en amont, plantation de roseaux en "queue" de lac
Boisement de la Forêt du Mas d'agenais	Boisement continu de grande superficie avec un mélange d'espèces et d'âges d'arbres, populations d'amphibiens et de chiroptères importantes	Boisement de la forêt, cours d'eau et bois bordant ces cours d'eau	Conserver ce mode de gestion, poursuivre la chasse et l'exploitation du bois de chauffage sans faire de coupe rase et en conservant un boisement d'espèces variées et d'arbres de tous âges.
Grands Boisements	Favorable à la Faune et à la flore	Boisements contigus de plus de 30 hectares	Privilégier une exploitation du bois sans faire de coupe rase et en conservant un boisement d'espèces variées et d'arbres de tous âges.
Grands ensembles de prairies souvent entrecoupés de haies (Bocage)	Favorable à la Faune et à la flore	Ensemble de prairies contiguës de plus de 20 hectares	Conservation des prairies et réseaux de haies et ripisylves, maintien de l'élevage
RNN de l'étang de la Mazière	Réserve naturelle nationale, faune et flore remarquables	Étang naturel, mares temporaires, prairies humides, boisements et roselières, anciennes gravières restaurées et contiguës	Poursuite d'une gestion adaptée
Ourbise	Natura 2000, habitats favorables à la faune et à la flore	Cours d'eau de l'Ourbise, ripisylves, boisements et prairies contigus	Préserver les ripisylves et la qualité de l'eau
Lisos	Natura 2000, habitats favorables à la faune et à la flore	Cours d'eau du Lisos et affluents, ripisylves, boisements et prairies contigus	Préserver les ripisylves et la qualité de l'eau ainsi que les boisements et prairies contigus
Gravières	Favorables à la faune et à la flore si la restauration est réalisée dans ce but	Anciennes gravières à caractéristiques favorables: pentes douces et plateau rivulaire propices au développement d'herbiers aquatiques et de roselières, présences d'amphibiens, zone de pêche des ardéidés, diversité d'odonates	Plantation de roselières, installation de radeaux à Sterne
Canal	Favorables à la faune et à la flore (Loutre, chiroptères et plante aquatique protégée)	Voie d'eau du canal, alignement de platanes, haies, voie verte, prairies et boisements humides contigus	Conserver les platanes, attention à la présence d'herbiers aquatiques de l'Elodé dense (Egeriadensa), plante invasive entraînant une gêne pour la circulation des bateaux
Chênaies et prairies sèches des coteaux de Clairac	Favorables à la faune et à la flore	Boisements dominés par le Chêne pubescent, prairies sèches et friches arbustives à Genévrier commun	Favoriser les chênaies, limiter la plantation de résineux, maintenir l'entretien des prairies
Haies et ripisylves	Favorables à la faune et à la flore	Pas réservoirs mais corridors	Conservation des haies et ripisylves, prioritairement celles situées dans les réservoirs de biodiversité et les corridors, Restauration avec utilisation du guide des essences locales VGA « plantez votre paysage », mise en place de bandes en herbe sur tous les cours d'eau (même en pointillé sur la carte IGN 1/25000)
Éléments paysagers	Mattes et petits bâtis à forte valeur patrimoniale, arbres remarquables et bocages, éléments remarquables des berges de Garonne		Valorisation du réseau de digues en termes de continuité biologique et en termes de continuité de parcours de découverte des paysages de Garonne

B – Recommandations pour les autres paysages

Des paysages à enjeux ont été inventoriés et classés par objectifs cadre⁵ :

Les sites à enjeux de protection-valorisation

Plaine de la Garonne	Le canal latéral Le rebord de la plaine en rive gauche (talus de la terrasse alluviale)
Haute plaine de Marmande-Tonneins	Les fenêtres non urbanisées offertes par l'espace agricole, le long de la RD 813 Les coteaux non urbanisés Les routes qui partent à l'assaut des coteaux
Haute Plaine du Queyran	Le rebord de la terrasse qui s'ouvre sur la plaine de Garonne Les coteaux de Gascogne qui composent l'horizon sud de la terrasse Les vallons Le patrimoine architectural et urbain des centres-bourgs
Arrière Pays marmandais	Les collines dans leur ensemble Les structures végétales (haies, bosquets, bois, ripisylves, ...) Les zones humides et plus globalement les fonds de vallées
Confins du Pays du Pech	Le site bâti de Grateloup Les structures végétales (haies, bosquets, bois, ripisylves, ...). Les routes-paysages
Vallée de l'Avance	Les coteaux en rebord de vallée
Collines de Cocumont	Les sites bâtis que constituent les villages. Les routes des crêtes. Le patrimoine construit Les fonds des vallons :

Les sites à enjeux de réhabilitation - requalification

	Les abords de la RD933 qui relie l'A62 à Marmande
--	---

⁵Source : Étude Folléa Gautier – pour CdC Val de Garonne 2009

Plaine de la Garonne	Les gravières Les bords des affluents de Garonne (Trec, Tolzac, Ourbise, Tisouenque, Avance, Lisos,...)
Haute plaine de Marmande-Tonneins	Les fenêtres non urbanisées offertes par l'espace agricole, le long de la RD 813 Les coteaux non urbanisés Les routes qui partent à l'assaut des coteaux
Haute Plaine du Queyran	Le rebord de la terrasse qui s'ouvre sur la plaine de Garonne Les coteaux de Gascogne qui composent l'horizon sud de la terrasse Les vallons Le patrimoine architectural et urbain des centres-bourgs
Arrière Pays marmandais	Les collines dans leur ensemble Les structures végétales (haies, bosquets, bois, ripisylves, ...) Les zones humides et plus globalement les fonds de vallées
Confins du Pays du Pech	Le site bâti de Grateloup Les structures végétales (haies, bosquets, bois, ripisylves, ...) Les routes-paysages
Vallée de l'Avance	Les abords de l'échangeur l'A62 et de la RD 933, qui constituent la principale entrée/sortie du territoire La RD 933 à travers la vallée
Collines de Cocumont	Les abords de la cave coopérative de Cocumont Les entrées de village de Cocumont

Les sites à enjeux de valorisation

Plaine de la Garonne	Le talus de la terrasse alluviale Les bords de Garonne Les circulations douces Les digues
----------------------	--

	<p>L'espace agricole</p> <p>Les bâtiments agricoles</p> <p>Les peupleraies</p> <p>Les routes traversant la plaine</p> <p>Les espaces naturels (îles, forêts alluviales)</p>
Haute plaine de Marmande-Tonneins	<p>L'ancien front de Garonne de Marmande Les quais de Tonneins</p> <p>L'ancien front de Garonne de Ste-Bazeille</p> <p>Le centre historique de Tonneins</p> <p>Le rebord de la terrasse.</p> <p>Les coteaux partiellement urbanisés</p> <p>Les points de vue sur la vallée de Garonne et les collines de l'arrière-pays L'espace agricole</p> <p>Les fermes</p>
Haute Plaine du Queyran	<p>L'espace agricole</p> <p>Les lisières de la forêt du Mas d 'Agenais et de Sénestis</p> <p>Les fermes et leurs abords</p> <p>Les espaces publics des centres bourgs</p> <p>Les liaisons des bourgs au canal latéral</p>
Arrière Pays marmandais	<p>Les centres-villages</p> <p>Les ouvertures et points de vue sur la plaine depuis les villages perchés et les routes des crêtes</p>
Confins du Pays du Pech	<p>Les bords de l'eau</p> <p>Les circulations douces</p>
Vallée de l'Avance	<p>Les bords de l 'Avance en secteur naturel</p> <p>La voie de chemin de fer</p> <p>Les centres-villages</p> <p>Les peupleraies</p>
Collines de Cocumont	<p>Les cœurs de village</p>

P5 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Les PLU et cartes communales devront prendre en compte la nécessaire préservation des paysages ; pour cela, ils pourront par exemple :

✓ Identifier, inventorier et préserver les structures végétales des paysages ruraux (arbres isolés, haies, bosquets, alignements...);

✓ Créer les conditions

- . du renforcement de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités,
- . du renforcement de la qualité des paysages liés au Canal de la Garonne,
- . de la valorisation des paysages des ponts permettant la traversée de la Garonne et du Canal,
- . de la revalorisation du paysage des périphéries urbaines,
- . de la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages,
- . de la préservation des routes-paysages de l'urbanisation linéaire en rendant inconstructibles les abords immédiats des voies,
- . pour redonner une place à l'arbre et à la haie dans les espaces agricoles,
- . de la mise en valeur des espaces publics des bourgs et villages tout en préservant leur image rurale ;

✓ Inciter à la définition de trames paysagères (trame « verte et bleue ») lors de la conception des projets urbains.

C – Recommandations pour la préservation du patrimoine rural

Le SCOT reconnaît l'intérêt du patrimoine rural du Val de Garonne :

P6 PRESCRIPTION RELATIVE A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE RURAL

L'élaboration ou la révision des PLU et cartes communales devront être l'occasion de renforcer les réflexions et actions sur le patrimoine urbain, la revitalisation des centres, et le confortement des sites bâtis.

R2 RECOMMANDATION RELATIVE A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE RURAL

Les documents d'urbanisme des communes (PLU et cartes communales) pourront créer les conditions de la réhabilitation et de la restauration du patrimoine bâti ancien des centres, des moulins, du patrimoine vernaculaire et de la revalorisation des bâtiments agricoles et leurs abords, à la condition que celle-ci ne vienne pas en contradiction avec les autres prescriptions d'urbanisme du présent DOO.

D – Recommandations pour la préservation des points de vue remarquables

Le SCoT identifie les perspectives majeures qui contribuent à la découverte, qu'il s'agisse des éléments paysagers remarquables (vallées, ...), du patrimoine bâti exceptionnel (monuments), des ensembles bâtis des quais,...

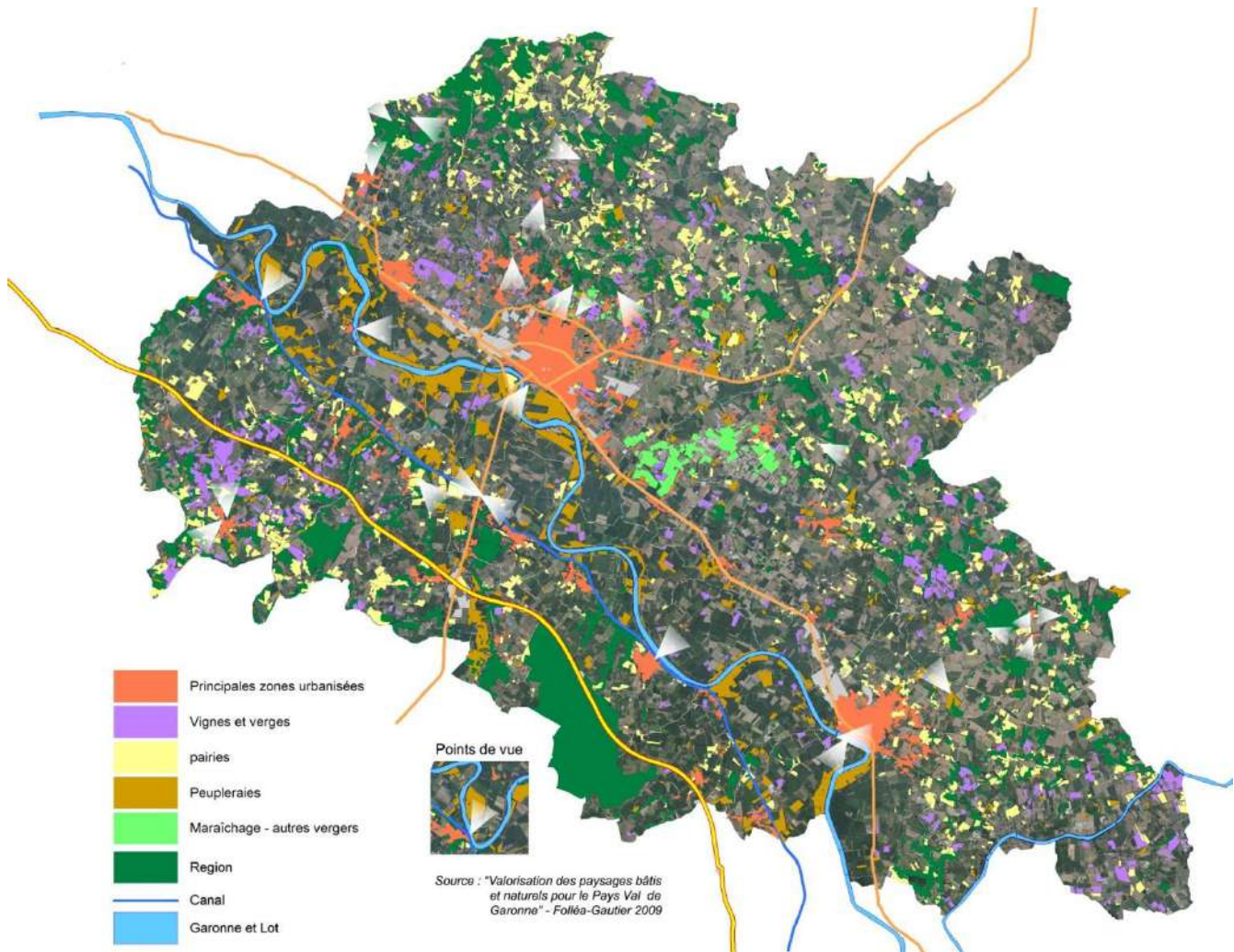
P7 PRESCRIPTION RELATIVE A LA PRESERVATION DES POINTS DE VUE

Les PLU devront prendre en compte les perspectives ou « points de vue » définis sur la carte n° 3 (voir ci-dessous).

R3 RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES POINTS DE VUE

Les PLU pourront conditionner ces constructions nouvelles par des règles d'urbanisation qu'ils définiront (par exemple la hauteur, le volume, le mode d'implantation et de composition dans l'espace, ainsi que les techniques constructives...), dans le but de ne pas altérer la qualité des lieux (Cf. l'application de l'article L123.1-7).

Les PLU pourront limiter les plantations nouvelles de peupleraie dans les points de vue définis aboutissant à la vision sur les vallées



Carte 3 : Points de vue remarquables Source Folléa Gautier- 2009

1.2.2. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Pour la très grande majorité des 40.000 hectares d'espaces agricoles que compte le territoire du Val de Garonne, soit 98,7% d'entre eux, la vocation et l'usage agricole sont à préserver, la vocation est à pérenniser.

Ainsi, la prescription pour les espaces agricoles dans leur ensemble s'énonce de la manière suivante :

P8 PRESCRIPTION PARTICULIERE RELATIVE AUX ESPACES AGRICOLES ET SYLVIQUES

La préservation des espaces agricoles et sylvicoles est garantie par le respect des principes d'urbanisation définis dans le § 1.3.2. « *Limitation des extensions urbaines* », complétés par les prescriptions suivantes :

- Priorité donnée par les PLU aux extensions urbaines concernant les terrains situés en continuité de l'urbanisation existante et présentant les moindres potentialités agricoles ; ainsi, le développement des secteurs bâtis inclus dans les zones agricoles stratégiques sera évité (cf. définition en Chapitre 2).
- Réalisation des extensions urbaines selon des principes de bonne insertion paysagère des constructions nouvelles, notamment en limite d'espaces agricoles ou naturels.
- Prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des exploitations en tenant compte notamment de la présence de surfaces suffisantes aux abords des bâtiments d'exploitation, de la préservation de l'accès aux parcelles et de la capacité des conditions d'exploitations culturales (traitement, épandage,...). Ainsi, les extensions ne pourront pas se faire à proximité du siège d'une exploitation agricole (principe de réciprocité) et ne devront pas porter atteinte à la viabilité des exploitations agricoles (maintien des voies d'accès des engins agricoles et des troupeaux, interdiction de l'enclavement ou du morcellement de parcelles agricoles...).
- Possibilité au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers de réaliser des travaux sur les constructions et les installations existantes. De même, les annexes sont autorisées, dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate du bâtiment existant, de manière à former un ensemble cohérent avec le bâti.
- Possibilité au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers de permettre le changement de destination, en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment, dès lors que ces travaux ne nécessitent pas la création de nouveaux réseaux.

1.3. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles

L'aménagement de l'espace a aujourd'hui, plusieurs objectifs :

- **un objectif spatial** : tout d'abord, maîtriser la consommation de l'espace afin de préserver les milieux

naturels et les paysages et organiser le territoire pour limiter les déplacements,

- **un objectif social** : garder un lien social et intergénérationnel, en rapprochant les populations et plus précisément en organisant des structures urbaines fortes (quartiers, faubourgs.....) et la mixité (population, fonctions...) et ainsi maintenir la qualité du cadre de vie,

- **un objectif de qualité architecturale et urbaine** : maintenir ou retrouver une qualité des espaces urbains, des entrées de bourgs et des greffes architecturales autour des noyaux historiques, et marquer une limite nette et qualitative entre espaces naturels et agricoles et espaces urbains,

- **un objectif économique et structurel** : accueillir la population « nécessaire » au maintien du dynamisme et de l'attractivité du territoire, renforcer la structure existante, développer les complémentarités et favoriser la mise en place de services collectifs (transports...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a mis l'accent tout à la fois sur l'impératif de préservation des fonctions assurées par les espaces naturels et agricoles et une ambition de développement qui a pour objet le renforcement de son attractivité par sa vocation de pôle d'équilibre entre la capitale régionale Bordeaux et la capitale départementale Agen.

Dans ce cadre, le principe d'une urbanisation économe en espaces et ressources naturelles est une réponse forte au défi représenté par cette double ambition : se développer plus en ménageant mieux le territoire.

Le D.O.O. traduit ce principe d'économie selon 3 directions.

1.3.1. LE REEQUILIBRAGE DE L'ARMATURE URBAINE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT a défini une armature urbaine hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, services, commerces, ...

Ainsi, l'urbanisation la plus économe – la plus efficace pourrait-on dire – en besoins d'équipements et de services collectifs, en déplacements et donc en consommation d'énergie fossile et en émission de gaz à effets de serre est celle qui privilégie la densification – on parle aujourd'hui d'intensification urbaine – plutôt que l'étalement urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini l'armature urbaine en 4 niveaux :

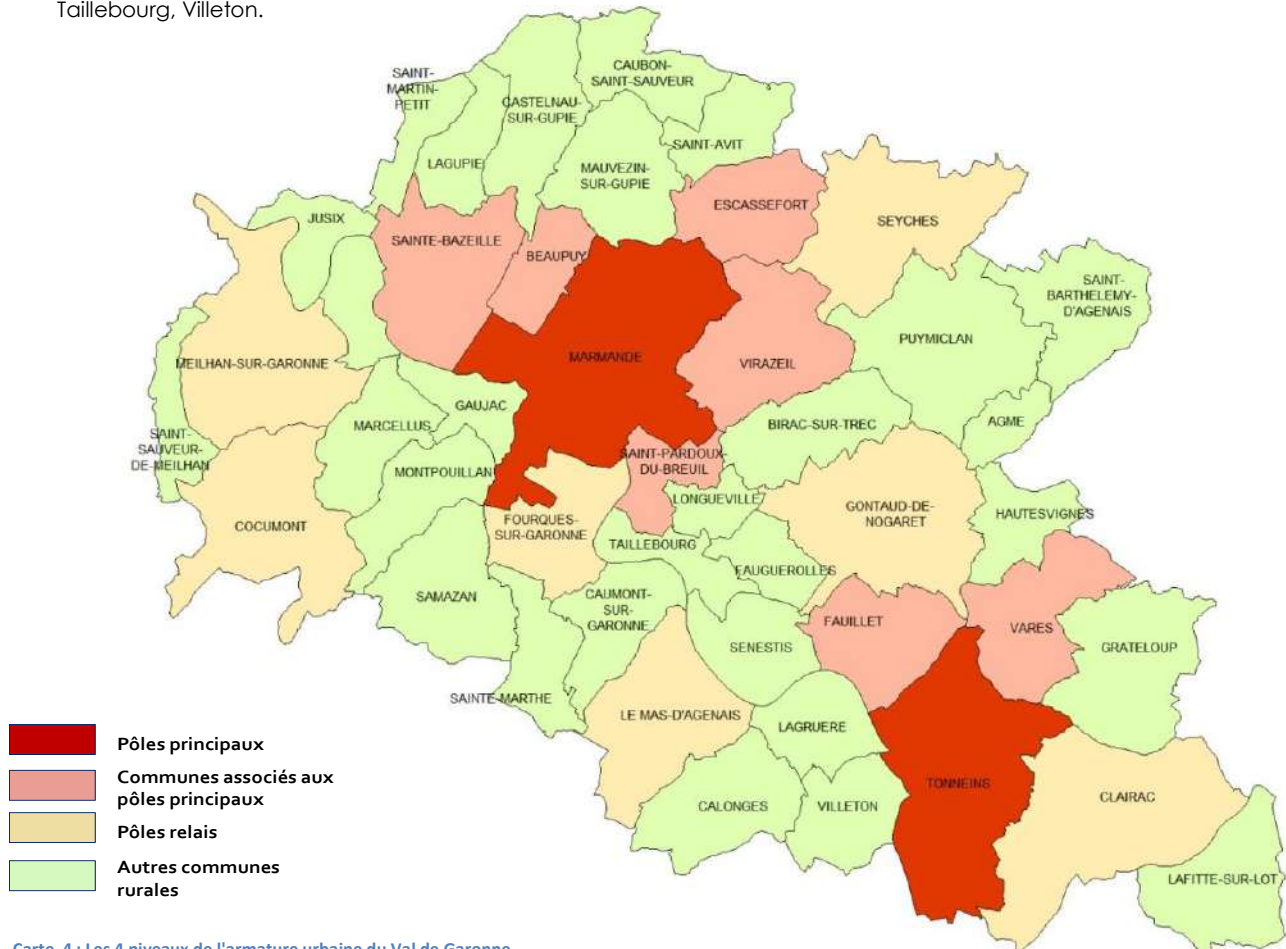
- ✓ Les pôles principaux : Marmande et Tonneins,
- ✓ Les communes associées aux pôles principaux :
- ✓ Les Communes associées au pôle de Marmande : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte Bazeille, Virazeil, Escassefort,

✓ Les Communes associées au pôle de Tonneins : Fauillet, Varès

✓ Les Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques s/Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan s/Garonne, Seyches,

✓ Les Autres Communes : Agmé, Birac s/Trec, Calonges, Castelnaud-sur-Gupie, Caubon-Saint-Sauveur, Caumont s/Garonne, Couthures s/Garonne, Fauguerolles, Gaujac, Grateloup-Saint-Gayrand, Hautesvignes, Jusix, Laffitte s/Lot, Lagruère, Lagupie, Longueville, Marcellus, Mauvezin s/Gupie, Montpouillan, Puymiclan, Saint-Avit, Saint Barthélemy d'Agenais, Sainte Marthe, Saint Martin Petit, Saint Sauveur de Meilhan, Samazan, Senestis, Taillebourg, Villeton.

