



SCOT DES VOSGES CENTRALES

Le volet commerce du SCoT,
mise en application du DAAC

5 septembre 2019



SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Les 2 ambitions du SCoT
- Rappel des pièces du SCoT
- Les 3 orientations du PADD
- Les 2 principes d'aménagement du DOO

1 – Rôles du DOO et du DAAC en matière commerciale et artisanale

- Les dispositifs d'accompagnement et de suivi de la mise en œuvre du DAAC
- Ce que dit le code de l'urbanisme
- Principes du DOO et du DAAC pour les activités commerciales et artisanales

2 – Application aux documents d'urbanisme et à l'encadrement des implantations commerciales

INTRODUCTION

Le SCOT : un projet commun pour les 15 prochaines années

Les 2 ambitions du SCoT

Renforcer l'attractivité des Vosges Centrales

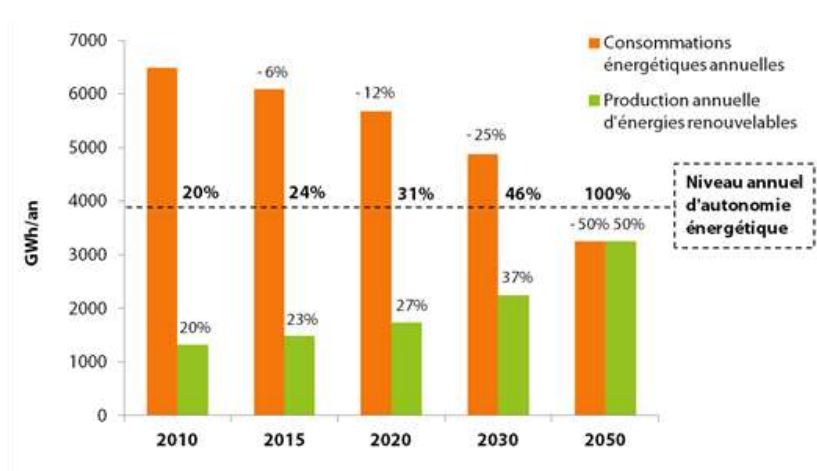
- **Sous toutes les formes :**
économique, résidentielle, touristique
- **À toutes les échelles :**
depuis le positionnement au sein du Grand Est à l'échelle des quartiers et de la qualité des aménagements



Devenir un territoire à énergie positive (TEPOS)

Viser l'autonomie énergétique en 2050

- Réduire les consommations d'énergie de 25 % d'ici 2030
- Produire plus d'EnR&R dans le respect du cadre de vie et des ressources



Rappel : les pièces du SCOT

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic

EIE - État initial de l'environnement

Analyse de la consommation foncière

EE - Évaluation environnementale

Résumé non technique de l'EE

Justification des choix

Articulation avec les autres plans

Modalités de suivi-évaluation

PADD PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

(Débattu en déc. 2015)

DOO
DOCUMENT
D'ORIENTATION ET
D'OBJECTIFS
(seul document opposable)

DAAC
DOCUMENT
D'AMÉNAGEMENT
ARTISANAL ET
COMMERCIAL

Les 3 orientations du PAAD

Le rayonnement et le positionnement des Vosges Centrales

- 1.1** Conforter le positionnement stratégique des Vosges Centrales aux différentes échelles
- 1.2** Amplifier le rayonnement et la notoriété des Vosges Centrales
- 1.3** Renforcer et affirmer les spécificités économiques
- 1.4** Faire des Vosges Centrales un territoire d'excellence sur le plan énergétique
- 1.5** Faciliter l'accueil des activités et des entreprises

La solidarité et les complémentarités entre les territoires

- 2.1** Préserver les grands équilibres spatiaux, entre espaces naturels et urbanisés
- 2.2** Conforter l'armature actuelle, par la polarisation et les mutualisations
- 2.3** Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire

La qualité de l'aménagement et du cadre de vie

- 3-1** Reconquérir les friches urbaines et industrielles, et améliorer la qualité urbaine et paysagère
- 3-2** Réduire la vacance et rééquilibrer le développement résidentiel
- 3-3** Disposer d'un tissu commercial dynamique et équilibré
- 3-4** Préserver les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants dans l'anticipation du changement climatique
- 3-5** Produire des énergies renouvelables respectueuses du cadre de vie

Les 2 principes d'aménagement du DOO

CONFORTER L'ARMATURE

MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

HABITAT

- Renouvellement urbain et reconquête de la vacance
- Diversité de l'offre et des parcours résidentiels
- Amélioration de la qualité urbaine et du bâti

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Zones d'activités économiques
- Économie circulaire
- Tourisme

COMMERCE ET ARTISANAT

- Activités commerciales et artisanales commerciales
- Activités artisanales non commerciales

MOBILITÉS

- Desserte et accessibilité à grande échelle
- Offre de transports collectifs
- Modes actifs et mobilités alternatives
- Articulation urbanisme et mobilités

ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET NUMÉRIQUE

VALORISER ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Espaces naturels et trame verte et bleue
- Agriculture et sylviculture
- Système vert

PAYSAGES ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Paysages et patrimoines emblématiques

ENR&R / RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

- Mobilisation du potentiel en EnR&R
- Intégration des EnR&R

RISQUES, NUISANCES ET EAUX

- Prévention des risques naturels
- Prévention des risques technologiques et industriels
- Prévention des nuisances et risques pour la santé publique
- Préservation de la ressource en eau

PARTIE 1

Rôles du DOO et du DAAC en matière commerciale et artisanale

Que peut faire le DOO ?

Ce que dit le Code de l'urbanisme (art. L 141-16)

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :

- de revitalisation des centres-villes,
- de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
- de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Le DOO comprend un DAAC

Ce que dit le Code de l'urbanisme (art. L 141-17)

Le DOO comprend un **document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)** déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, **en raison de leur importance**, sont susceptibles d'avoir **un impact significatif sur :**

- **l'aménagement du territoire,**
- **le commerce de centre-ville**
- **et le développement durable.**

Le DAAC précise les conditions d'implantation

Ce que dit le Code de l'urbanisme (art. L 141-17)

Ces conditions d'implantation privilégient :

- la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties,
- l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes
- l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur :

- la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes
- leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le DAAC détaille les localisations préférentielles

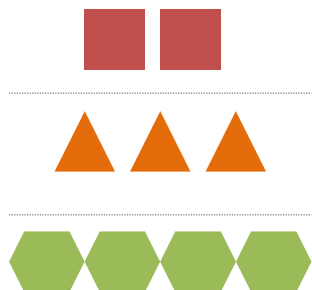
Ce que dit le Code de l'urbanisme (art. L 141-17)

Le DAAC localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 141-16](#).

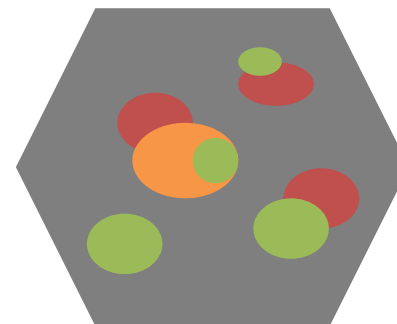
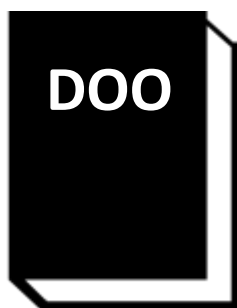
Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du DAAC est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

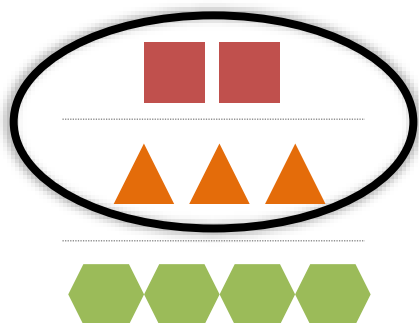
Le DOO et le DAAC



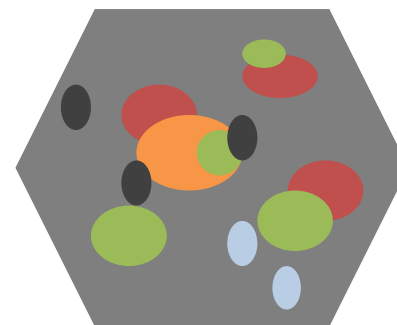
En fonction de différents niveaux d'armatures



En fonction de délimitations spécifiques par rapport à des fonctions commerciales



En fonction de leur importance, susceptibles d'avoir un impact



Conditions d'implantation spécifiques aux secteurs identifiés

À qui s'adressent le DAAC ?

Aux communes et aux intercommunalités

dans le cadre de :

- **L'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme (PLU, PLUi, POS, etc.),**
- **L'instruction des permis de construire (PC),**
- **L'instruction des dossiers de CDAC.**

Aux professionnels du commerce, à savoir :

- **Porteurs de projets commerciaux :** soumis ou non à CDAC,
- **Porteurs de projets artisanaux commerciaux et non commerciaux (accueillant du public ou non).**



A RETENIR

Les principes du DOO et du DAAC pour les activités commerciales et artisanales

Les ambitions du DAAC

Afficher une stratégie de développement commercial et artisanal partagée à l'échelle de l'ensemble des communes du SCoT des Vosges Centrales

Favoriser le renforcement et la requalification de l'appareil commercial existant et de permettre sous conditions l'implantation de nouvelles enseignes notamment de rayonnement métropolitain nécessaires au maintien, au renouvellement voire au renforcement de son attractivité

Réguler les implantations commerciales nouvelles en favorisant la qualité des projets et leurs intégrations urbaines et paysagères dans le cadre d'un dialogue constructif avec les collectivités territoriales votantes en CDAC

Rendre plus lisible pour les professionnels du commerce et de l'artisanat les opportunités d'implantation et de développement commercial offertes par le territoire

Observer au fil de l'eau le développement commercial par le biais d'indicateurs de suivi

Pour le commerce : les 3 principes à retenir

1

Polariser le développement commercial à venir

2

Soutenir le commerce de proximité

3

Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux

Pour le commerce : les 3 principes

Polariser le développement commercial à venir

&

Soutenir le commerce de proximité

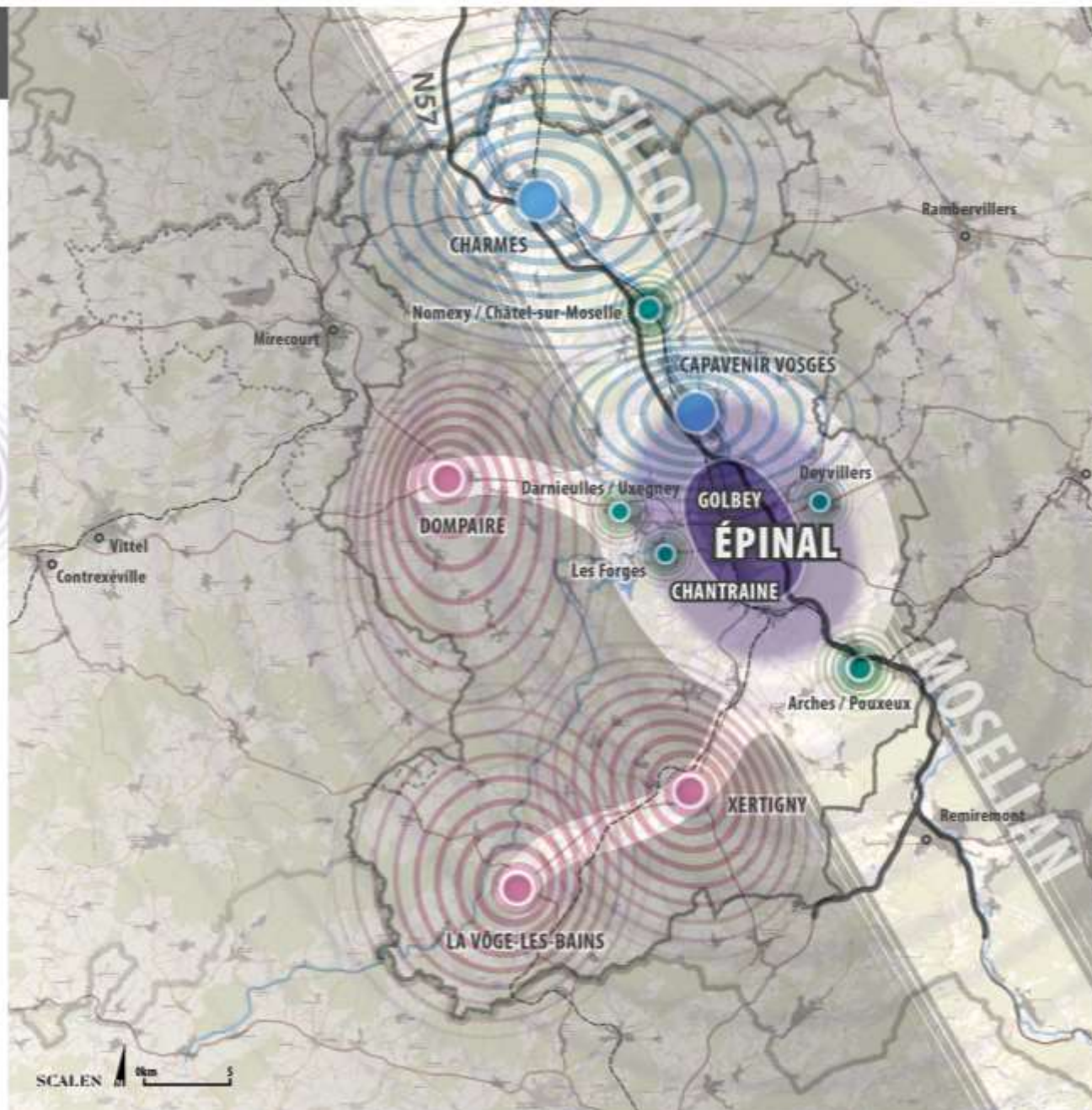


Une stratégie : veiller aux équilibres commerciaux entre centre-ville, centre-bourg et périphérie

