

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

DIAGNOSTIC ET ENJEUX
DOSSIER DE DEROGATION A LA LOI BARNIER
ARTICLE L.111-8 DU CU



**DOSSIER DE CONCERTATION - PHASE1 :
DIAGNOSTIC ET ENJEUX**

09/2026

SOMMAIRE

0. Préambule - Contexte	3
0.1. Objet de la révision allégée.....	4
0.2. Justification de la procédure.....	5
0.3. Objectifs de la révision allégée	5
0.4. Demande de dérogation à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.....	5
I. Cadre général du projet	6
1.1. L'étude de dérogation.....	7
1.2. La zone d'activités de la Varenne - Le site concerné - situation.....	7
1.3. Le PLU en vigueur (22/06/2026)	9
II. Diagnostic	10
2.1. Les nuisances	11
Circulation-traffic.....	12
Nuisances sonores de la RD 137.....	12
2.2. La sécurité	13
Desserte et accessibilité	13
Accidentologie.....	13
Circulation, boucles de desserte et accès sur l'ensemble nord de la RD137	14
2.3. Qualité architecturale.....	15
Un ensemble disparate, éclectique.....	15
Typologie du bâti.....	15
2.4. Urbanisme et paysage	16
Urbanisme	16
Occupations et paysages du front bâti nord – avenue de Saintonge	16
Analyse paysagère des séquences objets de l'étude de dérogation	18
Paysages relatifs aux séquences 3 et 4 objets du projet de dérogation	19
La végétation sur les séquences 3 et 4 – secteur UXc.....	22
Points de qualité paysagère	24
III. Evaluation des objectifs	25

0. Préambule - Contexte

0.1. Objet de la révision allégée

La présente révision allégée n°1 du PLU a pour objet unique l'adaptation de la règle de recul d'implantation sur la zone d'activités de la Varenne avec un objectif le développement qualitatif des activités économiques commerciales en bordure de l'avenue de Saintonge.

La commune du TONNAY-CHARENTE est concernée par l'application de la Loi Barnier sur les axes suivants :

- L'autoroute A837 et ses bretelles d'accès, comprenant notamment le secteur d'activité de La Croix Biron (inchangé)
- La RD137 voie classée à grande circulation, objet du présent dossier.

Le présent dossier porte sur le secteur de l'avenue de Saintonge, au niveau de la zone d'activités commerciales de la Varenne, en bordure de la RD 137/avenue de Saintonge, voie classée à grande circulation (recul inconstructible de 75 m depuis l'axe de la RD 137), objet de la présente révision allégée n°1.

La commune souhaite accueillir de nouvelles activités dans les espaces économiques existants et répondre aux besoins du territoire élargi de la CARO. Pour cela la commune souhaite densifier la ZA commerciale de la Varenne et aménager des espaces nus, inconstructibles au PLU en vigueur. Notamment elle souhaite optimiser le foncier compris entre l'avenue de Saintonge et les activités ou parkings existants sur la zone, sur des terrains agglomérés sans valeur agricole ou naturelle.

L'avenue de Saintonge (RD137), classée « voie à grande circulation » au sens de la Loi Barnier, située (notamment) en secteur UXc au PLU, est soumise à un recul de 75 m depuis l'axe de la voie, en application de la Loi Barnier.



Secteur objet de la révision allégée n°1 porte sur les abords de la RD137 au niveau de la ZAC de la Varennes, secteur Uxc.

0.2. Justification de la procédure

Il doit être considéré que la réduction d'une marge de recul « Barnier » édictée au titre l'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, constitue de fait une réduction d'une protection édictée au titre de la qualité des paysages.

Pour faire évoluer le PLU et réduire cette protection, l'ancien article L.153-34 du code de l'urbanisme, en vigueur du 25/11/2025 au 26/05/2026, prévoyait la procédure de révision allégée, adaptée si la révision avait « uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : »

En conseil municipal du 16 février 2026, la commune a décidé d'engager une révision allégée n°1 du PLU ayant pour objet unique l'adaptation de la règle de recul sur la ZA de la Varenne.

La procédure de révision allégée retenue a un objet unique, en l'occurrence l'adaptation des règles d'implantation et de constructibilité, sur un secteur délimité (secteur de la ZAC de la Varenne).

0.3. Objectifs de la révision allégée

(délibération du CM du 16/02/2026)

Les objectifs de cette révision allégée sont les suivants :

- optimiser le foncier disponible compris entre l'avenue de Saintonge et les activités ou parkings existants sur la zone, sur des terrains agglomérés sans valeur agricole ou naturelle ;
- adapter les règles du PLU afin d'autoriser de nouvelles constructions à une distance plus proche de la voie, prenant en compte les constructions et aménagements existants le long de l'avenue (ZAC de la Varenne et abords) tout en maintenant les exigences de qualité architecturale, paysagère, de sécurité routière, de maîtrise des nuisances ;
- organiser l'aménagement qualitatif de vastes espaces libres non plantés, de la manière la plus compacte possible et en accroche avec les bâtiments existants le long de l'avenue ;
- de définir une cohérence de traitement paysager et/ou architectural du futur front bâti.

Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de redéfinir une marge de recul long de l'avenue, justifiée par une étude de dérogation loi Barnier (articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme), qui sera versée au PLU révisé.

Il est précisé que cette évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

0.4. Demande de dérogation à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme

L'article L111-8 du code de l'urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), précise que :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

I. Cadre général du projet

1.1. L'étude de dérogation

L'étude de dérogation est engagée en vue de justifier la demande de dérogation ; elle :

- Dresse un diagnostic, notamment fonctionnel et paysager, du site,
- Définit les grandes lignes de composition générale des aménagements et constructions nouvelles prévus sur le site,
- Donne les indications réglementaires à même de parvenir aux objectifs définis et ainsi justifier la réduction de la marge de recul de 75 m.
- Vise à permettre l'accueil d'aménagements et activités dans la zone d'activités de la Varenne sans nuire au paysage, à la sécurité aux abords de l'axe routier.

