

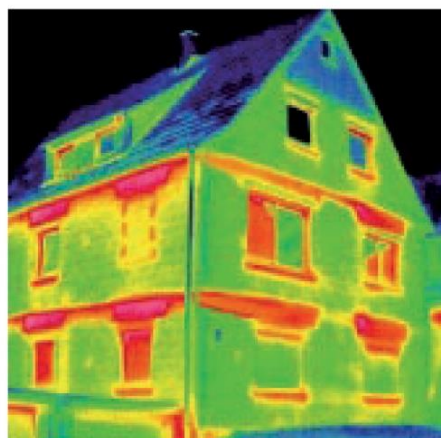
Schéma de
cohérence
territoriale des
Vosges
Centrales



DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Projet de SCoT Arrêté

II^{ème} révision - Version du 27 janvier 2020



SCOT
Schéma de Cohérence Territoriale
SYNDICAT MIXTE
DU SCOT DES
VOSGES CENTRALES

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
------------------------	----------

RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	6
À QUI S'ADRESSENT LE DAAC ET LE VOLET "COMMERCE / ARTISANAT" DU DOO ?	6
LES AMBITIONS DU DAAC ET DU VOLET COMMERCE ET ARTISANAT DU DOO	7
LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES VOSGES CENTRALES	7

PARTIE 1 : RAPPEL DES ORIENTATIONS ET DES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL (EXTRAIT DOO)

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES.....	10
> Objectif 1 : Polariser l'activité commerciale	10
> Objectif 2 : Créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens.....	12
> Objectif 3 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer la qualité d'usage des pôles commerciaux.....	15
> Objectif 4 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux	16
POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES ACCUEILLANT DU PUBLIC OU NON.....	17
> Objectif 1 : Identifier des localisations préférentielles pour le développement de l'artisanat non commercial.....	17

PARTIE 2 : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC).....

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES	20
POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES	40

PARTIE 3 : LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI DU DAAC

VOUS ÊTES UN PORTEUR DE PROJET	50
VOUS ÊTES UNE COMMUNE DES VOSGES CENTRALES	50
LES DISPOSITIFS DE SUIVI DU DAAC.....	51

PRÉAMBULE

Rappels réglementaires

À qui s'adressent le DAAC et le volet "commerce / artisanat" du DOO ?

Les ambitions du DAAC et du volet commerce et artisanat du DOO

Les enjeux du développement commercial dans les Vosges Centrales

Rappels réglementaires

Le volet commerce / artisanat du DOO

Selon l'article L 141-17 du Code de l'urbanisme, le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut comprendre un Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions 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,
- 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

Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) localise :

- Les secteurs d'implantation périphérique,
- 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 du Code de l'urbanisme*.

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 (SCoT).

**Selon l'article L 141-16 du Code de l'urbanisme, 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.*

À qui s'adressent le DAAC et le volet "commerce / artisanat" du DOO ?

Le DAAC et le volet commercial/artisanat du DOO s'adressent **aux communes et intercommunalités** des Vosges Centrales, 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,
- L'instruction des dossiers de CDAC.

Le DAAC et le volet commercial/artisanat du DOO s'adressent également **aux professionnels**, à savoir :

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

Les catégories de destination que les documents d'urbanisme peuvent réglementer	Les activités commerciales soumises à CDAC	Les activités commerciales non soumises à CDAC
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle - Restauration - Hébergement hôtelier et touristique - Commerces de gros - Cinéma	- 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 »	- 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

Les ambitions du DAAC et du volet commerce et artisanat du DOO

Les élus du SCoT des Vosges Centrales se sont fixés comme ambition à travers le DAAC et le volet Commerce et Artisanat du DOO de :

- **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.

Les enjeux du développement commercial dans les Vosges Centrales

Trois enjeux principaux ont été identifiés :

- **Le maintien de l'équilibre** entre d'une part, les pôles commerciaux du centre-ville et des centres-bourgs et d'autre part, ceux de périphérie,

- **La modernisation et la requalification des pôles commerciaux anciens,**
- **L'amélioration de la lisibilité des offres** d'implantations pour les différentes familles d'activités commerciales et artisanales.

PARTIE 1 :

Rappel des orientations et des objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal (extrait du DOO)

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

- > Objectif 1 : Polariser l'activité commerciale*
- > Objectif 2 : Créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens*
- > Objectif 3 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer la qualité d'usage des pôles commerciaux*
- > Objectif 4 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux*

POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES ACCUEILLANT DU PUBLIC OU NON

- > Objectif 1 : Identifier des localisations préférentielles pour le développement de l'artisanat non commercial*

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

Objectif 1 : Polariser l'activité commerciale

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Afin de maîtriser le développement commercial et de favoriser la requalification des pôles commerciaux existants, le SCoT fixe comme orientations de :

- Polariser l'activité commerciale au sein de l'armature commerciale (cf. cartes ci-après) en confortant des pôles commerciaux identifiés en milieu rural, périurbain et urbain,
- Interdire, en conséquence, le commerce de plus de 300 m² au sein de zones identifiées par le DAAC en captage de flux.