- En localisant l'activité commerciale future au sein des pôles de l'armature commerciale
- En évitant les implantations le long des grands axes routiers pour éviter le captage de flux
- En donnant la priorité aux implantations dans les centres-villes, avant d'envisager la périphérie
- En favorisant les innovations en matière de livraison et logistique urbaine

2 outils : l'armature commerciale et les principes de localisation préférentielle

L'ARMATURE TERRITORIALE



POLARISER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LES PÔLES DE CENTRE-VILLE/CENTRE-BOURG ET DE PÉRIPHÉRIE IDENTIFIÉS

Définition d'une armature commerciale
avec des pôles à conforter
en milieu périurbain et rural,
et en milieu urbain

Définition de zones en captage de flux
où le commerce de plus de 300 m²
est interdit ou autorisé
sous certaines conditions

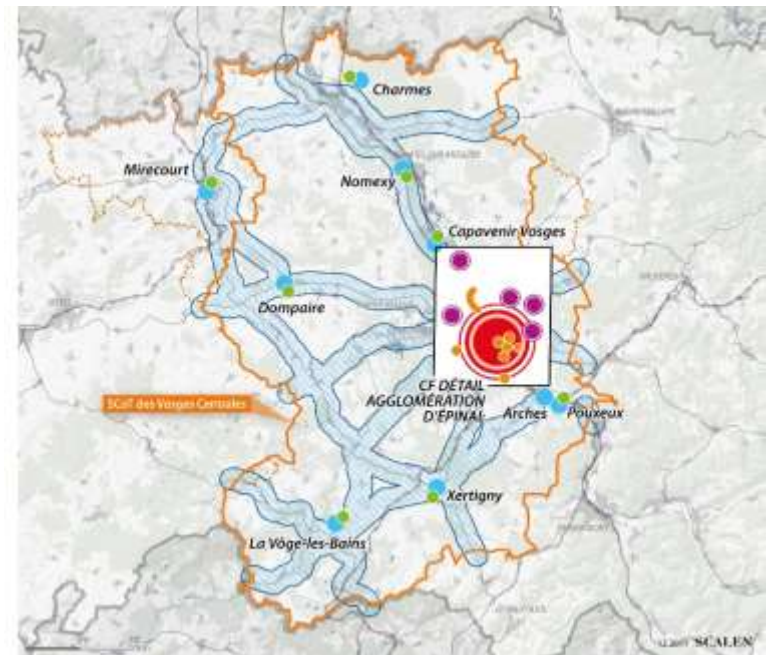
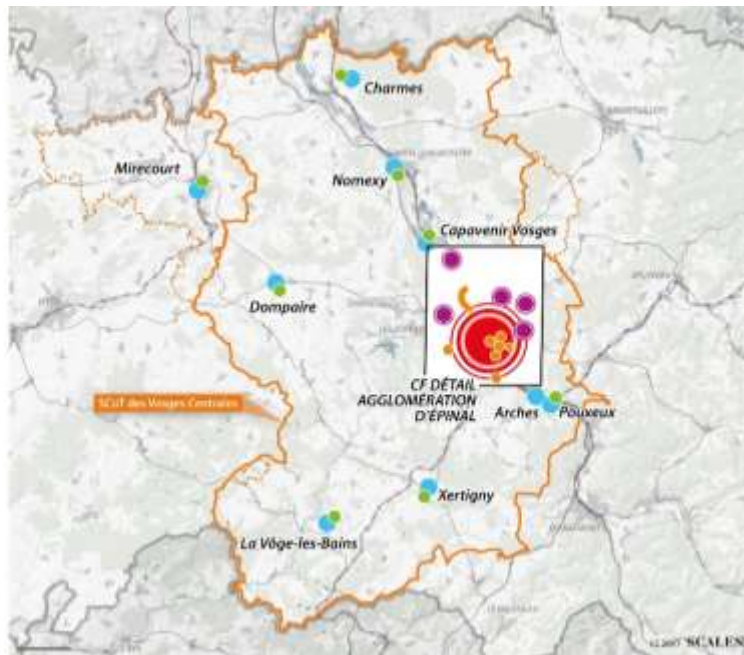
SCOT DES VOSGES CENTRALES ARMATURE COMMERCIALE (COMMERCES DE DÉTAIL ET DE QUARTIER)

EN MILIEU URBAIN

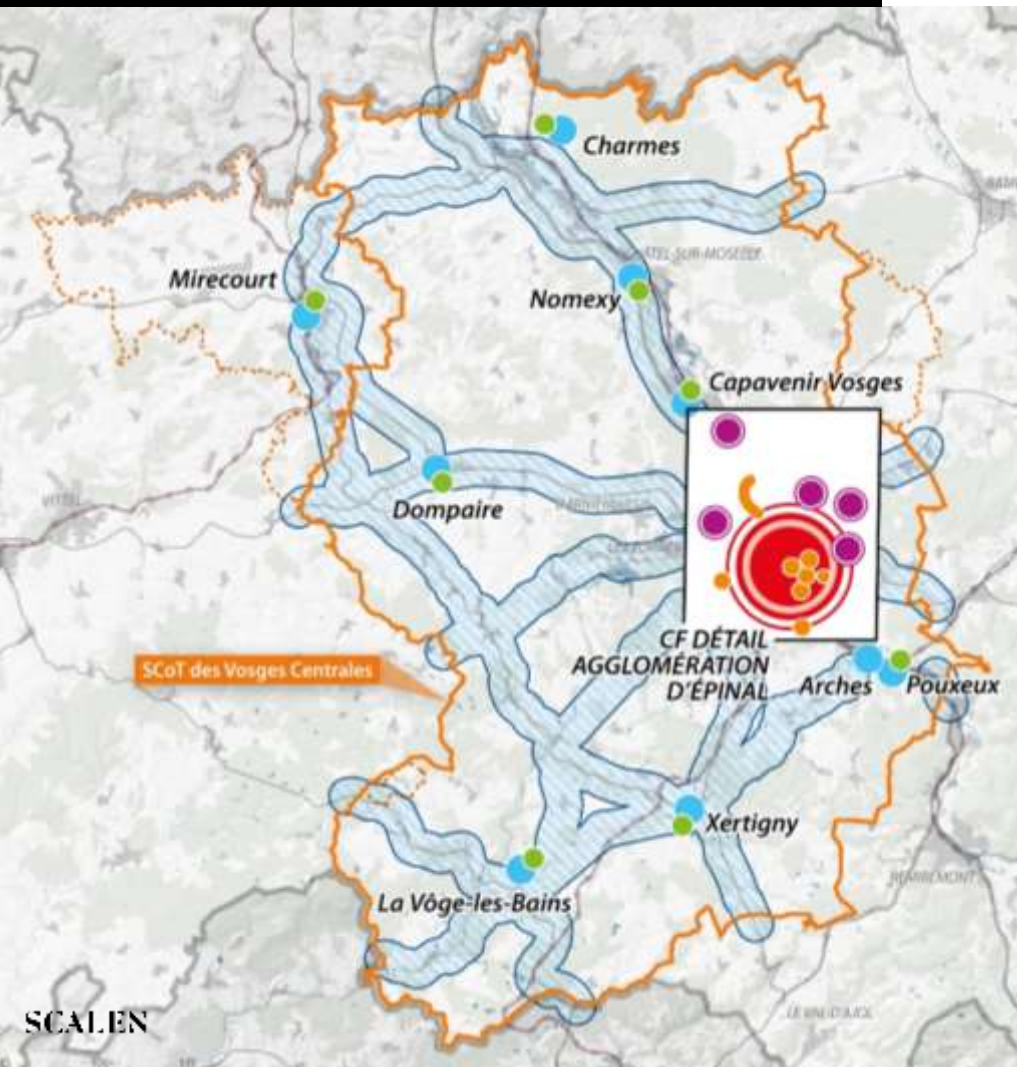
- Pôle commercial de rayonnement métropolitain de centre-ville
- Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
- Pôle commercial de quartier