- le confortement du pôle de Marmande avec 50 % de la part des logements du SCoT,
- le renforcement du pôle de Tonneins avec 15 % de la part des logements du SCoT,
- la dynamisation du rôle des pôles relais en encourageant leur développement (15%),
- la maîtrise du développement des communes rurales (20%).



Carte 4 : Les 4 niveaux de l'armature urbaine du Val de Garonne
- source : OPERA / Sol & Cité

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne entend donc renforcer la structuration de l'armature urbaine en définissant la répartition des nouveaux logements et services ou commerces.

A des fins de cohérence de chacune des polarités, le SCoT répartit les objectifs de création de nouvelles résidences principales en tenant compte d'un rééquilibrage du territoire en fonction des critères suivants :

- l'affirmation de la structure bipolaire du territoire (Marmande-Tonneins) en y répartissant 65 % des logements,

Nombre de logements à créer ou à réhabiliter à 10 ans	
Pôle de Marmande (Marmande et communes associées)	1.900
Pôle de Tonneins (Tonneins et communes associées)	570
Pôles relais	570
Communes rurales	760
TOTAL	3.800

Dans chaque niveau de hiérarchie du territoire, la répartition sera envisagée en fonction de :

- sa population par rapport au groupe,
- son positionnement territorial (sur les coteaux, en bord d'un axe circulé, près d'un pôle....)
- son niveau d'équipements (commerces, services, activités..),
- ses possibilités foncières (hors PPRI, site classé, trame verte et bleue, etc.....).

Ainsi la part de Marmande au sein de son pôle ne devra pas être inférieure à 1.425 logements soit 75% de l'ensemble des 1.900 logements dévolues au pôle de Marmande.

Dans la même logique, la part de Tonneins au sein de son pôle ne devra pas être inférieure à 500 logements soit 84% de l'ensemble du pôle de Tonneins.

1.3.2. LA PRIORITE AU REINVESTISSEMENT URBAIN

De tout temps, la ville s'est renouvelée sur elle-même et étendue. Les dernières décennies avaient rompu en partie avec ce fondement de l'urbanisme pour privilégier des formes urbaines plus « faciles » à réaliser (lotissements) et sur des terrains vierges de contraintes (en périphérie des noyaux existants).

D'autre part, le diagnostic a montré la qualité architecturale et urbaine des noyaux historiques de chaque commune, qui leurs confère une identité forte. La qualité des espaces constitue un cadre de vie qualitatif - facteur attractif pour la population - qu'il faut préserver et renforcer.

De plus, une grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services, améliore le confort et la qualité de l'aménagement, le territoire de Val de Garonne n'ayant pas une échelle permettant un réseau de transport en commun desservant tous les noyaux urbains.

Enfin, le taux de logements vacants qui représente 9% du nombre total de logements construits à ce jour, situés en grande majorité dans les centres anciens déjà équipés, et proches des équipements et services, incite à promouvoir la notion de réhabilitation par une volonté publique forte.

Pour répondre aux objectifs du PADD, la priorité est donc donnée au réinvestissement urbain.

Pour cela, il met en avant plusieurs objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : reconversion de tissus anciens, de friches industrielles, etc.....,
- Diminuer fortement la vacance en réhabilitant des logements existants (mise aux

normes sanitaires, de sécurité, personnes à mobilité réduite...),

- Combler les « dents creuses⁶ » en intégrant une mixité de logements et une densification cohérente avec l'existant.

Le Schéma de Cohérence Territoriale adapte le taux de renouvellement urbain souhaité d'une part pour les agglomérations de Marmande et de Tonneins et d'autre part pour les pôles relais et les communes rurales.

Ainsi, l'objectif global défini de 12% du nombre des logements, à construire dans des espaces potentiels de densification urbaine, se répartit de la façon suivante :

% de logements à réaliser en densification	
Pôles principaux (Marmande et Tonneins)	15 %
Communes associées aux pôles principaux	10 %
Pôles relais	15 %
Communes rurales	5 %
Moyenne	12 %

1.3.3. LA LIMITATION DES EXTENSIONS URBAINES

Le développement de l'offre de logements devra s'inscrire dans une logique de maîtrise et de gestion économe du foncier. En effet, en matière d'habitat, l'objectif de maîtrise de la consommation foncière constitue l'objectif principal du SCOT.

Mais la recherche de plus fortes densités et la priorité donnée au renouvellement urbain – quand cela est possible – ne suffira pas pour répondre à la demande qualitative et quantitative relative aux fonctions économiques ou résidentielles.

L'objectif d'une consommation maximale de 400 hectares, hors densifications, pour les dix ans à venir a été défini dans le PADD. Cette consommation spatiale se déclinera selon l'armature urbaine retenue et par commune :

⁶ Les dents creuses sont « les espaces interstitiels restés non-construits à l'intérieur des villes (source : Ministère de l'Ecologie, du DD, et de l'Energie) Selon le glossaire de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, « une dent creuse est constituée de parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit »

SCOT VAL DE GARONNE : AUTOUR DE 400 HECTARES	
POLE DE MARMANDE 160 ha	
MARMANDE	Autour de 96 ha
STE BAZEILLE	Autour de 22/23 ha
BEAUPUY VIRAZEL	Autour de 16/17 ha
ESCASSEFORT ST PARDOUX DU BREUIL	Autour de 7/8 ha
POLE DE TONNEINS 60 ha	
TONNEINS	Autour de 48/50 ha
FAUILLET VARES	Autour de 4/5 ha
7 POLES RELAIS 85 ha	
CLAIRAC	Autour de 20 ha
FOURQUES/GARONNE GONTAUD DE NOGARET LE MAS D'AGENAIS	Autour de 10/12 ha
COCUMONT MEILHAN/GARONNE SEYCHES	Autour de 9/10 ha
29 COMMUNES RURALES 100 ha	
MAUVEZIN/GUPIE LAFITTE /LOT BIRAC/TREC MARCELLUS / CASTELNAU/GUPIE	Autour de 6/7 ha
LONGUEVILLE ST MARTIN PETIT SAMAZAN ST BARTHELEMY D'AGENAIS PUYMICLAN LAGUPIE CAUMONT/GARONNE FAUGUEROLLES MONTPOUILLAN	Autour de 4/5 ha
AGME SAINT AVIT HAUTESVIGNES CAUBON ST SAUVEUR ST SAUVEUR DE MEILHAN LAGRUERE GRATELOUP ST GAYRAND STE MARTHE VILLETON CALONGES	Autour de 2/3 ha
TAILLEBOURG JUSIX SENESTIS GAUJAC COUTHURES/GARONNE	Potentiel soumis au PPRI

Pour s'inscrire dans ce schéma les communes devront organiser la densité de leurs nouvelles extensions urbaines par catégorie d'espace :

Les pôles principaux :

Ils seront articulés autour d'une densité décroissante du centre vers la périphérie qui pourra être décomposée ainsi :

- Les centres historiques sont traditionnellement propices à une forte densité, ce qui correspond environ à 80-100 logements à l'hectare,
- Les faubourgs, liens entre centre et périphérie, peuvent se densifier en fonction de leur proximité avec les équipements et services, ce qui correspond environ à 30-40 logements à l'hectare,
- Les périphéries, dont la densification est à privilégier à l'extension, sont à retisser avec la ville dans une organisation plus urbaine de quartiers, ce qui correspond environ à 15-20 logements à l'hectare.

Les communes associées aux cœurs d'agglomération :

Elles devront également mettre en œuvre des orientations structurant la ville de façon plus dense, notamment dans les secteurs en interaction directe avec les pôles :

- Les centres-bourgs se rapprocheront des formes urbaines des centres historiques des pôles, avec néanmoins un tissu pouvant être plus fluide, ce qui correspond environ à 50 logements à l'hectare,
- Les quartiers en lien direct avec les pôles devront se structurer autour de modèles plus denses, ce qui correspond environ à 20 logements à l'hectare,
- Les secteurs périphériques sont à délimiter, à organiser en lien avec les centres et être moins consommateur d'espace, ce qui correspond environ à 10-15 logements à l'hectare.

Les pôles relais :

Ils ont pour fonction de renforcer l'armature territoriale et s'articuleront autour de centres-bourgs structurés et offrant une gamme de services de proximité :

- Les centres-bourgs des pôles relais devront proposer du bâti mixte permettant d'associer habitat/activité (commerce, service, petit artisanat...), ce qui correspond environ à 30-40 logements à l'hectare,
- Les extensions de l'urbanisation des pôles relais devront être concentrées autour des bourgs, ce qui correspond environ à 7-10 logements à l'hectare.

Les communes rurales :

Les extensions urbaines sont presque essentiellement à vocation d'habitat et devront limiter leurs impacts sur l'environnement et l'agriculture :

- Les noyaux historiques devront conserver et renforcer leur fonction de centralité ce qui correspond environ à 20-30 logements à l'hectare,
- Les extensions devront être contenues dans les limites lissées par rapport à la zone agricole et privilégier les aménagements économes en espace, ce qui correspond environ à 6-10 logements à l'hectare.

Dans cet esprit, les communes définiront dans leurs secteurs à urbaniser la densité adaptée.

Pour mettre en œuvre cela, deux prescriptions majeures sont édictées :

P9 PRESCRIPTION GENERALE POUR LES EXTENSIONS URBAINES

La mise en œuvre des extensions urbaines doit s'inscrire selon les deux orientations majeures suivantes :

- dynamiser le renouvellement urbain et la réhabilitation des centres de villes, bourgs et villages par une action volontariste locale axée sur la revitalisation et la valorisation des zones urbaines existantes (mutation des secteurs à trop faible densité),
- maîtriser et requalifier les extensions urbaines des bourgs et villages, tout en évitant la banalisation du territoire pour maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles.

P10 PRESCRIPTION DE CONDITIONNALITE POUR LES EXTENSIONS URBAINES

D'une façon générale, les extensions urbaines devront se situer en continuité de l'urbanisation existante.

Elles seront soumises :

- à la réalisation ou la mise aux normes des réseaux d'eau potable et soit des réseaux d'assainissement, soit de dispositifs d'assainissement individuels ou semi-collectifs.
- à la considération attentive de la problématique des eaux pluviales (récupération maximale des eaux de pluies, réseaux séparatifs, réinjection dans les nappes...),
- à l'existence ou à un projet de transport collectif, pour les extensions les plus importantes, ou à la proximité des points de rabattement des transports collectifs ou scolaires, pour les autres extensions.

Les orientations détaillées relatives à ces trois conditions d'ouverture à l'extension d'urbanisation sont précisées dans le Chapitre 2 du D.O.O.

1.3.4. LE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE PAR LA NOUVELLE CONDUITE DES PROJETS URBAINS ET FORMES URBAINES ADAPTEES (POLARISATION, DENSITE, GRANDS EQUIPEMENTS, RD813, ENTrees DE VILLES,)

La qualité urbaine des communes du Val de Garonne est le produit d'un héritage de plusieurs siècles d'urbanisme et d'aménagement associé à la socio économie rurale /

urbaine, et d'une évolution récente, ces dernières décennies, plus banale et hétérogène.

Dans les prochaines années, les communes du Val de Garonne vont continuer à se développer, en se renouvelant et aussi en s'étendant dans l'enveloppe globale maximale d'environ 400 hectares.

Le potentiel d'extension urbaine défini dans le PADD, doit être considéré comme une ressource rare et non renouvelable.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale veut inscrire cette évolution dans une ligne qualitative forte pour éviter l'altération de la typicité paysagère et patrimoniale du territoire du Val de Garonne.

P11 PRESCRIPTION POUR LA QUALITE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEUR INSERTION PAYSAGERE ET TERRITORIALE

La conception des extensions urbaines, leur capacité à « faire village » en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, et leur capacité à constituer une nouvelle interface avec l'espace naturel ou agricole en cohérence avec les tonalités ambiantes est primordiale et implique, pour les espaces d'une taille significative (> 1 ha) une démarche de projet.

Ces projets, qui s'appuieront sur un principe de mixité des fonctions urbaines, auront pour objectifs de :

- renforcer les densités de logements adaptées aux typologies dominantes des espaces urbanisés existants, et ainsi valoriser l'identité des territoires et les rapports entre environnements urbains et naturels,
- éviter les extensions linéaires le long des voies et ainsi rationaliser les infrastructures,
- préserver le patrimoine bâti traditionnel et ainsi éviter la banalisation des secteurs résidentiels et des territoires et favoriser le maintien du potentiel touristique,
- renforcer l'offre de logements pour répondre à toutes les catégories sociales et favoriser la mixité urbaine et sociale,
- promouvoir la dimension urbaine de « rencontres » en s'appuyant sur des éléments tels que :
 - Les espaces publics, dont il faudra préciser le degré de définition et les dimensions, dont notamment les stationnements, les espaces d'échanges intermodaux de transport,
 - L'idée d'un espace public à l'échelle du piéton où prévaut une ambiance de rue est indispensable pour atténuer un caractère « routier » trop marqué ;
 - Le niveau d'équipements et de desserte, et notamment la présence ou la proximité des transports

publics, conditions nécessaires pour que ces espaces soient urbanisables ;

- Les architectures : qualité du dessin des bâtiments, diversité de la forme urbaine ; les usages, résidentiels, services, commerces,...
- La création de jardins familiaux.

➤ valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel en renforçant les qualités d'intégrations paysagères et de gestion de ces limites et ainsi favoriser la coactivité des fonctions : agriculture-habitat,

➤ tenir compte des enjeux agricoles et paysagers en protégeant les espaces agricoles et de nature ordinaire structurants. Il s'agira de limiter le morcellement des unités foncières et de protéger les exploitations pérennes, mais également d'éviter le fractionnement et le cloisonnement des espaces de « nature ordinaire » d'intérêt écologique.

P12 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'OBJECTIFS POUR LES EXTENSIONS URBAINES

Lors de l'élaboration de leur PLU, les sites d'extension urbaine d'une superficie supérieure à 5.000m² ne pourront être rendus constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, paysager et urbain, aura été développé et ses principes inscrits au PLU par exemple au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement y favoriseront la mixité des fonctions (logements, services, activités, espace public) et prendront en compte la qualité urbaine et l'exposition au bruit.

Ces extensions urbaines devront servir à :

➤ conforter les cœurs de bourgs et de villages (sauf contraintes techniques éventuelles (PPRI, site classé...)), les hameaux les mieux équipés et desservis ; les autres secteurs du territoire communal seront maîtrisés et l'éparpillement sur plusieurs noyaux bâtis sera évité.

➤ restructurer et qualifier les franges urbaines, les entrées de ville, et ainsi leur permettre de retrouver une identité forte.

➤ réussir les greffes en gérant de manière qualitative, les coupures avec le bâti ancien et en qualifiant les entrées de villes et de bourgs,

➤ privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espace. La diversification des formes urbaines dans les extensions permettra de développer une offre alternative à la maison individuelle isolée sur sa parcelle. Le but est de développer des formes nouvelles plus conviviales et moins consommatrices d'espaces, adaptées aux caractéristiques des communes en osmose avec les noyaux historiques et aux différents besoins résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, petits

collectifs, etc. et ainsi favoriser la densification de l'urbanisation,

➤ préserver les coupures vertes paysagères existantes et conforter la trame verte en milieu urbain : les futures extensions urbaines doivent prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage. La trame verte et bleue existante, tout en étant respectée, peut servir d'appui, de limites et de référence dans la structuration des futures extensions urbaines et des noyaux urbains,

➤ Impulser une qualité urbaine en favorisant le développement durable : les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Toute opération a un impact irréversible sur son environnement direct. L'extension urbaine est un véritable projet urbain et nécessite la prise en compte du contexte dans lequel elle s'inscrit.

Les orientations d'aménagement et de programmation définiront donc un programme explicitant la vocation du site, l'objectif de population, les équipements qui y seront intégrés, la mixité d'habitat....

Il sera nécessaire de veiller à la mise en place de quelques principes de base, comme par exemple, à :

- concevoir en priorité les espaces publics, fédérateurs de la continuité urbaine. L'espace public n'est pas uniquement l'espace «voitures» de distribution, c'est surtout l'élément essentiel de la continuité urbaine, support de l'identité et de l'image du quartier. Il a deux fonctions essentielles : c'est un lieu de convivialité, de socialisation, (communication, rencontre, échange...) et c'est un lieu de circulation (tout mode confondu). L'espace public doit permettre de «qualifier» un quartier. La densification n'induit pas systématiquement un tissu très serré. Par contre, elle implique d'anticiper sur les points essentiels que sont les continuités de voies et cheminements piétonniers c'est-à-dire sur le maillage de l'espace public ;
- organiser une trame viaire en continuité des voies et rues existantes, hiérarchiser ces voies, et intégrer les complémentarités de circulation (piétons, vélos...);
- créer des accroches sur les centres bourgs existants en préservant leur identité et leur qualité patrimoniale ;
- définir une mixité cohérente avec le lieu d'implantation dans la ville ou le bourg. La mixité est un gage de convivialité et d'une vie sociale plus riche. La mixité des fonctions (habiter, travailler, se distraire...) crée l'échange et la communication entre les habitants. La mixité de l'habitat permet la solidarité intergénérationnelle et évite la ségrégation sociale.
- définir un parcellaire qualitatif (parcelles différenciées : forme, taille..), Le découpage parcellaire et les implantations des constructions

doivent être en cohérence et en continuité avec la trame urbaine existante. Ils construisent l'identité du quartier.

Le parcellaire est l'outil de référence qui permet de produire une forme urbaine riche et diversifiée, support de développement futur d'une commune. Les proportions de la parcelle influent sur le coût de viabilisation, sur l'identité de la rue et sur la qualité de la greffe.

Un découpage trop géométrique avec des lots de taille et de forme identiques marqueront de fait une coupure nette avec le tissu dans lequel elles s'insèrent. Il faut donc :

- diminuer et varier la superficie des parcelles et les harmoniser avec le parcellaire alentour (sens, taille,...),
- éviter le découpage systématique avec des parcelles très régulières et toutes identiques.

Des parcelles de forme et de taille différentes permettent de répondre à la diversité des besoins de la population et donc à la mixité. Des parcelles étroites favoriseront le caractère de la rue.

- réfléchir aux implantations des bâtis,
- organiser des structures de quartiers, et lorsque possible et nécessaire organiser ces quartiers autour d'équipements publics structurants,
- privilégier l'accessibilité piétonne aux services et équipements de proximité,
- optimiser de préférence les équipements et réseaux existants,
- organiser un aménagement paysager qualitatif, complémentarité végétale en continuité avec l'existant et prendre en compte la sensibilité visuelle en valorisant points de vue, perspectives....
- définir une limite naturelle franche et paysagée avec la zone agricole pour chaque ville, bourg et village du territoire,
- gérer en zone rurale le pluvial plutôt de façon « naturelle » et éviter de trop grande imperméabilisation....
- Répondre aux attentes d'une population diversifiée conduit à varier l'habitat dans sa forme urbaine, sa densité, ses usages, sa mixité, etc...

La densité est une modulation de la forme urbaine. Plusieurs outils permettent de la faire varier : on peut créer de la densité en diminuant la surface des parcelles, en augmentant la surface bâtie par rapport à la surface au sol et en augmentant la hauteur.

De nombreuses formes urbaines sont possibles :

- Le collectif (continu et discontinu),
- L'habitat intermédiaire (semi collectif : habitat individuel superposé),
- L'habitat individuel continu : la maison de ville,
- L'habitat individuel non groupé.

- Le tissu mixte rassemble plusieurs typologies d'habitat. Il évite la monotonie et le systématisme d'une seule catégorie.

C'est souvent l'environnement du projet qui détermine les formes urbaines les plus adaptées.

La démarche de construction et d'aménagement d'éco-quartier pourra constituer l'un des outils qui répondront bien aux objectifs définis.

CHAPITRE 2 / LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Le texte des articles R.122-3 et L. 122-1-4 à L. 122-1-10. du Code de l'Urbanisme définissant le contenu matériel du Document d'Orientations et d'Objectifs précise les thématiques des orientations des politiques publiques d'aménagement :

D'une part :

- la production et la répartition des logements nouveaux
- l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux,
- la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs,
- les localisations préférentielles des activités économiques,
- la maîtrise de l'aménagement commercial,
- l'engagement pour l'aménagement numérique du territoire

Soit ce qui correspond à la mise en œuvre des ambitions urbaine, économique et sociale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Et d'autre part, à :

- la protection et la mise en valeur des paysages et de la biodiversité,
- la prévention des risques,
- la protection de la ressource en eau.

C'est-à-dire ce qui correspond à la mise en œuvre de l'ambition environnementale du projet d'aménagement et de développement durables.

Tel est alors le plan de cette deuxième partie du document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du val de Garonne.

2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population (Logements, services de proximité)

L'ambition logements du Val de Garonne s'organise à partir de la perspective de l'augmentation prévue du nombre de ménages évaluée à 3.800 unités pour les 10 prochaines années. La nécessité d'accueillir ces nouveaux ménages (issus simultanément du desserrement des ménages existants aujourd'hui et des migrations), commandent la production ou la remobilisation d'un volume global correspondant de 3.800 logements.

Le Code de l'Urbanisme, dans son article **L122-1-7**, précise que :

«Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° ».

Dans cette logique, le Document d'Orientations et d'Objectifs répartit les 3.800 logements entre Val de Garonne Agglomération et les deux communes du territoire du SCoT qui n'en font pas partie : Hautesvignes et Sainte-Marthe. En effet, ces deux dernières font partie de 2 Communautés de Communes dont la majorité du territoire se situe au-delà du périmètre du SCoT Val de Garonne et la part définie pour elles par le SCoT ne peut dès lors qu'être d'échelle communale :

EPCI ou communes	Cibles du nombre de logements à mobiliser (production ou réhabilitation) pour 10 années
Val de Garonne Agglomération	3.769
Hautesvignes	15
Sainte Marthe	16
TOTAL du SCoT Val de Garonne	3.800

Bien sûr, ce chiffre ne constitue pas un maximum absolu des logements à produire. Il correspond au minimum des logements qui devront être produits en valorisation des nouvelles surfaces d'extension foncière, sur la base des intensités moyennes dévolues à chaque niveau défini de l'armature urbaine.

Illustration du caractère « seuil minimum » du nombre « cible » de logements

Par exemple, dans le cas d'une Commune rurale devant produire 16 logements selon une intensité urbaine moyenne de 6 logements à l'hectare, son potentiel mobilisable « brut » d'extension urbaine se calcule de la façon suivante :

$$S_{ext.urb.} = 16 / 6 = 2,66 \text{ hectares}$$

Une intensification un peu supérieure, par exemple de 10 logements à l'hectare, permettra sur la base de 2,66 hectares d'extension urbaine, la création d'environ 27 logements.