Présentation de l'armature commerciale

L'armature commerciale du SCoT des Vosges Centrales comprend deux niveaux en milieu urbain :

- Les pôles de rayonnement métropolitain (de centre-ville et de périphérie),
- Les pôles commerciaux de quartier.

Elle comprend aussi deux niveaux d'armature en milieu périurbain et rural :

- Les pôles de centre-ville ou centre-bourg,
- Les pôles commerciaux de périphérie.

Sur les principales artères routières du territoire, des zones de captage de flux ont été définies où, afin de conforter les pôles de l'armature commerciale et éviter le mitage des entrées de villes et de bourgs, les projets commerciaux de plus de 300 m² sont en principe interdits.

- En milieu rural et périurbain, ces zones sont définies le long des principales artères routières par un buffer de 1 km de part et d'autre de l'axe de la voie,
- En milieu urbain, ces zones sont définies par un buffer de 125 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

(cf. les cartes des pages suivantes)

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

Pour les pôles de l'armature commerciale, intégrer l'armature commerciale définie par le SCoT et en particulier :

- Pour les pôles commerciaux situés en centre-ville et les pôles commerciaux de quartier : délimiter les périmètres de ces pôles.
- Pour les pôles commerciaux de rayonnement métropolitain et pôles commerciaux périphériques : intégrer les périmètres délimités par le DAAC à la parcelle.
- Pour les autres pôles commerciaux existants (hors armature) : définir précisément dans les pôles commerciaux la limite entre d'une part, les activités commerciales (commerces de détail, restaurants, services commerciaux), et d'autre part, les autres activités (industrielles, tertiaires et commerce de gros).

Pour les zones de captage de flux : interdire le commerce de plus de 300 m² dans les zones du territoire définies par le SCoT.

Toutefois, un commerce de plus de 300 m² dans ces zones pourra s'implanter si trois conditions cumulatives sont remplies :

- Si les documents d'urbanisme locaux tout en démontrant la préservation de l'armature commerciale du SCoT, ont défini la taille et les contours d'un projet commercial (accès, circulation, emprise des bâtiments, stationnement, intégration paysagère, la mixité des fonctions etc.) et garanti la bonne articulation du projet à l'armature commerciale du SCoT.
- Si le projet d'implantation a été soumis pour avis à la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) conformément à l'article L 752-4 du Code du Commerce. Dans le cas où la saisine émane de la commune, le Syndicat mixte du SCoT doit en être informé.
- Si la CDAC a statué favorablement sur ce projet.

L'armature commerciale et les zones de captage de flux

SCoT DES VOSGES CENTRALES |
ARMATURE COMMERCIALE
(COMMERCE ET ARTISANAT COMMERCIAL)

EN MILIEU URBAIN

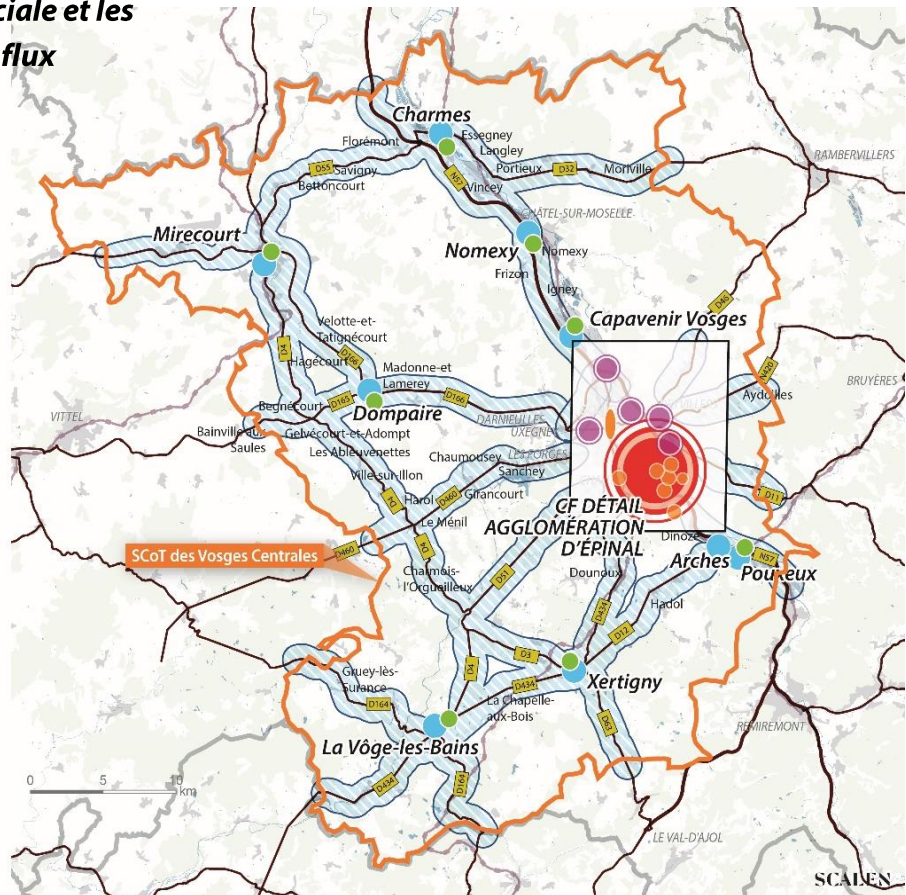
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de centre-ville
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
-  Pôle commercial de quartier