EN MILIEU PÉRIURBAIN ET RURAL

- Pôle commercial en centre-ville / centre-bourg
- Pôle commercial de périphérie

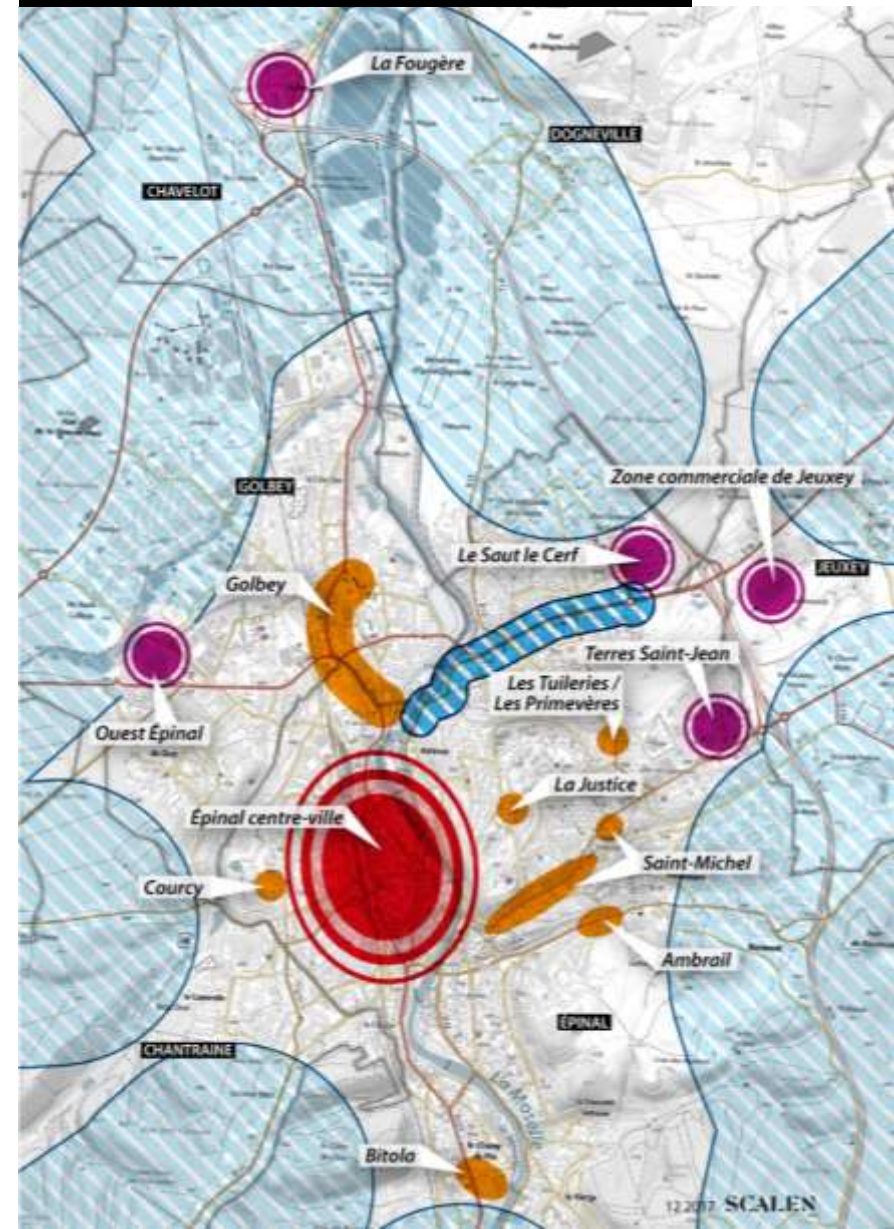


LES PÔLES DE L'ARMATURE COMMERCIALE










SCALEN

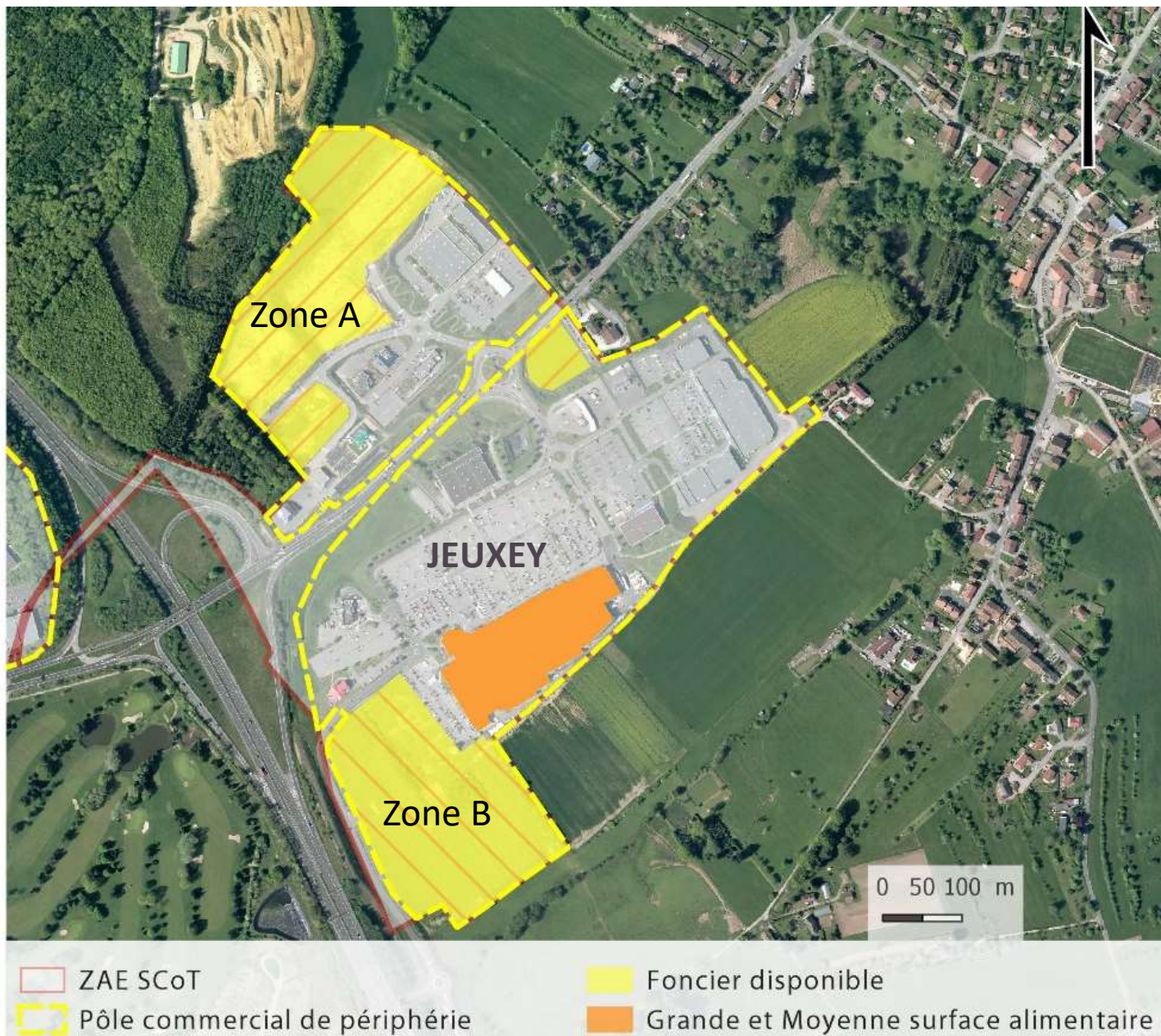
LES ZONES DE CAPTAGE DE FLUX



12 2017 SCALEN

- | | | |
|---|---|---|
| <p>EN MILIEU URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none">  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de centre-ville  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie  Pôle commercial de quartier | <p>EN MILIEU PÉRIURBAIN ET RURAL</p> <ul style="list-style-type: none">  Pôle commercial en centre-ville / centre-bourg  Pôle commercial de périphérie | <p>SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX</p> <ul style="list-style-type: none">  Corridors Buffer de 1km de l'axe  Boulevard urbain Buffer 125m de l'axe |
|---|---|---|

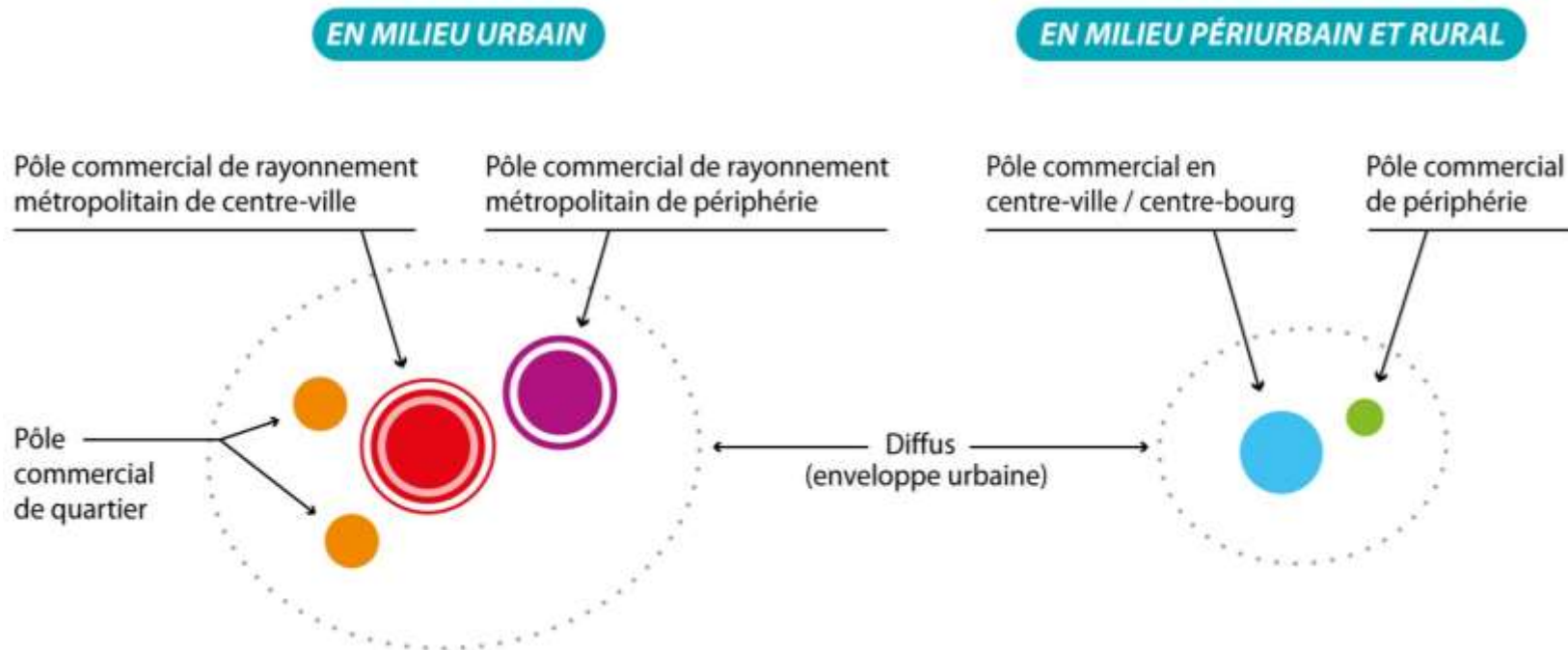
Exemple de pôle commercial de rayonnement métropolitain



Les localisations préférentielles

En fonction de leur taille et de leur aire d'influence, les projets commerciaux doivent être localisés prioritairement dans certains secteurs (urbain-périurbain-rural) et dans certains pôles (centre / périphérie).

Les implantations en centre-ville sont systématiquement en priorité 1 : les porteurs de projet doivent justifier de l'impossibilité de s'implanter dans les premiers niveaux pour s'installer dans les niveaux suivants.



Fonction de proximité (- 300m2)

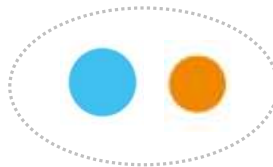
Aire d'influence

Localisation

Échelle locale

Toutes les communes

Préférences



1. Centres-villes (y compris celui d'Épinal)
2. Pôles de quartier
3. Enveloppe urbaine (hors pôle de rayonnement métropolitain périphériques)

Fonction relais (+ 300m²)

Aire d'influence

Bassin de vie

Localisation

En milieu urbain :
pôles commerciaux de
rayonnement
métropolitain

En milieu périurbain et rural :
pôles commerciaux en centre-ville et
de périphérie

Priorisation

1. Hyper-centre et centres-villes des pôles
2. Pôles de quartier
3. Pôles commerciaux de périphériques
(en milieu périurbain et rural)
4. Pôle commerciaux de rayonnement métropolitain



Fonction structurante

Aire d'influence

A l'échelle du SCoT ou départementale

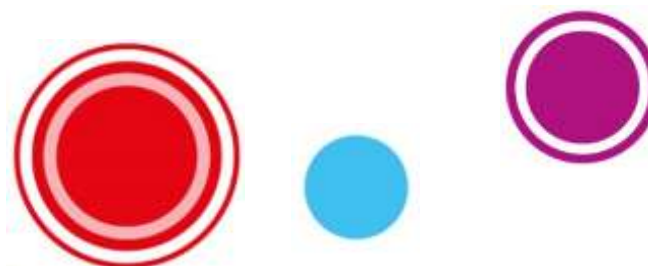
Localisation

En milieu urbain :
pôles commerciaux de rayonnement métropolitain

En milieu périurbain et rural :
pôles commerciaux en centre-ville et de périphérie

Priorisation

1. Hyper-centre d'Épinal.
Centres-villes des pôles en milieu périurbain et rural
2. Pôle commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie
et pôles commerciaux de périphériques en milieu périurbain et rural



Fonction métropolitaine

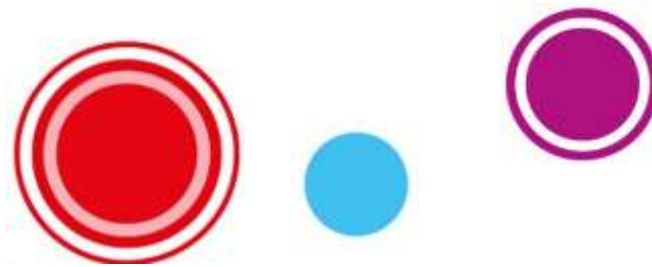
Aire d'influence

Échelle supra-départementale

Localisation

En milieu urbain pôles commerciaux de rayonnement métropolitain

Priorisation



1. Hyper-centre d'Épinal.
2. Pôle commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie

+ Prescriptions spécifiques

(Jeuxey, centre-ville d'Épinal, tous les pôles de rayonnement métropolitain, tout le SCoT)

Pour l'artisanat : des localisations préférentielles en fonction de l'activité

Pour les activités artisanales non commerciales accueillant du public



Pour l'artisanat : des localisations préférentielles en fonction de l'activité

*Pour les activités
artisanales non
commerciales
n'accueillant pas
de public*



--- Syndicat Mixte du SCoT
des Vosges Centrales

Les sites de friches industrielles
faisant l'objet d'un projet de recon-
version en pôle artisanal pourront
être une localisation préférentielle
pour le développement artisanal
non commercial.