La bande inconstructible pourra donc être réduite en tenant compte des critères de la Loi Barnier, en fonction du site, des orientations et obligations d'aménagement inscrites au PLU.

1.2. La zone d'activités de la Varenne - Le site concerné - situation

La zone d'activités commerciales de la Varenne se situe au nord du centre-ville, entre l'avenue de Saintonge (RD137) et la zone d'activités artisanales-de la Croix Biron.

La zone d'activités de la Varenne



L'axe de la RD 137/ avenue de Saintonge, les giratoire d'accès à l'A83 et d'accès à la ZA de la Varenne



Secteur objet de la présente étude de dérogation

Le secteur objet de la présente étude de dérogation s'inscrit dans la partie nord de l'axe de la RD137/avenue de Saintonge, caractérisée par :

- un linéaire d'activités et de diverses installations économiques
- des « séquences » de parcelles ou « lots » aménagés dans des opérations groupées de ZA industrielles, artisanales, commerciales, ou de manière individuelles
- quelques habitations ponctuelles
- quelques espaces libres non bâtis, plantés ou non

L'avenue de Saintonge / RD137 traverse d'est en ouest la commune et borde la partie agglomérée résidentielle.

Axe de desserte principal de la commune, elle constitue la « limite » entre les quartiers d'habitat et le pôle d'activités économiques.

Présentation du site : la bande inconstructible de 75 m (PLU en vigueur 22/06/2026)



*Bande de 75m actuelle sur photo aérienne oblique
(2026, Gheco)*

1.3. Le PLU en vigueur (22/06/2026)

ZONAGE



Extrait du PLU en vigueur (modification simplifiée n°1, approuvée le 22/06/2026)

Le secteur objet du dossier de dérogation Barnier est porté ci-dessus dans l'encadré rouge



La distance de recul en bordure de l'avenue de Saintonge est reportée au PLU en vigueur approuvé le 22/06/2026 (75m).

Le secteur objet de la présente révision allégée et du dossier de dérogation Barnier est classé en secteur UXc, dédié aux activités commerciales.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

Extrait du PADD (PLU approuvé 04/2022) :

« Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités

- dans les quartiers agglomérés si les activités sont compatibles avec l'habitat
- dans et en extension des ZA de La Varenne et de La Croix Biron jusqu'à l'A837, en préservant une bande paysagère (talus végétalisé) »

II. Diagnostic

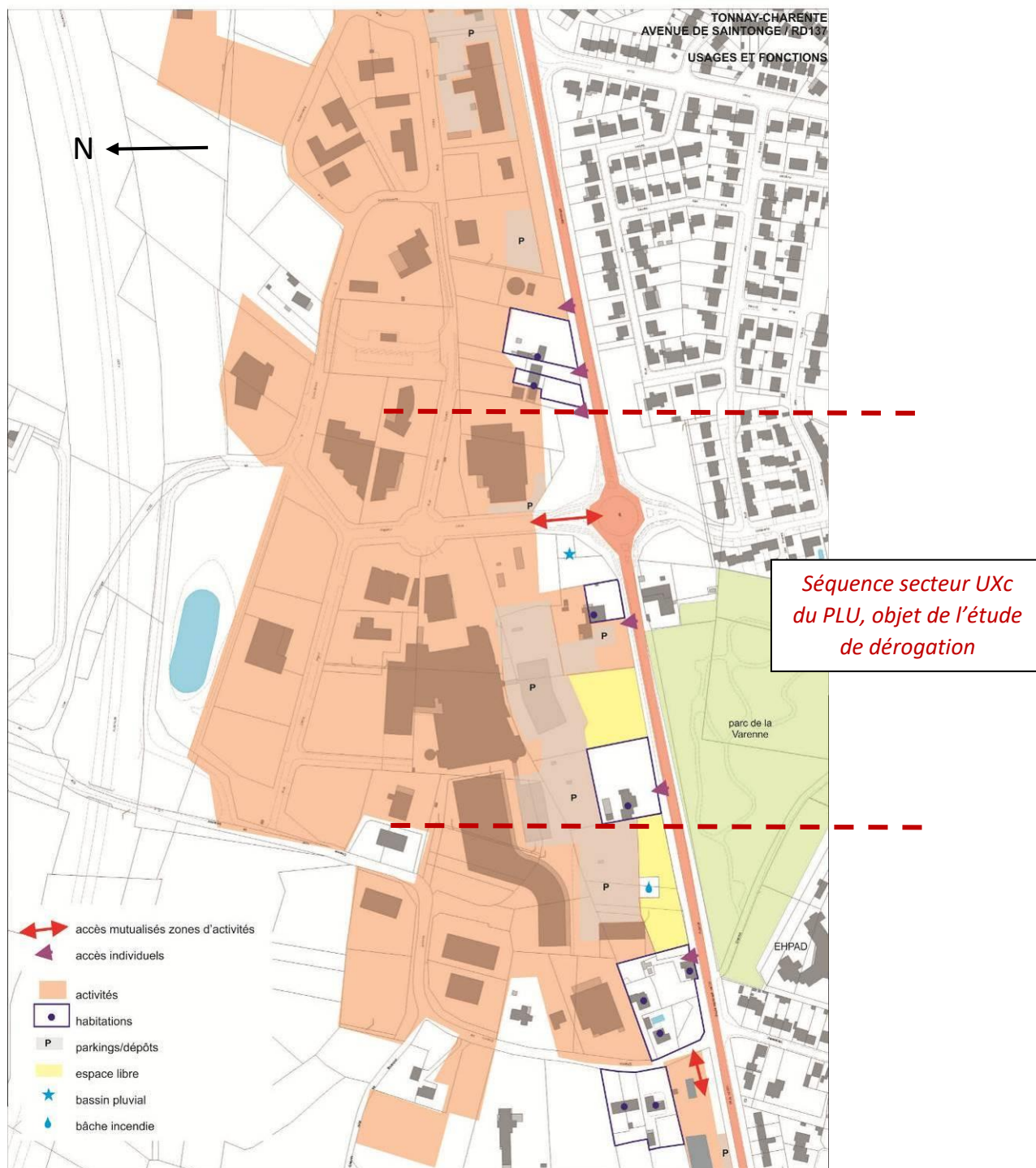
*la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale,
ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
(Extrait de l'article L111-8 du code de l'urbanisme)*

