

SCoTSud54

[pour une qualité de vie durable

Schéma de cohérence territoriale Sud Meurthe-et-Moselle

DOO | Approuvé le 14/12/2013

ANNEXES

DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Préambule

Selon l'Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, et l'article L. 752-1 du code de commerce, le Document d'Orientations 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 (DAC) qui délimite des zones d'aménagement commercial (ZACOM).

De cette manière, pour rappel, le DOO énonce plusieurs objectifs :

A/ Maintenir et renforcer en priorité le commerce de centre-ville, centre bourg et centre village par :

- l'amélioration des conditions d'accessibilité et de desserte,
- les projets d'aménagement urbain et des espaces publics,
- des dispositifs de préservation des espaces commerciaux de centre et d'animation commerciale.

B/ Renforcer et améliorer la complémentarité des différents pôles commerciaux existants

- conforter l'offre commerciale structurante du pôle urbain métropolitain, des agglomérations-relais et des pôles urbains d'équilibre, en particulier dans les centres-villes
- moderniser l'équipement commercial des pôles urbains d'équilibre, des bourgs-centres et du pôle urbain de Baccarat.

C/ Maintenir et développer le commerce de proximité sur l'ensemble du territoire

D/ Renforcer l'offre commerciale métropolitaine pour lutter contre la banalisation de l'offre commerciale et l'évasion commerciale, et développer l'attractivité du territoire

E/ Respecter les localisations préférentielles des commerces selon le type du projet

Fonction	Fréquences d'achats et aires d'influence	Niveau de l'armature	Logiques graduelles d'implantation ¹
Métropolitaine	Fréquence d'achat Exceptionnelle Aire d'influence au delà du SCoT : régionale, nationale, internationale	Pôle urbain métropolitain ZACOM	1/En centralité du Pôle urbain métropolitain 2/ Dans l'enveloppe urbaine et dans les pôles commerciaux existants du Pôle urbain métropolitain 3/ Au sein des ZACOM*
Structurante	Fréquence d'achat Occasionnelle Aire d'influence : bassin de vie et éventuellement SCoT	Pôle urbain métropolitain Agglomérations relais Pôles urbains d'équilibre	1/ En centralité 2/ Dans l'enveloppe urbaine et dans les Pôles commerciaux existants 3/ Au sein des ZACOM

¹ Logiques graduelles d'implantation : Guide de lecture du tableau : Pour les commerces ayant une fonction métropolitaine, les nouveaux projets doivent s'implanter en priorité en centralité du pôle urbain métropolitain, en cas d'impossibilité, dans l'enveloppe et dans les pôles commerciaux existants du pôle urbain métropolitain et à défaut dans les ZACOM du pôle urbain métropolitain et des agglomérations relais.

Relais	Fréquence d'achat Hebdomadaire Aire d'influence : bassin de vie	Pôle urbain métropolitain Agglomérations relais Pôles urbains d'équilibre Pôle urbain de Baccarat Bourgs centres + Gondreville	1/ En centralité 2/ Dans l'enveloppe urbaine 3/ En continuité de l'enveloppe urbaine
Proximité	Fréquence d'achat Quotidienne Aire d'influence : locale (commune ou quartier)	Toutes les communes en privilégiant les regroupements des commerces et des services de proximité, de manière à renforcer des polarités de proximité	1/ En centralité 2/ Dans l'enveloppe urbaine

F/ Prévoir des ZACOM délimitées dans le DAC et définir leurs principes d'aménagement.

Plus spécifiquement, il définit des ZACOM qui sont des zones situées à proximité d'un pôle commercial existant comprenant des fonciers disponibles pour accueillir principalement des activités commerciales structurantes et métropolitaines, de nature à renforcer l'attractivité du territoire du SCoT. Ces ZACOM peuvent être situées en dehors de l'enveloppe urbaine.

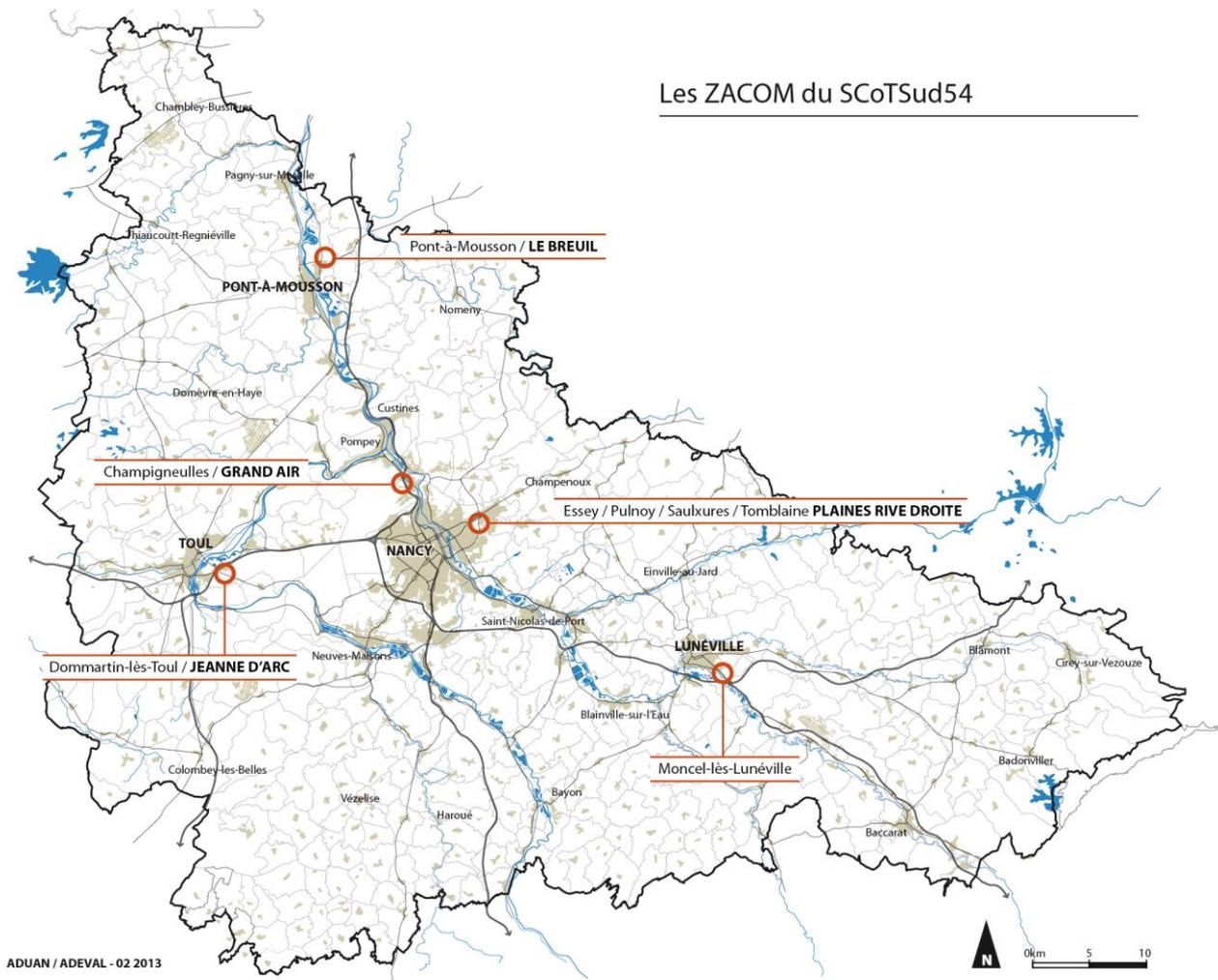
G/ Améliorer la fonctionnalité des pôles existants

- favoriser la requalification et la densification des pôles existants afin de réduire les nouvelles consommations foncières,
- favoriser les implantations commerciales en renouvellement, dans les pôles existants et au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, tout projet commercial structurant en dehors de l'enveloppe urbaine est interdit. En cas d'impossibilité à s'implanter dans l'enveloppe urbaine, seuls des projets ayant une fonction relais pourront s'implanter en continuité de l'enveloppe urbaine,
- encadrer les éventuelles mutations de zones d'activités en zones commerciales.