A ce total produit pour les extensions urbaines pourra se rajouter, à impact foncier nul, les logements produits en densification urbaine : la création d'une dizaine de

logements en densification portera le potentiel logement de la commune concernée à 37 logements sur 10 ans, soit près de 4 logements / an.

P13 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVE AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

Chaque opération nouvelle prendra en compte les orientations ci-après :

- Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la diversification et la compacité d'habitat en privilégiant des formes adaptées à chaque territoire et économes en énergie.

- Chaque opération intégrera l'objectif de mixité sociale de population en prenant en compte des habitats dédiés à l'accueil des jeunes, des jeunes ménages, des jeunes actifs, des seniors et en favorisant l'intergénérationnel : soit en variant les typologies d'habitat, soit en permettant la location, etc.....

- Les secteurs préférentiels de développement sont ceux situés aux abords des points d'arrêt des transports en communs existants ou envisagés, ou des noyaux de commerces, services et équipements publics existants ou envisagés. Cette intensification urbaine doit se faire dans un souci d'optimisation du foncier et des équipements publics et d'intégration dans l'environnement bâti et/ou naturel.

- Les futurs tracés de transport en commun devront être pensés de façon à intégrer les points de densification urbaine qu'ils généreront et leur intégration aux tissus existants.

- Le stationnement des véhicules ne doit pas envahir et encombrer l'espace public. Il doit être pensé en fonction de la ville, du bourg, du quartier, des points d'arrêt des transports en commun, et des commerces et services...

- Les collectivités sont les garantes de la qualité d'aménagement de leur territoire en mettant en avant des exigences de qualité pour toutes les opérations individuelles mais aussi en définissant au travers de leur PLU, un projet global d'aménagement et de développement durables ambitieux en lien avec les orientations du SCoT.

- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser au maximum tous les espaces non bâtis situés dans les zones urbanisées. Des moyens incitatifs à définir par chaque collectivité, peuvent être mis en avant : avantages réglementaires, fiscaux.... pour favoriser la construction de ces espaces en priorité, dans les années à venir. Au travers de ces opérations, une restructuration urbaine qualitative des tissus existants devrait voir le jour.

2.2. L'équilibre social de l'habitat - La construction de logements sociaux et aidés et la mixité urbaine

Une société équilibrée permet à chacun de trouver habitat et emploi. Pour favoriser l'équilibre et mixité de l'habitat, les objectifs mis en avant pour le territoire de Val de Garonne sont :

- Équilibrer l'offre d'habitat par une action publique volontariste, pour accueillir les nouveaux habitants et également permettre aux habitants du territoire des trajectoires résidentielles adaptées aux différentes étapes de la vie.
 - par la réalisation des documents d'urbanisme, qui encadreront et guideront par des règles et ratios d'urbanisation, les opérations de construction,
 - par la maîtrise de certaines opérations d'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements communaux, avec plus de mixité « individuels + petits collectifs » au sein d'une même opération.

- Atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH).
 - le parc social : développer et améliorer la qualité des logements, anticiper le vieillissement de la population,
 - le parc public : améliorer la gestion et la mise en place de la stratégie d'intégration sociale et urbaine,
 - le parc privé : adapter les logements aux personnes âgées et PMR, lutter contre l'habitat insalubre, favoriser les économies d'énergie, utiliser le parc existant pour améliorer l'offre de logements conventionnés,
 - le foncier : favoriser les projets publics, mettre en place une stratégie foncière, réhabiliter les centres-bourgs et centres anciens dégradés,
 - les moyens intercommunaux : promouvoir un habitat de qualité et développer les compétences techniques.

- Préserver la mixité sociale en favorisant la solidarité et l'unité du territoire ainsi que la diversification des formes urbaines dans les extensions, et fixer un objectif global minimum de 20 % de logements aidés pour développer une offre adaptée aux revenus des ménages.

Ce seuil de logements sociaux pourra être différent pour les communes rurales à cause de leur éloignement des pôles de commerces et services et de l'obligation d'un véhicule, pour un minimum de mobilité.

- Mettre en avant les différentes solidarités :
 - Solidarité territoriale : solidarité entre les habitants du Val de Garonne, mais aussi avec les nouveaux arrivants,

- Solidarité sociale : soutien des jeunes à l'entrée dans la vie active et aides aux plus démunis et plus fragiles,
- Solidarité intergénérationnelle : prendre en compte une part grandissante de personnes âgées.

Cette cohésion entre les habitants permettra d'affirmer une identité et une unité territoriale fortes et spécifiques au Val de Garonne.

P14 PRESCRIPTION RELATIVE A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Le SCoT s'inscrit dans l'objectif réglementaire de 20% de logements à vocation sociale à atteindre, calculé sur l'ensemble du parc de logements du territoire du SCoT.

L'offre sociale comprend à la fois l'offre publique locative, les dispositifs d'accès sociale à la propriété et l'offre privée conventionnée.

Les communes soumises aux critères de la loi devront mettre en œuvre les conditions nécessaires au respect du seuil fixé. Les autres communes devront prendre en compte cet objectif lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, et le décliner en fonction du contexte local.

R4 RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE L'HABITAT SOCIAL

En complément de l'orientation précédente, le Schéma de Cohérence Territoriale recommande :

- L'intégration d'une part de logements à vocation sociale dans la majorité des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Une priorité au logement à vocation sociale pour les opérations situées à proximité des réseaux de transport collectifs et des centralités de commerces et services.
- S'agissant des Communes associées aux pôles ou des pôles relais, une localisation préférentielle de l'habitat à vocation sociale dans ou à proximité immédiate des bourgs et pôles de services.

2.3. La cohérence entre urbanisation, développement et réseau de transport notamment publics

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Val de Garonne précise l'objectif stratégique en matière de mobilité, soit « permettre à chacun de disposer d'une offre urbaine (emploi, commerces, équipements et services collectifs) accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les

transports en commun et les modes doux de déplacements ».

Dans son contexte géographique rural avec une morphologie urbaine moins favorable au développement des transports publics et actifs que dans les grandes villes, la déclinaison de cet objectif en termes de cohérence entre urbanisation et transports collectifs prend une importance particulière.

Bien sûr, il ne s'agit pas de supprimer ou de contraindre fortement les déplacements en voiture mais de définir un ensemble d'orientations concernant l'ensemble des modes de transports et leur interaction avec l'urbanisation.

P15 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET TRANSPORTS-MOBILITES

La cohérence entre l'urbanisation et les transports se déclinera de la façon suivante :

Poursuivre le développement d'une offre améliorée de transports publics

Le Schéma de Cohérence Territoriale définit le principe d'une optimisation du réseau de transport en commun, renforcé par des modalités de transports à la demande et de covoiturage, l'aménagement adapté des lieux de l'intermodalité, la prise en compte des besoins de stationnement comme lieu d'échange entre modes, et la création d'un réseau de liaisons douces (tant touristiques qu'urbaines).

Faciliter les déplacements en mode doux

Afin de favoriser l'usage du vélo ou la marche à pied, les politiques locales d'urbanisme promeuvent les itinéraires de circulation sûrs et confortables pour ces modes « actifs ». Sont recherchés en particulier des itinéraires directs vers les centres des villes, bourgs et quartiers, les équipements collectifs et les arrêts des réseaux de transports publics.

Organiser l'offre de stationnement

Le schéma de cohérence territoriale entend, dans ce registre, promouvoir trois politiques :

➤ Favoriser le stationnement résidentiel. Pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement prévoient une offre adaptée en quantité et qualité afin d'encourager les résidents à « laisser leur voiture au garage ».

➤ Offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges entre modes.

➤ Faciliter l'usage du vélo. Pour toute nouvelle construction, les règles relatives au stationnement prévoient des aménagements adaptés en quantité et en qualité (locaux directement accessibles et équipés) au stationnement des vélos. Une offre de stationnement

destinée aux vélos est développée sur le domaine public à proximité immédiate des équipements recevant du public.

Développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux

Priorité est donnée, dans le temps, à l'urbanisation des espaces potentiels d'extension urbaine qui sont desservis par un service de transport public et notamment ceux situés à proximité des gares TER. Les documents d'urbanisme locaux identifient, à cet égard, des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain dans les espaces situés dans un rayon de 500 mètres de part et d'autre des nœuds d'arrêts principaux du réseau. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées.

Cette orientation s'applique essentiellement à Marmande et Tonneins, ainsi que, dans une moindre mesure, aux pôles relais de l'armature urbaine.

Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et modes doux

Les projets de développement urbain, qu'ils soient résidentiels, économiques ou touristiques remplissent les conditions qui suivent :

- Favoriser les modes de transports actifs (vélos, marche à pied) en réinvestissant l'espace public par le traitement du réseau viaire de l'urbanisation ;

- Traiter les voiries associées à l'urbanisation pour permettre des temps de parcours et des conditions de sécurité et de confort acceptables pour l'usager par la recherche ou la création d'un itinéraire protégé (exemple de l'ordre de 10 minutes maximum entre la station ou l'arrêt et le lieu de résidence ou d'activité).

2.4. L'optimisation de la localisation des activités économiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a proposé l'ambition d'une croissance raisonnée pour répondre à deux objectifs :

- Renforcer l'attractivité socio-économique du Val de Garonne en accompagnant la croissance démographique mise en perspective par les emplois nécessaires pour contenir au maximum le taux de chômage au taux actuel
- Maintenir le taux d'emplois situés sur le territoire du Val de Garonne et occupés par des personnes habitant dans les territoires ruraux extérieurs, dépendant des polarités urbaines du Val de Garonne pour une large part.

L'ambition du Val de Garonne en matière de développement économique s'inscrit donc dans la durée avec la création pour les 20 prochaines années de 4.880 emplois (2440 pour 10 années), dont environ 2.000 devront être créés en Zones d'Activités Économiques (ZAE).

Le rôle du Document d'Orientations et d'Objectifs est de définir les conditions spatiales permettant de remplir cet objectif tout en optimisant les investissements et en

maîtrisant les effets sur l'environnement et le territoire (consommation foncière gaz à effet de serre, ...).

La stratégie proposée se veut globale, prospective, durable et se trouve par là même en rupture avec la logique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités dans les 30 dernières années.

Elle est inspirée par les 3 principes suivants :

- **Consommer l'espace de façon économe** : Resserrement et concentration des activités industrielles et logistiques sur un nombre réduit de sites, bien reliés soit à l'axe autoroutier pour les activités exogènes ou dont les besoins de grands transports sont avérés (logistiques, grandes industries, ...), soit aux principaux axes secondaires (D813, D933,...),
- **Renforcer l'armature urbaine** et notamment celles des activités économiques existantes. Pour cela, la majorité des nouveaux aménagements devront se réaliser sous la forme de réhabilitation de friches existantes ou d'extension de sites déjà occupés par des activités,
- **privilégier la proximité** pour valoriser au mieux les atouts de chacune des communes et leur permettre de valoriser leurs atouts et les initiatives de leurs habitants, particulièrement dans les domaines des services et du commerce.

Selon ces trois principes, les orientations relatives à la localisation des activités économiques s'énoncent de la façon suivante :

P16 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques se déclineront à 3 niveaux :

• Site de Samazan « Marmande Sud » (dédié aux grandes activités « exogènes ») :

Le Site de Samazan répond parfaitement aux activités de transport-logistique et de grandes industries dont les besoins d'accessibilité correspondent bien à son positionnement sur l'A62.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne souhaite développer ce site par une extension potentielle de 27,5 hectares pour porter sa surface globale à 87,5 hectares dont 55 hectares seront disponibles pour l'implantation de nouvelles activités.

• Pôles urbains principaux de Marmande et Tonneins

Hors le site de Samazan, les deux pôles économiques principaux de Marmande et de Tonneins-FaUILLET représentent quelques 52% des surfaces occupées aujourd'hui par des activités économiques. L'application du principe de renforcement de l'armature urbaine dans sa composante économique conduit à y localiser 60% des surfaces nouvelles à usage d'activités.

Ainsi le Pôle urbain de Marmande se voit doté d'un potentiel complémentaire d'environ 38,5 hectares (potentiel global d'environ 40 hectares), et le pôle urbain de Tonneins se voit doté d'un potentiel complémentaire de 15 hectares (pour un potentiel global de 26 hectares, comprenant la réutilisation d'une partie significative des friches de Beaulieu, Cantelauzette et l'Indépendance).

• Pôles Relais

Le renforcement des polarités secondaires est également un objectif d'armature urbaine pour le SCoT du Val de Garonne. Selon ce principe, chacun des pôles secondaires identifiés au titre de l'armature urbaine doit pouvoir disposer, si la configuration des lieux (relief, accessibilité) et les conditions environnementales le permettent, d'un minimum de foncier d'accueil des activités.

Pour cela, le SCoT positionne 19 hectares complémentaires pour les pôles de Clairac, Cocumont, Fourques, Gontaud-de-Nogaret, Le-Mas-d'Agencis, Meilhan s/ Garonne et Seyches pour au final un potentiel global de 35 hectares pour l'accueil d'activités économiques.

• Autres Communes

Pour finir, un potentiel global de 4 hectares sera disponible pour les Communes non référencées comme appartenant aux pôles urbains ni comme pôles relais

R5 RECOMMANDATION RELATIVE A LA RE-UTILISATION DES FRICHES

Avant l'ouverture de nouvelles surfaces activités, la réutilisation des friches existantes pourra être recherché. Pour cela, une étude de faisabilité (conditions et faisabilité d'aménagement) et d'opportunité (capacité de réponse aux besoins) pourra être conduite.

Ainsi, les prévisions de création de nouvelles surfaces d'activités s'établissent ainsi :

Et pour les activités en hors zones :

P17 PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR L'IMPLANTATION DE PETITES ACTIVITES NON NUISANTES

Les PLU de toutes les communes du Val de Garonne autoriseront au sein du tissu urbain l'implantation des activités non nuisantes en définissant les critères précis pour définir les nuisances à caractère exclusif.

Les PLU et les politiques publiques localiseront les activités de service public et plus largement les activités de proximité de façon préférentielle dans les centralités et dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et / ou accessibles en modes doux. Par exemple, les PLU et les politiques publiques favoriseront le développement et l'implantation des services à la personne dans les centralités et dans les tissus déjà urbanisés.

Le potentiel total en est estimé à 20 hectares maximum.

Les disponibilités actuelles sont constituées de zones déjà aménagées ou de parcelles déjà autorisées à l'accueil d'activité (Ux, Uex, ...).

Les 9,6 hectares de nouvelles ZACOM sont constitués essentiellement de 6,62 ha situées juste au sud de la RD813 entre les deux giratoires de Marmande et Sainte Bazeille – ces parcelles doivent être considérées comme en densification de l'urbanisation préexistantes – et de 3 ha situés sur la Commune de Fauillet, juste au sud de la RD813.

	Disponibilités actuelles	Surfaces supplémentaires	Perspectives	
MARMANDE SUD	27,5	27,5	55	31%
POLE MARMANDE	1,5	38,5	40	22%
POLE DE TONNEINS FAUILLET	11	15	26	14%
POLE RELAIS	16	19	35	19%
AUTRES COMMUNES	4	0	4	2%
FONCIER HORS ZAE		20	20	11%
TOTAL DISPONIBILITES A TERME	60	120	180	
<i>Dont les ZACOM</i>	<i>14,8</i>	<i>9,6</i>	<i>24,4</i>	

P18 PRESCRIPTION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SITES

La création des nouveaux sites d'activités ne sera autorisée qu'à la condition de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble

R6 RECOMMANDATIONS GENERALES CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES SITES

Les sites de niveau 1 (site de Samazan « Marmande Sud »), 2 (pôles urbains principaux de Marmande et Tonneins) et 3 (pôles relais) disposeront de préférence d'une accessibilité routière correspondante à leur vocation et un accès très haut débit (THD).

Par ailleurs, le site de niveau 1, Marmande Sud, positionné à proximité immédiate de l'échangeur de l'A62, pourra faire l'objet d'aménagements (dans son périmètre, et à proximité) mêlant rationalisation du stationnement, plateforme de covoiturage et desserte en transports collectifs, favorisant ainsi l'intermodalité.

Le projet d'aménagement comprenant phasage et modalités de mise en œuvre favorisera la mise en œuvre d'une densification des installations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

Le projet d'aménagement de chaque site pourra également prévoir la mise en œuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, aménagement paysager, qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des clôtures.

Ces sites pourront être exemplaires sur le plan environnemental (qualité des aménagements, gestion des eaux potables et assainissement, mise en œuvre d'une procédure de management environnemental).

2.5. L'engagement pour l'aménagement numérique

L'aménagement numérique représente un enjeu fort pour le Val de Garonne qui fonde son projet sur l'attractivité de son territoire :

- Attractivité pour de nouveaux ménages au sein desquels les jeunes actifs tiennent une place importante,
- Attractivité pour de nouvelles entreprises pour lesquelles il ne saurait y avoir de développement sans desserte numérique.

Territoire rural, le Val de Garonne a identifié la nécessité d'une prise en compte globale de l'enjeu de l'aménagement numérique et Val de Garonne Agglomération a engagé une action globale qui vise, au moyen de l'établissement d'un schéma d'ingénierie (27 000 prises, 10 NRO – 3 000 prises par NRO, 1 300 km de travaux

de génie civil...), à la constitution d'un patrimoine de fourreaux en attente de fibres optiques. La constitution d'un tel patrimoine doit profiter de l'opportunité des travaux engagés en les mutualisant (SDEE, ERDF, etc.).

La Loi Grenelle II, portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) a précisé le rôle des SCOT en matière d'Aménagement numérique. Le Code de l'Urbanisme a intégré ces précisions sans ses articles L.121-1 et L.122-1-V :

Art.L. 121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1°

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

Article L122-1-III.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les objectifs des politiques publiques (...) de développement des Communications électroniques.

Article L122-1-V.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs) peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

- 1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- 2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans cette logique, le PADD du SCOT du Val de Garonne définit sa stratégie de développement de l'aménagement numérique qui repose sur le déploiement d'Internet à très haut débit sur le territoire et notamment sur la constitution d'un patrimoine de fourreaux.

P19 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les PLU devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de Desserte en Très Haut Débit.

Le Schéma de Cohérence Territoriale prescrit un principe d'opportunité pour l'aménagement numérique et donc la nécessité de mutualisation des travaux à engager.

P1 Clauses générales

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire du Syndicat Mixte du SCoT du Val de Garonne intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques, notamment de type FttH. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type FttH.

P2 Concernant le développement et stratégie en matière d'habitat

Les études réalisées à l'occasion de la création, l'extension, la modernisation de lotissements résidentiels, celles réalisées pour la création, l'extension la modernisation d'opérations groupées de logements, intégreront la pose d'infrastructures d'accueil en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques.

Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, le PLH, les opérations d'aménagement prévoient la desserte en réseaux de communications électroniques.

P3 Concernant le développement des activités économiques et des grands équipements publics

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés intègrent le déploiement souterrain d'infrastructures d'accueil pour des réseaux de télécommunications électroniques.

R7 RECOMMANDATION CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX DE TRANSPORTS ET TRAVAUX SUR LA VOIRIE

Dans le cadre de toute réalisation d'infrastructures routières, ferroviaires ou autres, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques pourra être prévue systématiquement.

Les documents d'urbanisme, les Plans de Déplacements Urbains et les politiques publiques pourront préserver sur les infrastructures routières et ferroviaires, les possibilités de desserte en réseaux de communications électroniques.

R8 RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les PLU pourront prévoir des orientations d'Aménagement afin de garantir la cohérence et la coordination entre les déploiements du réseau numérique et les réhabilitations, restructurations ou aménagements concernant des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur.

Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront (...) comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants avec la possibilité d'intégrer dans les critères d'échéancier la mise

en œuvre du projet de déploiement du projet de réseau numérique en fonction du phasage qu'il définit.

2.6. La lutte contre la déprise agricole, la préservation des terres agricoles ou forestières, et la gestion des peupleraies

La préservation des terres agricoles et forestières constitue un engagement national que le SCoT Val de Garonne doit intégrer.

Le SCoT édicte une prescription générale et 4 recommandations pour la préservation des terres agricoles.

2.6.1. PRESCRIPTION GENERALE POUR LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES ET FORESTIERES

La prescription générale pour la protection des terres agricoles est présentée en chapitre 1 : Cf. Prescription P8, page 17.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs y apporte 2 compléments :

Dans certains cas, la valorisation des espaces forestiers passe aussi par l'ouverture, l'accès et l'accueil du public. Situées en périphérie des secteurs urbains, et riches d'un patrimoine naturel remarquable, ces espaces participent au cadre de vie et doivent être pris en compte dans le développement du territoire. Des aménagements plus ou moins importants peuvent être réalisés selon les sites et les souhaits des acteurs locaux : sentiers pédestres, équestres, VTT, places récréatives Ces aménagements devront être développés dans le respect des principes du SCoT et dans le souci de préserver la qualité des conditions d'exploitations agricoles.

La création d'équipements (équipements agro-touristiques, structures de vente ou de découverte,...) nécessaires à la diversification de l'agriculture locale sera autorisée, mais précisément étudiée en termes d'intégration paysagère et environnementale. La création de logements à vocation touristique (chambres d'hôtes, gîtes...) sera autorisée, soit dans les volumes existants, soit en extension mesurée des bâtiments agricoles.

2.6.2. LE PRISE EN COMPTE DE LA DEPRISE VITICOLE

Le nombre d'exploitations et les surfaces occupées par la viticulture continuent de baisser de façon importante sur le territoire du SCoT de Val de Garonne.

Ainsi, 395 exploitations cultivaient quelques 1.258 hectares de vignes en 2000 ; elles ne sont plus que 163 en 2010 cultivant quelques 958 hectares soit une baisse de -27% des surfaces en 10 années.

La question de leur valorisation et dans la majorité des cas de la préservation de leur vocation agricole se pose donc avec urgence.

Le SCoT ne constitue pas un Plan de développement agricole mais il doit assumer la responsabilité de la préservation des vocations agricoles et simultanément, pour que protection rime avec valorisation, il doit ouvrir /

recommander des perspectives en proposant des démarches de réflexions.

P20 PRESCRIPTION RELATIVE A L'UTILISATION DES ESPACES FRAPPES PAR LA DEPRISE VITICOLE

Les extensions d'urbanisme sont privilégiées aux abords des bourgs ou polarités urbaines existantes, en continuité immédiate ou quasi-immédiate des espaces déjà urbanisés. Pour autant, certaines opportunités pourront susciter des projets de valorisation autre qu'agricole, forestière ou naturelle.