Pour le commerce, 3e principe

Renforcer l'attractivité
des pôles commerciaux



**En modernisant les pôles
commerciaux vieillissants**

**En améliorant l'accessibilité de
l'ensemble des pôles commerciaux
de l'armature commerciale,**
et en y facilitant les cheminements
piétonniers et cyclables

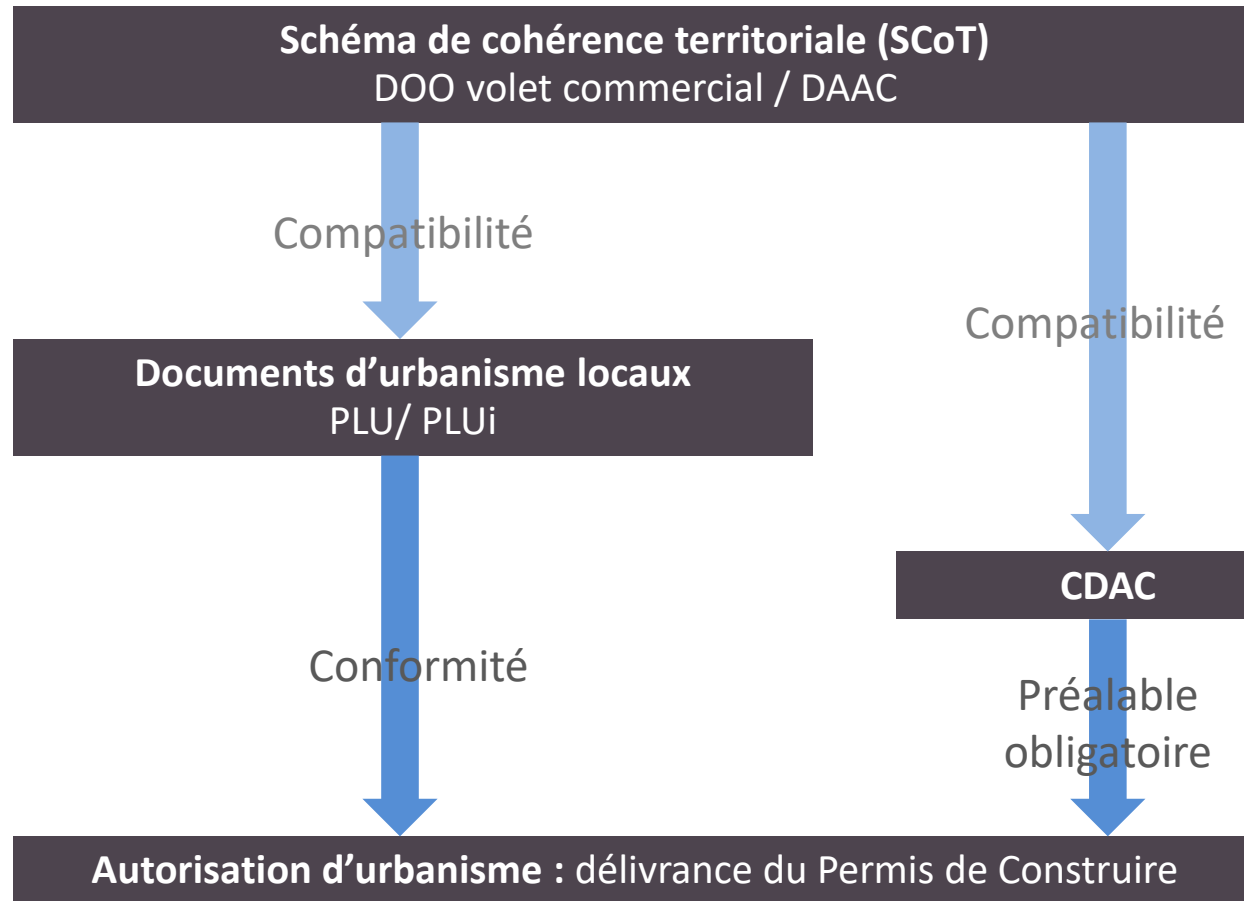
**En intégrant des stationnements
adaptés pour les vélos**

**En créant des aménagements et
des espaces publics de qualité,**
respectueux de l'environnement et des
paysages, et facilitant les parcours des clients

PARTIE 2

Application au documents d'urbanisme et à l'encadrement des implantations commerciales

Documents d'urbanisme et implantations commerciales



CDAC pour :

- Commerce de détail supérieur à 1 000 m² ou ensemble commercial supérieur à 1 000 m²
- Commerce de détail de 300 à 1 000 m² pour les communes de moins de 20 000 habitants
- Les drives « solo »

Principaux changements à venir dans les PLU

Les PLU devront tenir compte des orientations générales du DAAC et du volet commerce du DOO dans un lien de compatibilité.

De nombreux outils à disposition pour traduire la stratégie de maîtrise des implantations commerciales

Autoriser ou interdire le commerce et l'artisanat dans certaines zones délimitées du PLU

Limiter le commerce par seuil de surface en dehors dans certaines zones

Imposer des règles de qualité environnementale et urbaine (espaces verts et plantations, espaces de stationnement, voiries, aspect extérieur des constructions...), pouvant être incitatives (bonus à la constructibilité)

Identifier des linéaires commerciaux et préserver les RDC commerciaux en interdisant les changements de destination

Imposer des OAP « commerce » sur les pôles commerciaux, précisant les attentes en matière d'intégration paysagère, d'accessibilité, d'organisation urbaine...

.....



ENCADREMENT DES IMPLANTATION COMMERCIALES

Les dispositifs d'accompagnement et de suivi de la mise en œuvre du DAAC

Quels impacts ?

Les catégories de destination que les documents d'urbanisme peuvent réglementer

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerces de gros
- Cinéma

Les activités commerciales soumises à CDAC

- Commerce de détail supérieur à 1 000 m² ou ensemble commercial supérieur à 1 000 m²
- Commerce de détail de 300 à 1 000 m² pour les communes de moins de 20 000 habitants
- Les drives « solo »

Les activités commerciales non soumises à CDAC

- Le commerce de gros
- Les pharmacies
- Les restaurants
- L'hôtellerie
- Les commerces de véhicules automobiles ou motocycles
- Les halles et marchés
- Les commerces inférieurs à 2 500 m² dans les gares
- Les drives accolés

Vous êtes un porteur de projet

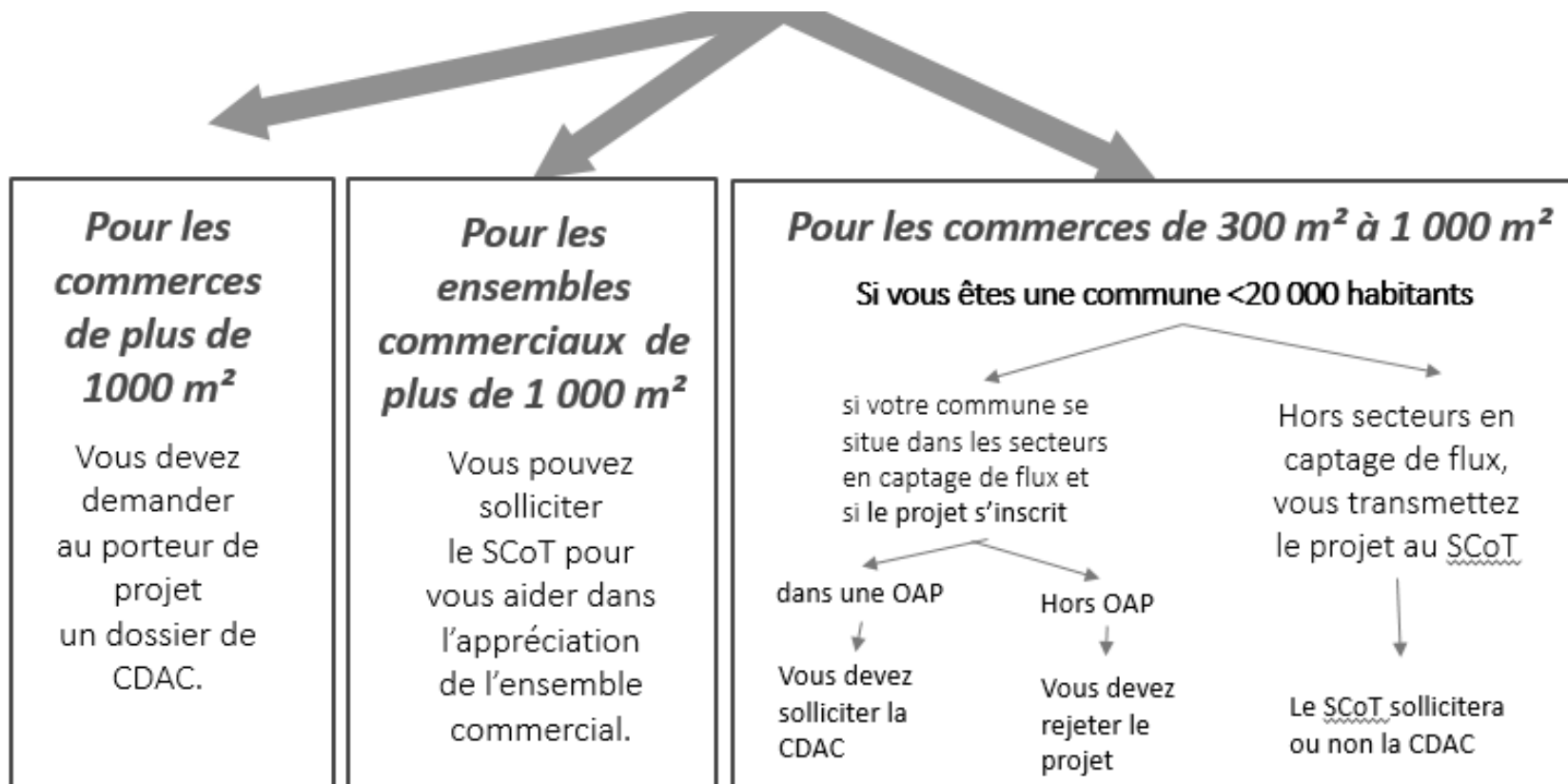
vous avez un projet commercial neuf de plus de 1 000 m²

Vous devez déposer un dossier de PC et un dossier de CDAC dans la commune d'implantation.

Avant le dépôt officiel (ou à défaut pendant les délais d'instruction de la CDAC)
Vous pouvez solliciter le SCoT des Vosges Centrales pour une pré instruction du dossier

Le SCoT s'engage à vous faire un retour et éventuellement vous faire des suggestions ou des contrepropositions pour améliorer votre projet.

Vous êtes une commune des Vosges Centrales

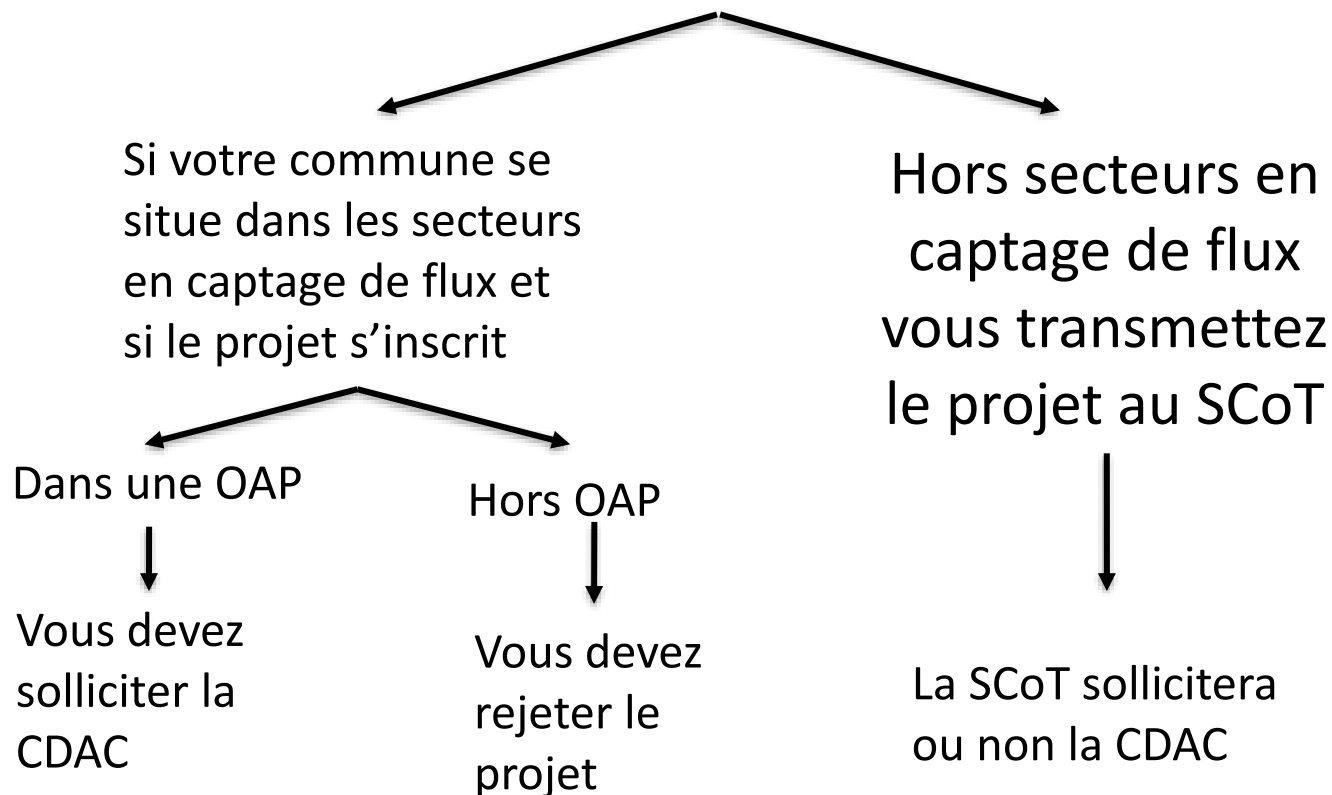


Pour tous ces projets, le SCoT se propose de réaliser une instruction conjointe
avec tous les services des collectivités concernées et les services de l'État,
faire, si besoin, des suggestions ou des contrepropositions
pour améliorer le projet déposé.