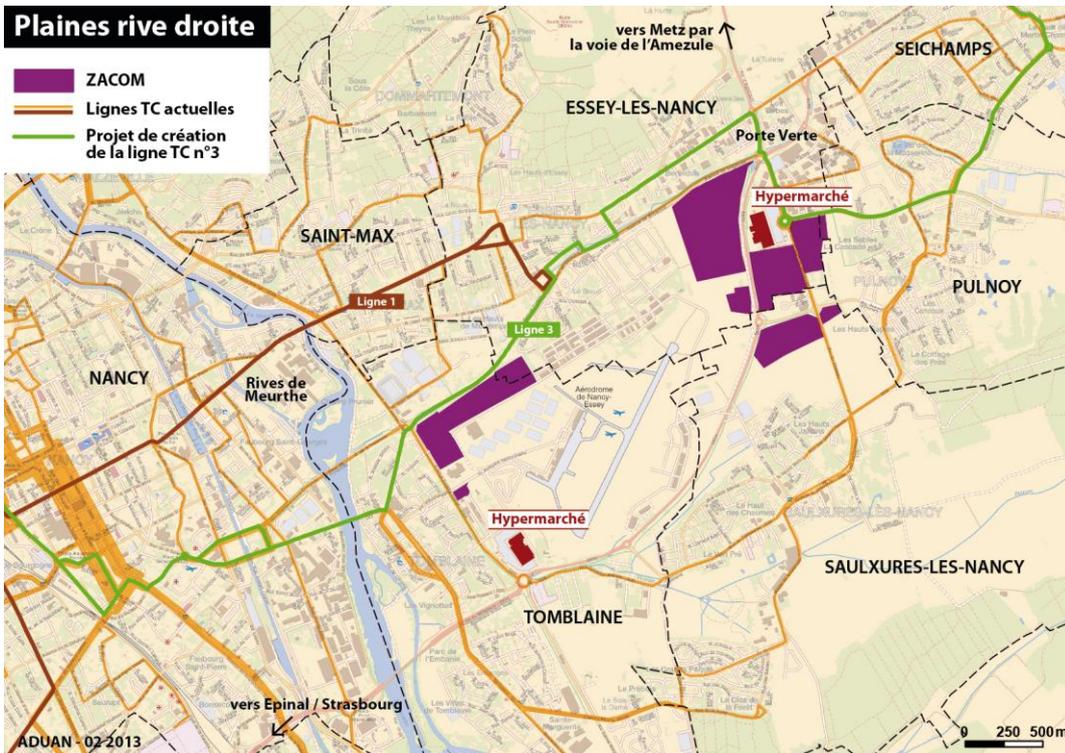
H/ Améliorer la qualité urbaine des zones commerciales

- Favoriser la qualité architecturale, énergétique et environnementale des espaces et des bâtiments commerciaux et leur insertion paysagère.
- Favoriser des opérations d'ensemble mixtes dans un cadre naturel ou urbain de qualité.
- Garantir pour les nouvelles zones commerciales, une desserte en transports en commun et en modes doux.
- Favoriser la mutualisation des stationnements, notamment dans les nouveaux projets afin de réduire la consommation foncière d'espaces dédiés au stationnement.
- Favoriser la végétalisation et la perméabilité des espaces non construits, publics et privés.

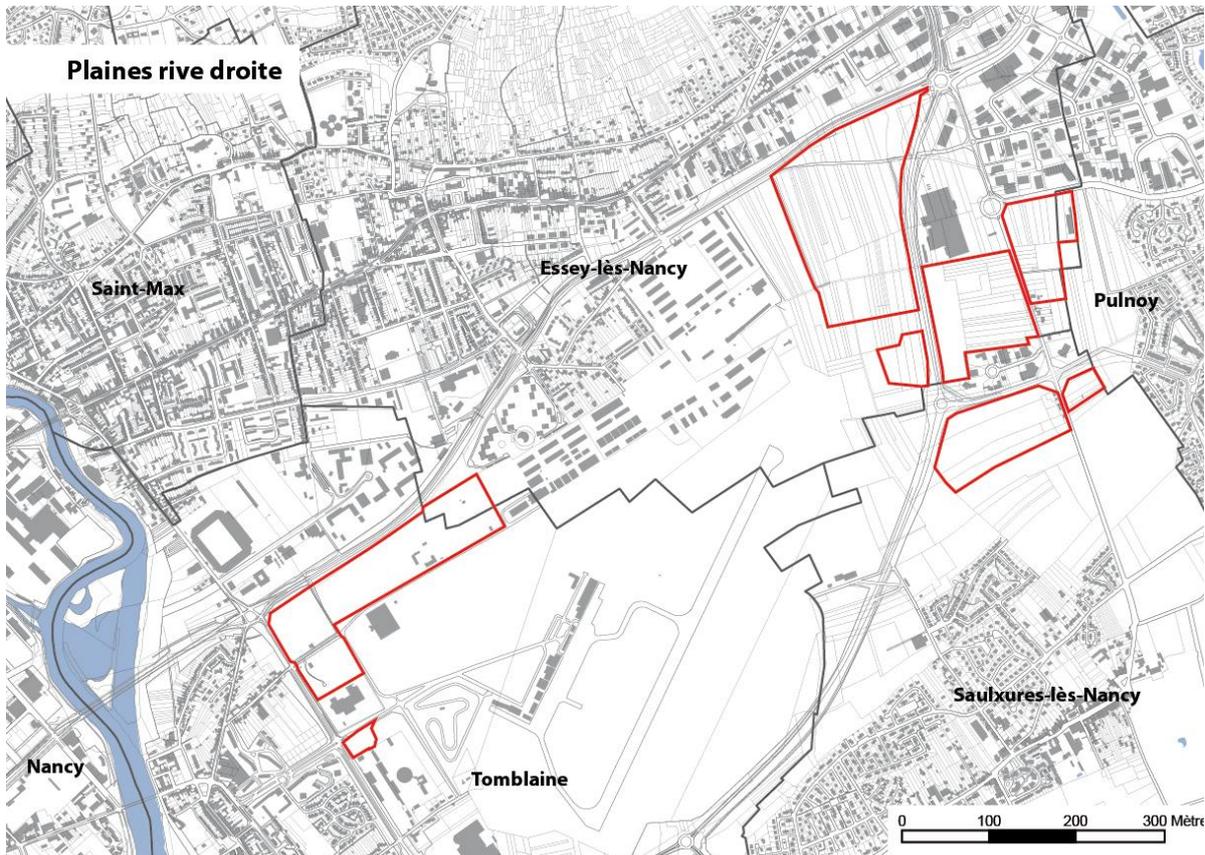
Parmi les ZACOM, deux sont situées aux portes du Pôle urbain métropolitain et viennent conforter des pôles commerciaux structurants existants et développer au Nord et à l'Est une offre commerciale de fonction métropolitaine présente aujourd'hui plutôt au Sud et à l'Ouest du Pôle urbain métropolitain : Plaines Rive Droite et Grand Air. Les trois autres sont situées sur les agglomérations relais.



