

COMMUNE DE SAMAZAN PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEE N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE

Chargées d'études :

Coline ARNAUD

Pauline LEROUX

1, rue des Lavandes

32220 LOMBEZ

Tél. : 06 80 43 26 46

contact@urbadocbadiane.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	08 juin 2020
PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEE N°3	04 mars 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 05 décembre 2025 au 06 janvier 2026
APPROBATION DE LA REVISION ALLEE N°3	10 février 2026

AVANT PROPOS

Seule l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au " Parc d'activités Marmande Sud" est présente dans ce document.

La révision allégée n°3 porte sur la partie nord de la ZAC, plus précisément sur les parcelles 201 et 202.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE - EXPLICATION DES OAP	3
2 – AMENAGEMENT DE LA ZAC DE MARMANDE SUD	4

1. PREAMBULE - EXPLICATION DES OAP

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

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

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

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

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

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

Article L.151-7 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023) :

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

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

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

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

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

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

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

Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations.

Des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont importants, afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

Les deux termes essentiels à bien comprendre :

Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire

Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

2 – AMENAGEMENT DE LA ZAC DE MARMANDE SUD

2.1 Superficie

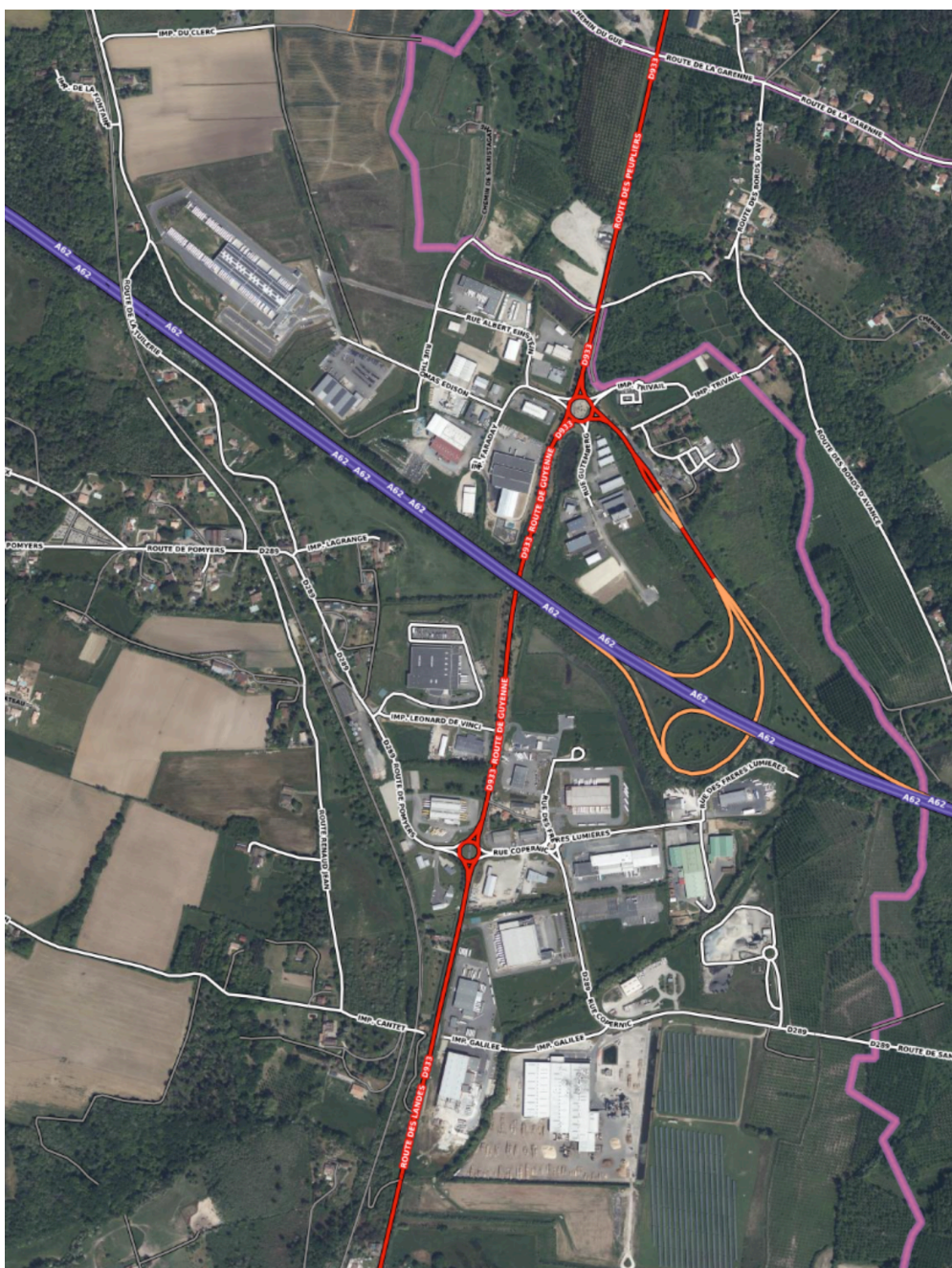
TOTAL : 80,98 ha

2.2 Occupation du sol actuelle

Ce secteur se situe l'Est de la commune, en limite communale avec la commune de Sainte-Marthe et à km environ du centre-bourg.

L'orientation d'aménagement concerne les zones AUX du parc d'activités, totalisant une superficie de 80,98 ha.

L'occupation des sols varie entre parcelles à vocation agricole et/ou sans occupation. Seule les parcelles n°114 et 112 au Sud, sont identifiées au registre parcellaire graphique de 2018 comme parcelles à vocation de culture céréalière.



Vue aérienne du secteur et de ses alentours, Géoportail



Photos de la ZAC ; Google Maps