EN MILIEU PÉRIURBAIN ET RURAL

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

SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX
Buffer 1km à l'axe de voie

-  Corridors



Zoom sur le centre de l'agglomération d'Épinal

SCoT DES VOSGES CENTRALES |
ARMATURE COMMERCIALE
(COMMERCE ET ARTISANAT COMMERCIAL)

Zoom sur l'agglomération d'Épinal

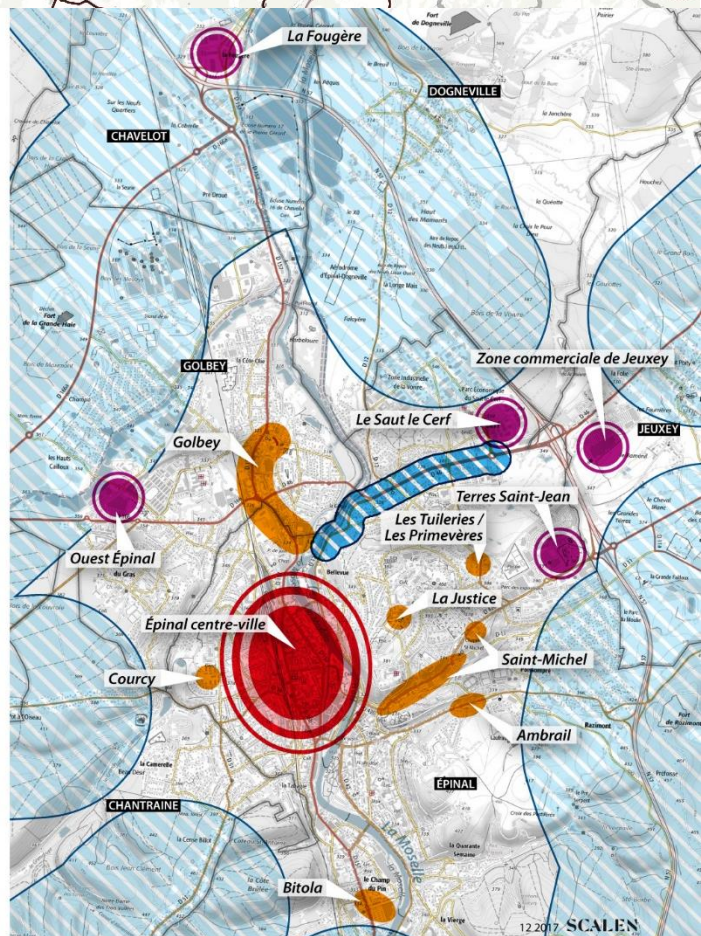
EN MILIEU URBAIN

-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain d'hypercentre et de centre-ville
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
-  Pôle commercial de quartier

SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX

-  Corridors
Buffer de 1km de l'axe
-  Boulevard urbain
Buffer 125m de l'axe

OAP* : Orientation d'aménagement et de programmation



Objectif 2 : Créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

La majorité de l'appareil commercial est aujourd'hui développée. Il est donc nécessaire de créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens afin de toujours répondre aux besoins et aux attentes des habitants du territoire.

Le SCoT fixe comme orientations que :

A/ Tous les pôles commerciaux du SCoT puissent être encadrés par les règles d'urbanisme génériques au SCoT améliorant la qualité d'usage (trottoirs, passages piétons, stationnement, intégration paysagère, etc.),

B/ Certains pôles identifiés par le SCoT fassent l'objet de règles adaptées, voire "sur mesure", par rapport à l'état de dégradation de ces pôles et à leurs contraintes spécifiques (cf. page 38).