PLAINES RIVE DROITE



Principales dessertes de la ZACOM



Localisation :

Cette ZACOM se situe à l'Est du Pôle urbain métropolitain dans la dernière grande réserve foncière que constituent les Plaines Rive Droite qui comprend :

- Plusieurs pôles commerciaux : la Porte Verte sur les communes d'Essey-lès-Nancy et Pulnoy et l'hypermarché situé sur la commune de Tomblaine,
- Plusieurs équipements métropolitains : l'Aérodrome d'affaires, le Stade Marcel Picot,
- Et des secteurs en renouvellement urbain comme la Caserne Kléber ou de nouveaux projets d'habitations estimés à environ 3 000 logements.

Objectifs / Aménagement urbain :

Cette ZACOM est une zone d'aménagement mixte qui doit conduire à l'émergence d'un nouveau quartier urbain. Il prévoit l'implantation d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, des activités de loisirs ainsi que des opérations de logements dans un cadre naturel et urbain préservé afin de :

- Permettre un développement de l'Est du Pôle urbain métropolitain, plus spécifiquement en matière de développement économique et commercial, dans une logique de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération
- Conforter, développer et restructurer le pôle commercial de la Porte Verte afin d'en faire un pôle commercial de rayonnement métropolitain d'autant que les autres sites commerciaux de rayonnement métropolitain du Pôle urbain métropolitain n'ont plus de capacité d'extension en dehors d'opérations de renouvellement urbain,
- Permettre l'évolution du pôle commercial de Tomblaine,
- Répondre aux attentes des habitants actuels et à venir dans ce secteur notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère. L'insertion urbaine et environnementale devra être précisée notamment pour :
 - minimiser l'imperméabilisation des sols
 - préserver les secteurs verts
 - garantir la qualité architecturale

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur devra être accompagné de mesures susceptibles de prévenir une déprise éventuelle des espaces commerciaux existants et accompagner leur mutation.

Cette ZACOM comprend deux secteurs :

- L'un, à l'Est, appelé Cœur Plaines Rive Droite
- Et, l'autre, à l'Ouest, intitulé : Plaine Flageul

Sur Cœur PRD, l'enjeu des 20 hectares dédiés à des activités commerciales sur les 52 hectares délimités en ZACOM est de :

- Attirer des enseignes et des concepts commerciaux à haute valeur ajoutée pour l'agglomération
- Redonner une identité à l'ensemble de la Porte Verte
- Anticiper les relocalisations d'enseignes au sein de la Porte Verte
- Penser de manière globale les dessertes et les cheminements (nouveaux et anciens)
- Penser les connexions et les limites entre le pôle commercial, les zones d'activités et les 32 hectares dédiés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles sur Cœur PRD.

La localisation précise de ces activités et leurs articulations entre elles et avec les espaces naturels préservés aux abords du ruisseau du Grémillon dans la perspective de réaliser des coulées vertes traversantes seront affinées par la collectivité dans le cadre de la ZAC Cœur PRD.

Sur Plaine Flageul, l'enjeu des 6 hectares sur les 17 délimités en ZACOM qui accueilleront des activités commerciales est de :

- Permettre l'évolution du Pôle commercial de Tomblaine en lien et en cohérence avec deux ou trois grands équipements métropolitains que sont le Stade Marcel Picot, la zone commerciale de la porte verte et l'Aérodrome d'affaires du Pôle urbain métropolitain
- Répondre aux besoins des entreprises qui s'implanteront sur les 11 hectares restant de la ZACOM
- Répondre aux attentes des habitants actuels et à venir (500 logements sont prévus sur Plaine Flageul)
- Penser de manière globale les dessertes et les cheminements (nouveaux et anciens)
- Penser les connexions et les limites entre le pôle commercial, les zones d'activités, les équipements et les secteurs d'habitat anciens et futurs.

La localisation précise de ces activités, leur articulation entre elles et avec les coulées vertes traversantes sera affinée par la collectivité dans le cadre de son PLU communautaire.

A noter que les espaces délimités en ZACOM sur Plaine Flageul sont situés sur des terrains déjà artificialisés et dont l'aménagement ne consommera pas de nouveaux fonciers.

Desserte :

Les Plaines Rive Droite disposent aujourd'hui d'une bonne desserte avec :

- Deux axes structurants d'agglomération qui permettent de rejoindre l'A31 au Nord du Pôle urbain Métropolitain.
- La ligne 1 du tramway
- Plusieurs lignes de bus du Réseau Stan
- Un réseau de circulations douces

Dans le cadre de la ZAC Cœur PRD et de l'élaboration du PLU communautaire du Pôle urbain métropolitain, cette desserte, tous modes confondus, sera renforcée progressivement pour permettre :

- Des accès aisés aux zones commerciales depuis les communes environnantes notamment avec l'aménagement prévus de coulées vertes
- Depuis le cœur d'agglomération avec la mise en place de la ligne 3 de transport en commun à haut niveau de service
- Et les territoires environnant le Pôle urbain métropolitain avec la mise en place à terme d'un parking relais en entrée d'agglomération

Périmètre et superficie de la ZACOM :

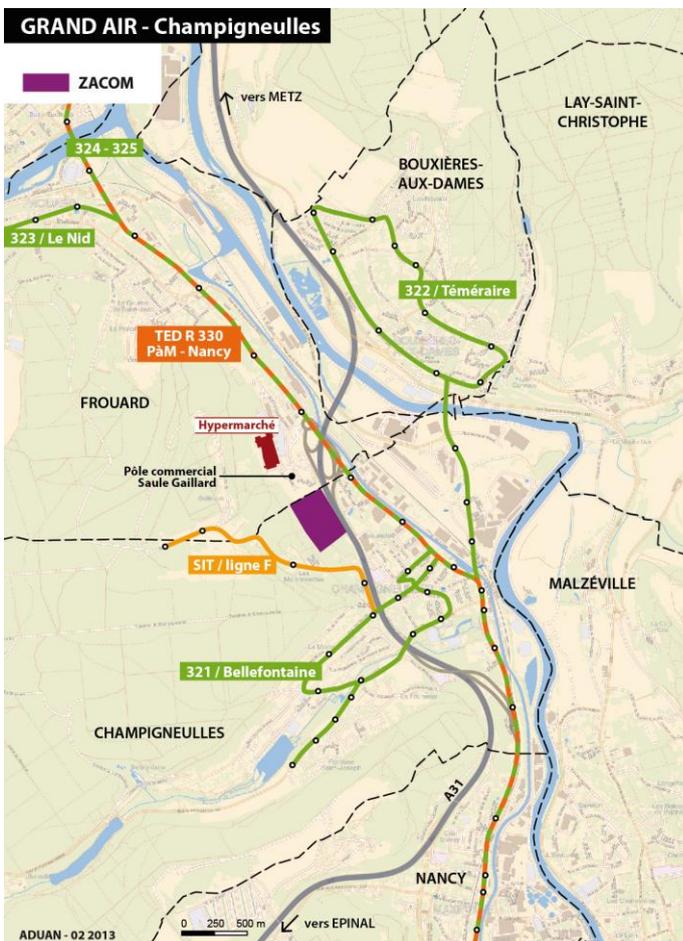
26 hectares seront consacrés aux activités commerciales sur les Plaines Rive Droite :

- 20 ha sur le Cœur Plaines Rive Droite
- et 6 ha sur Plaine Flageul²

Superficie de la ZACOM	Superficie dédiée aux activités commerciales
69 ha	26 ha dont : 6 ha en renouvellement urbain 20 ha en consommation foncière