1. Les nuisances
2. La sécurité
3. La qualité architecturale
4. La qualité de l'urbanisme et des paysages

2.1. Les nuisances

La RD137 est une voie de transit et de desserte urbaine, très circulée.

La voie est bordée de quartiers résidentiels au sud et de quelques habitations dont d'anciennes fermes côté nord. Sur la séquence concernée par la présente étude on recense 2 habitations (dont une associée à l'activité de menuiserie).



Circulation-traffic

(source : comptage routiers CD17, 2025, relevé trafic au niveau du giratoire jardinerie ZA de La Varenne)

La RD 137 est très fréquentée : 16820 véhicules/jours (2 sens) dont 9,2 % de poids lourds, en augmentation constante et régulière (en 2023 : 13 850 véhicules/jour, avec une part des poids lourds de près de 4 %).

Elle reste l'axe principal de desserte et de flux, dans la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO), entre Rochefort et Saintes, notamment en raison du péage de l'autoroute A831.

Du fait de la saturation de la RD 137, plusieurs projets ont été envisagés et étudiés par la commune et la CARO :

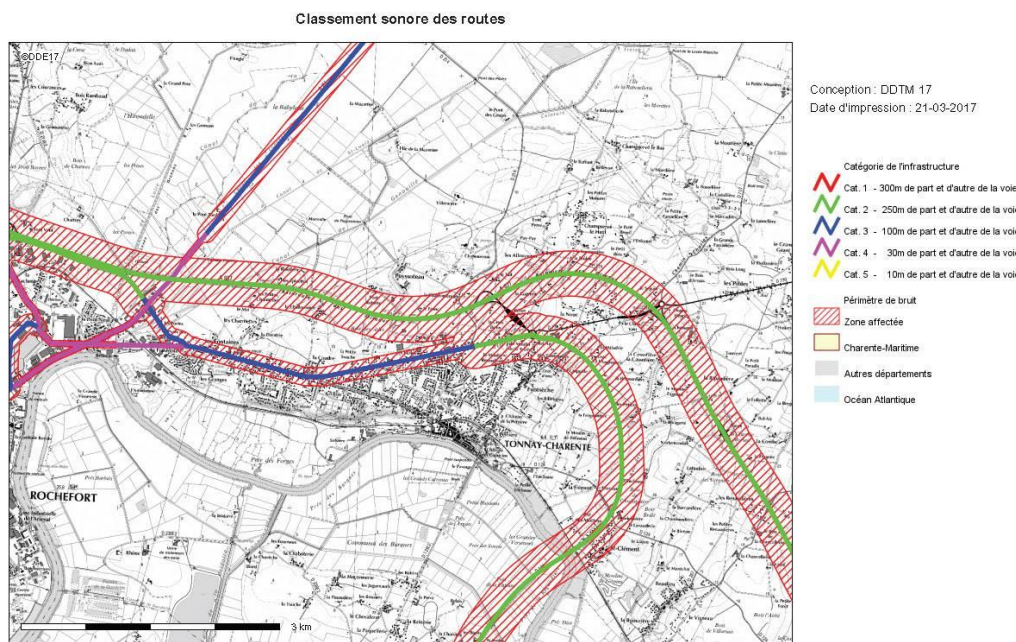
- La **gratuité de l'A837**, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort. Ce projet devrait permettre d'alléger les flux sur la RD 137 et de faire de l'autoroute une rocade Nord. Cependant, il se pose tout de même le problème de la saturation des voies pour aller au centre-ville de Tonnay-Charente.

La gratuité de l'échangeur en sortie 33 et la possibilité de réserver des voies dédiées pour les transports collectifs sur la RD 137 entre Rochefort et Tonnay-Charente sont toujours en réflexion.

- La **création d'une voie nouvelle entre le rond-point de la Fraternité et le rond-point de la Varenne**, complétant la voie existante à l'Ouest, la RD739. Cette voie serait une alternative pour éviter le passage par l'entonnoir Rochefortais. De plus, de nouveaux aménagements pourraient se concevoir notamment en faveur des modes doux et des transports en commun si le flux de véhicules est moins conséquent sur la RD 137. Néanmoins, pour que ce projet fonctionne de manière cohérente, il est nécessaire de rattacher cette infrastructure aux autres voies par des voiries secondaires.

Nuisances sonores de la RD 137

La RD137 traverse le territoire communal : quartiers résidentiels et zones d'activités ; elle génère des nuisances sonores. L'avenue de Saintonge dans sa partie de traverse « urbaine », est en infrastructure de catégorie 3 : 100 m de part et d'autre de la voie, dans lesquels s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996. Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit :



Description :
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Carte publiée par l'application GARTELIE
Ministère de l'égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie
SG/SPS/SPSH - CP21 (DOMETER)

Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont annexés au PLU.