Dans ce cas, toute modification de la vocation de tels espaces ne pourra être réalisée qu'à la condition d'une étude prospective et d'impact pour en évaluer le bien fondé ; les critères pourront alors être les suivants (entre autres) :

- Qualité des terres agricoles
- Présence d'infrastructures agricoles (bâtiment d'exploitation, ...)
- Opportunité de valorisation et retombées pour le territoire (emplois, ...)
- Activités complémentaires à l'activité agricole (agritourisme, ...)

R9 RECOMMANDATION COMPLEMENTAIRE

Les secteurs de déprise agricole pourront faire l'objet d'un Schéma de valorisation et d'aménagement qui mettent en perspectives de nouvelles utilisations du foncier libéré, dans le double objectif de gestion durable associant « préservation » et « valorisation » :

- Valoriser les espaces et empêcher les friches de s'installer durablement,
- Permettre dans leur très grande majorité la remobilisation des espaces pour des usages agricoles.
- Le développement des cultures de plantes « énergétiques », de type miscanthus,....

2.6.3. LA GESTION DES PEUPLERAIES

Le 1^{er} juillet 2012, la surface totale occupée par les peupleraies s'élevait à 1.008 hectares.

Ces peupleraies sont installées en très grande majorité à proximité de la Garonne et ses affluents.

Le Schéma de Cohérence Territoriale reconnaît le bien-fondé économique de la production du bois de peupliers mais souhaite qu'une trop grande concentration des peupleraies ne vienne pas fermer certains paysages.

Dans cette logique, le Document d'Orientations et d'Objectifs recommande ce qui suit :

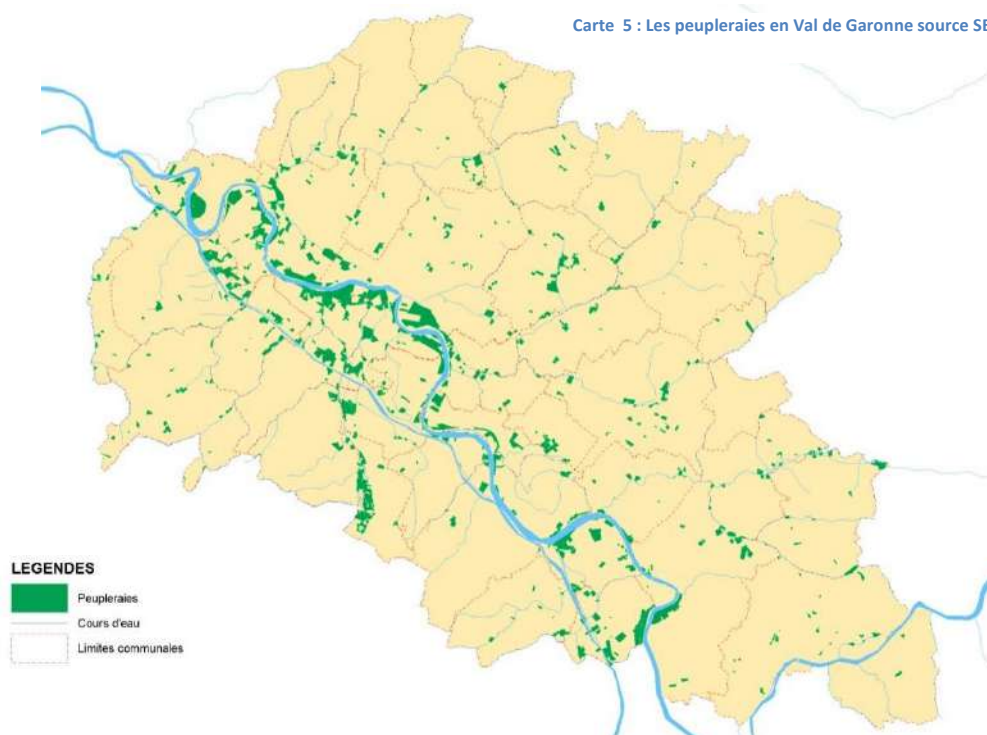
R10 RECOMMANDATION RELATIVE A LA PLANTATION DE PEUPLERAIES

Les PLU dont tout ou partie du territoire est potentiellement concerné par la plantation de peupleraies pourront utiliser le principe de recul des plantations par rapport à la limite des parcelles pour limiter l'intérêt systématique de ces plantations.

- En bordure du fleuve Garonne, le SCOT fixe ce recul de 20 mètres par rapport au bord du fleuve.
- Le recul par rapport aux autres cours d'eau sera de 10 mètres par rapport au bord de l'eau.
- Le recul par rapport au réseau viaire sera de 10 mètres.

S'ils souhaitent limiter ces plantations de façon plus directe, ils pourront également traduire les éléments de la Trame Verte et Bleue, qu'ils s'agissent des cœurs de biodiversité ou des corridors écologiques, en zonage Nb (indice bio).

Carte 5 : Les peupleraies en Val de Garonne source SEPANLOG 2012



2.6.4. LA PRESERVATION DES ZONES A ENJEUX AGRICOLES PARTICULIERS (MARAICHAGE, AGRICULTURE PERI-URBAINE,...)

Le SCoT identifie quatre secteurs de localisation préférentielle de l'agriculture péri-urbaine, qu'elle soit maraîchère, bio ou autre, qu'il dénomme zones agricoles stratégiques :

R11 RECOMMANDATION RELATIVE AUX ZONES AGRICOLES STRATEGIQUES

En vue de la protection des zones agricoles stratégiques, le SCoT rappelle aux communes la possibilité de localiser dans les PLU des sous-secteurs inconstructibles (zonage AP) à l'intérieur des zones agricoles A, afin de préserver strictement certains espaces agricoles jouissant d'une situation particulière (ex : terroir exceptionnel, secteur agricole homogène encore vierge de toute construction, zone AOC ou production sous label de qualité...).

R12 RECOMMANDATION RELATIVE AUX AUTRES ZONES AGRICOLES D'INTERET

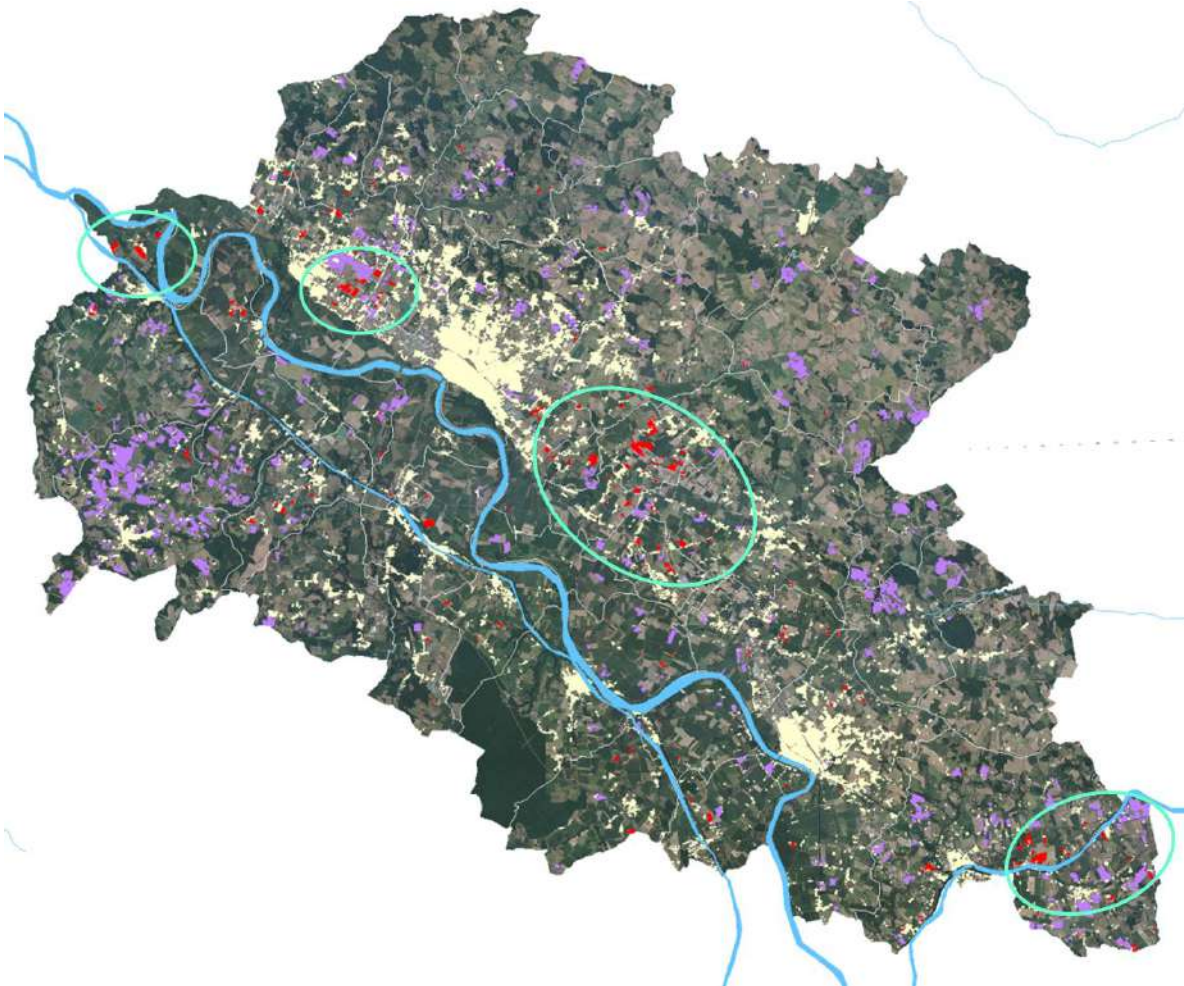
Les documents d'urbanisme locaux pourront recenser et protéger les parcelles ayant fait l'objet d'un programme d'irrigation ou d'une reconversion à l'agriculture biologique, au maraîchage ou dont une partie de la production est distribuée en vente directe, tout en permettant toute implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Les communes dans leur document d'urbanisme pourront protéger les parcelles irriguées et/ou supports de productions bénéficiant de labels de qualité.

2.7. L'Extraction de Granulats

Le SCoT Val de Garonne reconnaît la nécessité de disposer de carrières. En effet, leur exploitation via la production de granulats, sables, graviers,... soutient le développement économique et participe notamment à l'aménagement du territoire en pourvoyant aux besoins locaux importants en matériaux pour la construction et l'industrie. Le SCoT Val de Garonne rappelle que le territoire exporte sur les départements voisins des roches alluvionnaires et importe des départements voisins des roches éruptives et calcaires principalement.

Carte 6 : Secteurs à enjeux pour l'agriculture périurbaine, le maraîchage, ...
Source OPERA 2012



L'ensemble du périmètre du SCoT est doté d'un Schéma départemental des carrières datant de 2006. Ce document définit notamment les conditions générales d'implantation des carrières dans le département, prend en compte l'intérêt économique, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, tout en assurant la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles. Il fixe également des objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le SCoT prend en compte le schéma départemental des carrières et donne des prescriptions ou recommandations permettant de promouvoir une utilisation économe et rationnelle des espaces d'extraction potentielle.

Simultanément, le SCoT veut inciter à la maîtrise des impacts des carrières sur l'environnement et l'agriculture (cf : doctrine ERC : Eviter, Réduire, Compenser). Il souhaite également limiter les nuisances induites par les transports associés et rechercher la réhabilitation des sites tout en assurant une bonne intégration et une nouvelle fonction aux sites.

Au sens des dispositions du présent SCoT, les carrières ne sont pas assimilables à une urbanisation.

P21 PRESCRIPTIONS POUR LA LOCALISATION DES SITES D'EXTRACTION

Les projets de carrières prendront en compte les prescriptions et recommandations du SCOT en matière de préservation de l'espace agricole, ainsi que les prescriptions et recommandations du DOO du SCoT de Val de Garonne tendant à la protection et la valorisation des espaces naturels et paysagers, à la préservation des grandes unités paysagères et sites paysagers et patrimoniaux emblématiques du Val de Garonne, à la limitation des nuisances au droit des zones urbanisées ou à urbaniser.

R13 RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA LOCALISATION DE SECTEURS PRIORITAIRES POUR L'OUVERTURE DE CARRIERE

Les projets de création ou d'extensions de carrières pourront faire l'objet de phases de concertation entre le carrier et les acteurs locaux (élus de la commune concernée et des communes limitrophes, associations, agriculteurs, population riveraine,...).

L'étude d'impact, telle que prévue par la loi, pourrait porter une attention particulière aux nuisances des transports (nombre de camion/jour, plan de circulation, ...), ainsi qu'aux impacts agricoles et environnementaux

La ou les communes qui le souhaitent pourront dans leur document d'urbanisme :

- prendre en compte (règlement et zonages) les emprises nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol, en cohérence avec le schéma départemental des carrières,
- prendre en compte la présence de gisements de matériaux et préserver les secteurs concernés de toute urbanisation
- préserver de toute urbanisation nouvelle les abords de carrières (autorisées ou en cours d'autorisation) en tenant compte des extensions possibles.

R14 RECOMMANDATION POUR LA PERIODE D'EXPLOITATION

Le SCoT recommande au travers de Commission Locale de Concertation et de Suivi une poursuite de la concertation avec les élus de la commune concernée, avec les communes limitrophes et les autres collectivités concernées au titre de leurs compétences (Communauté d'Agglomération, Conseil Général...), avec les agriculteurs, les associations et les populations riveraines lors de la phase d'exploitation.

R15 RECOMMANDATION POUR LA REMISE EN ETAT DES SITES D'EXTRACTION

a/ Les plans de réaménagement de carrières pourront impliquer, comme pour la création ou l'extension, au-delà de la Commune, l'échelle intercommunale, la profession agricole et les associations de protection –valorisation de l'environnement ; l'objet serait d'inciter les réflexions collectives intégrant le cas échéant des orientations en liens avec les projets locaux.

b/ Les exploitants veilleront à présenter des plans de réaménagement de carrières de qualité, en prenant en compte le cas échéant des critères de multifonctionnalités.

c/ En cas de remblaiement une attention particulière sera portée à la nature des remblais, en cohérence avec la sensibilité des sites.

R16 RECOMMANDATIONS POUR PROMOUVOIR LE RECYCLAGE DES MATERIAUX ISSUS DE LA DEMOLITION ET DE LA DECONSTRUCTION

Afin de développer des ressources alternatives aux granulats d'origine naturelle, le SCoT préconise la poursuite des efforts engagés en matière de recyclage des matériaux issus de la démolition des bâtiments et des chantiers de travaux publics.

2.8. La prévention des risques

Les risques concernant les personnes et les biens du territoire du Val de Garonne sont essentiellement les risques d'inondation.

Les données disponibles relatives aux risques majeurs ont été prises en compte dans la démarche du Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne.

Les plans de prévention des risques (P.P.R.I. et P.P.R.N.) visent à délimiter les zones exposées aux risques majeurs et définissent des secteurs soit inconstructibles, soit soumis à prescriptions.

P22 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

➤ Le SCOT renforce les politiques de limitation des risques naturels et technologiques.

➤ Les extensions urbaines sont subordonnées au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels ou par les documents relatifs à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés sachant que dans ce dernier cas, des dispositions particulières applicables aux projets urbains correspondants préviendront les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation. Ainsi, pour ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'inondation, aucun des espaces d'extension urbaine potentielle n'est localisé dans une zone d'aléas forts telle que définie dans les plans de prévention des risques en vigueur.

➤ Les documents d'urbanisme des Communes prennent également en compte l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention envisageables. A proximité des zones à risques technologiques, les documents d'urbanisme limitent le développement de la construction et l'établissement d'activités humaines continues, en proposant la création de zones tampons.

➤ Sur les territoires dotés d'un ou plusieurs Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s), il est rappelé que les documents d'urbanisme devront respecter les dispositions du PPR. De plus, l'existence de risques ne se limite pas aux secteurs couverts par un plan de prévention. La problématique des risques doit être traitée globalement et tout risque connu doit être pris en compte.

R17 RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DE PLANTES NON ALLERGENES

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne recommande l'utilisation de plantes non allergènes pour les plantations réalisées à l'occasion des espaces verts et autres aménagements des espaces publics, en se référant

par exemple au guide édité par l'Agence Régionale de Santé de la région Aquitaine.

2.9. La gestion du cycle de l'eau et des ressources

Dans le cadre réglementaire et dans le contexte dynamique de la croissance démographique projetée d'environ 5.250 habitants supplémentaires qui induira à la fois une consommation supplémentaire d'environ 1.500 m³/jour et une pression potentiellement plus importante sur les milieux, le PADD a établi la hiérarchisation des enjeux environnementaux et du cycle de l'eau. A ce titre, il a mis l'accent sur la gestion durable de la ressource :

- Prévenir les pollutions accidentelles ce qui nécessite de poursuivre et achever les démarches de protection des captages.
- Prévenir les pollutions diffuses en développant le respect du code des bonnes pratiques agricoles et l'application de la démarche qualité pour les pratiques d'épandage.

Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale retient la nécessité de mieux gérer le cycle de l'eau et précise, et répond à ces enjeux en les déclinant sous forme d'orientations ou de recommandations.

P23 PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La réalisation des projets urbains correspondant aux développements de l'urbanisation est conditionnée à l'existence des réseaux d'assainissement des eaux usées.

Dans les territoires ruraux habités où le raccordement à un réseau collectif est impossible pour des raisons de coût, les eaux usées sont traitées dans le cadre du service public d'assainissement non collectif permettant de certifier la conformité des installations correspondantes.

R18 RECOMMANDATIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES OU USEES

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Garonne réaffirme la nécessité de préserver la ressource en eau, en amont des captages d'eau potable.

Le SCoT souhaite inciter la réalisation simultanée des documents d'urbanisme locaux et des zonages d'assainissement

Le SCoT définit une recommandation générale visant à gérer le plus possible les eaux pluviales « à la source » afin d'une part de ne pas accroître l'aléa inondation en aval et

d'autre part d'amoinrir le ruissellement de matières polluantes vers les milieux naturels également en aval.

Cela implique une gestion écologique et environnementale des bassins versants agricoles et forestiers d'alimentation des sources et des forages d'eau potable. Par ailleurs, cela passe par une limitation forte de l'imperméabilisation des sols au travers de dispositions réglementaires préservant à la parcelle et en fonction de la morphologie urbaine une part minimale significative d'espace libre en pleine terre et favorisant une infiltration directe du « pluvial » par le sol. Cela suppose aussi la mise en place de techniques compensatoires à définir à l'occasion de la conception des projets urbains.

Enfin, le SCoT recommande la récupération et la réutilisation des eaux de pluie notamment pour les usages extérieurs (arrosage...).

2.10. La gestion de l'énergie

Le PADD a défini ses objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de valorisation de son potentiel en matière d'énergie renouvelables (solaire, éolien, biomasse, hydraulique, etc.).

« *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit pleinement dans le plan climat Territorial de la Région Aquitaine et entend, pour ce qui le concerne, contribuer à sa mise en œuvre.* »

A ce titre, le Document d'Orientations et d'Objectifs les conditions d'implantation des installations génératrices d'énergies, notamment les champs photovoltaïques et ce, au regard de la consommation possible de surfaces agricoles et des conditions de remise en état des sites à l'expiration de la période d'exploitation.

Ainsi, le SCoT veut renforcer sa politique globale énergétique et incite à la prise en considération de la dimension énergétique dans l'ensemble des choix d'aménagement.

Le Document d'Orientations et d'Urbanisme décline cette stratégie ainsi :

R19 RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE SYSTEMATIQUE DE LA DIMENSION ENERGETIQUE

Les collectivités pourront favoriser l'amélioration de la consommation énergétique au travers d'initiatives visant à limiter les consommations d'énergie des constructions ou de l'éclairage public.

Cet objectif est recherché d'une part lors d'interventions sur les équipements ou bâtiments existants et d'autre part lors de la création de nouveaux espaces et équipements publics ou dans le cadre d'opérations urbaines ou d'opérations de construction significatives, notamment mentionnées à l'article R.122-5 du code de l'urbanisme.

Pour inciter à une meilleure gestion de la ressource en énergie, le SCoT recommande également :

- le développement des constructions bioclimatiques et à faible consommation énergétique;
- la création ou le développement de réseaux de chaleur ;
-

R20 RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, le SCoT incite à la diminution de l'utilisation des énergies fossiles et valorise les sources d'énergies renouvelables du territoire :

Bois – énergie - solaire

Les grands projets d'habitats collectifs pourront étudier la possibilité d'utiliser les énergies renouvelables (chauffe-eau solaire, bois énergie, thermodynamie,...) tout en favorisant une mixité d'énergies.

Le SCoT encourage en priorité le développement de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le bâti et, le cas échéant, sur tout terrain artificialisé (dont carrières), en ombrière sur des terrains non bâtis mais artificialisés (comme les parcs de stationnement automobile), en réinvestissement de sites désormais inexploités mais anciennement artificialisés et impropres à l'activité agricole (friches urbaines, ancien site d'exploitation industrielle, anciennes gravières ou décharges publiques, ...)

En dehors de ces cas, tout projet développé sur un espace agricole, forestier ou naturel sera déconseillé.

Énergie éolienne

Le SCoT se veut en cohérence avec le Schéma Régional Éolien qui identifie 42 communes du SCoT en zone favorable pour le développement de l'énergie éolienne.

CHAPITRE 3 / L'AMENAGEMENT COMMERCIAL

3.1. Justification des objectifs et des orientations

3.1.1. PRELABLE : DES OBJECTIFS DECLINES PAR FREQUENCES D'ACHAT

Afin de construire une stratégie d'aménagement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, les réflexions ont été conduites en distinguant les commerces selon la fréquence d'achats à laquelle ils répondent.

Définition des fréquences d'achats :

Les objectifs définis dans le PADD et les prescriptions du DOO dissocient cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie est caractérisée par une aire d'influence principale, c'est-à-dire la taille de la zone dans laquelle se retrouve la majeure partie de la clientèle des commerces concernés, correspondant à la zone dans laquelle les commerces vont avoir un impact sur l'aménagement du territoire (déplacements notamment). Le tableau ci-dessous détaille, par typologie, la taille de l'aire d'influence principale et les activités commerciales concernées.

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans...	> 1 000 hab.
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé...	> 3 000 hab.
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...	> 20 000 hab.
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage...	>10 000 hab.
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concepts spécifiques (Oxylane, village de marques...)	> 40 000 hab.