Vous êtes une commune des Vosges Centrales

Pour les commerces de 300 m² à 1 000 m²

Si vous êtes une commune < 20 000 habitants



Les dispositifs de suivi du DAAC

Mise en place d'un observatoire consolidé des m² déposés, autorisés ou refusés en CDAC et CNAC (en lien avec la Préfecture),

Mise en place d'un observatoire des m² de fonciers disponibles et consommés pour le commerce et l'artisanat sur la période de validité du SCoT,

Exploitation de l'enquête de comportements d'achat des ménages à prévoir à minimum 5 ans pour mesurer l'impact du DAAC sur les comportements d'achat des ménages du territoire,

Mise en place d'un observatoire de suivi de la vacance au sein des pôles commerciaux de périphérie et de rayonnement métropolitains (objectif : déclencher le dispositif de lutte des friches commerciales), en lien avec les services de l'État.

LE VOLET COMMERCE DU SCOT, 5 septembre 2019



Les ateliers du bras vert • 49 Bd d'Austrasie • CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

Retrouvez-nous sur :

www.agencescalen.fr  [agencescalen](https://www.facebook.com/agencescalen)

ATTENTION - À RÉACTUALISER

Modifications possibles des cartes
par rapport à la version finale

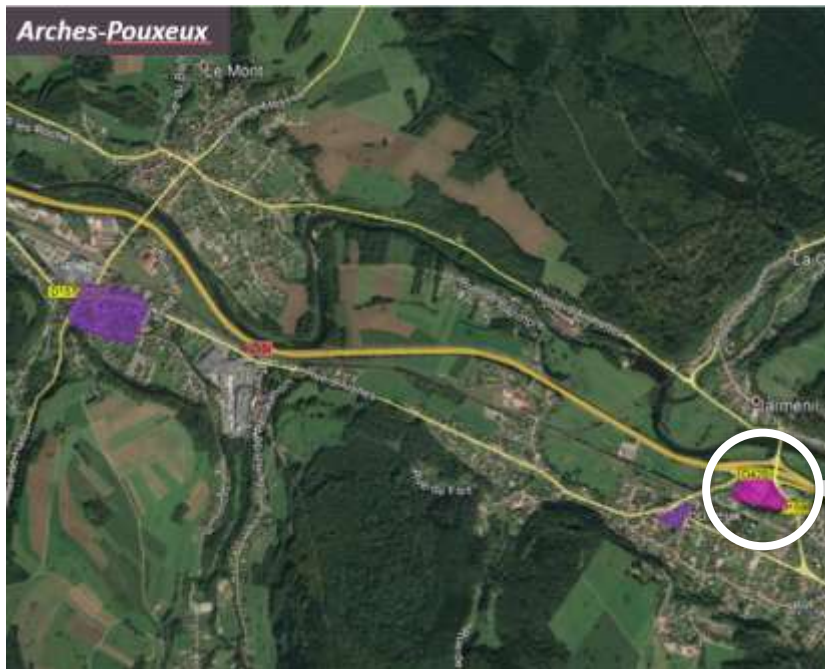
ANNEXES

Présentation des pôles de l'armature commerciale et les préconisations spécifiques

Les pôles commerciaux en milieu rural et périurbain

(par ordre alphabétique des communes)

ARCHES-POUXEUX



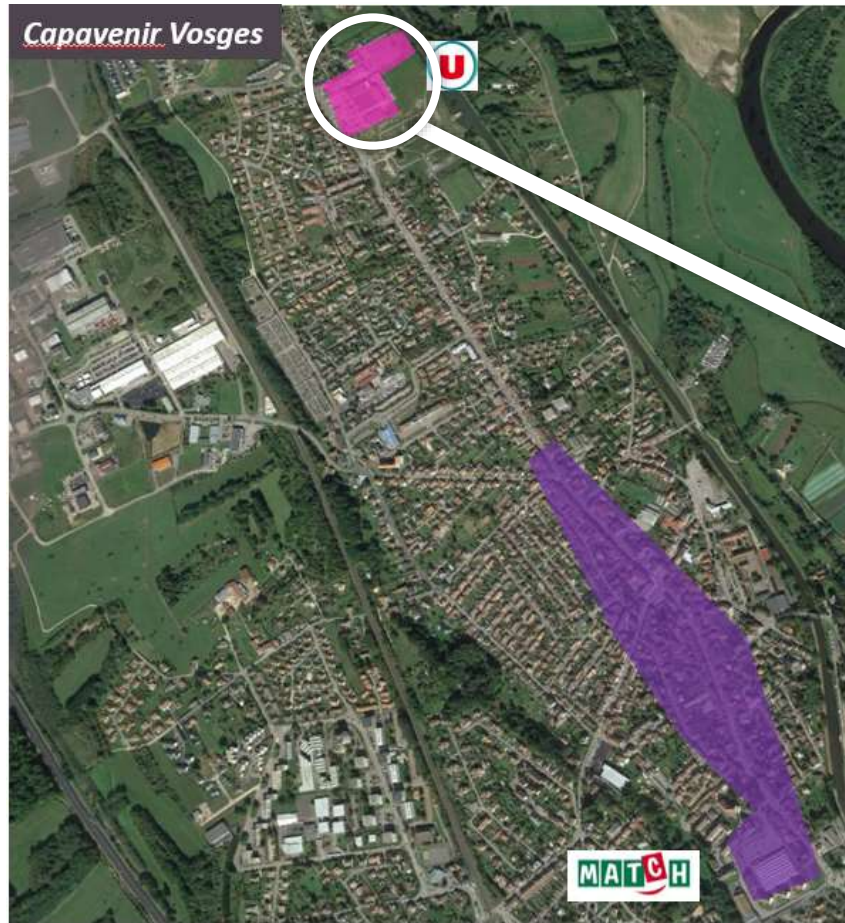
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Pôles commerciaux en centre-ville d'Arches et de Pouxieux
Foncier disponible : non
Cellules disponibles : non

Pôle commercial de périphérie
Foncier disponible : 0,8ha
Cellules disponibles : non

CAPA VENIR VOSGES



Zoom sur le pôle commercial de périphérie

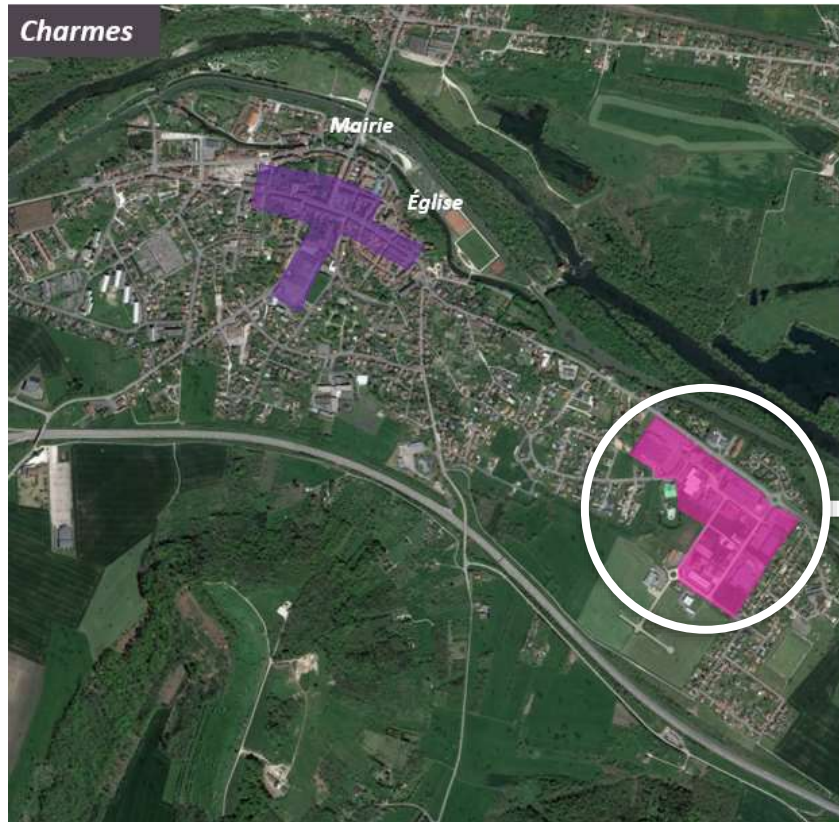


Pôle commercial en centre-ville
 Foncier disponible : non
 Cellules disponibles : oui

Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible : non
 Cellules disponibles : oui

ZAE SCoT
 Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible
 Grande et Moyenne surface alimentaire

CHARMES



Zoom sur le pôle commercial de périphérie

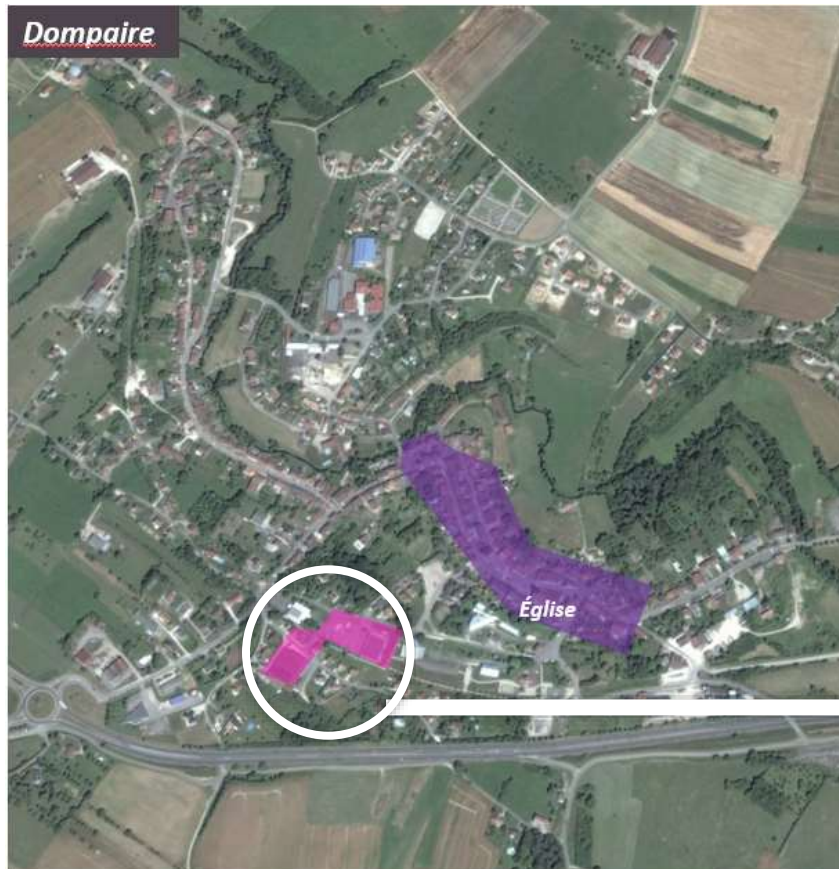


Pôle commercial en centre-ville
 Foncier disponible : non
 Cellules disponibles : oui

Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible : 1,6
 Cellule disponible : non
 Opportunité en acquisition, mutation d'activités existantes

ZAE SCoT
 Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible
 Grande et Moyenne surface alimentaire

DOMPAIRE



Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Pôle commercial en centre-ville