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des règles en matière de voirie, de cheminements piétonniers et cyclables, de stationnement automobile et vélo, d'intégration paysagère, espaces verts et plantations d'arbres de haute tige défini par le SCoT... (cf. tableau page suivante).

Pour le stationnement vélo, intégrer pour l'ensemble des pôles de l'armature commerciale (hors centres-villes et centre-ville d'Épinal) les règles minimales ci-dessous :

- Stationnement vélo pour les commerces : abris vélo couvert de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement),
- Stationnement vélo pour l'hôtellerie : abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres,
- Stationnement vélo pour la restauration : abris vélo couvert avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant. Ces abris vélos peuvent

être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.

En outre, les documents d'urbanisme de Chavelot, Nomexy et Pouxoux, Dompierre, Xertigny, et d'Épinal (pour le Saut le Cerf) doivent définir au sein des pôles commerciaux identifiés par le SCoT :

- Des principes d'accès, de circulation, de stationnement mutualisé et d'implantation de bâtiments,
- Des plans vélos à l'échelle du pôle commercial.

Ces règles s'appliquent aussi bien sur les bâtiments neufs et en cas d'extension ou de changement de destination, sur l'ensemble du bâtiment.

Par exemple, pour les stationnements, en cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calculera sur l'ensemble de la cellule commerciale

Toutefois, en matière de performances énergétiques et environnementales, l'obligation peut ne porter que sur la seule extension.

RECOMMANDATIONS

Afin de lutter contre les friches commerciales, il est recommandé d'identifier toute vacance sur les pôles commerciaux périphérique et à la signaler au secrétariat de la CDAC de la Préfecture pour que le Préfet puisse signifier au propriétaire le début du délai de 3 ans dont il dispose pour recommercialiser son bien. Passé ce délai, le maire et le préfet pourront exiger une remise à nu des terrains (cf. en application de l'article L 752-1 du Code du commerce relatif à la remise en état des friches commerciales).

Tableau indicatif de prescriptions

Typologie de zone	Zone spécifique commerce de détail, services, restauration, hôtellerie.
Occupation et utilisation du sol interdites	- Les constructions à usage d'habitat, - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, - Les constructions à usage d'activités industrielles artisanales et tertiaires (autres que commerce, services, restauration et hôtellerie), - Les activités de commerce de gros.
Accès et voirie	Accès : toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Voirie : la voirie devra comporter des espaces pour les circulations piétonnes. Un plan annexé identifiera les circulations piétonnes et cyclables à préserver ou à créer.
Desserte par les réseaux	Eau potable : pas de prescription générale du DAAC, réglementations nationales à respecter. Eaux usées : pas de prescription générale du DAAC, réglementations nationales à respecter. Eaux pluviales : la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement pour limiter leur surcharge. L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité. Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement pourra être autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers et des aménagements spécifiques pourront être demandés et seront à la charge exclusive du propriétaire. Ils devront faire l'objet d'un paysagement.
Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et à d'autres constructions sur une même parcelle	Pas de prescription générale du DAAC
Emprise au sol et hauteur maximum des constructions	Favoriser la densité
Aspect extérieur	Pas de prescriptions générales, obligation pour les PLU de réaliser une charte paysagère pour chaque pôle de rayonnement métropolitain et d'en intégrer ensuite les conclusions dans son règlement.

Stationnement automobile	Nombre de places de stationnement automobile minimum pour le commerce - Rappel de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové sur les surfaces maximales de places imperméabilisées et leur traitement (75 % de la surface de vente) et dispositif dérogatoire (places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface) les espaces paysagers en pleine terre et les surfaces réservées à l'autopartage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol plafonnée. 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Rappel du décret 2016 968 du 13 juillet 2016, lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent être conçues pour accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride avec un système de facturation individuelle des consommations. Les projets commerciaux devront intégrer obligatoirement sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Nombre de places de stationnement automobile minimum pour l'hôtellerie : 1 place minimum pour 2 chambres Nombre de places de stationnement automobile minimum pour la restauration : 2 places pour 10 m² de plancher de salle de restaurant
Stationnement vélo	Stationnement vélo pour les commerces - Abris vélo couvert de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale, - La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement. Stationnement vélo pour l'hôtellerie - Abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres. Stationnement vélo pour la restauration - Abris vélo couvert avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant, - Ces abris vélos peuvent être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.
Espaces libres	15 % de la surface totale de l'unité foncière doivent être réservés aux espaces verts qui devront être plantés et faire l'objet d'un aménagement paysager de préférence en favorisant les essences propices aux insectes pollinisateurs. Les parkings des commerces, des restaurants et des hôtels devront être plantés. Un plan de plantations doit être joint au permis de construire et prévoir au minimum : - 1 arbre de haute tige et 2 arbustes pour 100 m² d'espaces verts, - 1 arbre de haute tige ou 3 arbustes pour 200 m² de parking, - Les haies de clôtures éventuelles.