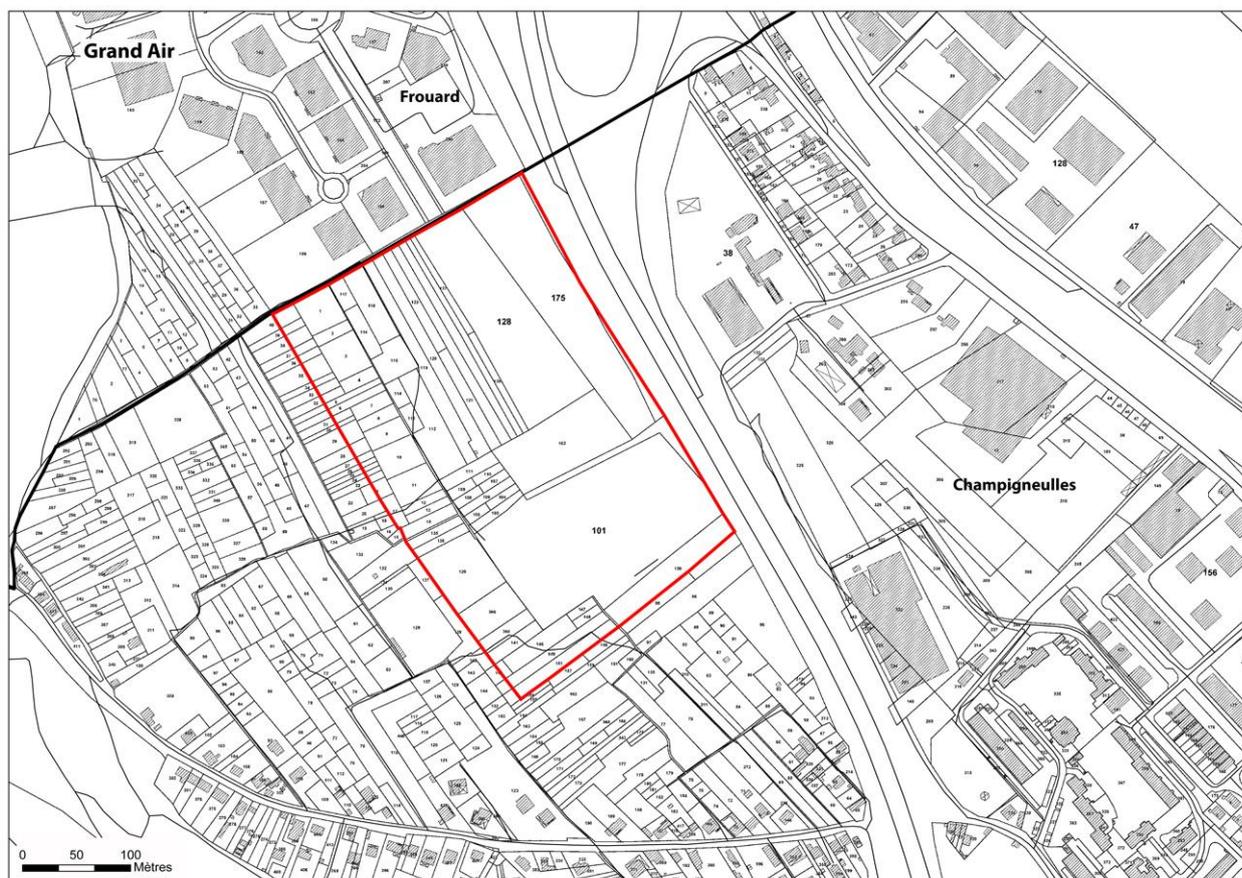
² Les périmètres retenus pour la ZACOM intègrent volontairement des terrains plus conséquents (32 ha sur Cœur PRD et 11 ha sur plaine Flageul) qui devraient accueillir des activités économiques et des coulées vertes afin de favoriser les mixités fonctionnelles et éviter des ruptures dans les traitements des espaces.

GRAND AIR



Principales dessertes de la ZACOM

GRAND AIR



Localisation :

Cette ZACOM se situe à l'articulation des communes de Frouard et de Champigneulle, au sein du secteur stratégique « arc urbain sud ouest » du Bassin de Pompey, qui comprend :

- le futur quartier de « La croix des hussards » à l'entrée sud de Frouard
- la zone commerciale « Au grand air » sur la commune de Frouard
- la zone « Des vergers » destinées pour partie à l'extension de la zone commerciale (ZACOM) et pour partie au développement de l'offre d'habitat, le tout articulé autour d'un secteur vert.

Elle constitue sur la commune de Champigneulle une extension de 10 hectares de la Zone commerciale existante qui comprend aujourd'hui près de 39 659 m² de plancher commercial.

Objectif/ Aménagement urbain :

Cette ZACOM a pour ambition de conforter ce pôle commercial structurant qui présente une offre commerciale équilibrée, bien diversifiée avec la présence d'enseignes nationales afin de lui donner une fonction métropolitaine. Cette extension s'assurera de la complémentarité de l'offre commerciale métropolitaine sur le Sud54.

Il s'agit d'améliorer, de moderniser et conforter ce pôle existant, sans créer de nouvelle zone commerciale.

Sa situation à flanc de coteau, très visible en entrée nord de l'agglomération de Nancy, entraîne des prescriptions particulières en matière d'intégration paysagère et de prise en compte des aléas de glissement de terrain. Par ailleurs, sa localisation à proximité immédiate de l'A31 et de l'échangeur de Frouard par le giratoire avec la RD657 engendre des sujétions particulières en termes d'organisation de l'accessibilité.

Ainsi, dans la poursuite des réflexions engagées par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et en cohérence avec ses politiques (PDU, PLH, Plan de paysage, notamment), l'aménagement de cette ZACOM s'articule avec le projet limitrophe de création d'un nouveau quartier sur le secteur des vergers (100 logements) et le futur quartier de « La croix des hussards » (270 logements). La conception de projet urbain devra répondre de manière satisfaisante au caractère du site, notamment :

- développement d'une offre qualitative et valorisante de l'ensemble de la zone commerciale
- articulation entre les secteurs commerciaux et d'habitat existants et futurs
- intégration paysagère (topographie, exposition du site, vue) dans un contexte d'entrée d'agglomération
- articulation avec les espaces naturels environnants (coteaux, franges et lisières), dans le cadre du Système vert urbain, notamment en préservant un secteur vert sur le haut du site
- prise en compte de l'aléa glissement de terrain
- développement de la desserte multimodale en particulier organisation d'une desserte performante de l'ensemble du secteur par les transports collectifs, de l'accessibilité par les modes doux et la recherche de solutions de mobilité alternatives pour les salariés de la zone.

Desserte :

Ce secteur présente l'avantage d'être très bien desservi par l'A31 par l'échangeur N°22 et le giratoire de la RD 657. Actuellement, la zone commerciale génère des trafics importants qui entraînent en période de pointe une saturation de l'échangeur. La zone est également desservie en transport en commun par 3 lignes de bus du réseau SIT proposant chacune environ 3 Allers/Retours par jour ainsi que par un service de transport à la demande. Enfin, elle est connectée au réseau SUB et au réseau TED.

Cette desserte sera amenée à évoluer avec l'aménagement de lignes de transport en commun sur la partie « haute » du site et l'optimisation du fonctionnement du giratoire actuel dans le cadre de l'aménagement de la ZACOM mais aussi des réflexions plus globales menées dans le cadre du PDU du Pôle urbain d'équilibre et des PLU des communes concernées.

Le projet de ZACOM Grand Air, ainsi que les projets de développement urbains limitrophes, vont générer un nouveau trafic. Les solutions à y apporter sont examinées dans une vision d'ensemble, avec les services de l'État, gestionnaires de l'A31.