Impact sur l'aménagement du territoire selon la fréquence d'achats :

Les fréquences d'achat renvoient à des typologies d'activités qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...), et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

Fréquence d'achats	IMPACTS SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE			
	Modes dominants d'accès et de transport des achats	Emprises foncières ou bâties	Impact sur l'animation des centralités	Temps d'accès moyen
Quotidienne	Modes doux Transports en commun Motorisée	Faible	Fort	< 5 minutes
Hebdomadaire	Modes doux Transports en commun Motorisée	Faible à moyenne	Fort	5 à 10 minutes
Occasionnelle « lourde »	Modes doux Transports en commun Motorisée	Faible à moyenne	Fort	10 à 15 minutes
Occasionnelle « légère »	Motorisée	Moyenne à importante	Faible	15 à 20 minutes
Exceptionnelle	Motorisée	Moyenne à importante	Faible	> 20 minutes

Les enjeux sont en effet variables selon qu'il s'agisse :

- d'achats quotidiens, correspondant à des équipements de petite envergure (inférieurs à 300 m²), dont la zone de chalandise est relativement restreinte (une commune voire communes limitrophes), et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée finement sur le territoire, au plus près des densités urbaines (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux ;
- d'achats hebdomadaires, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire ;
- d'achats occasionnels, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts ;
- d'achats exceptionnels, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de

longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure, nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces différents types d'achats sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en commun, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente dans les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Il a par conséquent semblé opportun d'utiliser ce point d'entrée dans le cadre des réflexions stratégiques sur l'aménagement commercial du territoire du Val de Garonne.

3.1.2. LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT COMMERCIAL SUR LE VAL DE GARONNE

A. Un pôle d'équilibre affirmé, caractérisé par :

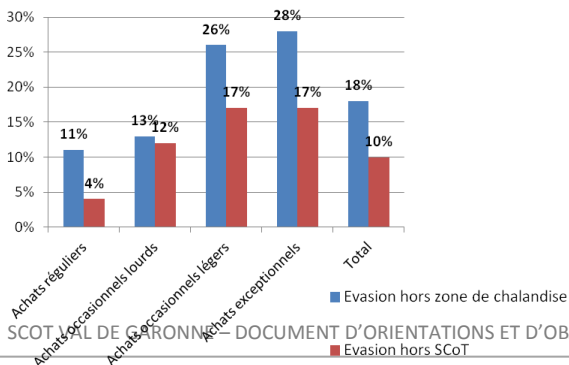
➤ Une zone d'influence large (127 000 habitants), et un rôle commercial affirmé vis-à-vis des territoires limitrophes.



Carte 7 : Zone de chalandise de l'offre commerciale du SCoT Val de Garonne

➤ Une offre développée et diversifiée, permettant de satisfaire la majeure partie des besoins de consommation, et de limiter les déplacements lointains vers des pôles extérieurs (peu d'évasion),

Taux d'évasion par fréquence d'achats



➤ En conséquence, un appareil commercial présentant peu d'enjeux de renforcement quantitatif.

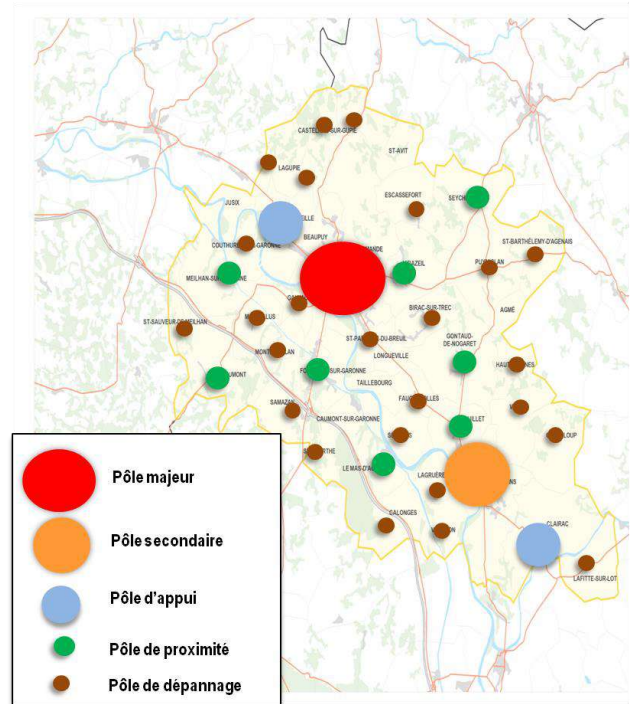
B. Une armature commerciale caractérisée par une forte concentration de l'offre sur les pôles urbains :

➤ Un pôle majeur, Marmande, qui rayonne sur l'ensemble du périmètre du SCoT et au-delà, et polarise les consommations sur toutes les catégories de besoins,

➤ Un pôle secondaire, Tonneins, qui rayonne sur le bassin tonneinçais et ses franges, et a un rôle affirmé dans la réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires et occasionnels, moins avéré sur les achats exceptionnels,

➤ Des pôles relais, de proximité et d'hyper proximité correspondant aux polarités relais et communes associées au sens de l'armature urbaine du SCoT, structurants sur les achats quotidiens voire hebdomadaires à l'échelle de bassins de proximité plus ou moins élargis,

➤ Un maillage fin du commerce et des services de proximité sur l'ensemble du périmètre du SCoT,



Carte 8 : Hiérarchie des fonctions commerciales du SCoT Val de Garonne

➤ En conséquence une armature commerciale cohérente avec l'armature urbaine, globalement à conforter, mais suscitant des interrogations sur le degré de maillage sur les différentes catégories de besoins :

- La réponse aux besoins hebdomadaires doit-elle continuer à s'effectuer uniquement à travers les pôles urbains, ou s'inscrire davantage dans une logique de maillage territorial ?
- Le pôle secondaire de Tonneins doit-il être affirmé davantage dans la réponse aux besoins occasionnels légers et exceptionnels, pour

lesquels Marmande polarise une part non négligeable des consommations sur le secteur de Tonneins ?

C. Des complémentarités à définir entre offre centrale et offre de périphérie :

➤ En dehors des pôles urbains, une offre commerciale organisée autour :

- de centralités urbaines plus ou moins diversifiées en termes d'offre de proximité, faisant pour beaucoup l'objet d'opérations de requalification et de redynamisation,
- d'implantations commerciales le long des axes de flux, dans une logique d'opportunité, pouvant fragiliser cette offre centrale, favorisant une accessibilité motorisée et une consommation peu économe du foncier.

➤ Dans les pôles urbains de Marmande et Tonneins, un déséquilibre marqué entre offre centrale et offre de périphérie :

- Des centres-villes peu développés, dont le poids et le périmètre se sont significativement réduits sur les dernières années,
- Une offre développée et en constant renforcement dans des localisations périphériques caractérisés par :

- ✓ une concentration de grandes et moyennes surfaces mais également de commerces de proximité,
- ✓ une forte linéarité des espaces marchands le long des voies de circulation, notamment le long de la RD 813 (pôle Marmande – Ste Bazeille : entrée Ouest Marmande, pôle Tonneins – Fauillet : entrée ouest Tonneins), engendrant une forte consommation foncière et des problématiques d'accessibilité,
- ✓ une vacance importante sur certains pôles, et notamment le pôle Marmande-Sainte Bazeille (entrée ouest de Marmande).

➤ En conséquence, des enjeux de polarisation du commerce dans des périmètres identifiés et cohérents, dans une logique de consommation économe du foncier, et la nécessité de définir des complémentarités entre localisations.

D. Des équipements commerciaux qui contribuent peu à un aménagement durable du territoire :

➤ Des pôles commerciaux globalement bien desservis par les transports en commun dans les pôles urbains, mais des déplacements pour un motif achat qui restent essentiellement motorisés,

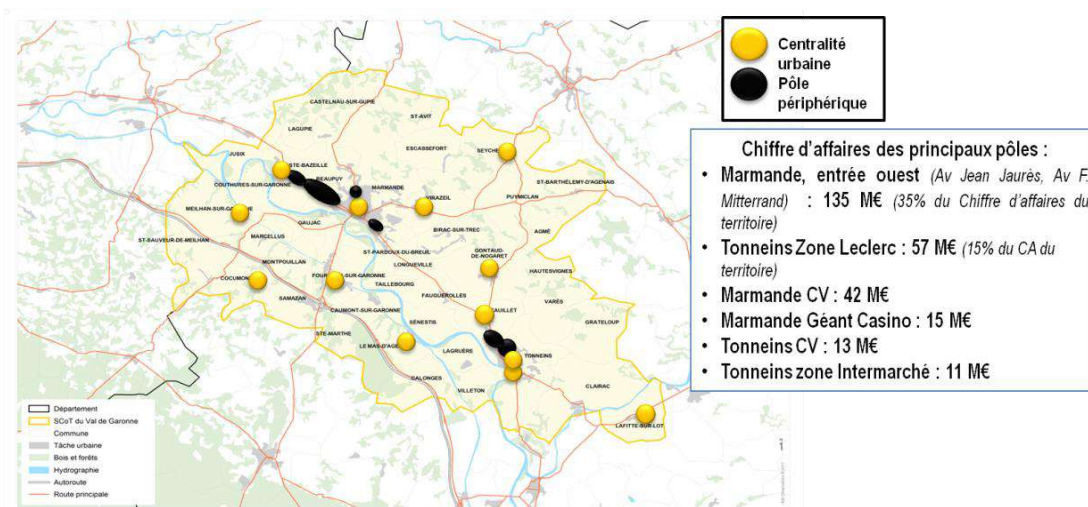
➤ Une insertion paysagère des équipements variable, à travailler notamment dans une logique d'amélioration de la qualité des entrées de ville,

➤ Des équipements peu denses, dont l'implantation linéaire favorise une consommation peu économe du foncier et ne favorise pas la mutualisation des infrastructures entre commerces (accès, stationnement...).

3.1.3. LES OBJECTIFS DU PADD

A. Conforter le Val de Garonne dans son rôle de pôle d'équilibre à travers l'adaptation qualitative de l'offre commerciale

La mise en évidence des enjeux a démontré qu'il existe peu d'enjeux de rapprochement des consommations à l'échelle du territoire dans son ensemble, mais davantage des enjeux d'amélioration de la lisibilité et d'adaptation qualitative de l'offre commerciale. Le SCot Val de Garonne affirme le souhait d'une rupture avec les dynamiques commerciales connues par le territoire ces dernières années, en s'inscrivant davantage dans une logique de restructuration et d'amélioration qualitative de l'offre, que de développement quantitatif. Il s'agit notamment :



Carte 9 : Localisation des principaux pôles commerciaux du SCot Val de Garonne et caractérisation de leur importance

- d'améliorer l'attractivité de l'offre commerciale en la rendant plus lisible, à travers l'affirmation des périmètres marchands et la restructuration de l'offre de périphérie (renouvellement des friches), notamment dans les secteurs marchands situés le long de la RD 813 où les enjeux sont particulièrement importants ;
- d'encadrer les équipements commerciaux sur le plan de la qualité architecturale et paysagère, afin qu'ils contribuent à améliorer l'image du territoire, et la qualité des entrées de villes, à travers des aménagements paysagers extérieurs et des formes bâties mieux insérées dans leur environnement ;
- de permettre l'adaptation des formes et de l'organisation territoriale du commerce, en lien avec les nouveaux comportements et besoins de consommation, et notamment la recherche de proximité, de qualité de service, de traçabilité, de simplicité de consommation. Il s'agira de prévoir des localisations et des conditions d'implantation permettant à l'offre commerciale de s'adapter à ces tendances d'évolution ;
- d'accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions et permettre pour cela le confortement de l'offre commerciale pour répondre à l'augmentation quantitative des besoins de consommation. Le SCoT prévoit d'accueillir 5 500 habitants à horizon 2030. La satisfaction de ces nouveaux besoins sur le territoire répond à un enjeu de rapprochement des consommations, et de limitation des déplacements lointains pour un motif achat.

B. Conforter l'armature commerciale actuelle dans une logique de desserte optimale des populations

Les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce s'inscrivent de manière générale dans une logique de confortement de l'armature commerciale actuelle, et de cohérence avec l'armature urbaine définie dans le présent document.

Ces objectifs se déclinent à deux niveaux :

B1/ Conforter le rôle commercial des polarités principales et développer des complémentarités entre elles :

C'est à ce jour principalement sur les polarités urbaines du SCoT que repose la réponse aux besoins hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels sur le territoire et ses franges. Les objectifs de développement sur ces polarités sont à distinguer selon la fréquence d'achats :

- Les achats hebdomadaires : conforter l'offre commerciale sur les agglomérations⁷ de Marmande et Tonneins, afin de répondre aux nouveaux besoins générés par la croissance démographique. Ce confortement de l'offre devra permettre de tendre vers

un recentrage de l'offre dans ou à proximité immédiate des densités urbaines, afin de favoriser le rapprochement entre lieux d'habitat et lieux d'achats, et l'utilisation des mobilités douces pour ces achats fréquents.

- Achats occasionnels : le diagnostic a montré un très bon niveau de desserte du bassin marmandais sur les achats occasionnels, plus partiel sur le bassin Tonneinquois, pour lequel une partie de la réponse aux besoins s'effectue sur le Marmandais. Afin de répondre à un enjeu de rapprochement des consommations, il s'agira de rendre possible le confortement de l'offre sur la polarité de Tonneins sur cette catégorie d'achats. Concernant les achats occasionnels lourds, il s'agira de s'inscrire davantage dans une logique d'amélioration qualitative de l'offre que de développement quantitatif (extension des acteurs existant dans le but de moderniser les activités). Sur l'agglomération de Marmande, la réponse aux besoins occasionnels légers s'effectue d'une part à travers l'offre de périphérie, et d'autre part à travers son centre-ville, dont le poids et l'attractivité méritent d'être confortés. Dans une logique de confortement du centre-ville, c'est essentiellement à travers ce dernier que pourra s'effectuer le confortement de l'offre commerciale sur l'agglomération de Marmande sur les achats occasionnels.
- Achats exceptionnels : Il s'agit d'activités associées à des zones d'influence relativement larges, pouvant englober l'ensemble du périmètre du SCoT et ses franges. Le SCoT affirme par conséquent le souhait de s'appuyer sur l'agglomération de Tonneins, afin de renforcer la réponse à ces besoins à l'échelle du bassin tonneinquois, et l'agglomération de Marmande afin d'apporter une réponse la plus complète possible à ces besoins exceptionnels à l'échelle du SCoT dans son ensemble. Sur l'agglomération de Marmande, le développement de l'offre répondant à des achats exceptionnels s'effectuera :

- en améliorant l'attractivité de l'offre existante (logique de restructuration / requalification, extension des activités dans un objectif de modernisation),
- en conservant des possibilités d'accueil ponctuel d'activités nouvelles, qui devront apporter une plus value et une diversification par rapport à l'offre existante.

Il s'agira également de garantir un dimensionnement de l'offre adapté à la taille du bassin de vie structuré par chaque polarité. Le DOO prévoit des prescriptions quant au format des équipements commerciaux, garantissant un dimensionnement adapté de l'offre commerciale.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et notamment la délimitation des ZACOM préciseront les sites d'accueil préférentiels des équipements commerciaux au sein de ces agglomérations, en privilégiant les localisations existantes, et en intégrant les modifications à venir en termes d'accessibilité au territoire, et notamment le projet de contournement Est de Marmande.

B2/ Maintenir et conforter le maillage de proximité sur l'ensemble du territoire

⁷On entendra par « Agglomération », le pôle urbain et ses communes associées tels que définis dans le PADD

Afin de répondre à l'évolution de la structure des ménages et notamment au phénomène de vieillissement de la population, et de favoriser une desserte la plus fine possible sur des achats quotidiens pour répondre aux enjeux de réduction des déplacements, le projet politique du Val de Garonne affirme un objectif de maintien et de confortement de l'offre de proximité sur l'ensemble du territoire. Il s'agira, à travers les orientations du DOO, de favoriser le maintien et le confortement de ce maillage, ainsi que la structuration de polarités diversifiées en commerce de proximité dans les pôles relais, afin d'affirmer leur rôle en termes de niveau de service apporté à la population.

C. Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines

Au regard des enjeux du diagnostic et afin de favoriser des logiques de mixité urbaine, d'accessibilité multimodale et de consommation économe du foncier, le projet politique affirme la volonté de conserver et de développer une offre commerciale au cœur des centralités urbaines, à travers plusieurs sous-objectifs :

- Privilégier le développement de l'offre de proximité (achats quotidiens), et de l'offre répondant à des besoins réguliers au cœur ou à proximité des centralités urbaines, quel que soit le niveau de polarité,
- Dans les centralités urbaines, inciter à la mise en place de règles d'urbanisme favorables au maintien et au développement de l'offre commerciale et artisanale (règles de stationnement, d'alignement, conditions d'accessibilité...),
- Favoriser un environnement urbain propice au développement du commerce dans les centralités urbaines, et contribuant à l'attractivité des pôles marchands, à travers la mise en place d'aménagements urbains (cheminements doux, organisation du stationnement, mobilier urbain, végétalisation...) fonctionnels et qualitatifs,
- Dans les secteurs de périphérie, privilégier le développement d'une offre complémentaire à celle des centralités, et notamment les commerces de biens lourds, peu compatibles avec la fonction d'habitat et les conditions d'accessibilité en centralités urbaines.

D. Favoriser la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations identifiées

Les objectifs et orientations du SCoT en matière de développement commercial doivent s'inscrire dans un objectif de consommation économe du foncier, en adéquation avec les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement. Cet enjeu est particulièrement fort sur le territoire du SCoT Val de Garonne, comme l'a montré le diagnostic (logique de linéarité le long des axes de flux, forte emprise foncière des zones périphériques, vacance importante dans certains secteurs...).

Dans le respect de ces objectifs d'économie du foncier, le projet d'aménagement commercial du SCoT Val de Garonne traduit une volonté forte de limitation de la

consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Les orientations du SCoT devront permettre :

- d'améliorer la lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire en favorisant la structuration / restructuration des zones commerciales du territoire, et en limitant le nombre de pôles commerciaux,
- de rationaliser les déplacements motorisés pour un motif achat en limitant les phénomènes de dilution de l'offre commerciale, notamment le long des axes de flux principaux,
- de maîtriser la consommation foncière à destination commerciale,
 - en densifiant les espaces marchands existants, dont certains présentent un véritable potentiel en renouvellement urbain et densification,
 - en privilégiant l'utilisation des dents creuses, la réhabilitation et la requalification des friches existantes en centralité urbaine et en périphérie, par rapport à la mise à disposition de foncier nouveau en extension des enveloppes urbaines.

E. Opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement

Les équipements commerciaux du Val de Garonne contribuent à ce jour relativement peu à l'aménagement durable du territoire, et à la qualité de l'urbanisme. Les élus du SCoT Val de Garonne ont souhaité se saisir de cette question dans le cadre de leur projet politique, et affirmer la volonté d'orienter l'aménagement commercial vers des pratiques plus durables, favorisant une meilleure insertion des équipements dans leur environnement, et une accessibilité plus mixte aux pôles commerciaux. Il s'agit notamment :

- de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux :
 - en développant des liaisons douces sécurisées au sein des pôles et depuis les zones d'habitat et d'emploi proches,
 - en favorisant les développements dans des secteurs desservis ou susceptibles de l'être par des transports en commun réguliers,
 - en mettant en place des logiques d'aménagement d'ensemble, favorisant la proximité entre les commerces au sein des pôles, et par conséquent l'utilisation des mobilités douces,
- d'inciter à la mutualisation des infrastructures routières d'accès aux pôles (privilégier un ou plusieurs accès mutualisés aux pôles commerciaux plutôt qu'une multitude d'accès individuels sur les voies d'accès principales, peu sécurisés et générateurs de congestion),
- d'optimiser le foncier à vocation commerciale en poussant à la mutualisation d'infrastructures (stationnements notamment) et en fixant des orientations imposant une plus forte densité

d'aménagement dans le cadre des nouveaux développements,

- d'améliorer l'attractivité des pôles commerciaux, en soignant davantage la qualité architecturale et paysagère des commerces et leur insertion urbaine, notamment sur les secteurs situés en entrée de ville,
- de limiter l'impact environnemental des zones commerciales en incitant notamment à la mutualisation de la gestion des ressources et des déchets (eau, déchets, production de chaleur et de froid...), à l'économie de la ressource en eau et des ressources énergétiques, à la mise en place de dispositifs de production énergétique propre.

➤ Les nouvelles implantations commerciales : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.

➤ Les nouveaux développements commerciaux : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

A. Définir les localisations préférentielles des commerces et les principes associés

3.2. DELIMITATION DES ZACOM ET PRESCRIPTIONS

3.2.1. PRESCRIPTIONS

PREAMBULE : Champ d'application et modalités de mise en œuvre

Les objectifs et orientations énoncés par le présent document s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des communes du périmètre du SCoT Val de Garonne, aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce.

Le présent document s'applique aux commerces de détail⁸ et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales⁹ avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Enfin, les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

⁸ *Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-ventes, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...)* ».

⁹ *Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers*

Rappel des objectifs

L'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

- En lien avec les objectifs d'évolution commerciale des polarités énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction,
- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport,
- Maîtriser le foncier à destination commerciale dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

Les localisations préférentielles ont été définies de manière à poursuivre ces objectifs, en déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

P24 PRESCRIPTION DE DEFINITION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES

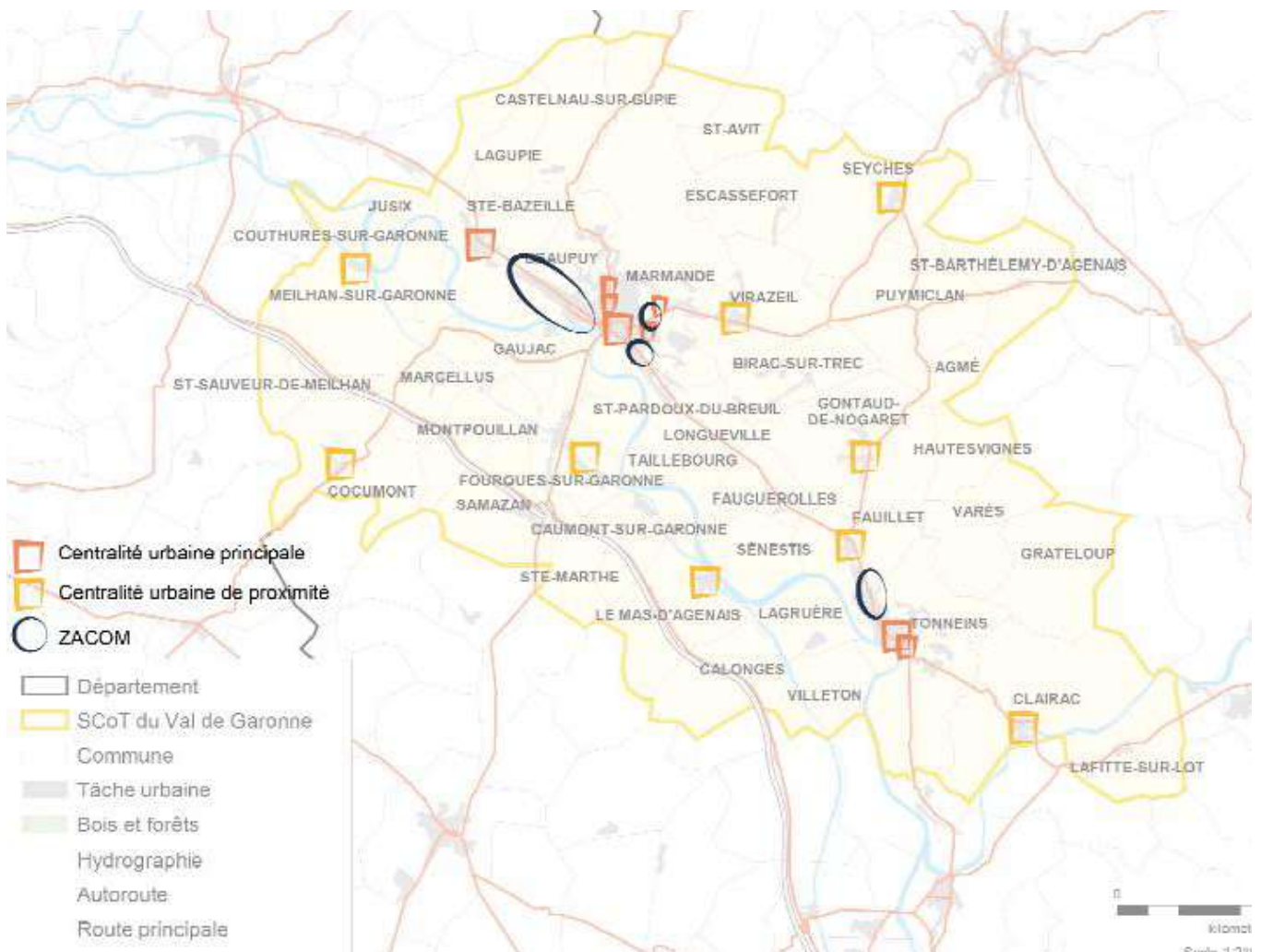
Les principales localisations préférentielles pour le développement commercial sont identifiées dans le présent document (cf. Cartographie des principales localisations préférentielles pour le développement commercial). Il s'agit :

- des centralités urbaines¹⁰ principales,
- des centralités urbaines de proximité,
- des Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM).