**Performances
énergétiques et
environnementales**

Rappel de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Pour les projets mentionnés à l'article 752-1 du Code du commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur tout ou partie de leurs toitures et de façon non exclusive :

- Soit des procédés de production d'énergie renouvelable,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Objectif 3 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer la qualité d'usage des pôles commerciaux

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Dans les pôles commerciaux anciens mais aussi dans les pôles commerciaux récents et a fortiori à venir, il est nécessaire de toujours veiller à améliorer la qualité d'usage pour les chaland.

Le SCoT fixe comme orientations que :

A/ Tous les pôles commerciaux du SCoT puissent être encadrés par des règles d'urbanisme génériques au SCoT améliorant la qualité d'usage (circulation et passages piétons et cyclables, stationnement, intégration paysagère, etc.).

B/ Certains pôles disposant de foncier et identifiés par le SCoT puissent voir leur développement encadrer.

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des règles en matière de voirie, de cheminements piétonniers et cyclables, de stationnement automobile et vélo, d'intégration paysagère, espaces verts et plantations d'arbres de haute tige défini par le SCoT... (cf. tableau précédent).

Pour le stationnement vélo, ils doivent intégrer pour l'ensemble des pôles de l'armature commerciale (hors centres-villes et centre-ville d'Épinal) les règles d'urbanisme génériques au SCoT ci-dessous :

- Stationnement vélo pour les commerces : abris vélo couvert de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement),
- Stationnement vélo pour l'hôtellerie : abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres,
- Stationnement vélo pour la restauration : abris vélo couvert avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant. Ces abris vélos peuvent être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.

Ces règles s'appliquent aussi bien sur les bâtiments neufs que sur les extensions ou les changements d'affectation.

Par exemple, pour les stationnements, en cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calculera sur l'ensemble de la cellule commerciale.

Toutefois, en matière de performance énergétique et environnementale, les obligations en matière de performance énergétique ou thermique ne concernent que les extensions, mais les communes seront libres d'être plus exigeantes en la matière.

En outre, les documents d'urbanisme de Jeuxey, la Vôge-les-Bains, Charmes, Mirecourt, Golbey pour le pôle commercial "Ouest Épinal", Capavenir doivent définir :

- Sur l'ensemble du pôle commercial et en particulier sur le foncier disponible, des principes d'accès, de circulation, de

stationnement mutualisé et d'implantation de bâtiments.

- Des plans vélos à l'échelle du pôle commercial.

Objectif 4 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Bien que l'essentiel de l'appareil commercial des Vosges Centrales soit développé, il est important de créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux.

Le SCoT fixe comme orientations que pour tous les pôles commerciaux de rayonnement métropolitains, les bâtiments soient mieux intégrés dans les bâtis environnants et le paysage, notamment au travers d'une étude urbaine et paysagère.

À cette fin, les documents d'urbanisme de l'ensemble des pôles commerciaux doivent veiller à une bonne intégration paysagère des projets de développement commerciaux.

POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES ACCUEILLANT DU PUBLIC OU NON

Objectif 1 : Identifier des localisations préférentielles pour le développement de l'artisanat non commercial

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Le SCoT a identifié trois types d'activités artisanales :

- Les activités artisanales commerciales,
- Les activités artisanales non commerciales mais accueillant du public (type showroom),
- Les activités non commerciales n'accueillant pas de public (production).

Le SCoT fixe comme orientations de :

A/ Localiser préférentiellement ces différentes activités artisanales sur un certain nombre de pôles identifiés par le DAAC comme les plus adaptés à leur type d'activités. Toute autre localisation devra être justifiée au regard des objectifs du SCoT.

B/ Favoriser la reconversion de friches industrielles ou urbaines en pôle artisanal.

C/ Rendre plus lisible l'offre de foncier disponible pour les porteurs de projets artisanaux, mais aussi pour les professionnels de l'accueil et l'accompagnement d'entreprises

(chambres consulaires, etc.) (cf. les cartes de la 2^{ème} partie).

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver la vocation artisanale dans les zones définies dans les cartes de localisation préférentielle des activités artisanales commerciales et non commerciales.

Les sites de friches industrielles faisant l'objet d'un projet de reconversion en pôle artisanal constituent une localisation préférentielle pour les activités artisanales non commerciales même s'ils ne sont pas identifiés sur les cartes du DAAC.