Foncier disponible : non

Cellules disponibles : oui

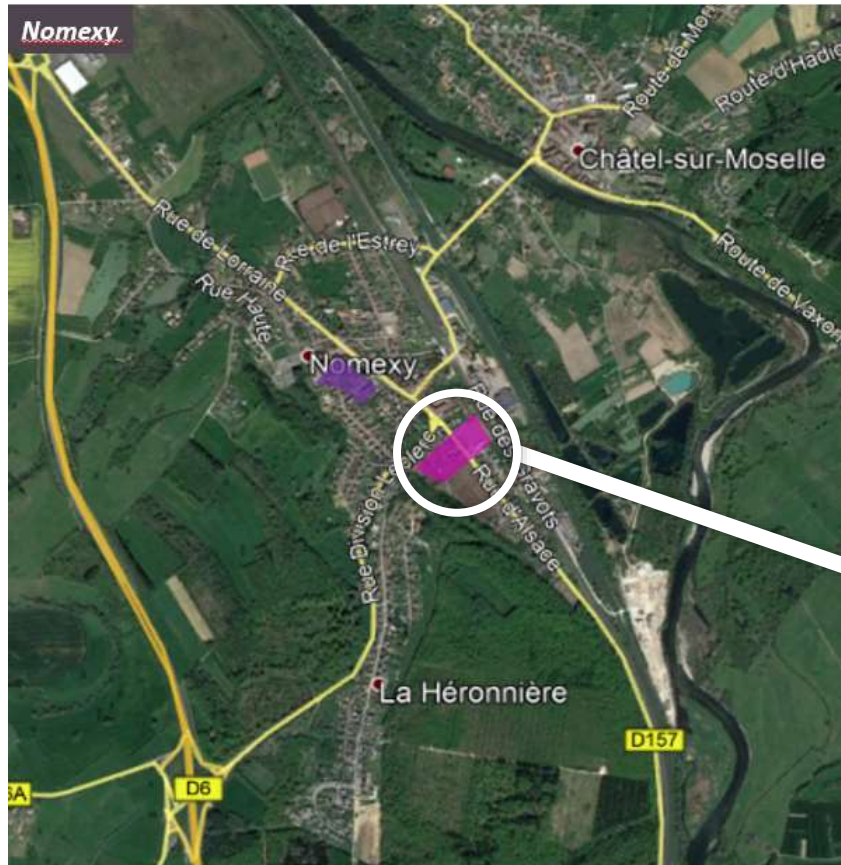
Pôle commercial de périphérie

Foncier disponible : non

Cellule disponible : non

Opportunité en acquisition, mutation d'activités existantes

NOMEXY



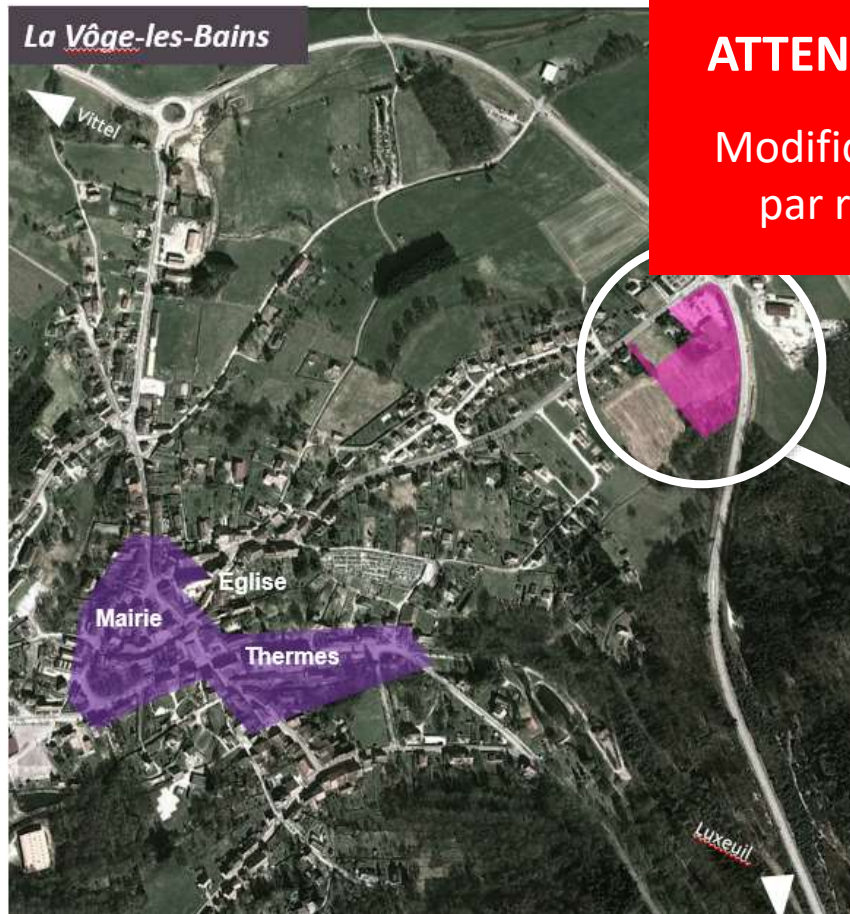
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Pôle commercial en centre-ville
 Foncier disponible : non
 Cellules disponibles : oui

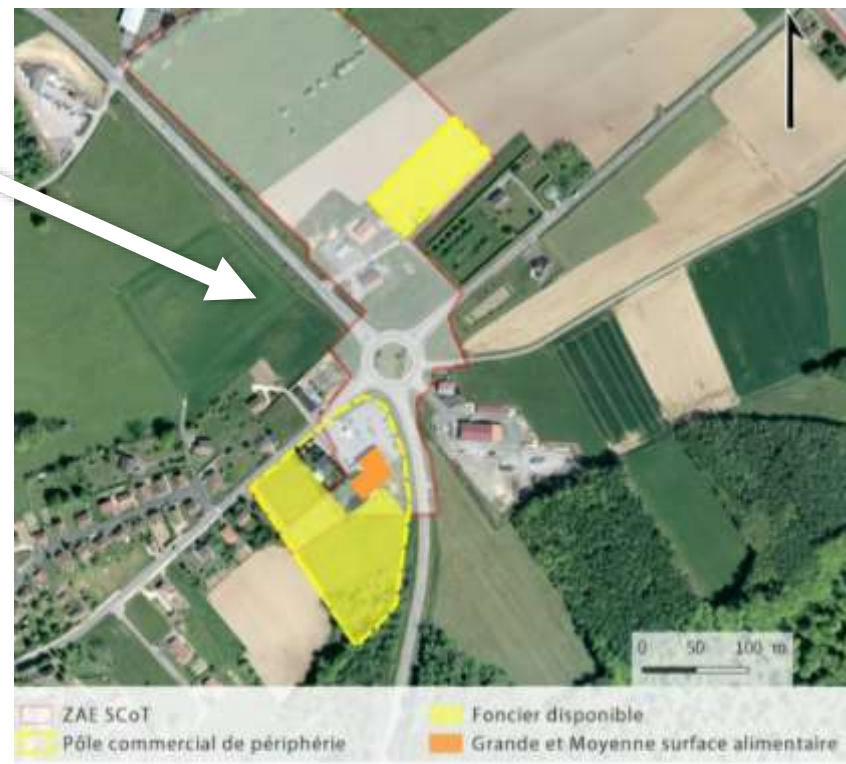
Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible : oui
 1,4 ha
 Cellules disponibles : non

LA VÔGE-LES-BAINS



ATTENTION - À RÉACTUALISER
 Modifications possibles des cartes
 par rapport à la version finale

zoom sur le pôle commercial de périphérie

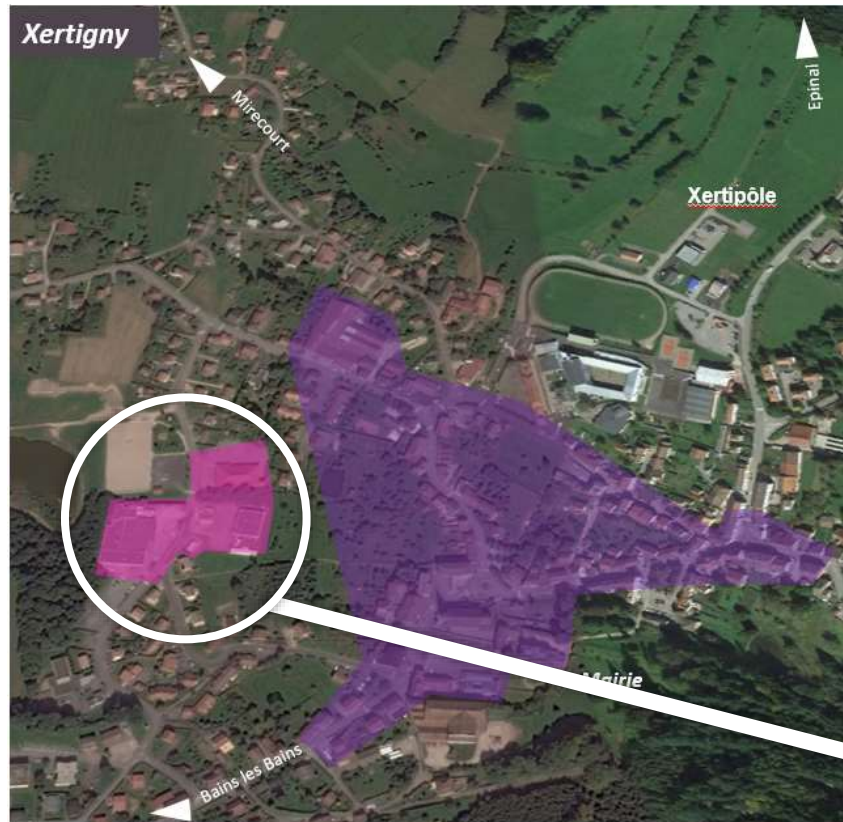


Pôle commercial en centre-ville
 Foncier disponible : non
 Cellules disponibles : oui

Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible : 1,8ha
 Cellule disponible : non

ZAE SCoT
 Pôle commercial de périphérie
 Foncier disponible
 Grande et Moyenne surface alimentaire

XERTIGNY



Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Pôle commercial en centre-ville	Pôle commercial de périphérie
Foncier disponible : 0 ha	Foncier disponible : 2ha
Cellules disponibles : oui	Cellule disponible : 800 m ²

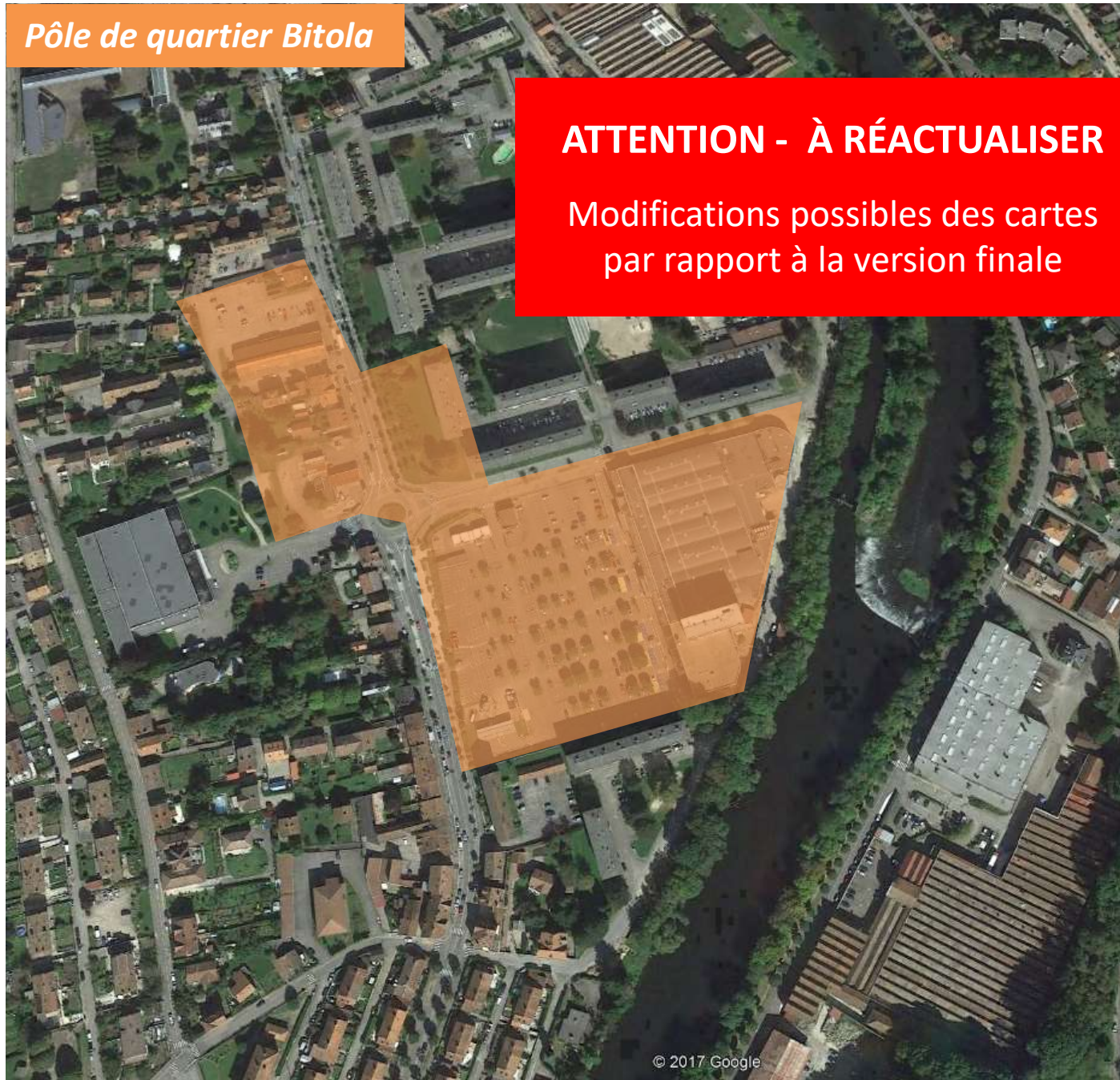
Les pôles commerciaux de quartier en milieu urbain