2.2. La sécurité

Desserte et accessibilité

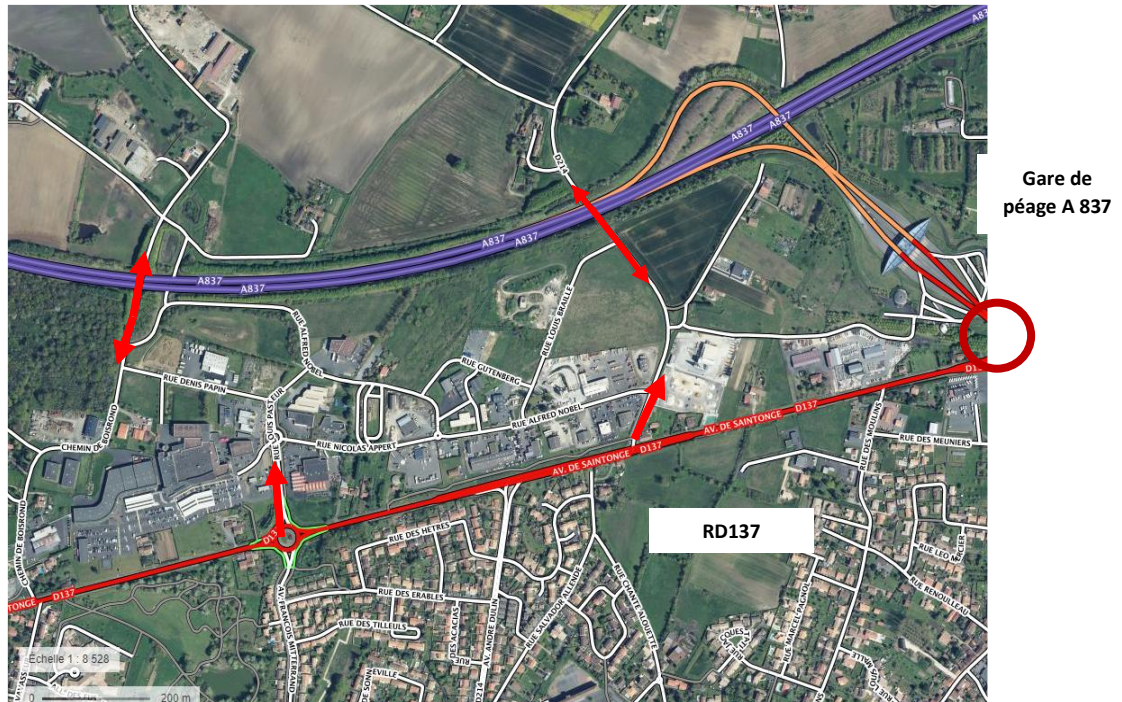
La voie est à double sens. Elle ne dispose pas de séparateur central et peu de linéaire de ligne blanche continue d'interdiction de tourner à gauche. L'avenue comporte 3 giratoires, dont un dans la partie concernée par la présente étude : 1 à la Coudre, 1 à la ZA de La Varenne, 1 à Bel-Air

L'avenue ne comporte aucun feu tricolore.

La voie d'accès hors giratoire sont dotées d'une interdiction de tourner à gauche.

Elle dispose d'accotements sur la majorité de son parcours notamment au droit du secteur objet de l'étude.

Elle est bordée d'un sentier piéton sur la parcelle 0155, sur 500 m de long.



La zone commerciale est actuellement desservie par un réseau de voiries internes et plusieurs entrées/sorties sont possibles depuis l'avenue de Saintonge, principalement par le rond-point qui permet de gérer et de sécuriser les flux. Sur la séquence de la zone UXc, il existe 2 accès individuels depuis la RD 137 et sur son côté nord :

- 1 pour une activité SNAP menuiserie et habitation
- 1 pour une habitation

Parcours doux :

La bande cyclable est en continuité de la chaussée, seul le giratoire dispose de séparateurs. Il n'y a pas de piste cyclable effective et l'accotement présente des emprises irrégulières.