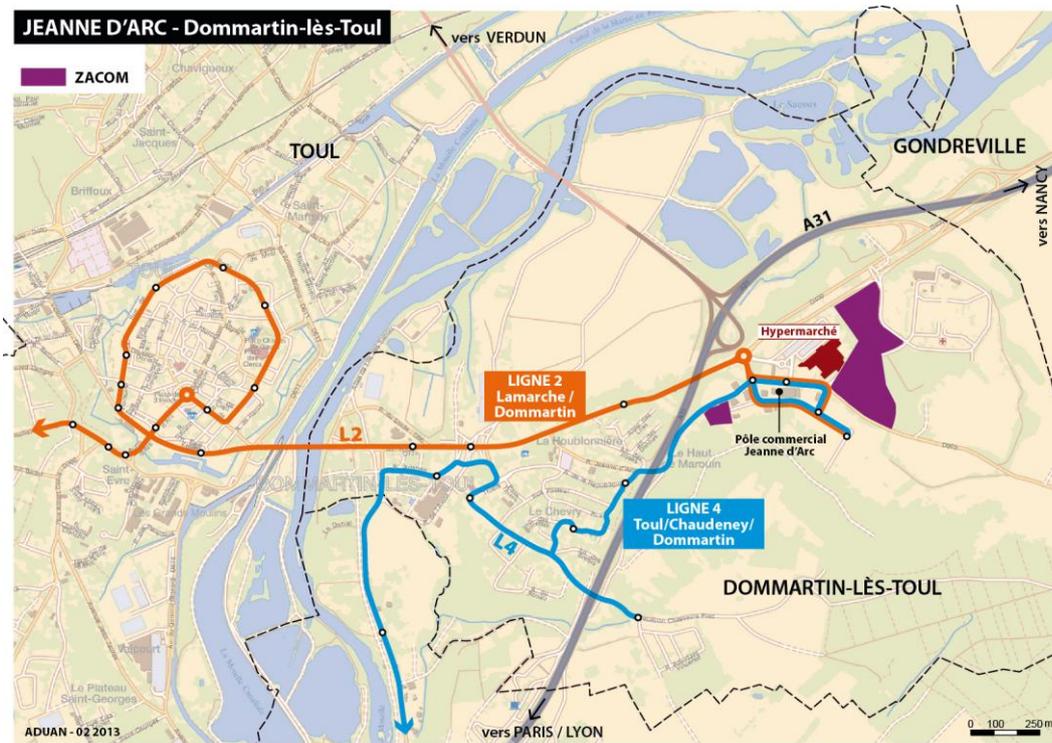
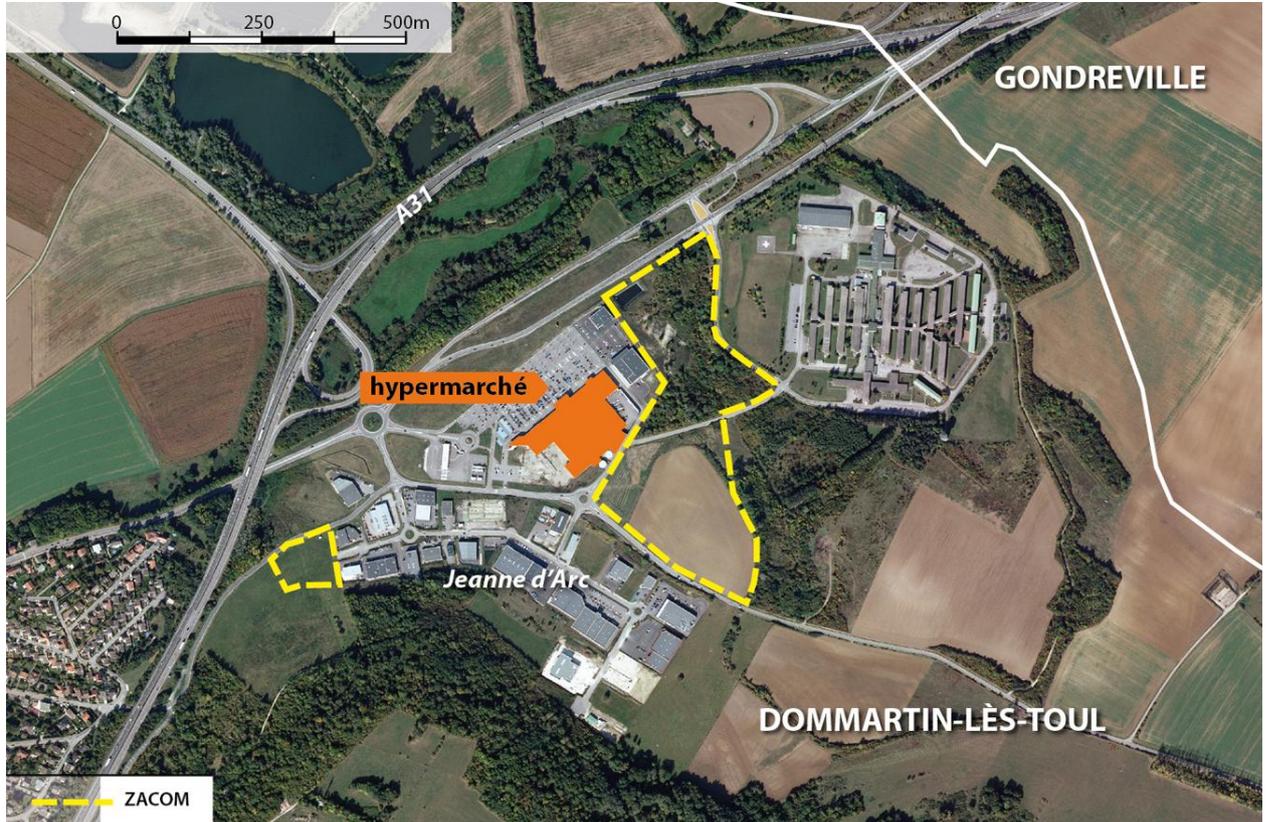
Périmètre et superficie de la ZACOM :

La surface de la ZACOM est estimée à 10,57 hectares. Elle englobe des terrains actuellement boisés afin de permettre le traitement des espaces d'articulation. L'aménagement de la ZACOM sera l'occasion de porter une attention particulière au traitement des lisières avec les espaces périphériques de l'ensemble de la zone et de garantir une qualité architecturale, urbanistique et paysagère pour un site d'entrée du système vert urbain.

Superficie de la ZACOM	Superficie dédiée aux activités commerciales
10.57 ha	10.57 ha dont : 0 ha en renouvellement urbain 10.57 ha en consommation foncière