2.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif recherché est de poursuivre le développement du parc d'activités sur ce secteur, selon les principes suivants et conforme à l'aménagement de la ZAC de Marmande Sud :

- Création de voies de desserte et d'aires de retournement, qui permettront de rejoindre la partie du parc existante ;
- Sécuriser les intersections avec les routes existantes ;
- Le projet préservera ou recréera des îlots de fraîcheur, reposant sur une végétation abondante privilégiant les essences adaptées aux épisodes de chaleur et de sécheresse ;
- L'aménagement privilégiera des revêtements perméables pour les stationnements et les cheminements afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Regrouper les accès pour les sécuriser.

Aménagements recherchés pour reconstituer la trame verte et bleue démarche ERC

Préservation et reconstitution de la trame verte et bleue

L'aménagement de la zone de projet devra prendre en compte les continuités écologiques existantes et contribuer à la reconstitution de la trame verte et bleue locale, conformément à la démarche Éviter – Réduire – Compenser.

Éviter :

L'aménagement préservera les éléments végétaux existants présentant un intérêt écologique, notamment les arbres remarquables, en particulier le chêne-liège et l'arbousier, ainsi que la végétation et le talus situés en limite nord de la parcelle 202. Les clôtures implantées en limite des espaces naturels ou agricoles seront perméables à la petite faune.

Réduire :

Afin de limiter les incidences de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols sur les milieux naturels et les espèces associées, une haie variée composée d'essences locales sera créée sur le côté ouest de la parcelle 202, en remplacement de la haie existante de laurier-palmes, jusqu'à la bordure nord du site.

Une bande enherbée tampon sera également aménagée en interface avec les espaces naturels et le cours d'eau situé à l'est de la parcelle 201, afin de limiter les impacts sur la trame bleue et de préserver la qualité écologique des milieux aquatiques. La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à éviter toute pollution des milieux naturels et du cours d'eau.

Compenser :

En compensation de la suppression des fossés existants, un fossé sera recréé le long de la bordure nord de la parcelle 202, accompagné d'une haie diversifiée d'essences locales, de manière à reconstituer des habitats favorables aux espèces inféodées aux milieux humides et aux fossés.

Cet aménagement participera à la création d'un corridor écologique continu, assurant la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle du secteur.

2.4 Schéma d'aménagement



Si pour des raisons techniques, sanitaires et/ou de sécurité, les arbres devaient être arrachés, ils devront être compensés.
Les fossés supprimés devront être compensés par d'autres fossés ou des systèmes de drainages adaptés.