(par ordre alphabétique)

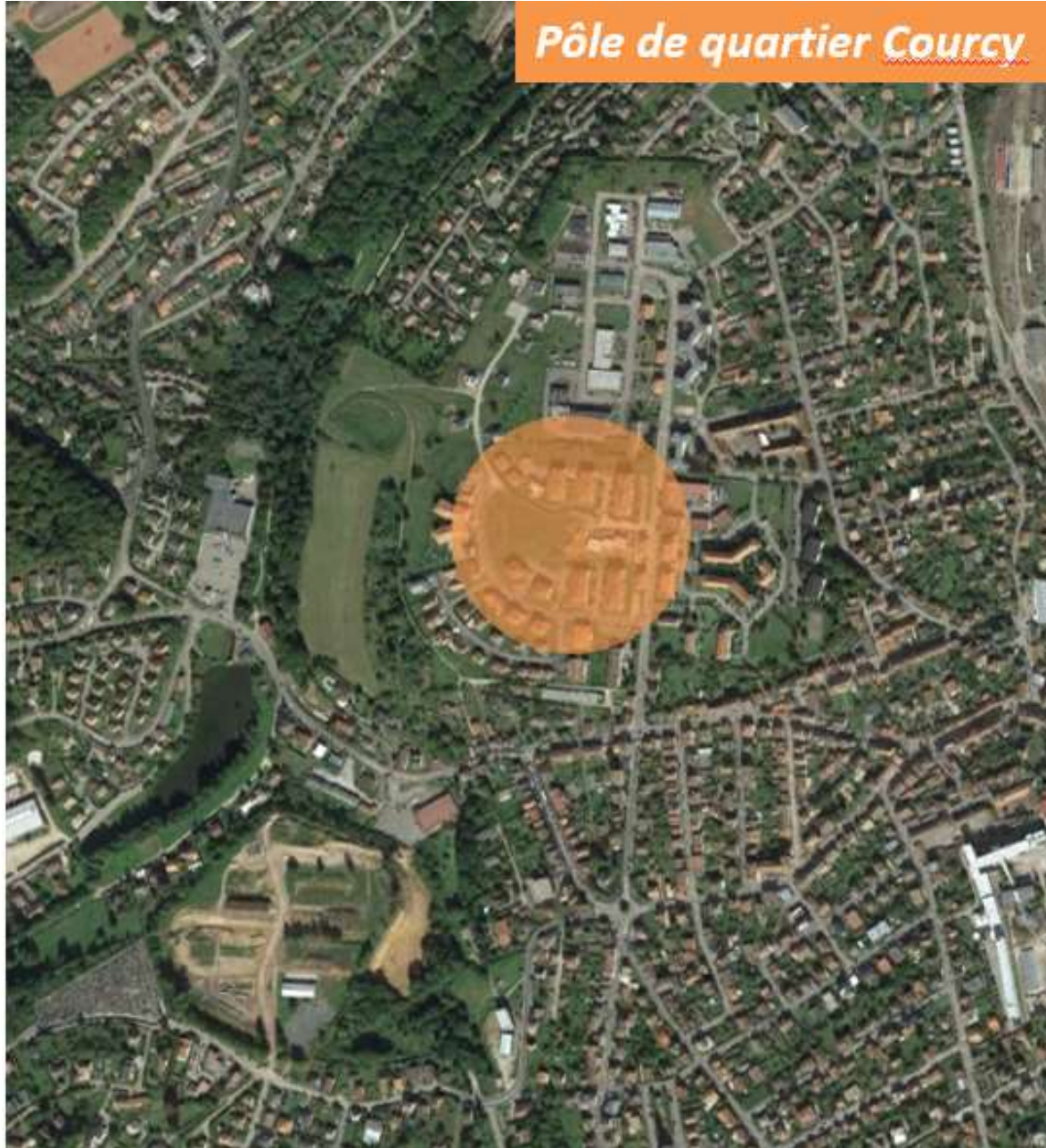


ATTENTION - À RÉACTUALISER

Modifications possibles des cartes
par rapport à la version finale



Pôle de quartier Courcy



Pôle de quartier Golbey



Golbey (centre ville)