RECOMMANDATIONS

Les communes, les intercommunalités et/ou le Syndicat mixte du SCoT font remonter une fois par an au SCoT les disponibilités en matière de foncier sur les pôles identifiés pour des localisations préférentielles pour le développement d'activités artisanales afin de disposer d'une information pour le suivi du SCoT.

PARTIE 2 :

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

- > Les principes de localisation préférentielle*
- > Les prescriptions spécifiques*
- > Les pôles commerciaux en milieu rural et périurbain*
- > Les pôles commerciaux de quartier en milieu urbain*
- > L'offre disponible par pôle*

POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES

- > Les principes de localisation préférentielle*
- > Les localisations préférentielles pour les activités artisanales non commerciales*
- > L'offre disponible par zone*
- > L'offre disponible par pôle*

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

> Les principes de localisation préférentielle

Les projets d'équipements commerciaux et artisanaux commerciaux doivent respecter les principes de localisation préférentielle énoncés par le SCoT par rapport :

- **D'une part :** à la fonction (proximité, relais, structurante, métropolitaine) que le projet commercial remplit de par sa nature et sa taille et son aire d'influence (locale, bassin de vie, SCoT, départementale et supra-départementale).

- **D'autre part :** au niveau de l'armature commerciale où se situe le projet (selon tableau).

Les projets respectent une logique d'implantation graduelle définie dans le tableau ci-dessous, définie selon l'armature commerciale et par niveau de localisation. Ils doivent justifier de l'impossibilité de s'implanter dans les premiers niveaux pour pouvoir s'implanter dans les niveaux suivants.

Tableau de localisation préférentielle

TYPE DE PROJET		LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	
FONCTION	AIRE D'INFLUENCE	L'ARMATURE COMMERCIALE	PRIORISATION
Fonction de proximité (- de 300 m ²)	Échelle locale	Toutes les communes	Priorité 1 : Centres-villes (y compris celui d'Épinal) Priorité 2 : Pôles de quartier Priorité 3 : Enveloppe urbaine (hors pôles de rayonnement métropolitain périphériques)
Fonction relais (+ de 300 m ²)	Échelle bassin de vie	En milieu urbain : Pôles de rayonnement métropolitain Pôles de quartier En milieu périurbain et rural Pôles commerciaux en centre-ville et de périphérie	Priorité 1 : Hyper-centre et centres-villes des pôles Priorité 2 : Pôles de quartier Priorité 3 : Pôles commerciaux de périphérie (en milieu périurbain et rural) Priorité 4 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie
Fonction structurante	Échelle SCoT ou départementale	En milieu urbain Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain En milieu périurbain et rural Pôles commerciaux en centre-ville et de périphérie	Priorité 1 : Hyper-centre d'Épinal et centres-villes des pôles commerciaux en milieu périurbain et rural Priorité 2 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie et pôles périphériques en milieu périurbain/rural
Fonction métropolitaine	Échelle supra-départementale	En milieu urbain Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain	Priorité 1 : Hyper-centre d'Épinal Priorité 2 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie + Prescriptions spécifiques (Jeuxy, centre-ville d'Épinal, tous les pôles de rayonnement métropolitain, tout le SCoT)

> **Les prescriptions spécifiques**

Le pôle de rayonnement métropolitain de Jeuxey

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain de Jeuxey 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 (cf. carte page 36), 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.

Le pôle de rayonnement métropolitain « Centre-ville d'Épinal »

Il est à mentionner que la ville d'Épinal va lancer une grande opération de valorisation de son centre-ville : Épinal au Cœur. Ce projet stratégique de vue d'ensemble comprend comme axe trois le commerce et l'innovation.

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain centre-ville d'Épinal comprend deux sous-secteurs (cf. carte page 35) en considération de leur attractivité commerciale :

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

L'hyper centre-ville d'Épinal, la basilique et le marché (secteur A) accueille prioritairement les enseignes de rayonnement métropolitain.

Sur ce secteur, la commune doit définir précisément les secteurs où 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 d'Épinal (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.

Tous les pôles de rayonnement métropolitain hors centre-ville d'Épinal

Les pôles de rayonnement métropolitain, hors celui du 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 doit s'implanter prioritairement dans les polarités de centre-ville centre-bourg ou de quartier (cf. tableau de localisation préférentielle précédent).

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle, s'ils s'insèrent dans un ensemble commercial mutualisant plusieurs cellules commerciales dans le même bâtiment et mutualisant les accès et les parkings.

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, mutualisant les accès et les parkings.