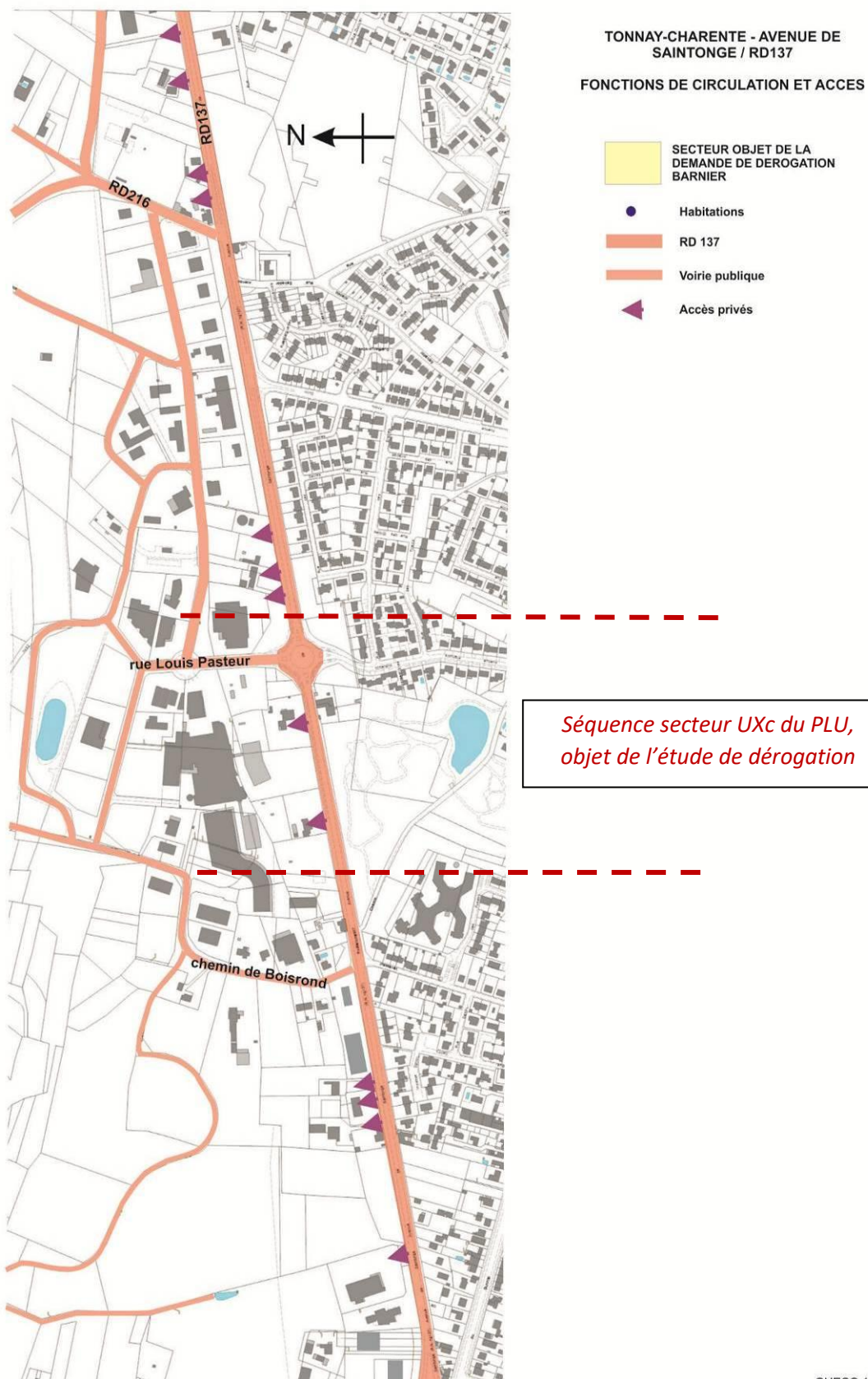
Ce parcours, au droit de la route existait avant l'aménagement de la zone commerciale de la Varenne, pour les habitats des villages « nord » (lien avec le centre-ville depuis La Noue, Champservé...Mais il n'a pas été poursuivi en raison de la présence d'habitations (accès, clôtures, jardins clos...) et de la position « en retrait du centre commercial ». Les piétons passent par le carrefour giratoire, sur l'axe nord-sud ZA/centre-ville.

Un schéma directeur cyclable est en cours à l'échelle de la CARO, mais un parcours sur l'avenue n'est pas envisagé en raison du fort trafic, des convois exceptionnels, des fossés et quelques habitations sur le parcours avec accès privés. On est en dehors des parcours Vélodyssée et Flow vélos, renvoyés vers le centre-ville, les quais.

Accidentologie

On relève très peu d'accidents en raison de la vitesse des véhicules, très ralentie sur cet axe (3 accidents relevés en 2025, aucun mortel).

Circulation, boucles de desserte et accès sur l'ensemble nord de la RD137



2.3. Qualité architecturale

Un ensemble disparate, éclectique



Typologie du bâti

Des immeubles anciens (habitat), dont du bâti local typique :



Des bâtiments d'activités « datés », désuets :



Un ensemble composé, homogène et des architectures contemporaines élaborées :



2.4. Urbanisme et paysage

Urbanisme

Un ensemble non ordonnancé avec une l'alternance d'implantations à l'alignements ponctuels sur la RD 137 et d'implantations en reculs plus ou moins importants

Sur la séquence objet de l'étude, les grands édifices de surfaces commerciales sont en second rang mais très visibles depuis l'avenue :



Vues ouvertes sur le centre commercial depuis l'avenue, au niveau de la parcelle libre en herbe (ZD180)



Vue sur le centre à l'arrière des dépôts et parking menuisier (ZD 178)