© 2017 Google

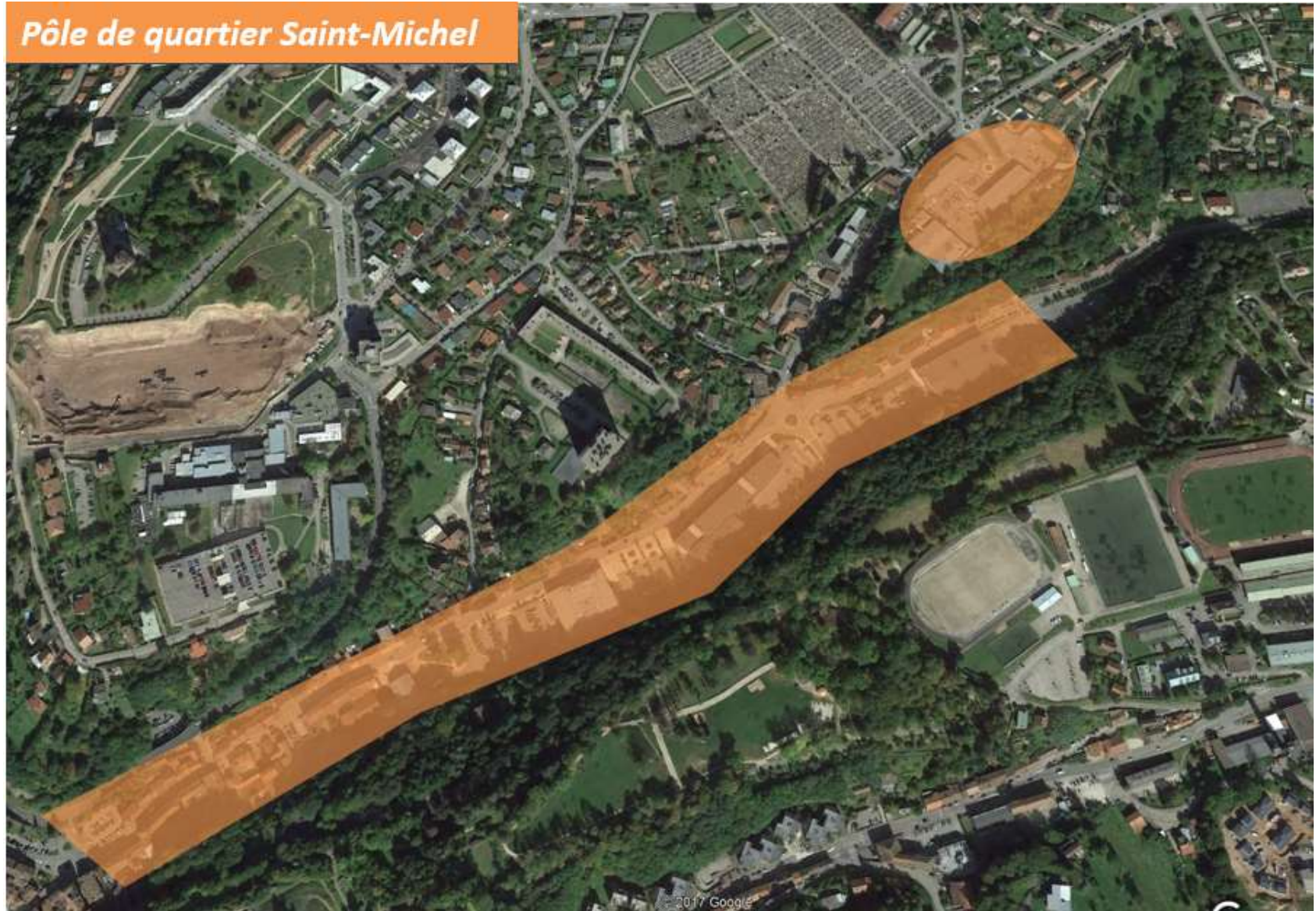
Pôle de quartier La Justice



Supermarché

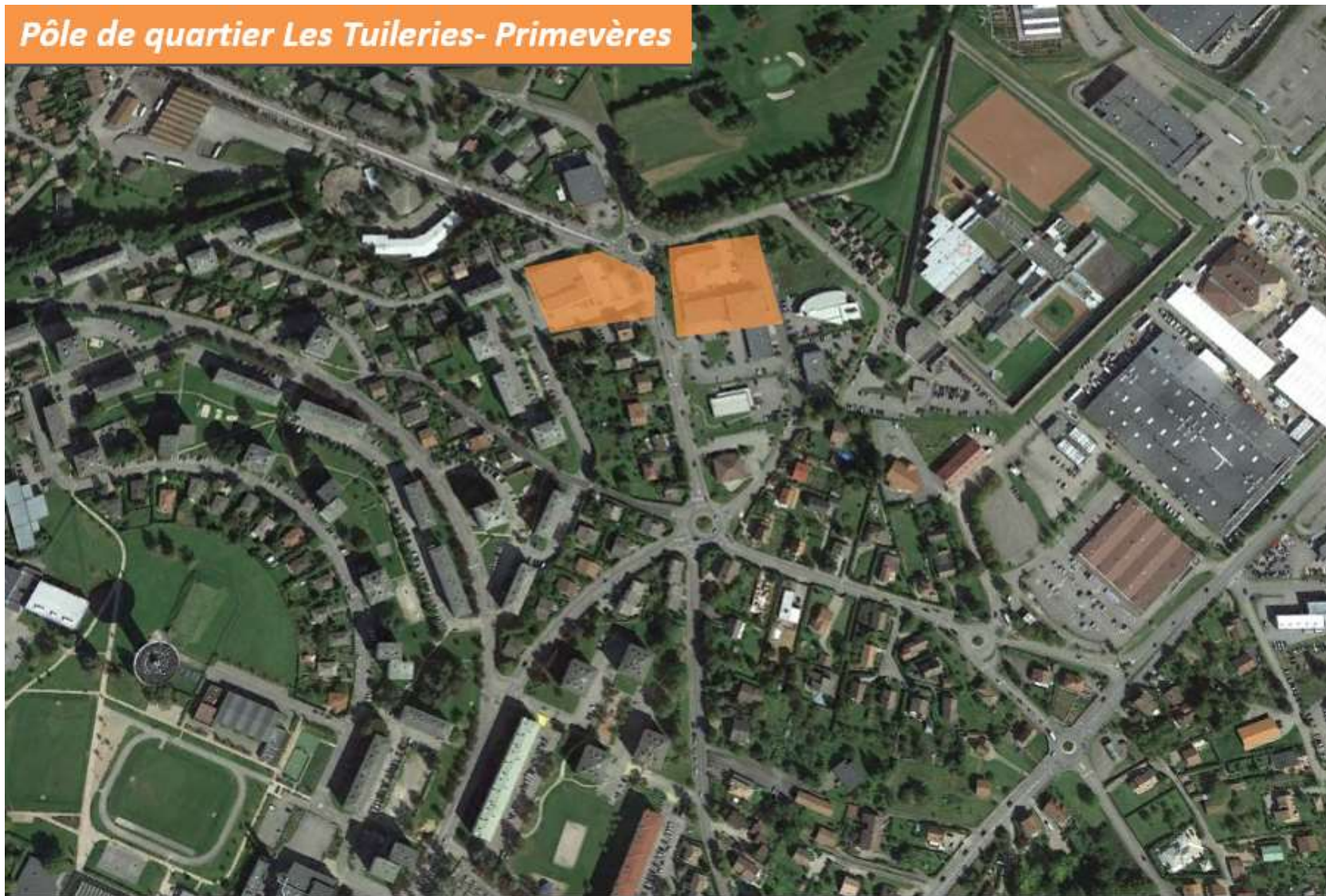
Restaurants - Presse - Banque

Pôle de quartier Saint-Michel



© 2017 Google

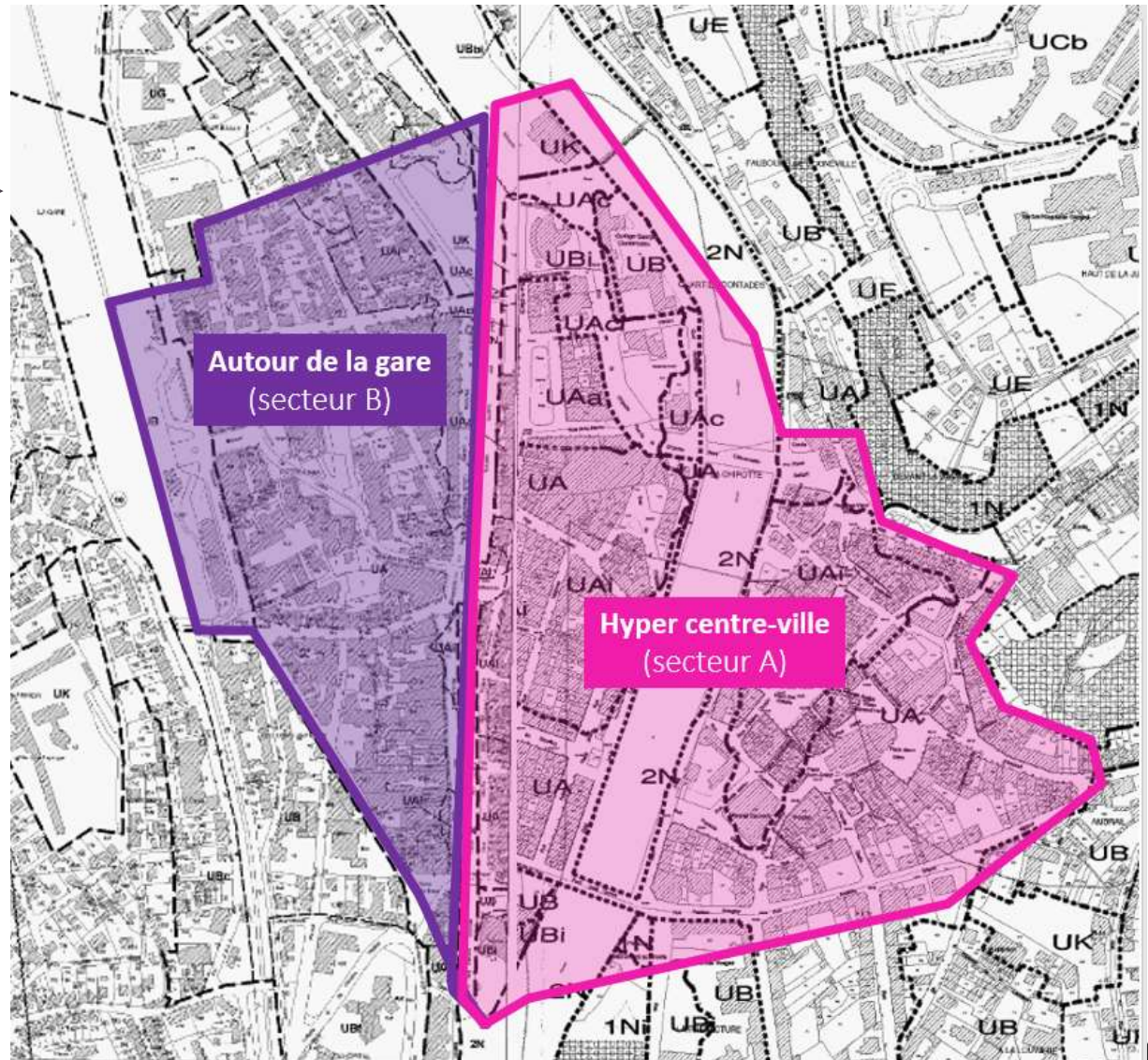
Pôle de quartier Les Tuileries- Primevères



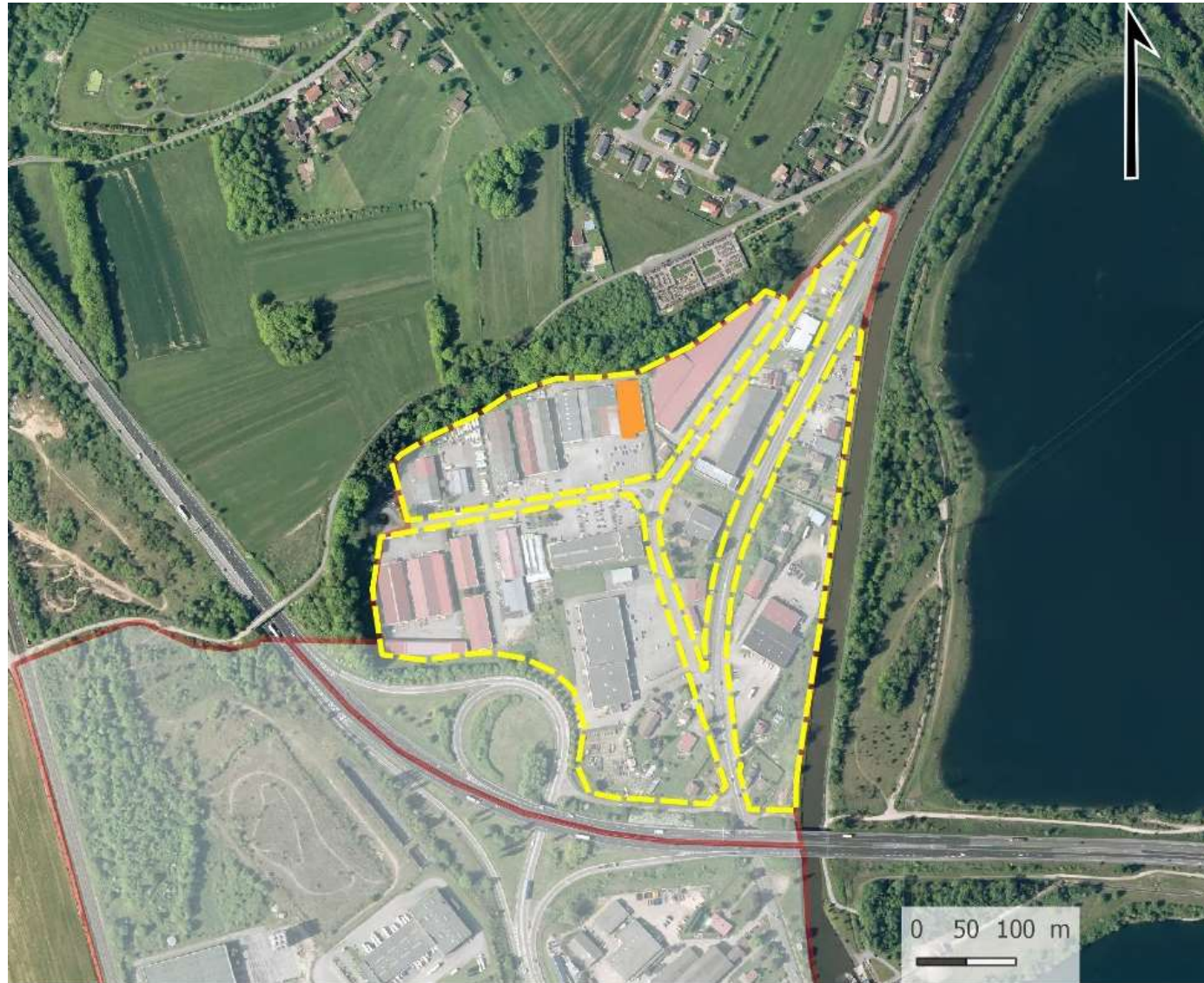
Les pôles commerciaux de rayonnement métropolitain


(par ordre alphabétique des communes)

Centre-ville d'Épinal →





LA FOUGÈRE (CHAVELOT)



 ZAE SCoT


 Pôle commercial de périphérie


 Foncier disponible


 Grande et Moyenne surface alimentaire


JEUXEY



 ZAE SCoT

 Pôle commercial de périphérie

 Foncier disponible

 Grande et Moyenne surface alimentaire

OUEST ÉPINAL (GOLBEY)



ZAE SCoT

Pôle commercial de périphérie


Foncier disponible


Grande et Moyenne surface alimentaire


0 50 100 m


LE SAUT LE CERF (ÉPINAL)



 ZAE SCoT

 Pôle commercial de périphérie


 Foncier disponible


 Grande et Moyenne surface alimentaire


0 50 100 m


LES TERRES SAINT-JEAN (ÉPINAL)



 ZAE SCoT

 Pôle commercial de périphérie

 Foncier disponible

 Grande et Moyenne surface alimentaire

Les préconisations spécifiques

LE PÔLE DE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN DE JEUXEY

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain de Jeuxy est le seul pôle de ce type à disposer de « foncier attractif » permettant d'accueillir des commerces de rayonnement métropolitain.

Pour les zones A et B, le DAAC préconise d'affecter prioritairement le foncier « zones A et B » à destination de commerces de rayonnement métropolitain permettant de renforcer l'attractivité du territoire du SCoT. Des commerces de type structurant ou relais ne sont pas souhaités sur ce secteur dans un souci de consommation économe de l'espace.

Les préconisations spécifiques

LE PÔLE DE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN « CENTRE-VILLE D'ÉPINAL »

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain centre-ville d'Épinal comprend deux sous-secteurs en considération de leur attractivité commerciale :

- L'hyper centre-ville de la basilique et du marché qui concentre les enseignes de rayonnement métropolitain (secteur A)
- Le secteur autour de la gare (secteur B).

L'hyper centre-ville (secteur A) accueille prioritairement les enseignes de rayonnement métropolitain.

Sur ce secteur, les changements de destination de locaux commerciaux en habitation, locaux d'activités tertiaires et de services ne sont pas autorisés afin de juguler des phénomènes de tertiarisation des linéaires « premium » du centre-ville.

Des décroissements entre plusieurs cellules sont, par contre, encouragés pour permettre de disposer de cellules commerciales répondant mieux aux standards du marché.

Le secteur de la gare (secteur B) accueille tous types d'activités commerciales et de services. Sont autorisés les changements de destination de locaux commerciaux en habitation, locaux d'activités tertiaires et de services.

Les préconisations spécifiques

TOUS LES PÔLES DE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN HORS CENTRE-VILLE D'ÉPINAL

Les pôles de rayonnement métropolitain, hors centre-ville d'Épinal, ont pour vocation d'accueillir des grands commerces.

Les commerces de proximité (- de 300 m²) y sont interdits. Ce type de commerce doivent s'implanter prioritairement dans les polarités de centre-ville centre-bourg ou de quartier (cf. tableau de localisation préférentielle).

Toutefois, ils sont autorisés s'ils s'insèrent dans un ensemble commercial mutualisant plusieurs cellules commerciales dans le même bâtiment et mutualisant les accès et les parkings.

Les préconisations spécifiques

SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU SCOT

Les galeries commerciales sont autorisées sous la forme de « retails parks » : ensemble commercial dont les façades commerciales sont ouvertes sur l'extérieur et le parking.

Toute implantation nouvelle d'une galerie commerciale fait l'objet d'OAP.

Cette double orientation est également applicable à la requalification des galeries commerciales existantes.

L'offre de foncier commercial disponible

	Foncier disponible*	Surface totale
Arches-Pouxieux	0,8 ha	3,7 ha
Capavenir Vosges	0 ha	1,5 ha
Charmes	1,6 ha	11,2 ha
Chavelot	0 ha	14,8 ha
Dompaire	0 ha	1,0 ha
Épinal / Saut le Cerf	0 ha	16,7 ha
Épinal / Les Terres Saint-Jean	0 ha	18,2 ha
Golbey	0,9 ha	9,8 ha
Jeuxey	11,1 ha	35,6 ha
La Vôge-les-Bains	1,8 ha	2,6 ha
Nomexy	1,4ha	2,6 ha
Xertigny	0 ha	2,0 ha
TOTAL	17,6 ha	119,7 ha

Définition d'un ensemble commercial

Ce que dit le Code du commerce (art. L 141-16)

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui **sont réunis sur un même site** et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de [l'article L. 233-16](#) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.