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

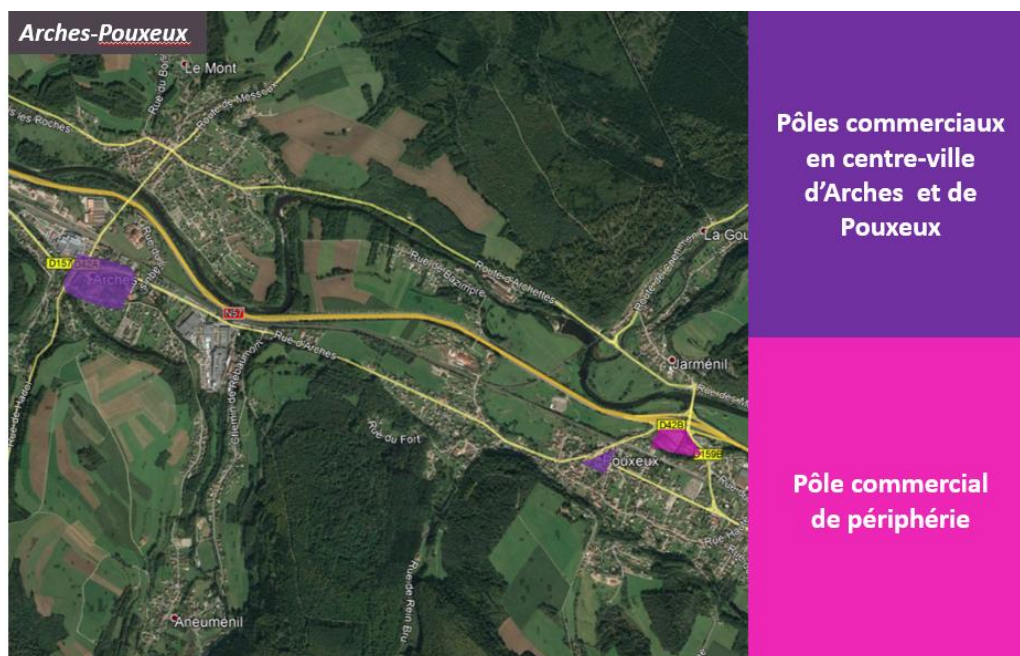
Cette double orientation est également applicable à la requalification des galeries commerciales existantes.

Ci-après, sur les cartes figurent :

- > ***Les pôles commerciaux en milieu rural et périurbain***
(par ordre alphabétique des communes)
- > ***Les pôles commerciaux de quartier en milieu urbain***
(par ordre alphabétique des communes)
- > ***Les pôles commerciaux de rayonnement métropolitain***
(par ordre alphabétique des communes)
- > ***Les secteurs A et B avec les prescriptions spécifiques***

> **Les pôles commerciaux en milieu rural et périurbain**
(par ordre alphabétique des Communes)

Arches-Pouxoux



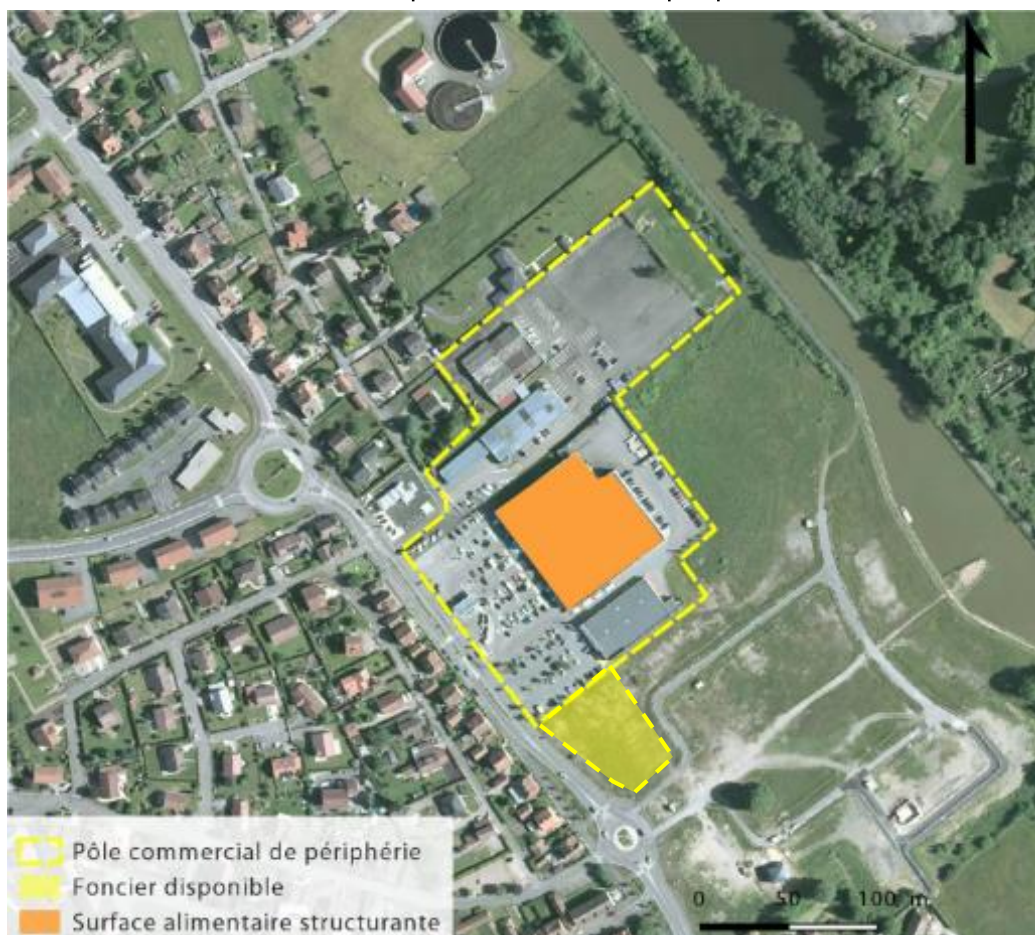
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Capavenir Vosges