Vue sur la jardinerie depuis le giratoire

Occupations et paysages du front bâti nord – avenue de Saintonge

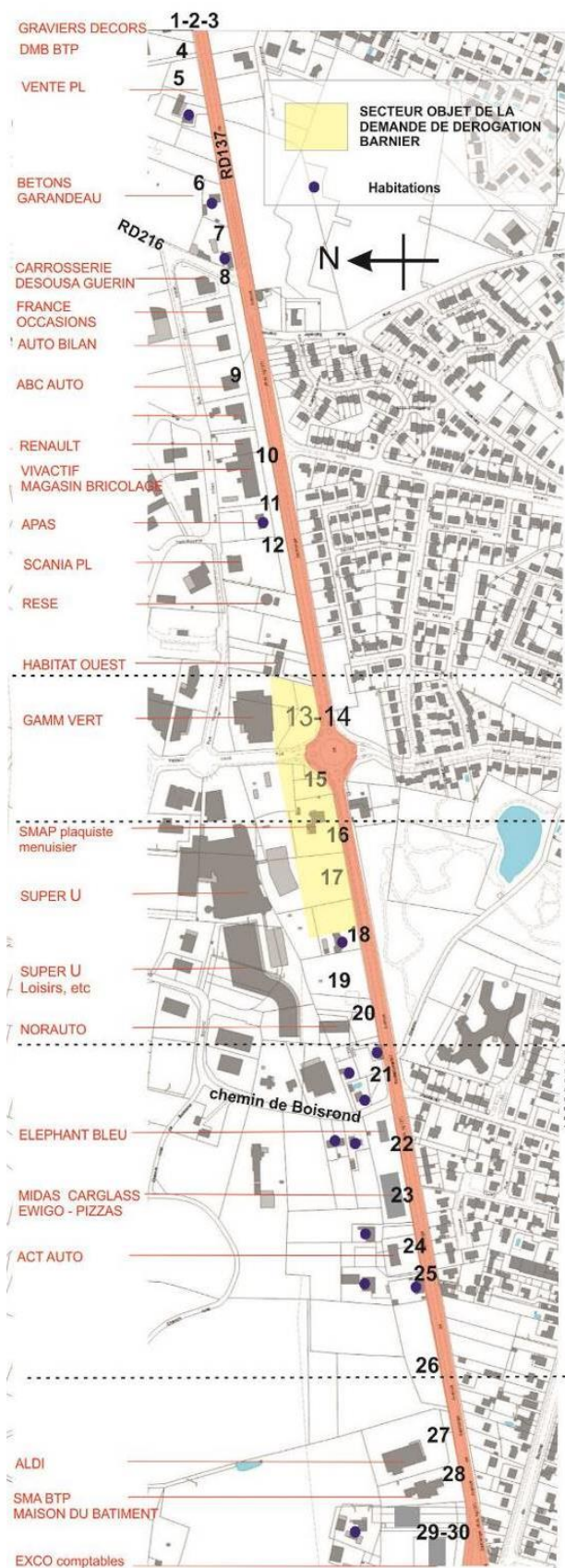
La traverse de ville RD 137 présente un aspect très routier. L'axe traversant de l'avenue est rectiligne et s'appuie sur un relief plat avec peu de dénivelé, ce qui implique, en l'absence d'écran végétal et d'aménagements paysagers, des vues directes sur les bords de route et sur les activités au nord de l'avenue.

Les abords de locaux d'activités, les espaces de parkings, de dépôts de matériaux ne sont pas ou peu traités, végétalisés, masqués (végétal, clôtures).

Le trafic routier et des poids lourds limite et contraint les possibilités de traitement paysager et de plantations.

Un traitement paysager (espaces enherbés, bosquets, arbres haute tige,...) a été réalisé

- sur une bande au nord de la voie, la séquence en entrée est de la ZA commerciale (entre la RD216 et le giratoire d'accès à la ZA), a été réalisée autour du giratoire d'accès à la ZA commerciale (foncier communal)
- en couronne autour du giratoire d'accès à la ZA de La Varenne (foncier communal devant la jardinerie, foncier de la société de la ZA TODIAL (autour du bassin pluvial)



TONNAY-CHARENTE - AVENUE DE SAINTONGE / RD137 PARCOURS FRONT URBAIN COTE NORD DE L'AVENUE

séquence 1 : du giratoire
échangeur A837
à la RD216 (ph 1 à 7)



séquence 2 : de la RD216 au
giratoire d'accès ZA Varenne
rue L Pasteur (ph 8 à 12)



séquence 3 : nord giratoire
d'accès ZA Varenne
(ph 13 à 15)



séquence 4 : du giratoire à l'habitation
parcelle libre devant parking supermarché
(ph 16 à 20)



séquence 5 : du chemin de Boisrond
au terrain en friche nord ALDI
(ph 21 à 26)



séquence 6 : séquence sud
depuis ALDI jusqu'à l'avenue
d'Aunis (ph 27 à 30)



Analyse paysagère des séquences objets de l'étude de dérogation

TONNAY-CHARENTE - AVENUE DE SAINTONGE / RD137
SEQUENCES COTE NORD DE L'AVENUE



séquence 1 : du giratoire
échangeur A837
à la RD216 (ph 1 à 7)

1

séquence 2 : de la RD216 au
giratoire d'accès ZA Varenne
rue L Pasteur (ph 8 à 12)

2

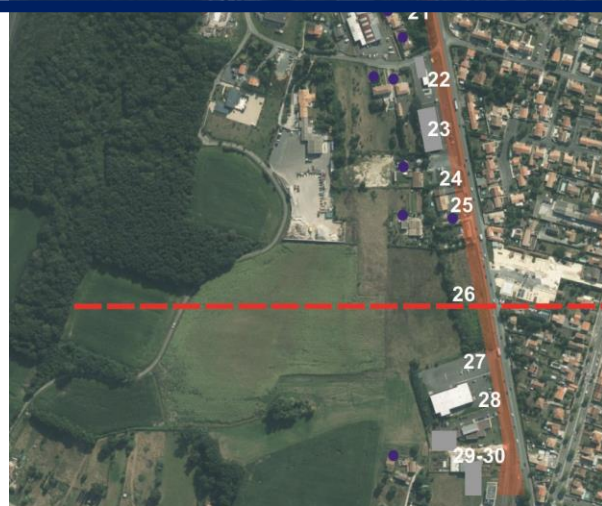


séquence 3 : nord giratoire
d'accès ZA Varenne
(ph 13 à 15)

3

séquence 4 : du giratoire
à l'habitation
parcelle libre devant
parking supermarché (ph
16 à 20)

4



séquence 5 : du chemin de Boisrond
au terrain en friche nord ALDI
(ph 21 à 26)