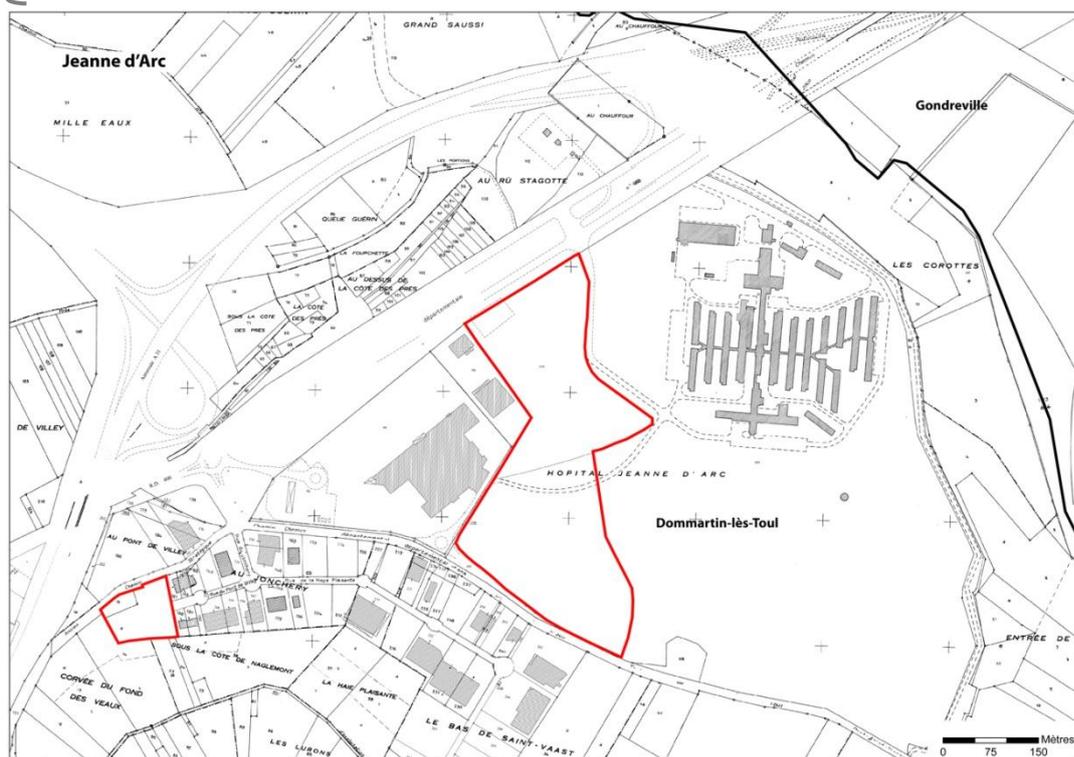
Ensuite, pour chaque agglomération relais, le DAC défini une ZACOM :

JEANNE D'ARC



Principales dessertes de la ZACOM

JEANNE D'ARC



Localisation :

Cette ZACOM se situe dans l'agglomération relais de Toul sur la commune de Dommartin-lès-Toul et constitue une extension du pôle commercial Jeanne d'Arc développé en bordure de l'A31 et qui comprend 20 228 m² de surface commerciale.

Objectifs / Aménagement Urbain :

L'objectif de cette ZACOM est de conforter l'offre commerciale structurante et métropolitaine de l'agglomération toulaise, en accueillant des enseignes à haute valeur ajoutée dans un projet d'aménagement d'ensemble qui permettent d'optimiser qualitativement les dessertes et les circulations internes, tous modes confondus, au sein de la zone et de renforcer son insertion paysagère. L'aménagement de la ZACOM sera l'occasion de porter une attention particulière au traitement des lisières avec les espaces périphériques de l'ensemble de la zone et aux secteurs verts à préserver et à créer. Un phasage de l'opération dans le temps garantira le développement équilibré de la zone.

Desserte :

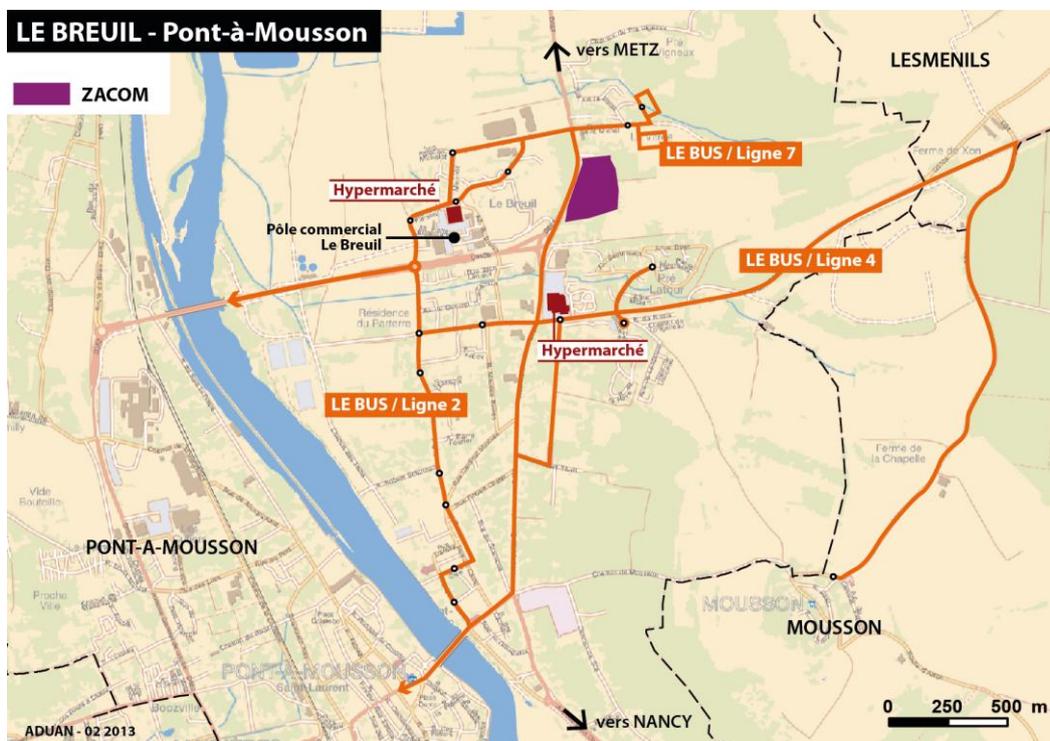
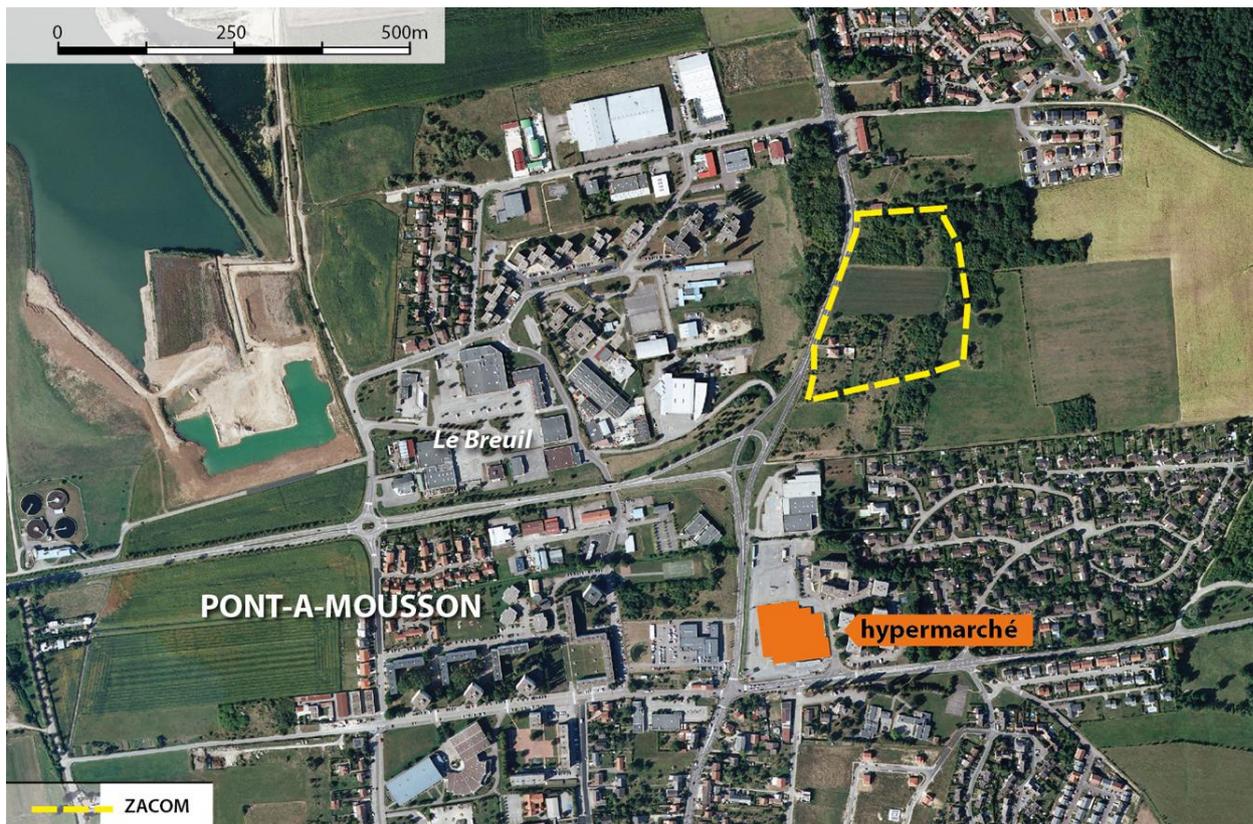
Cette ZACOM dispose d'une bonne accessibilité depuis l'A31 et est desservie par deux lignes de transport en commun. Dans le cadre de l'aménagement de cette ZACOM et de l'élaboration des documents de planification de cette agglomération relais (PLU, PLU intercommunal, PDU), les moyens d'améliorer le niveau de l'offre en transports collectifs actuels seront étudiés pour répondre à l'ensemble des besoins de déplacement de la zone.