En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter, les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée.

Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec les principes de délimitation des localisations préférentielles.

Les localisations identifiées dans le présent document ainsi que les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers identifiés par les documents d'urbanisme locaux, constituent les localisations préférentielles pour le développement commercial. Il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales en dehors de ces localisations.



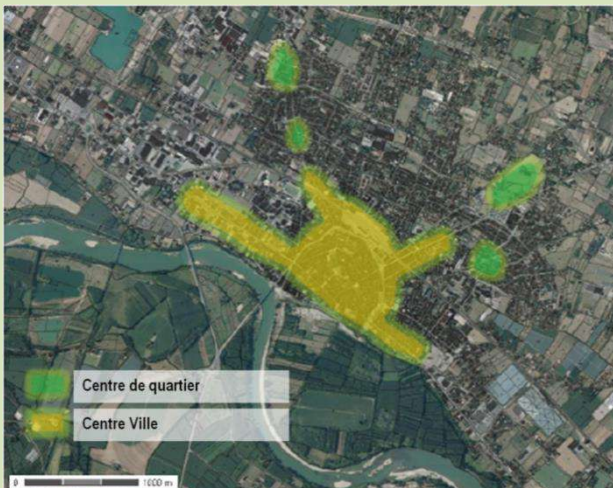
¹⁰Une centralité urbaine peut inclure tout secteur, en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics...).

P25 PRESCRIPTION DE DELIMITATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES

Les localisations préférentielles pour le développement commercial, susceptibles d'accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente sont identifiées plus précisément dans les documents graphiques du SCoT :

Les Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM) font l'objet d'une délimitation fine conformément à la législation en vigueur. Ces documents graphiques sont intégrés au Document d'Orientations et d'Objectifs –du SCoT Val de Garonne (§3.2.2);

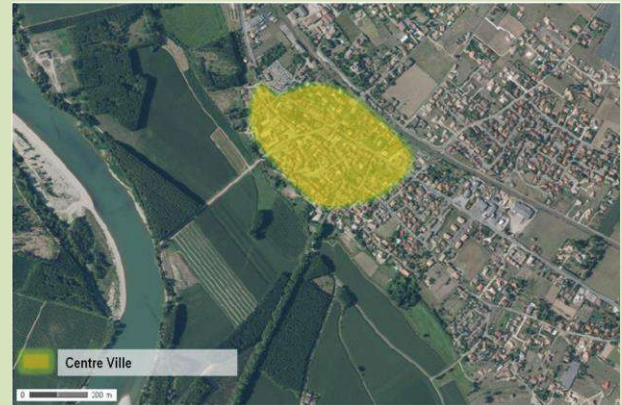
Les centralités urbaines principales sont définies graphiquement ci-après. Les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec ces documents graphiques.



Carte 11 : Centralité urbaine principale de Marmande - source AID Observatoire 2012



Carte 12 : Centralités urbaines principales de Tonneins (centre-ville et centre de quartier) – Source : AID Observatoire 2012



Carte 13 : Centralité urbaine principale de Sainte Bazeille - Source AID Observatoire 2012

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines de proximité identifiées dans le SCoT, ainsi que le cas échéant les secteurs de centres-bourgs ou centres de quartiers non identifiés dans le SCoT, prévus dans la prescription P22 du présent document :

➤ en favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :

- secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
- secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...);

➤ en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- secteurs de dimensionnement limité,
- secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
- secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant (recommandation : 100 à 200 m de distance maximale depuis le dernier commerce).

P26 PRESCRIPTION DES PRINCIPES D'IMPLANTATION EN DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Les commerces¹¹ de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) ont

¹¹Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m², les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, d'une surface de vente supérieure à 300 m².

une zone d'influence principale supérieure à 3000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée).

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (trois communes supérieures à 3000 habitants) et de la hiérarchie des fonctions commerciales (telle que définie dans le diagnostic) mettant en évidence que seules quatre communes ont une offre commerciale ayant une aire d'influence supérieure à 3 000 habitants (Marmande, Ste Bazeille, Tonneins, Clairac), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente s'implantent dans les « centralités urbaines principales » et les « ZACOM » identifiées dans les documents graphiques ci-après.

Par exception à ce principe, dans l'objectif de limiter la consommation foncière et de favoriser le renouvellement urbain, les commerces de plus de 300 m² peuvent s'implanter dans des friches¹² existantes en dehors des ZACOM. Le projet d'implantation est dans ce cas soumis aux dispositions du DOO.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors ZACOM et hors centralités urbaines principales peuvent bénéficier d'une extension limitée.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précités, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Surface de vente à la date d'approbation du DAC			
	300 – 1.000 m ²	1.001 – 2.500 m ²	2.501 – 4.000 m ²	+ de 4.000 m ²
Surface maximale créée en extension	50 %	30 %	25 %	20 %
% maximal d'extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²

¹²Sont considérées comme des friches, les espaces bâtis laissés à l'abandon, à la suite :

- de l'arrêt d'une activité industrielle ou de sa délocalisation : dans ce cas, et afin de privilégier une reconversion vers des activités non commerciales, le bâtiment sera considéré comme une friche au sens du SCoT s'il est inoccupé depuis plus de deux ans.
- de l'arrêt ou de la délocalisation d'une activité commerciale.

B. Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces

Rappel des objectifs :

La vocation des ZACOM et des centralités urbaines identifiées dans la prescription P27 du présent document est définie au regard des objectifs du PADD. Il s'agit, à travers les orientations suivantes de garantir :

- Le respect de la hiérarchie commerciale définie dans le PADD qui vise à conforter l'armature commerciale actuelle dans une logique de desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins,
- Le maintien et le confortement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines, et notamment la complémentarité des développements entre les différentes localisations (centrales et de périphérie).

P27 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX COMMERCES

DONT LA SURFACE DE VENTE EST > 300 M²

Orientations par typologie d'activités

Les agglomérations¹³ de Marmande et Tonneins accueillent les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et légers, en accord avec les objectifs du PADD.

Afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, les Zones d'Aménagement Commercial accueillent préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...) :

- ✓ Sur l'agglomération de Tonneins, les ZACOM sont des localisations préférentielles pour les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels ;
- ✓ Sur l'agglomération de Marmande, les ZACOM sont des localisations préférentielles pour les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats exceptionnels. Les ZACOM peuvent également constituer des localisations préférentielles pour les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats occasionnels lourds, uniquement si ces développements répondent à tout ou partie des objectifs suivants :

- Améliorer qualitativement les aménagements au sein de la Zone

¹³ On entend par « agglomération » le pôle principal et ses communes associées, telles que définies dans le PADD.

d'Aménagement COMmercial, mais aussi les conditions d'accès et de circulation.

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

- Diversifier l'offre existante et améliorer son attractivité, par la modernisation des commerces existants et la diversification de l'offre produit proposée par ces activités, ou l'accueil de nouveaux concepts marchands inédits à l'échelle de l'agglomération.

Les commerces implantés dans les ZACOM à la date d'approbation du DAC, répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels légers, peuvent s'étendre de manière limitée (cf. prescription P.28).

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

Orientations relatives au format des unités commerciales

Le PADD prévoit le confortement de l'armature actuelle avec deux polarités commerciales principales :

- L'agglomération de Marmande, pôle majeur jouant un rôle à l'échelle du SCoT et au-delà,
- L'agglomération de Tonneins, pôle secondaire jouant un rôle à l'échelle du bassin de vie tonneinois (de l'ordre de 40 000 à 50 000 habitants).

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PADD relatifs à l'évolution de l'armature commerciale, les nouveaux développements dans les ZACOM respectent les plafonds de surface de vente des unités commerciales¹⁴ indiqués dans le tableau ci-dessous. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement. Pour une bonne mise en œuvre des ces prescriptions dans les documents d'urbanisme locaux, les valeurs indiquées entre parenthèses sont une traduction de ces plafonds en surface de plancher.

Surface maximale des unités commerciales exprimée en surface de vente (et surface de plancher)

	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Agglomération de Marmande	2.000 m ² (3.000 m ²)	Pas de plafond	Pas de plafond	Pas de plafond
Agglomération de Tonneins	2.000 m ² (3.000 m ²)	5.500 m ² (6.800m ²)	2.000 m ² (2.500 m ²)	3.000 m ² (4.000m ²)

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces implantés dans les ZACOM, dont la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure aux plafonds indiqués dans le tableau ci-dessus, peuvent bénéficier d'une extension limitée. Cette orientation s'applique également aux commerces dont la surface de vente est inférieure à ces valeurs, mais qui dépasseraient ces valeurs par le biais d'une extension limitée.

Le tableau des localisations préférentielles selon la fréquence d'achats et des formats maximaux des unités commerciales ci-après, synthétise les orientations sur la vocation des localisations préférentielles, applicables au commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

P28 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX COMMERCES INFÉRIEURS A 300 M² DE SURFACE DE VENTE

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales¹⁵ inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) sont exclues en ZACOM

¹⁴L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

¹⁵L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

Localisations préférentielles selon la fréquence d'achats et formats maximaux des unités commerciales (valeurs exprimées en surface de vente)

Polarité concernée	Niveau de polarité SCot	Niveau de fonction commerciale (cf. diagnostic)	Pôle	Commerces > 300 m ² de surface de vente			
				Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Agglomération de Marmande	Pôle principal et commune associée	Pôle majeur	ZACOM « Route de Bordeaux » (Marmande – Ste Bazeille)				
			ZACOM « Entrée Est » (Marmande – St Pardoux du Breuil)				
	Pôle principal	Pôle majeur	ZACOM « Géant Casino – Leader Price » (Marmande)				
			Marmande Centre-ville	2 000 m ²			
			Marmande centres de quartiers	2 000 m ²			
	Commune associée	Pôle d'appui	Sainte Bazeille Centre-ville	2 000 m ²			
Tonneins	Pôle principal	Pôle secondaire	Centre-ville	2 000 m ²	5 500 m ²	2 000 m ²	3 000 m ²
			Centre de quartier	2 000 m ²			
	Pôle principal et commune associée	Pôle secondaire	ZACOM « Entrée Nord – RD 813 » (Tonneins –Fauillet)		5 500 m ²		3 000 m ²

	Localisation préférentielle
	Localisation préférentielle sous condition
	Localisation non préférentielle

C. Définir les conditions de développement dans les localisations préférentielles

Rappel des objectifs :

Le diagnostic met en évidence que selon les critères d'évaluation pris en compte, la qualité des équipements commerciaux d'un point de vue environnemental et paysager est variable. Au regard de ce diagnostic, le PADD affirme l'objectif d'opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement, et notamment :

- de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux,
- de favoriser la mutualisation des infrastructures routières et d'accès aux pôles,
- d'optimiser le foncier à vocation commerciale,
- d'améliorer la qualité paysagère des équipements commerciaux,
- de limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (eau, déchets, production énergétique...).

Pour chacune de ces thématiques, le DAC fixe des prescriptions et recommandations traduisant les objectifs du PADD. Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces prescriptions. Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces principes.

P29 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES CENTRALITES URBAINES

Dans les centralités urbaines principales, les centralités urbaines de proximité et les secteurs de centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers identifiés par les documents d'urbanisme locaux, les communes mettent en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale. Elles veillent à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière :

- de traitement de l'espace public,
- de stationnement (nombre minimal de place de stationnement par local commercial peu contraignant),
- de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez de chaussée),
- d'alignement et de caractéristiques du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).

La centralité urbaine telle que définie dans le SCoT, se caractérise par une densité de construction et l'accueil de multiples fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, commerces...). Afin de garantir la mixité des fonctions urbaines dans ces localisations, les nouvelles implantations commerciales dans les centralités urbaines principales¹⁶ s'effectuent dans le cadre d'opérations

respectant une logique de mixité. Les décisions des CDAC et les dispositions des documents d'urbanisme locaux doivent garantir la mise en œuvre de ce principe.

R21 RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS ASSOCIES AUX COMMERCES

Afin de mettre en œuvre cette disposition, les documents d'urbanisme locaux et les membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial pourront s'appuyer sur la définition suivante : sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions (ou ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération) dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, et une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics...).

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- Capacités et gestion du stationnement (stationnement de courte durée, de longue durée),
- Mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement,
- Continuité des cheminements doux trottoirs, traversées piétonnes et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- Mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène (bancs, éclairage...).

P30 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES POLES COMMERCIAUX

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les nouveaux développements dans les ZACOM sont conditionnés à la mise en place de cheminements doux internes à la ZACOM, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier des continuités d'itinéraire avec les quartiers riverains, les itinéraires cyclables existants, et les points d'arrêt des transports en commun. Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existant. Ces demandes justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale.

Dans les ZACOM « en devenir », les nouvelles implantations sont conditionnées à la mise en place préalable d'une desserte en transports en commun réguliers.

¹⁶ Pour rappel, les communes concernées par des centralités urbaines principales sont Marmande, Tonneins et Ste Bazeille.

P31 PRESCRIPTION RELATIVE A LA DENSITE DES AMENAGEMENTS COMMERCIAUX DANS LES ZACOM, DANS UNE LOGIQUE D'ECONOMIE D'ESPACE

Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement par rapport à ce qui a été constaté dans le diagnostic. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- réaliser des constructions sur plusieurs étages,
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux,

- respecter une densité minimale de construction.

Au regard des constats concernant le degré de densité des équipements commerciaux du territoire, les nouvelles implantations commerciales respectent un objectif de densité minimale des constructions : l'emprise au sol des surfaces bâties représente à minima un tiers du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...). Cette orientation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce). Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des ZACOM.

Par exception à ce dernier principe, ce rapport d'un tiers peut être minoré dans les cas suivants :

- s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...),

- si les documents d'urbanisme locaux justifient de la mise en place de dispositions spécifiques concernant le traitement paysager et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité.

- si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial :

- en agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites, CES, COS...),

- en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale de construction à proximité des arrêts de transport en commun),

- en définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.

R22 RECOMMANDATION RELATIVE AUX VALEURS MOYENNES « PLAFOND » SOUHAITABLES POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX ET LES DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX EN ZACOM

✓ Une aire de stationnement « 2 roues » pour 70 m² de surface de plancher, dont la moitié pour les « 2 roues » non motorisés,

✓ Cinq places de stationnement pour un commerce de 300 m² de surface de plancher,

✓ Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²,

✓ Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²,

✓ Une aire de livraison (équivalent, en surface au sol, à 2 aires de stationnement) pour 300 m² de surface de plancher et une aire poids lourd pour 1200 m² de surface de plancher.

P32 PRESCRIPTION D'INCITATION A UNE MEILLEURE INTEGRATION PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

✓ de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,

✓ du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,

✓ du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc),

- ✓ du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),

- ✓ du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),

- ✓ des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,

- ✓ de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

- ✓ en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source,

- ✓ en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial),

- ✓ en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement),

- ✓ en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des biodéchets.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

P33 PRESCRIPTION DE LIMITATION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les nouveaux développements dans les ZACOM veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- ✓ de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...),

- ✓ des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement,

- ✓ du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier),

- ✓ de la présence éventuelle de « puits » de lumière,

- ✓ des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux),

- ✓ de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :

P34 PRESCRIPTION RELATIVE AUX ZACOM « A STRUCTURER »

Dans les ZACOM « à structurer » (secteurs d'extension des ZACOM existantes), les nouvelles implantations sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement global à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...) comportant :

- la définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces),

- la définition des logiques d'accessibilité modes doux (principaux cheminements, connexion avec les itinéraires et modes doux existants et les quartiers d'habitation limitrophes),

- la définition des logiques d'implantation des bâtiments, espaces de stationnement (dans une logique de mutualisation),

- la définition des trames vertes.

R23 RECOMMANDATIONS POUR LA REQUALIFICATION DES ZACOM «EXISTANTES »

Dans les ZACOM existantes, il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification en agissant :

Sur les espaces publics et notamment le traitement des axes routiers :

- ✓ **Traitement qualitatif des voies situées en entrée de ville (essentiellement la RD 813) avec :**

- La mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (ces alignements en bord de route ont l'avantage de masquer l'impact paysager des panneaux publicitaires et enseignes),

- La matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bord de route, continus, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées entre ces cheminements et les voies circulantes. Les alignements d'arbres peuvent par exemple matérialiser cette séparation,

- La mise en place d'une signalétique claire et homogène,

✓Aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces dans les zones d'activités :

- Gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...),

- Mobilier urbain et éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone,

- Adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...),

- Mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone. Dans les zones mixtes, la signalétique peut être différenciée entre activités commerciales, industrielles, artisanales (à l'aide d'un code couleur par exemple).

Exemples :



Sur les espaces privatifs : il s'agit de profiter des nouveaux développements dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble :

✓ Mise en place d'accès mutualisés,

✓ Simplification des accès viaires,

✓ Mutualisation des stationnements,

✓ Création de connexions douces entre les commerces,

✓ Réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce,

✓ Densification commerciale sur les places de parkings gagnées,

✓ Végétalisation des espaces extérieurs,

✓ Cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

Exemple :

- Réadresser l'entrée des commerces à proximité de l'axe routier (un seul accès) : vitrines plus visibles, requalification de la voirie transit,

- Simplifier les accès viaires,

- Mutualiser les parkings,

- Densification commerciale sur les places de parking gagnées,

- Création de connexions douces...

3.2.2. DELIMITATION DES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Rappel des objectifs :

Il convient de rappeler que les ZACOM sont les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités urbaines. Elles sont destinées à accueillir des équipements de plus de 300 m² de surface de vente répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels, dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines.

Conformément aux objectifs du PADD concernant l'évolution de l'armature commerciale, seules les agglomérations de Marmande et Tonneins sont destinées à accueillir ces commerces « d'envergure ». Les ZACOM sont donc localisées exclusivement sur ces deux agglomérations.

Critères de délimitation

Ces ZACOM sont délimitées en considération des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors biologiques,
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles,
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité routière adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux impactant l'organisation territoriale du commerce,
- en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes),
- en mettant à disposition du commerce des espaces fonciers dimensionnés dans un souci :
 - de respect de la hiérarchie et des objectifs d'évolution commerciale des polarités tels que définis dans le PADD,
 - de cohérence avec les objectifs du PADD, notamment en termes d'accueil de population et d'équilibres territoriaux entre les agglomérations de Marmande et Tonneins.

Les documents graphiques ci-après délimitent deux types de ZACOM correspondant à des secteurs aux enjeux variables :

- **Les ZACOM « existantes »** (ou secteurs « existants » au sein d'une ZACOM) : secteurs actuellement urbanisés, à vocation commerciale dominante, à conforter et densifier. Ces secteurs présentent souvent des enjeux de requalification. Ils sont les

secteurs préférentiels de développements des commerces d'une part pour répondre à un objectif d'économie d'espace, et d'autre part pour favoriser leur requalification voire leur restructuration. Le DOO donne des recommandations pour l'aménagement qualitatif de ces secteurs.

- **Les ZACOM « à structurer »** (ou secteurs « à structurer » au sein d'une ZACOM) : secteurs actuellement non urbanisés, situés le plus souvent en continuité et en extension des ZACOM existantes. Il s'agit, dans ces secteurs, de favoriser des logiques d'urbanisation d'ensemble et de structurer des espaces marchands qualitatifs et fonctionnels. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques du DOO.

En dehors des centralités urbaines, les ZACOM « existantes » ou secteurs « existants » d'une ZACOM sont les lieux d'implantation prioritaires des commerces. Les ZACOM « à structurer » accueillent des équipements qui ne peuvent s'implanter dans les ZACOM « existantes », notamment en raison des besoins fonciers nécessaires à ces activités.

A. Agglomération de Marmande

Trois Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) sont délimitées sur l'Agglomération de Marmande :

A1 - ZACOM Marmande « Géant Casino » :

Type de ZACOM : ZACOM « existante »

✓ Principes d'aménagement :

Confortement et densification du pôle existant (développement modéré au vue du potentiel constructible) sur les espaces en continuité immédiate des activités existantes dans une logique d'aménagement d'ensemble.

✓ Rappel des prescriptions :

Niveau de polarité : Majeur

Vocation : achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 1,7 ha



Carte 14 : ZACOM Marmande « Géant Casino » - source AID Observatoire 2012

A2 - Marmande Est – Saint Pardoux du Breuil

Type de ZACOM : ZACOM « existante »**✓ Principes d'aménagement:**

Confortement des différents espaces marchands existants (développement modéré au regard du potentiel constructible) sur les espaces en continuité immédiate des activités existantes. L'éclatement des espaces marchands actuels ne permet pas la délimitation d'un ensemble unique. Il s'agit d'identifier des espaces fonciers de dimensionnement limité en continuité immédiate des activités existantes, et favoriser ainsi des logiques de densification sur chaque sous-secteur.