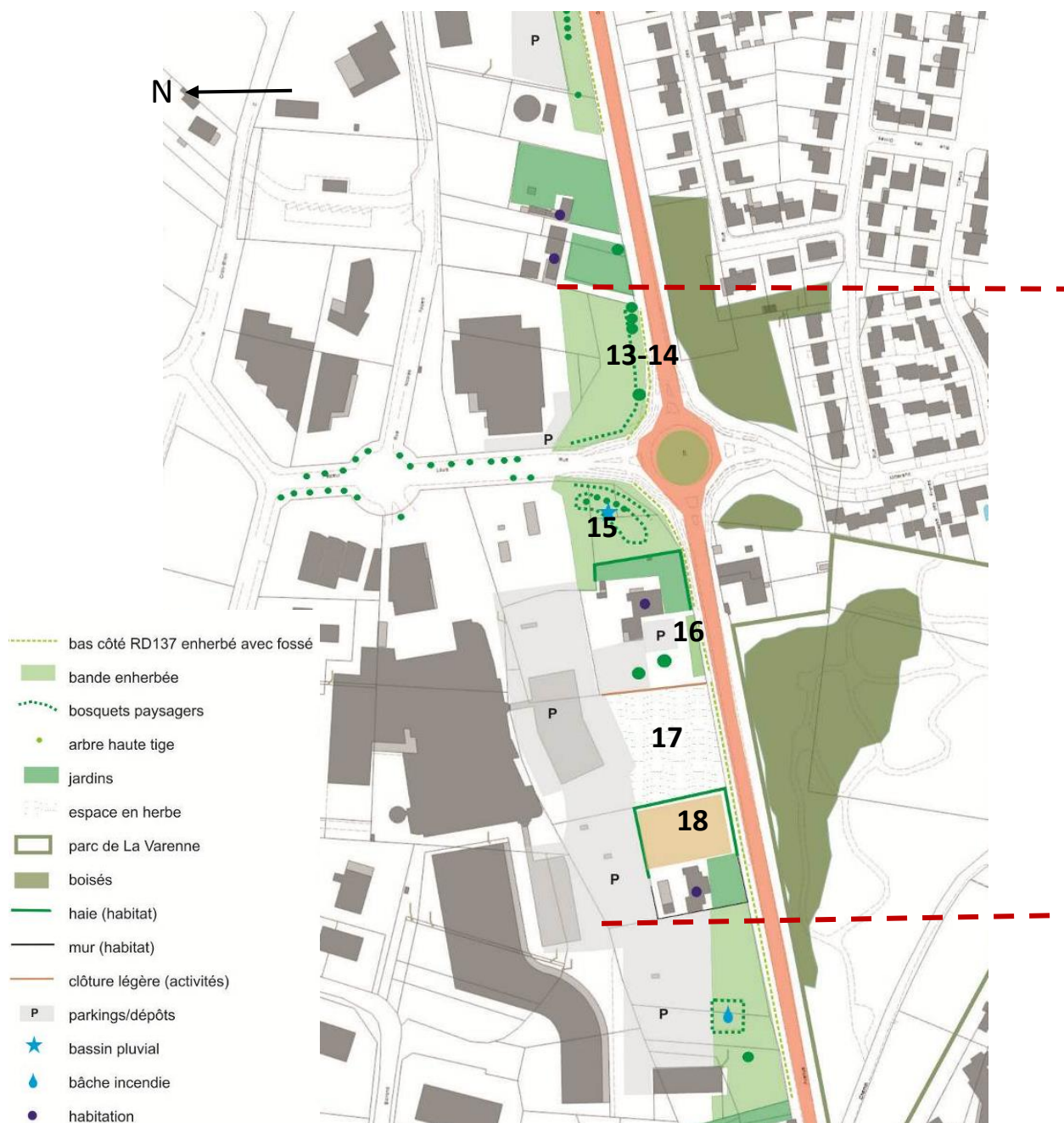
5

séquence 6 : séquence sud
depuis ALDI jusqu'à l'avenue
d'Aunis (ph 27 à 30)

6

Le dossier de dérogation concerne es séquences 3 et 4, des points n°13 à 18.

Paysages relatifs aux séquences 3 et 4 objets du projet de dérogation

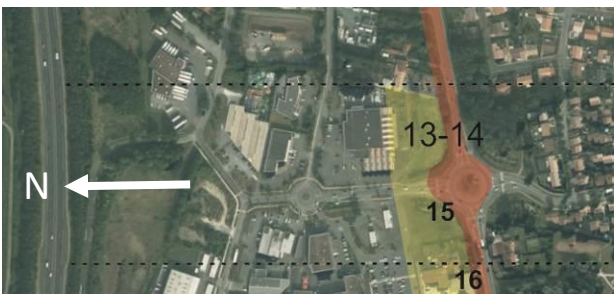


- Retrait des constructions régulier : 32 à 36 m / axe
- Retrait des clôtures régulier : 23 à 25 m / axe
- Bâti ordonnancé : continuité de façades
- Ensemble globalement homogène : front bâti linéaire, coloris, hauteurs (sauf habitation ponctuelle)

- Dominante architecturale : aucune
- Dépôts, parkings côté RD 137
- Clôtures dominantes : grillages
- Végétation : quelques arbres et bosquets sur platebande enherbée

séquence 3 : nord giratoire d'accès ZA de la Varenne (ph 13 à 15)

Ce secteur est objet de la révision allégée et demande dérogation du recul Barnier

	Une séquence paysagée, l'accès à la ZA commerciale de la Varenne - Retrait des constructions avec plate-formes enherbées, plantations le long d la RD 137 et de la rue Louis Pasteur - Traitement paysager autour du bassin pluvial Elle fait face à un espace boisé dense, de qualité (sud giratoire).
 Photos gheco, 04/2026	

 Photos ville, 2019	- Retrait de la construction jardinerie : 75 m / axe - Installations et présentation en jardinerie extérieure dans la bande des 75 m - Bâti ordonnancé : continuité de la façade (architecture typique de jardineries) - Ensemble homogène : front bâti linéaire, coloris, hauteurs - Végétation : quelques arbres et bosquets sur platebande enherbée, haies en bordure de carrefour d'entrée de la zone
---	---

séquence 4 : du giratoire à l'habitation, parcelle libre devant parking supermarché (ph 16 à 20)