Superficie et périmètre de la ZACOM :

La surface de la ZACOM est estimée à 11,8 ha.

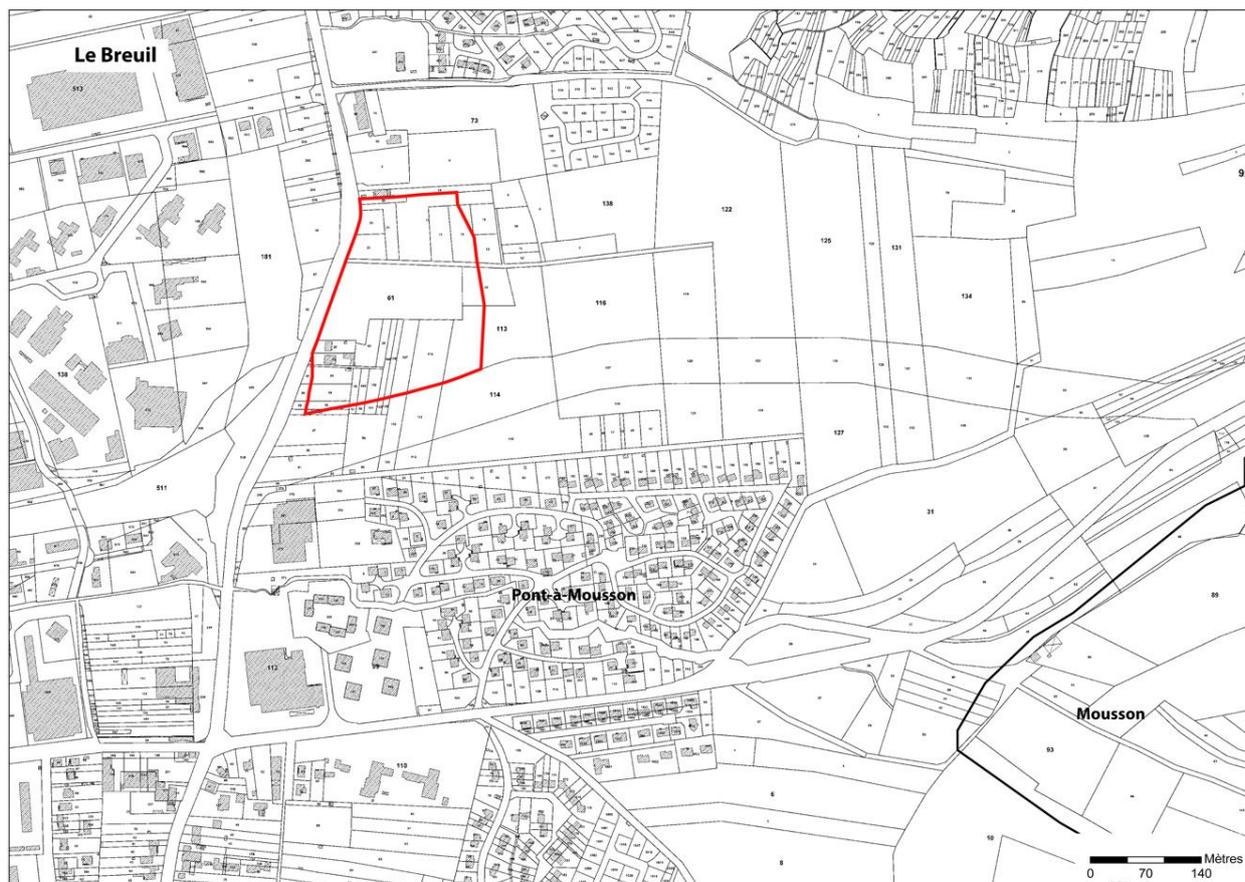
Superficie de la ZACOM	Superficie dédiée aux activités commerciales
11.8 ha	11.8 ha dont :
	0 ha en renouvellement urbain
	11.8 ha en consommation foncière

LE BREUIL



Principales dessertes de la ZACOM

LE BREUIL



Localisation :

Cette ZACOM est située dans l'agglomération relais de Pont-à-Mousson à proximité de la zone du Breuil qui possède un plancher commercial de 7 158 m² et qui a commencé sa modernisation mais celle-ci n'est pas achevée.

Objectifs / Aménagement urbain :

L'objectif de cette ZACOM est de conforter l'offre commerciale de l'agglomération mussipontaine en favorisant l'implantation d'enseignes structurantes et métropolitaines en cœur d'agglomération. Une réflexion sur la stratégie de développement commercial de cette agglomération relais pourrait permettre de faire converger les différentes politiques publiques menées dans ce domaine, d'engager une rénovation de son appareil commercial et de réduire l'évasion commerciale constatée sur ce secteur.

Spécifiquement sur le Breuil, l'enjeu de cette ZACOM est de contribuer à finaliser la modernisation du pôle commercial existant en favorisant :

- Un aménagement d'ensemble de la zone (parties anciennes et nouvelles) afin de conférer à ce pôle commercial une nouvelle identité
- Une meilleure interconnexion entre les différentes enseignes implantées sur place
- Un traitement unifié de la signalétique
- Une meilleure insertion urbaine et paysagère

Desserte :