A plus long terme (dans le cadre d'une modification des présentes dispositions), ce pôle pourra connaître un développement plus conséquent en lien avec l'arrivée de la voie de contournement est de Marmande.

✓ Rappel des prescriptions :

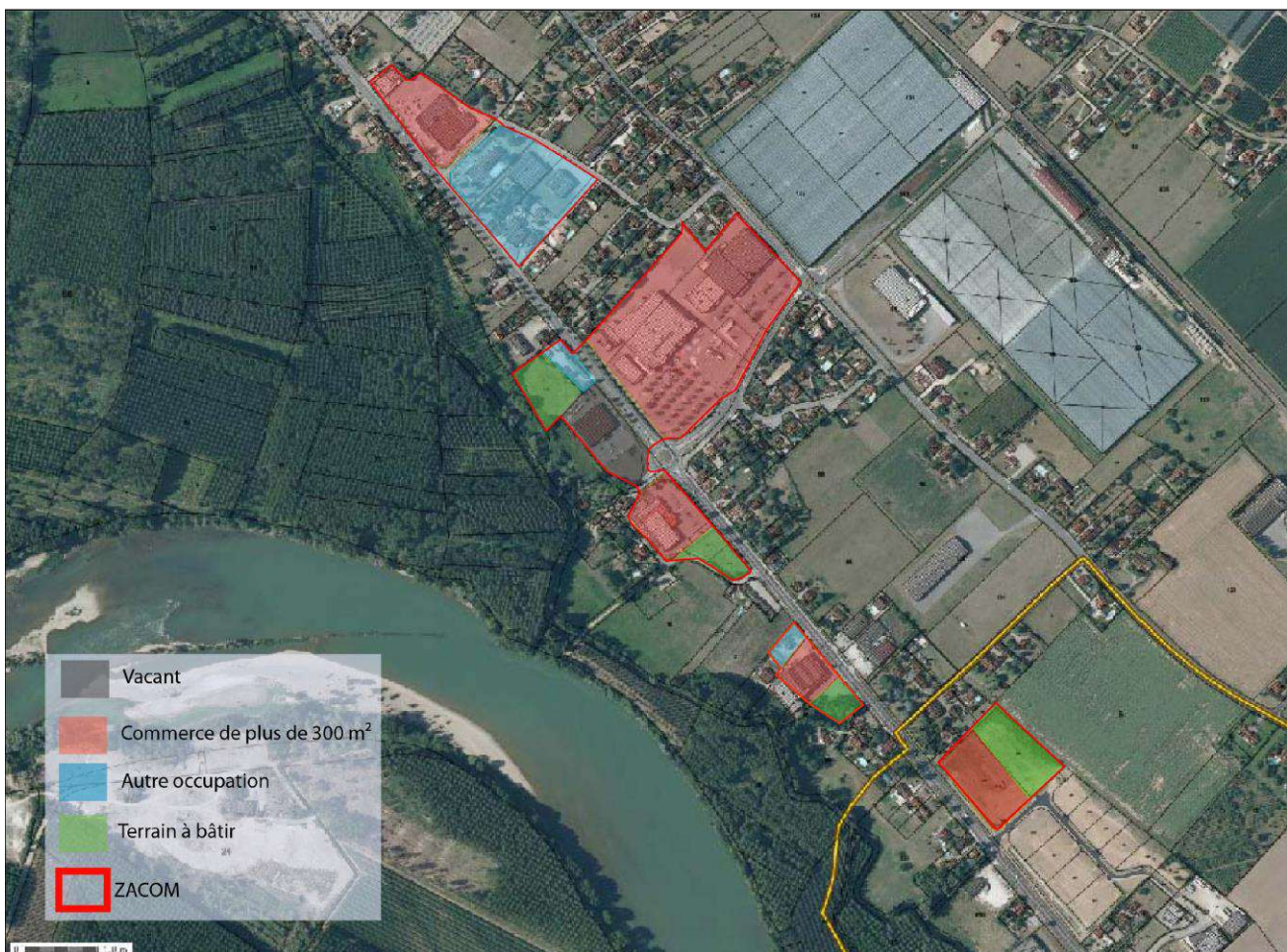
Niveau de polarité : Majeur

Vocation : achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher)

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 1,7 ha



Carte 15 : Marmande Est – Saint Pardoux du Breuil - source AID observatoire 2012

A3 -Marmande Zone Ouest (Marmande -
Beaupuy – Ste Bazeille)

**Type de ZACOM : deux types de secteurs définis :
« existants » et « à structurer »**

Principes d'aménagement :

Sur ce secteur, il s'agit de répondre à une problématique de linéarité forte des implantations commerciales sur une distance importante. Cette configuration favorise l'étalement urbain, et engendre des problématiques d'accessibilité (nombreux accès sur la route départementale, éloignement des commerces entre eux limitant les possibilités de déplacements doux au sein de la zone...).

Pour répondre à ces problématiques, la délimitation identifie deux types de secteurs :

- Des secteurs « existants », urbanisés, occupés majoritairement par du commerce, présentant des enjeux de requalification importants. Ils sont les lieux d'implantation prioritaires des commerces, afin de favoriser leur densification et la mise en place de logiques de requalification sur ces secteurs.
- Des secteurs « à structurer », pas ou très partiellement urbanisés, en continuité des secteurs urbanisés. Ces secteurs sont soumis aux prescriptions du DOO sur les ZACOM à structurer. Ils sont destinés à accueillir des activités ne pouvant s'implanter dans les secteurs existants pour des raisons liées à l'importance des besoins fonciers notamment. Ils sont délimités de manière à favoriser au maximum la connexion et la couture urbaine avec les espaces marchands actuels, et la mise en place de voies de desserte secondaires (dans un objectif de désengorgement de la départementale). Ils sont également délimités dans l'objectif de favoriser l'urbanisation en profondeur et non en linéarité.
- Des secteurs non qualifiés par l'une ou l'autre de ces typologies : ils ne constituent pas des localisations préférentielles pour le développement des commerces.

Rappel du DOO :

Niveau de polarité : Majeur

Vocation : achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

**P35 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM
MARMANDE OUEST**

Dans le respect de la délimitation de la ZACOM, l'urbanisation commerciale nouvelle¹⁷ à l'échelle de l'ensemble de la zone ouest est plafonnée à 15ha.

Afin de s'inscrire dans un objectif d'amélioration de la lisibilité des espaces d'activités le long de la RD 813 et de ses zones arrières, les secteurs situés en ZACOM, qui ne sont pas des secteurs « à structurer » ni des secteurs « existants » ne constituent pas des secteurs d'implantation préférentielle des commerces.

Dans le cadre des nouveaux développements commerciaux, il s'agit de s'inscrire dans cet objectif d'amélioration de la lisibilité des espaces d'activités, notamment à travers la localisation des nouveaux développements (respect des principes de localisation préférentielles définis à l'échelle de la zone Ouest), et l'aménagement des espaces publics et privés au sein des secteurs marchands.

Les nouveaux développements respectent les prescriptions du DOO quant aux continuités écologiques et au maintien des corridors biologiques ainsi que le caractère rural des espaces urbanisés.

Ils doivent assurer la préservation du corridor écologique traversant la zone ouest, identifié dans l'étude Trame Verte et Bleue du SCOT. Sur le secteur « Marmande – Zone Ouest », il s'agit notamment :

- de permettre la mise en place de haies en bordure de parcelle,

- de prévoir, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des ZACOM « à structurer » situées sur la commune de Ste Bazeille, la mise en place de « respirations vertes ». Leur emplacement et leur dimensionnement sont à justifier dans une logique de cohérence globale à l'échelle du secteur « Marmande – Zone Ouest ».

Les autorisations d'aménagement commercial et les documents d'urbanisme locaux garantissent la mise en œuvre de ces prescriptions spécifiques. Le projet d'aménagement global, qui doit être défini préalablement à l'urbanisation des ZACOM « à structurer » (en application des prescriptions du DOO), justifie de la prise en compte de ces orientations.

¹⁷On entend par urbanisation nouvelle, l'urbanisation à destination commerciale des terrains identifiés comme « terrain à bâtir »

R24 RECOMMANDATION POUR L'OUVERTURE DE NOUVEAU SECTEUR A L'URBANISATION:

Afin de mettre en œuvre cette disposition, le SCoT définit la notion de « respiration verte ». Les respirations vertes consistent à conserver, à l'échelle des secteurs « à structurer », des espaces non urbanisés de dimensionnement variable dans l'objectif :

- ✓ De ménager des continuités écologiques au sein de ces espaces peu ou pas urbanisés, en lien avec les espaces naturels et agricoles limitrophes et les corridors écologiques à maintenir ou à créer,
- ✓ De favoriser l'insertion paysagère des équipements commerciaux, et la cohérence paysagère à l'échelle de l'ensemble du secteur ouest, en maintenant des espaces de respiration végétalisés entre les équipements commerciaux (bâtiments ou ensemble de bâtiments, espaces de stationnement, accès).

Ces respirations vertes sont préférentiellement traitées avec des arbres de hautes tiges, des haies, et accueillent préférentiellement des essences locales.

Afin de garantir la cohérence de ces projets d'aménagement d'ensemble définis dans les documents d'urbanisme locaux sur l'ensemble de l'entrée ouest, il est recommandé de mener une réflexion à l'échelle de l'ensemble du secteur « Marmande – Zone Ouest ».

Cette réflexion prend notamment en compte les corridors biologiques à conserver, les enjeux paysagers et d'économie du foncier à l'échelle de l'ensemble de ce secteur.

Pour cela, le SCoT recommande l'élaboration d'un « schéma d'aménagement économique et paysager » à l'échelle des trois communes, précisant :

- les trames vertes,
- les conditions d'accessibilité motorisée et non motorisée,
- les principes d'aménagement
- le phasage de l'urbanisation commerciale à l'échelle du secteur « Marmande-Zone Ouest ».

Ce schéma paysager pourra être retranscrit dans une ou des orientations d'aménagement et de programmation dans chacun des trois PLU.

Plus précisément, il est recommandé d'élaborer un schéma qui proposera une stratégie de ré-introduction de la biodiversité cohérente avec sa destination économique. Le schéma se composera :

✓ d'un diagnostic : analyse de l'état économique, urbain et paysager du site (qualités paysagère, contraintes urbaines, implantations en cours...) et identification des grands enjeux

✓ d'un plan paysager économique d'ensemble incluant :

- un plan de desserte matérialisant la gestion des déplacements (accès mutualisation, connexion entre les zones, stationnement, inter modalité, cheminements doux,...)

- un plan de composition paysagère matérialisant les voies de circulation, les liaisons douces, les places de stationnement, les espaces plantés, enherbés...

- des prescriptions d'intégrations paysagères et environnementales des espaces communs et des bâtiments ;

✓ d'une déclinaison cartographique de chaque sous-secteur à aménager assortie d'un programme d'actions et de travaux à réaliser avec une proposition de phasage et une estimation des travaux d'aménagement par opération.

✓ d'un cahier de transcription des prescriptions et recommandations du schéma dans les PLU.

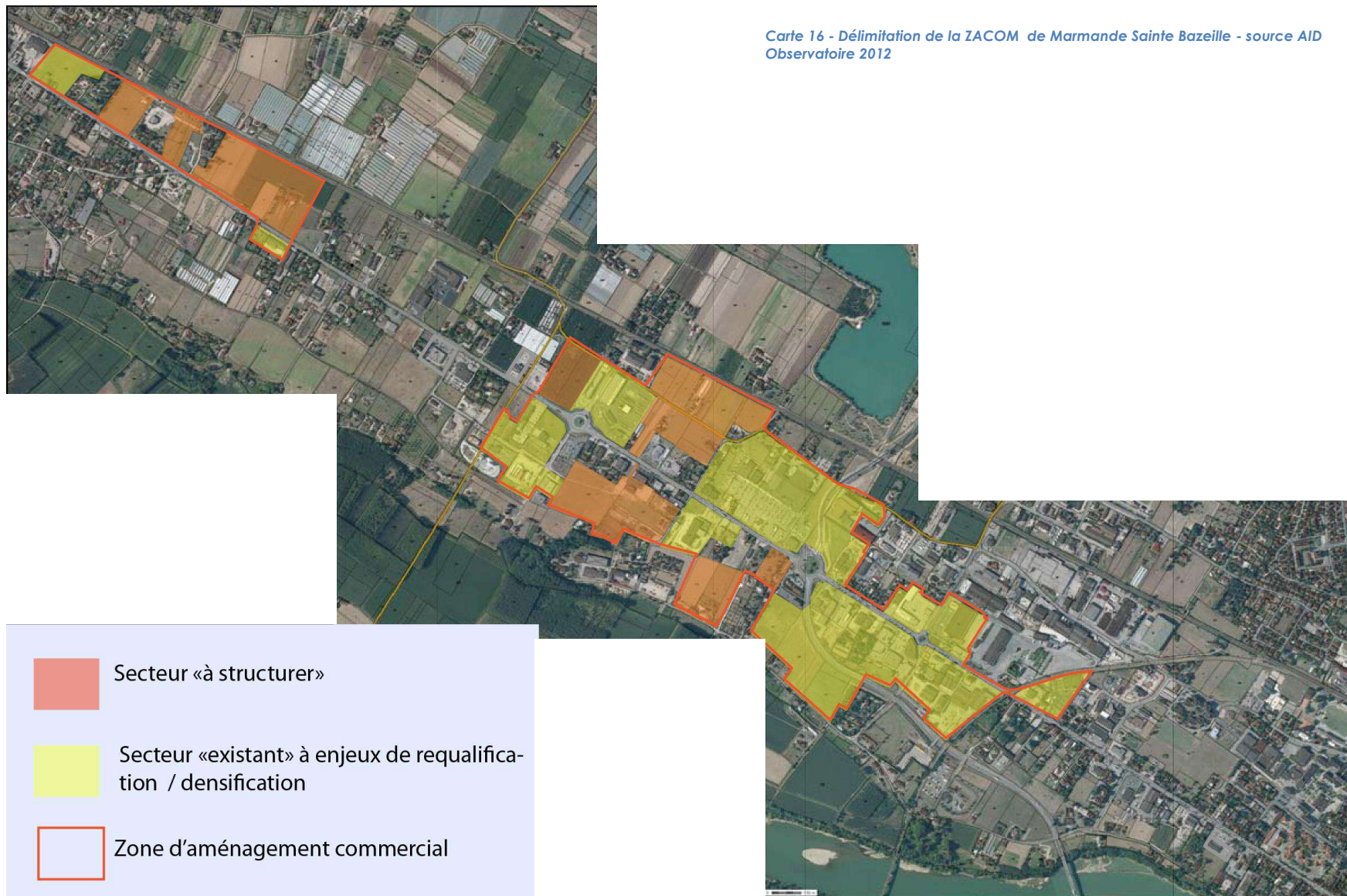
Le schéma d'aménagement économique et paysager sera validé par une instance de pilotage à laquelle seront associés les services de l'Etat et les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du SCoT Val de Garonne.

Lorsque les secteurs « à structurer » sont ouverts à une première urbanisation commerciale, il est recommandé de privilégier les nouvelles implantations commerciales dans ces secteurs, au même titre que les secteurs « existants ».

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 31,3 ha dont 15 ha mobilisables pour du commerce.

Carte 16 - Délimitation de la ZACOM de Marmande Sainte Bazeille - source AID Observatoire 2012



B. Agglomération de Tonneins

Deux Zones d'Aménagement Commercial sont délimitées sur l'agglomération de Tonneins.

B.1- Tonneins « Pôle Leclerc » :

Type de ZACOM : un type de secteur défini : « existants »

Principes de développement :

Les possibilités de foncières pour de nouveaux développements commerciaux sont limitées sur la commune de Tonneins. La délimitation de la ZACOM identifie les secteurs actuellement structurés en commerce (secteur existant, dans lequel le potentiel foncier est nul). Il s'agit de maintenir sa vocation.

Rappel du DOO :

Niveau de polarité : Secondaire

Vocation : achats exceptionnels, achats occasionnels lourds

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher)

P36 PRESCRIPTIONS DE LA ZACOM DU POLE LECLERC

Dans le respect de la délimitation de la ZACOM, il n'y a pas de capacité d'urbanisation commerciale nouvelle à l'échelle de la ZACOM « Tonneins Pôle Leclerc ».

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : **0 ha**



Carte 17 : Délimitation de la ZACOM de Tonneins « Leclerc » - Source AID Observatoire 2012

B2 - Fauillet

Type de ZACOM : « à structurer »

Principes de développement :

Dans le même secteur de l'agglomération, de Tonneins, sur la RD 813, une ZACOM « à structurer » est délimitée sur la commune de Fauillet, en continuité immédiate d'activités commerciales et non commerciales existantes. Son ouverture à l'urbanisation ne nécessite pas la création d'un nouvel accès sur la RD 813.

Rappel:

Niveau de polarité : Secondaire

Vocation : achats exceptionnels, achats occasionnels lourds

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher)

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 6 ha



Carte 18 : Délimitation de la ZACOM DE FAUILLET - AID OBSERVATOIRE 2012

3.2.3. SYNTHÈSE DU FONCIER MOBILISABLE EN ZACOM :

Au final, l'enveloppe foncière mobilisable pour du commerce en ZACOM (terrains à bâtir uniquement) s'élève à 24,4 ha.

	Foncier nu mobilisable pour du commerce en ZACOM
Agglomération de Tonneins	6 ha
dont Fauillet	6 ha
Agglomération de Marmande	18,4 ha
Entrée Est (Marmande – St Pardoux)	1,7 ha
Marmande Géant Casino	1,7 ha
Marmande Entrée Ouest (Marmande- Ste Bazeille – Beaupuy)	15 ha
Total SCoT	24,4 ha

3.3. Modalités de mise en œuvre du DAC :

3.3.1. LES LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Les documents d'urbanisme locaux et les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) qui délivrent les autorisations d'exploitation commerciale disposent de leviers d'encadrement du commerce distincts et complémentaires. Les orientations du DAC ont été constituées de manière à pouvoir être traduites à travers ces deux dispositifs :

- La CDAC, à travers ses décisions, va permettre d'encadrer les développements (création et extension) de commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m². Elle peut également être saisie pour avis dans le cadre des projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m², situés dans des communes de moins de 20 000 habitants. La totalité des communes du SCoT est donc concernée par cette possibilité de saisine. Enfin, il convient de préciser que la CDAC est un outil

d'appréciation des commerces de détail alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture-loisirs. Elle ne prend pas en compte les commerces automobiles, les services, les activités de restauration (sauf cas particulier). La CDAC s'assurera notamment de la compatibilité des développements commerciaux avec le DAC, dans le cadre de son champ d'application, du point de vue :

- de la localisation de ces développements, en lien avec la délimitation des localisations préférentielles et les principes associés,
- de la vocation des développements commerciaux, en termes de fréquence d'achats, d'aire d'influence, mais aussi de format, en lien avec les orientations et prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial,
- de la qualité des développements commerciaux, au regard des conditions de développement dans les ZACOM fixées par le DAC et des éléments fournis par le pétitionnaire dans le dossier transmis à la commission.
- Les documents d'urbanisme locaux et notamment le PLU disposent également de moyens pour encadrer le « commerce » au sens du PLU (c'est-à-dire les commerces de détail au sens de la CDAC ainsi que d'autres activités et notamment les services, les activités de restauration, le commerce automobile...). Le PLU peut fixer des règles différentes selon les types d'occupation du sol dans une même zone. Il peut donc fixer des règles spécifiques au commerce (au sens du PLU), quelle que soit leur superficie, mais ne peut distinguer des typologies de commerce contrairement à la CDAC. Les documents d'urbanisme locaux vont par conséquent retranscrire les orientations du volet commercial du SCoT en matière :

- de localisation des développements (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...)
- de vocation des localisations préférentielles à travers les planchers et plafonds de surface des constructions à destination commerciale,
- de 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...).

3.3.2. CONSTITUTION D'UNE INSTANCE DE SUIVI

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet commercial du DOO, et afin de porter une position commune et partagée sur la compatibilité des nouveaux développements, il est proposé de mettre en place une instance de suivi de ce document.

Cette instance de suivi aura pour rôle :

- D'apprécier les projets soumis à CDAC, de débattre sur ces projets et de porter une position commune à tous les élus membres de la CDAC (commune d'implantation, commune la plus peuplée, SCoT...),
- De se positionner systématiquement sur les projets compris entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente.

Rappel de la législation en vigueur et proposition de méthode de mise en œuvre :

Législation en vigueur :

- *Déclenchement systématique de la CDAC pour les commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente ;*
- *Autorisation de la CDAC nécessaire pour délivrer le permis de construire (pour les projets de création et d'extension).*
- *Positionnement systématique de l'instance de suivi sur ces projets, pour porter une position commune à l'échelle du SCoT.*
- *Pour les communes de moins de 20 000 habitants : pour toutes demandes de permis de construire d'une surface de vente de 300 m² à 1 000 m² :*
 - *Le Maire à la possibilité de saisir directement la CDAC (via son Conseil Municipal) dans un délai d'un mois après le dépôt du permis de construire.*
 - *Le Maire de la commune d'implantation notifie le permis de construire à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, ou à la structure en charge du SCoT dans les huit jours. Le Président de cet EPCI et le Président de la structure en charge du SCoT peuvent proposer à l'organe délibérant de leur EPCI respectif de saisir la CDAC dans un délai d'un mois après réception du permis de construire.*
 - *Le permis de construire ne peut être délivré si l'avis de la CDAC est négatif.*

Proposition de méthode de suivi des développements commerciaux :

Conformément à la législation en vigueur :

- Les membres de la CDAC reçoivent une convocation et un dossier préalablement à la réunion de cette dernière pour les projets soumis à autorisation,
- les communes notifient le Syndicat Mixte du SCoT dans un délai de huit jours après réception des demandes de permis concernant une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Pour chacun de ces deux cas, une réunion de l'instance de suivi est déclenchée afin de débattre et de partager une position sur le projet :

- Pour les projets de plus de 1 000 m², déterminer la position (pour ou contre) des membres de la CDAC, selon la compatibilité avec le SCoT.
- Pour les projets entre 300 m² et 1 000 m², déterminer la nécessité de saisir ou non la CDAC pour avis selon la compatibilité du projet avec le SCoT.

La CDAC est saisie le cas échéant par la commune d'implantation ou le Syndicat Mixte du SCoT.

Un outil de suivi (de type tableau excel) est alimenté systématiquement (cf. 3) *Proposition d'un outil de suivi du volet commercial du SCoT* :

- afin de recenser les demandes d'autorisation et les demandes de permis de construire,
- après la réunion de la CDAC afin de suivre la surface de vente autorisée,
- après délivrance du permis de construire (les communes notifient le SCoT pour information que le permis de construire est délivré), afin de suivre la consommation foncière liée au commerce.