Ce secteur est objet de la révision allégée et demande dérogation du recul Barnier

	Cette séquence comporte : - Une entreprise de menuiserie avec constructions, dépôts, 1 accès sur RD, stationnement ; parkings et installations dans la bande de recul des 75 m (ph 16) - Une grande parcelle vide, entretenue, non aménagée non occupée, entre la RD 137 (et fossé) et le parking du centre commercial (ph 19 et 20) - Une habitation et sa parcelle cultivée (jardin, petite serre), clôturée par une haie dense (ph 18)
--	--

Photos gheco, 04/2026

	- Retrait des constructions variable - Bâti non ordonnancé - Dominante architecturale : - En 2^e rang, ensemble composé homogène (centre commercial) - En 1^{er} rang : architectures hétérogènes - Dépôts, grands parkings non arborés ; un parking couvert - Clôtures dominantes : pas de dominante Mur et haie autour de l'habitation et activité menuiserie 1^{er} rang Pas de clôture avec le parking du supermarché - Végétation : aucune

Photo gheco, 04/2026

Photo ville, 2019

Photo ville, 2019

La végétation sur les séquences 3 et 4 – secteur UXc

Le front côté nord de l'avenue est très peu végétalisé ; on relève toutefois,

- quelques plantations sous la forme de bosquets et groupes d'arbres essentiellement
- des plantations qui encadrent le nord du giratoire d'accès principal à la ZA de la Varenne

En second rang en profondeur dans la ZA, les parkings ne sont pas plantés.

Le côté sud de l'avenue est en revanche très planté :

- parc de la Varenne, boisé, qui fait face à la ZA de la Varenne
- Espaces boisés denses au sud du giratoire (côté ville)
- Jardins privatifs et haies des quartiers résidentiels (lotissements)

Cette différence de traitement végétal de part et d'autre de l'avenue crée un fort contraste et « durcit » l'image de la zone d'activité qui apparaît très peu aménagée, insuffisamment plantée.



Photos pages suivantes

Photo **1**



Vue depuis l'ouest de la séquence 3 au niveau de la maison d'habitation : muret et haie en « mur végétal » côté nord, parc de la Varenne boisé côté sud

Photo **2**



Vue depuis l'ouest de la séquence 3 : vaste parcelle libre, en herbe côté nord, ouverte sur le parking du centre commercial, parc de la Varenne boisé côté sud

Photo **3**



Vue depuis l'entrée est de la séquence 3 : vue sur le giratoire aménagé planté et encadré par les bas-côtés en herbe, bosquets au nord de l'avenue, boisements aux sud

Points de qualité paysagère



L'ambiance végétale existante au droit du giratoire contribue à la sécurité visuelle



La surface commerciale Gamm-Vert, en recul, offre une silhouette architecturale propre à la marque et met en valeur le paysage végétal qu'elle promeut.



Une symétrie paysagère résultat de l'implantation du bassin de retenue à gauche et de l'espace paysager communal devant Gamm-Vert.

III. Evaluation des objectifs

En matière de nuisances

- S'interroger sur la pertinence de talus anti-bruit,
- Intégrer les aménagements utiles à la gestion des réseaux et des eaux pluviales, pour éviter le renvoi des eaux vers la RD137 : bassin de rétention, ouvrages liés, renforcement du fossé....
- Ne pas créer de nouveaux logements le long de la voie

En matière de sécurité

- Confirmer et reconduire l'interdiction de nouveaux accès depuis l'avenue/RD137
- Engager une réflexion sur les 2 accès « individuels » existants (ZD178 et ZD266), à l'occasion de mutations (des activités et des habitations) pour reporter les accès depuis le nord, depuis le parking du centre commercial (parcelles ZD179, ZD180, ZD267), et réaliser un traitement paysager qualitatif à l'avant, côté avenue
- S'interroger sur les mobilités domicile-travail, notamment pour les deux roues, à l'échelle de l'avenue
- Encadrer les matériaux et installations susceptibles de gêner ou distraire l'attention des automobilistes et conducteurs : matériaux brillants, réfléchissants, lumineux, gonflables et mobiles...
- Questions de configuration de la RD 137 (emprise, accotements, traversées, bande cyclable...).

En matière de qualité architecturale

- Maîtriser le paysage nord du giratoire en accord avec le bâti « composé » de la jardinerie et du centre commercial,
- Sur les bâtis existants en 1^{er} rang : définir les possibilités d'évolution, d'extension, de mutation des bâtis existants : habitat, bâtiments d'activités « désuets »,
- Sur la parcelle ZD180 : définir et encadrer l'aspect de la ou des futures constructions en harmonie avec l'ensemble commercial composé en second rang, et qui sera « référent » en cas de nouvelles constructions, d'évolution ou de mutation des bâtiments existants de part et d'autre : habitation et potager en ZD266, artisan-dépôts-habitation en ZD178),
- Maîtriser les principes volumétriques, les couleurs.

En matière de qualité de l'urbanisme et des paysages

- Ambitionner le paysage d'une « avenue »,
- Définir une bande de recul/retrait des constructions garantissant le maintien, le renforcement ou la création d'espaces ou « bande » paysagers plantés,
- Encadrer les conditions d'insertion des espaces de parkings et de dépôts,
- Renforcer la végétalisation, plantations, notamment développer à terme l'alignement d'arbres, par la définition d'une bande paysagère tenable en bordure d'avenue,
- Encadrer la publicité et les enseignes (respect du RLP) et la signalétique.