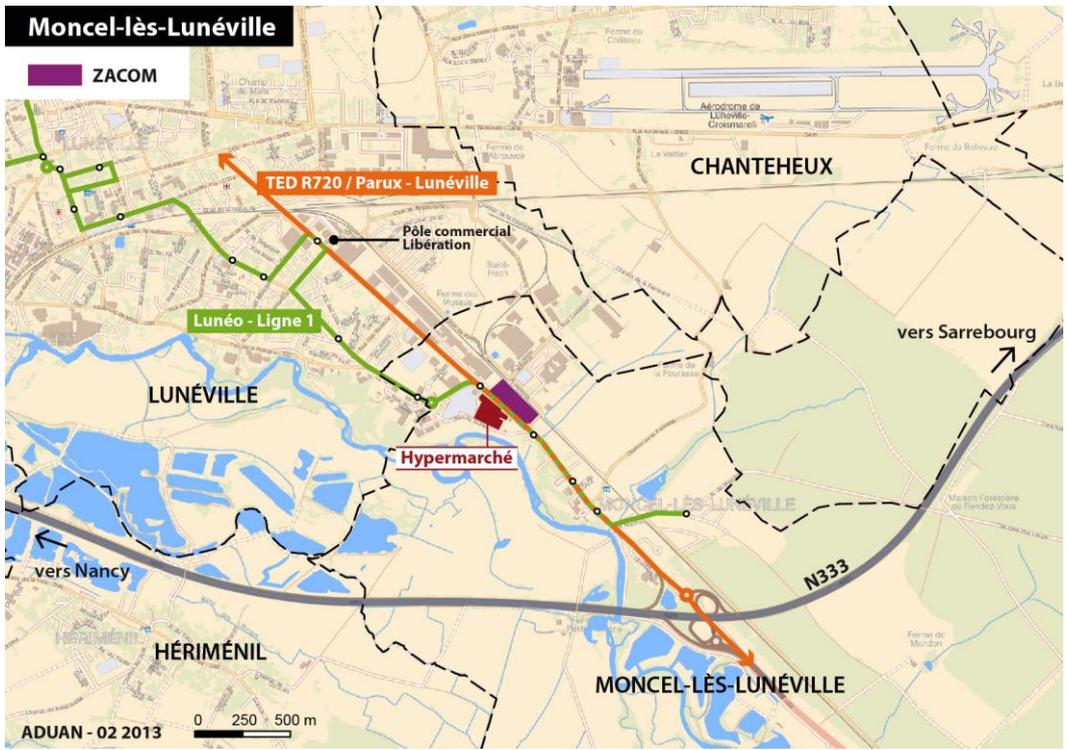
Cette ZACOM est située à proximité de la Rocade Nord et de la RD 657 qui permet de relier la rive Gauche. Elle bénéficie également de la proximité de l'échangeur autoroutier de l'A31 située sur la commune de Lesmenils. Trois lignes du réseau « Le Bus » proposent à proximité du site environ 15 allers/retours par jour. Les moyens d'améliorer le niveau de l'offre en transports collectifs actuels et d'une manière générale l'accessibilité de cette zone depuis l'ensemble de l'agglomération seront étudiés dans le cadre de l'aménagement de cette ZACOM et de l'élaboration des documents de planification de cette agglomération relais (PLU, PLU Intercommunal, PDU), afin de répondre aux attentes des habitants.

Superficie et périmètre de la ZACOM :

La surface de la ZACOM est estimée à 4,5 hectares.

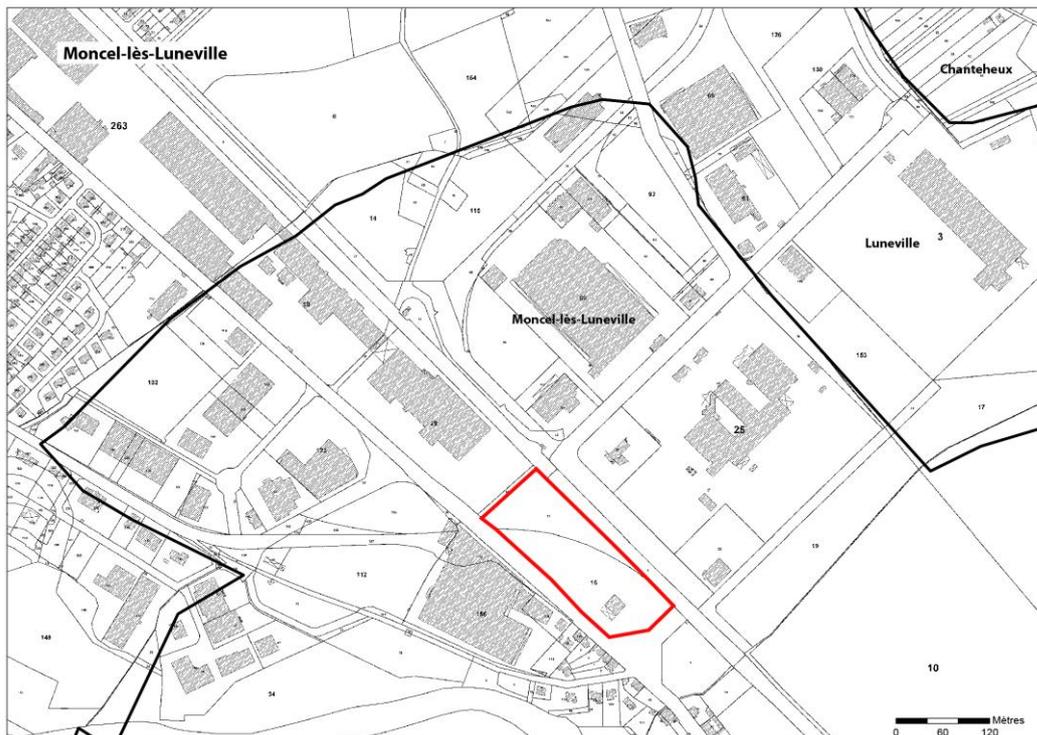
Superficie de la ZACOM	Superficie dédiée aux activités commerciales
4.5 ha	4.5 ha dont : 0 ha en renouvellement urbain 4.5 ha en consommation foncière

MONCEL-LES-LUNEVILLE



Principales dessertes de la ZACOM

MONCEL-LES-LUNEVILLE



Localisation :

La ZACOM se situe entre le pôle Libération de 7 080 m² de surface commerciale et le principal pôle commercial de l'agglomération situé sur Moncel-lès-Lunéville qui comprend 25 946 m² de surface commerciale.

Elle est localisée sur un espace dédié à des activités économiques qui regroupe des terrains nus déjà artificialisés et des bâtiments encore occupés. Elle constitue une opportunité de reconversion de friches.

Objectifs / Aménagement urbain :

L'objectif est de conforter l'offre commerciale structurante et métropolitaine de l'agglomération lunévilloise, en accueillant de nouvelles enseignes métropolitaines ou structurantes sur un espace situé à l'entrée Sud de l'agglomération lunévilloise. Il s'agit de renforcer le rôle commercial de Lunéville dans son bassin de vie.

Cette ZACOM devra concevoir un aménagement commercial mixte en lien étroit avec les deux pôles commerciaux déjà développés, mais aussi avec les entreprises encore présentes sur le site. Il devra s'organiser autour d'un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la fonctionnalité des différents espaces et garantir une bonne insertion paysagère du projet. Les moyens permettant de redonner une identité aux pôles commerciaux existants en traitant de manière articulée et homogène les nouveaux espaces commerciaux et les anciens seront étudiés dans le cadre de l'aménagement de cette ZACOM et de l'élaboration des documents de planification de cette agglomération relais (PLU, PLU Intercommunal, PDU).

Il conviendra également de prendre les mesures évitant le mitage commercial sur la partie ouest de la Route Nationale.

L'enjeu est de renforcer la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère de cette entrée d'agglomération.

Desserte :

Cette ZACOM est située à proximité de la Nationale 333 qui permet de rejoindre l'A33 en direction de Nancy et la Nationale 4 en direction de Strasbourg. Deux lignes de bus de la ville de Lunéville desservent ces deux pôles.

Superficie et Périmètre de la ZACOM :

La surface de la ZACOM est de 2,2 ha. La part spécifiquement dédiée aux activités commerciales sera à affiner par la collectivité dans le cadre de l'OAP.

Superficie de la ZACOM	Superficie dédiée aux activités commerciales
2.2 ha	2.2 ha dont : 2.2 ha en renouvellement urbain 0 ha en consommation foncière