Cette instance de suivi peut également se réunir :

- de manière bisannuelle uniquement dans un objectif de suivi des développements commerciaux sur le territoire,
- dans le cadre des avis délivrés par le Syndicat Mixte sur les PLU.

3.3.3. PROPOSITION D'UNE GRILLE D'ANALYSE DES PROJETS COMMERCIAUX

Afin de vérifier la compatibilité des projets commerciaux avec le SCoT, des critères d'analyse sont proposés dans le tableau ci-dessous.

Proposition de critères d'évaluation des projets commerciaux de plus de 300 m ²	
Cohérence en termes de localisation	<p>Commerce > 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Localisation dans une ZACOM ou une centralité urbaine principale telles que définies dans le DOO, ou hors ZACOM et hors centralité, dans le cadre de la requalification d'une friche commerciale, ➤ Implantation prioritaire dans une ZACOM ou un secteur « existant » : dans le cas d'un projet d'implantation dans un secteur à structurer, vérifier que l'opportunité de s'implanter dans une ZACOM ou un secteur « existant » a été étudiée. <p>Commerce inférieur à 300 m² (ensemble commercial supérieur à 300 m²) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Implantation dans les centralités urbaines définies par le SCoT ou les PLU.
Cohérence en termes de vocation des développements	<p>Vérification de la cohérence en termes de fréquence d'achats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Toute vocation dans les centres-villes de Marmande et Tonneins, ➤ Vocation quotidienne à hebdomadaire en centre de quartier et dans le centre de Ste Bazeille, ➤ Vocation occasionnelle lourde et exceptionnelle en ZACOM (occasionnel lourd sous condition dans l'agglomération de Marmande). <p>Vérification de la cohérence en termes de formats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Plafonds de surface de vente par unité commerciale, ➤ Pourcentages d'extension maximaux.
	<p>Gestion des déchets :</p> <p>Analyse de la compatibilité des projets avec le SCoT au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des dispositifs de tri et de valorisation des déchets, ➤ de la mise en place d'un point de collecte des déchets d'emballage en sortie de caisse (commerces de plus de 2 500 m² de surface de vente),

Qualité paysagère et environnementale	<ul style="list-style-type: none"> - de la mise en place d'un système de collecte séparée des bio-déchets. <p>Économie d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte de la problématique énergétique au regard des critères énoncés dans le DOO : - Enveloppe du bâtiment et système de vitrage, - Types d'énergie utilisés, rendement des dispositifs de chauffage, éclairage, refroidissement, production énergétique propre, - Équipements d'éclairage projetés, - Présence de puits de lumière. <p>Qualité architecturale et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte de l'ensemble des dispositions du DOO : le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte, dans son projet des dispositions concernant : - la Végétalisation des espaces extérieurs (présence et composition d'espaces végétalisés), - le traitement paysager des infrastructures dédiées aux modes doux - le traitement des façades, des limites, - les aménagements choisis pour la collecte et le stockage des déchets, - l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant. <p>Desserte et accessibilité multimodale des ZACOM :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Insertion du site dans le réseau de modes doux et de transports en commun (le cas échéant) ➤ Présence d'une desserte en transports en commun réguliers lors de l'ouverture à l'urbanisation des ZACOM « à structurer », ➤ Adéquation des accès avec les flux supplémentaires générés ➤ Présence de cheminements mode doux sécurisés depuis les secteurs d'habitat, les arrêts de transports en commun, au sein des pôles commerciaux (au sein des équipements et entre équipements commerciaux) <p>Niveau de densité des équipements commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect de la densité minimale de construction (1/3 d'emprise des bâtiments), ➤ Mise en place d'au moins un dispositif pour
---------------------------------------	--

	<p>réduire la consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ constructions sur plusieurs étages, ➤ ou intégration du stationnement en sous-sol, rez de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures (silo), ➤ ou mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces.
Aménagement des ZACOM « à structurer »	<p>➤ La compatibilité des développements avec le SCoT dans ces localisations est avérée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il est justifié que le projet d'implantation ne peut être réalisé dans une ZACOM existante, pour des raisons liées notamment à l'emprise foncière du projet, - la ZACOM ou le secteur a fait l'objet d'un projet d'aménagement global (sous la forme par exemple d'une orientation d'aménagement dans le PLU, d'un projet de ZAC, ou d'un projet d'aménagement faisant l'objet d'un permis de construire à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM, pouvant dans ce cas être proposé par un opérateur privé), - le projet d'implantation est compatible avec ces principes d'aménagement.

mise en place d'un suivi plus fin sur les centralités urbaines principales et de proximité identifiées dans le DOO.

➤ Création d'un outil de suivi (de type tableur excel) des commerces de plus de 300 m² permettant de suivre :

➤ L'évolution du plancher commercial des commerces de plus de 300 m² par fréquence d'achats (tableau de suivi à constituer) :

- Évolution du plancher commercial autorisé en CDAC,

- Évolution effective du plancher commercial (à partir de la délivrance des permis de construire).

➤ La part du plancher commercial créée dans les centralités urbaines par fréquence d'achats (commerces de plus de 300 m²),

➤ L'évolution de la part du Chiffre d'Affaires des principales centralités urbaines (source : enquête de consommation auprès des ménages).

Suivi de la consommation foncière :

La mise en place de plafonds en termes de foncier urbanisable dans certaines ZACOM nécessite la mise en place d'un outil de suivi spécifique pour connaître l'évolution du foncier « consommé ». La méthode proposée pour suivre l'évolution de ce foncier est la suivante :

➤ Dans le cadre de la mise en place d'une instance de suivi, un outil de suivi sera alimenté lors de la délivrance des autorisations CDAC, et de la délivrance des permis de construire,

➤ Cet outil de suivi doit permettre, pour chaque autorisation et pour chaque permis de construire, de mettre en évidence la localisation précise du projet :

- Localisation en centralité urbaine, en ZACOM, ou hors centralités urbaines et ZACOM (avec une précision spécifiques si le projet concerne la requalification d'une friche),

- Nom de la ZACOM ou de la centralité urbaine concernée (de la commune si l'implantation est hors ZACOM),

- Pour une implantation en ZACOM préciser s'il s'agit :
 - o D'une ZACOM ou d'un secteur « à structurer » ou « existant »,

- o D'une opération de renouvellement urbain (implantation dans des secteurs identifiés comme commerciaux ou occupés par d'autres occupations du sol), ou de consommation nouvelle de foncier (implantation sur un « terrain à bâtir » tel que défini dans les documents graphiques du DOO et dans les documents graphiques ci-après).

Cet outil permettra de connaître la consommation foncière nouvelle dans ces secteurs plafonnés, mais permettra également de déterminer la part de

3.3.4. PROPOSITION D'UN OUTIL DE SUIVI DU VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Rappels réglementaires

Le suivi et l'évaluation du SCoT est obligatoire d'après l'art. L122-14 du code de l'urbanisme :

« Au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement mentionnée à l'article L. 121-12. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc ».

Proposition d'indicateurs de suivi :

Évolutions commerciales, maintien des centralités urbaines :

➤ Évolution du nombre d'activités et du nombre de commerces traditionnels (sources : fichier consulaire ou INSEE + analyse des projets accordés et construits), avec la

l'urbanisation commerciale réalisée en renouvellement urbain et la part réalisée par la consommation de foncier nouveau, la part du plancher commercial créée dans les centralités urbaines, la densité moyenne des équipements commerciaux...

Afin de déterminer le type d'opération concerné (renouvellement urbain ou consommation de foncier nouveau), il s'agit de s'appuyer sur les documents graphiques du DAC, qui précisent l'analyse de l'occupation du sol dans les ZACOM. Cette analyse n'est pas précisée pour les ZACOM comprenant deux types de secteurs (« existant » et « à structurer »). Elle est précisée dans les documents graphiques ci-après.

Synthèse du suivi à mettre en place :

Au final, il s'agit concrètement de mettre en place un suivi à deux niveaux :

➤ Constitution d'un outil de suivi quantitatif des commerces de plus de 300 m² de surface de vente qui sera alimenté au fil de l'eau (cf. tableau de suivi proposé ci-après) ;

➤ Constitution, lors de l'évaluation du SCoT, d'un ensemble de données permettant d'évaluer le SCoT :

- **A partir de la synthèse des données de l'outil de suivi :**
 - o Évolution du plancher commercial
 - o Plancher commercial créé par type de localisation (part des m² créés en centralité urbaine) et par fréquence d'achats,
 - o Consommation foncière à destination commerciale,
 - o Part des développements effectuée en renouvellement urbain,
 - o Densité moyenne des équipements commerciaux créés, pouvant être comparée aux constats du diagnostic (rapport emprise foncière / surface de vente ; rapport emprise bâtie / emprise foncière)...
- **A partir de données à constituer au moment de l'évaluation, et pouvant être comparées à celles du diagnostic :**
 - o Part du chiffre d'affaires de la commune réalisée par les principales centralités urbaines,
 - o Nombre d'activités (commerces, activités de restauration, services...) et de commerces traditionnels (commerces inférieurs à 300 m², alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture – loisirs) sur le territoire, par commune, avec un travail plus fin dans les principales centralités urbaines.

Proposition d'outil de suivi (de type tableau excel) :

	Processus d'autorisation du projet				Caractéristiques du projet				Localisation		
Commune d'implantation	Date de la réunion de la CDAC (le cas échéant)	Décision CDAC (accordé / refusé)	Date de dépôt de la demande de PC	Date de la délivrance du PC	Nombre de m² de surface de vente créés	Fréquence(s) d'achat concernée(s)	Emprise foncière totale (bâtiments + stationnement + espaces verts...)	Emprise bâtie	Type (ZACOM / centralité urbaine / autre)	Pôle (nom de la ZACOM ou de la centralité)	Secteur (type d'occupation du sol : commerce, autre occupation, terrain à bâtir, vacant...)



Carte 19 : Occupation du SOL sur la ZACOM « Marmande : Zone Ouest » - source AID Observatoire 2012

3.3.5- RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Outils mobilisables pour maintenir / développer une fonction commerciale attractive au sein des centralités urbaines et villageoises

Le plan local d'urbanisme [...] doit prévoir les capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière [...] d'activités économiques, notamment commerciales, [...]

Les PLU du périmètre du SCOT Val de Garonne doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT dans un délai de 3 ans après approbation du SCOT. L'obligation de compatibilité signifie que les règles des PLU ne doivent pas être contradictoires avec les objectifs du SCOT.

Principes à inscrire dans les PLU :

- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (L 123- 1-5-7 bis).
 - => Cela correspond :
 - ✓ à la délimitation des secteurs marchands de centre-bourg, centres-villes et centres de quartiers, identifiés par le SCOT et par les communes,
 - ✓ à la mise en place de **linéaires marchands** permettant d'éviter les ruptures de linéaires (et ainsi favoriser la polarisation des activités).
Au sein de ces linéaires, possibilité d'interdire la reconversion des locaux commerciaux (garage, habitation), et l'implantation de garages sur rue (art 1, 2 et 3 du PLU)

A l'inverse, en dehors des secteurs marchands de centre-bourg, définir des zones interdisant toute activité commerciale (art ; 1 et 2 du PLU) pour éviter le mitage des activités.

Quelle que soit la localisation, utiliser l'article 2 du PLU pour autoriser les commerces uniquement s'ils sont inférieurs à un plafond de surface de plancher (en déclinaison des plafonds donnés par le SCOT) : interdiction des commerces de plus de 400 m² de surface de plancher en dehors des agglomérations de Marmande et Tonneins par exemple.

- Définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments afin de mettre en œuvre l'objectif de mixité dans les centralités urbaines (ex : RDC d'une hauteur minimale de 3.20m) - (art. 14 du PLU)
- Rendre possible la variation du COS pour inciter les promoteurs à intégrer du commerce dans leurs programmes (art. 14 du PLU)

- Définir un nombre minimal de places de stationnement et des zones de livraisons adaptées à la fonction commerciale (art. 12 du PLU)
- Homogénéisation des règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe et possibilité de réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures (art. 11 du PLU). Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un **règlement de publicité** et une charte enseigne, devanture qui pourrait être élaboré à l'échelle de l'Agglomération.
- Mettre en place, dans les différents articles du règlement, des dispositions compatibles avec l'objectif de mixité urbaine dans les centralités (Articles 1 et 2, article 14...).

Dispositifs et outils complémentaires :

- Réflexion pour la détermination de **périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux** sur les centralités (la mise en place de ce périmètre de préemption peut permettre d'alimenter un outil de suivi spécifique sur les centres-villes et centres-bourgs),
- Réflexion pour la mise en place de **périmètres de préemption urbaine** pour que la collectivité, le cas échéant, puisse se rendre acquéreur de bâtiments stratégiques. La Commune peut transférer le droit de préemption à la Communauté d'Agglomération si l'EPCI possède la compétence urbanisme.
- Mise en place **d'opérations urbaines et de soutien aux commerces et services de proximité appuyées par la démarche FISAC** (valorisation du cadre urbain, modernisation et accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, soutien aux associations de professionnels ...),
- Réflexion pour la mise en place **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** au sein des centralités urbaines et villageoises en accompagnement des démarches FISAC.

Outils mobilisables pour les zones commerciales périphériques

Principes à retranscrire dans les PLU pour les zones périphériques pour répondre aux exigences d'optimisation de consommation foncière :

- Introduire des règles de volume et de gabarit des bâtiments (hauteur, reculs par rapport aux limites des parcelles, surface libre de l'article 11...)
- autoriser les possibilités de densification (construction sur plusieurs étages, mutualisation des parkings ...).
- Interdiction d'étendre un même commerce de part et d'autre d'une voie : regroupement des équipements sur un même site
- Possibilité de définir un coefficient d'occupation des sols (COS) ou un coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions dans un souci de densification des zones commerciales.
- Possibilité d'utiliser la disposition permettant d'augmenter le coefficient d'occupation des sols jusqu'à 30 % (dans le respect des autres règles établies) pour les bâtiments satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées ou alimentés à partir d'équipements performants de production

d'énergie renouvelable ou de récupération (article L 128-1 du code de l'urbanisme). Ce dépassement est fixé à 20 % dans un secteur sauvegardé.

Règles à retranscrire dans les PLU pour les zones périphériques pour répondre aux exigences en matière d'aménagement urbain

- Établissement d'une palette de couleur des façades ;
- Harmonisation de la hauteur des clôtures (article 11 concernant « l'aspect extérieur des constructions ») ;
- Interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une brise vue ... ;
- Définition dans le cadre de l'article 13 concernant « les espaces libres et plantations » un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple nombre d'arbres pour 3 places de stationnement...), marges de recul paysager, préservation des éléments paysagers / vues, création de cheminements piétons végétalisés et sécurisés... ;
- Définition des modalités d'aménagement relatives aux mobiliers urbains et à la signalétique ;
- Inopposabilité des dispositions interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (sous réserve d'une bonne insertion paysagère) ;
- Créer au sein d'une **zone mixte un traitement différencié** pour les activités industrielles et commerciales pour favoriser l'une ou l'autre des activités en fonction de la vocation souhaité à long terme.

En complément : mise en place de **chartes paysagères ou schéma d'aménagement économique et paysager**.

Autres dispositions / principes pour favoriser le recours aux transports alternatifs à la voiture individuelle pour le motif achat

- Inscription dans les PLU de l'obligation de continuités piétonnes adaptées et accessibles entre les arrêts de transport et les entrées commerciales (prévoir notamment que le cheminement soit continu, protégé, accessible aux personnes à mobilité réduite, et éclairé la nuit).
- Localisation adéquate des **points d'arrêt du réseau à moins de 300m de l'entrée des commerces** et mise en accessibilité des points d'arrêt.
- Possibilité de mettre en place, un système de **modération du nombre de place de stationnement en fonction de la qualité de la desserte** (exemple du PLU de Bordeaux).
- Intégrer des **normes pour les deux-roues** (ratios de places par m² de surface de plancher).
- Favoriser le développement d'espaces de **covoiturage**.
A titre d'exemples, Le Pays des Trois Vallées et le Conseil Général de Loire-Atlantique ont mis respectivement en place une convention avec les grandes surfaces des territoires concernés aboutissant à la matérialisation des aires de covoiturage sur les parkings existants.

TABLE DE CARTES

Carte 1 : Inventaire des milieux dits de nature ordinaire - SEPANLOG 2012.....	10
Carte 2 : Trame Verte et Bleue du SCoT Val de Garonne – SEPANLOG 2012.....	12
Carte 3 : Points de vue remarquables Source Folléa Gautier- 2009.....	16
Carte 4 : Les 4 niveaux de l'armature urbaine du Val de Garonne - source : OPERA / Sol & Cité.....	18
Carte 5 : Les peupleraies en Val de Garonne source SEPANLOG 2012.....	31
Carte 6 : Secteurs à enjeux pour l'agriculture périurbaine, le maraîchage, ... Source OPERA 2012.....	32
Carte 7 : Zone de chalandise de l'offre commerciale du SCoT Val de Garonne.....	37
Carte 8 : Hiérarchie des fonctions commerciales du SCoT Val de Garonne.....	37
Carte 9 : Localisation des principaux pôles commerciaux du SCoT Val de Garonne et caractérisation de leur importance.....	38
Carte 10 : Principales localisations préférentielles pour le développement commercial - source AID Observatoire 2012.....	42
Carte 11 : Centralité urbaine principale de Marmande - source AID Observatoire 2012.....	43
Carte 12 : Centralités urbaines principales de Tonneins (centre-ville et centre de quartier) – Source : AID Observatoire 2012.....	43
Carte 13 : Centralité urbaine principale de Sainte Bazeille - Source AID Observatoire 2012.....	43
Carte 14 : ZACOM Marmande « Géant Casino - source AID Observatoire 2012.....	52
Carte 15 : Marmande Est – Saint Pardoux du Breuil - source AID observatoire 2012.....	53
Carte 16 : Délimitation de la ZACOM de Marmande Sainte Bazeille - source AID Observatoire 2012.....	56
Carte 17 : Délimitation de la ZACOM de Tonneins « Leclerc » - Source AID Observatoire 2012.....	57
Carte 18 : Délimitation de la ZACOM DE FAUILLET - AID OBSERVATOIRE 2012.....	58
Carte 19 : Occupation du SOL sur la ZACOM « Marmande : Zone Ouest » - source AID Observatoire 2012.....	60

TABLE DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

P1 – Prescription relative à l'application du principe d'équilibre de l'espace, entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels.....	8
P2 – Prescription particulière relative aux cours d'eau, socle de la trame bleue.....	11
P3 – Prescription relative aux composants de la Trame Verte et Bleue.....	11
P4 – Prescription particulière relative aux espaces dits de continuité écologique	11
R1 – Recommandations spécifiques pour les différents constituants de la Trame Verte et Bleue	13
P5 – Prescriptions relatives à la préservation des paysages	15
P6 – Prescription relative à la préservation du patrimoine rural.....	15
R2: Recommandation relative à la préservation du patrimoine rural	15
P7 – Prescription relative à la préservation des points de vue	16
R3 – Recommandations relative à la préservation des points de vue	16
P8 – Prescription relative aux espaces agricoles et sylvicoles.....	17
P9 – Prescription générale pour les extensions urbaines.....	21
P10 – Prescription de conditionnalité pour les extensions urbaines	21
P11 – Prescription pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagère et territoriale.....	21
P12 – Prescriptions particulières d'objectifs pour les extensions urbaines.....	22
P13 – Prescriptions particulières relative aux opérations d'aménagement urbain	25
P14 – Prescription relative à l'équilibre social de l'habitat.....	26
R4 – Recommandations relatives aux localisations préférentielles de l'habitat social.....	26
P15 – Prescriptions relatives à la cohérence entre urbanisation et transports-mobilité	26
P16 – Prescriptions relatives à la localisation des activités économiques.....	27
R5 – Recommandation relative à la ré-utilisation des friches.....	28
P17 – Prescription particulière pour l'implantation de petites activités non-nuisantes.....	28
P18 – Prescription relative à l'aménagement des sites	29
R6 – Recommandations générales concernant l'aménagement des sites.....	29
P19 – Prescriptions relatives à l'aménagement numérique	29
R7 – Recommandation concernant le développement des réseaux de transports et travaux sur la voirie.....	30
R8 – Recommandations relatives à l'aménagement numérique.....	30
P20 – Prescription relative à l'utilisation des espaces frappés par la déprise agricole.....	31
R9 – Recommandation complémentaire.....	31
R10 – Recommandation relative à la plantation de peupleraies.....	31
R11 – Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques.....	32

R12 – Recommandation relative aux autres zones agricoles d'intérêt	32
P21 – Prescriptions pour la localisation des sites d'extraction.....	33
R13 – Recommandations relatives à la localisation des secteurs prioritaires pour l'ouverture de carrière	33
R14 – Recommandation pour la période d'exploitation.....	33
R15 – Recommandation pour la remise en état des sites d'extraction.....	33
R16 – Recommandations relatives à la remise en état des sites d'extraction.....	33
P22 – Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques.....	34
R17 – Recommandations relatives à l'utilisation de plantes non allergènes.....	34
P23 – Prescriptions concernant l'assainissement des eaux usées.....	34
R18 – Recommandations relatives au traitement des eaux pluviales ou usées.....	34
R19 – Recommandations relatives à la prise en compte systématique de la dimension énergétique.....	35
R20 – Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables.....	35
P24 – Prescription de définition des localisations préférentielles des commerces	42
P25 – Prescription de délimitation des localisations préférentielles des commerces.....	43
P26 – Prescription des principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles.....	43
P27 – Prescriptions applicables aux commerces dont la surface de vente est > à 300 m ²	44
P28 – Prescriptions applicables aux commerces inférieurs à 300 m ² de surface de vente.....	45
P29 – Prescriptions relatives à la création des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines	47
R21 – Recommandations relatives aux aménagements associés aux commerces.....	47
P30 – Prescriptions relatives à l'accessibilité des pôles commerciaux.....	47
P31 – Prescription relative à la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM, dans une logique d'économie d'espace.....	48
R22 – Recommandation relative aux valeurs moyennes « plafond » souhaitables pour les documents d'urbanisme locaux et les développements commerciaux en ZACOM.....	48
P32 – Prescriptions d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux.....	48
P33 – Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux.....	49
P34 – Prescription relative aux ZACOM « à structurer ».....	49
R23 – Recommandations pour la requalification des ZACOM « existantes ».....	49
P35 – Prescriptions spécifiques à la ZACOM Marmande Ouest	54
R24 – Recommandations pour l'ouverture de nouveau secteur à l'urbanisation.....	55
P36 – Prescriptions de la ZACOM du pôle Leclerc.....	57