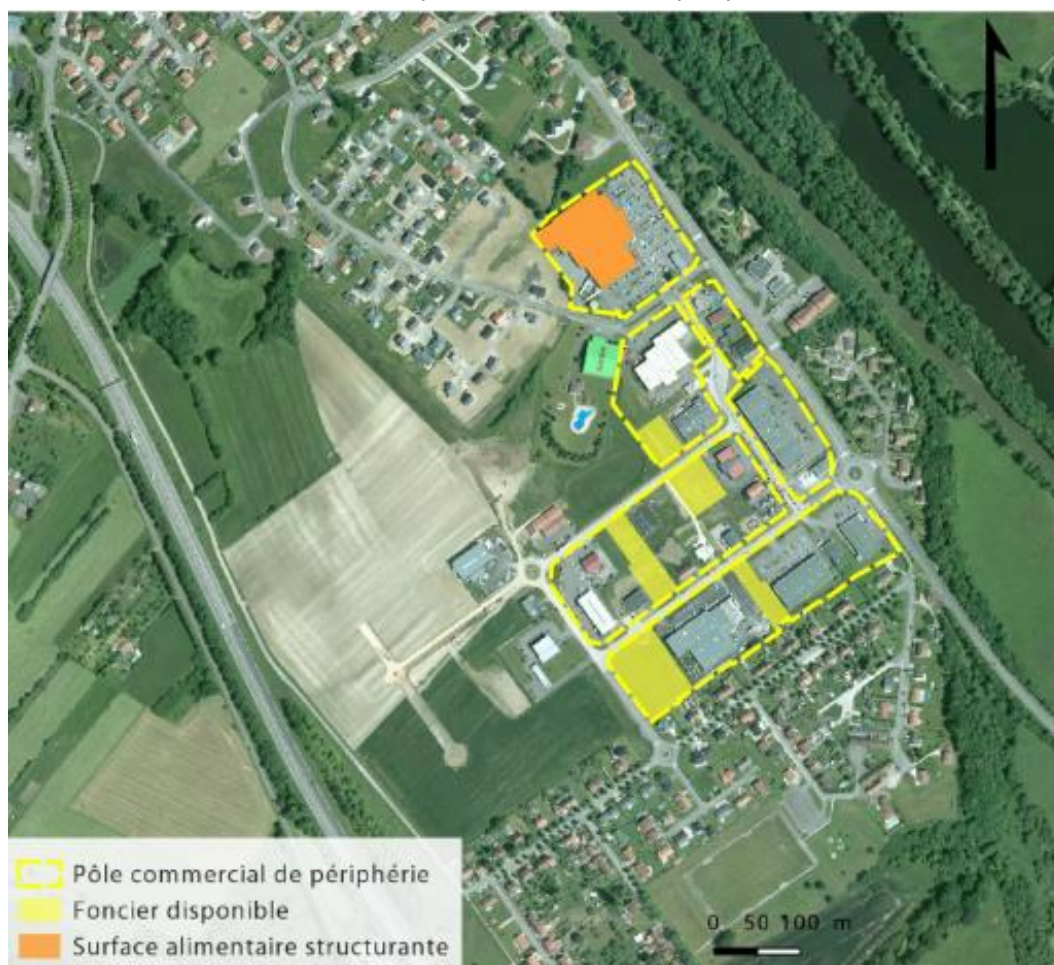
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



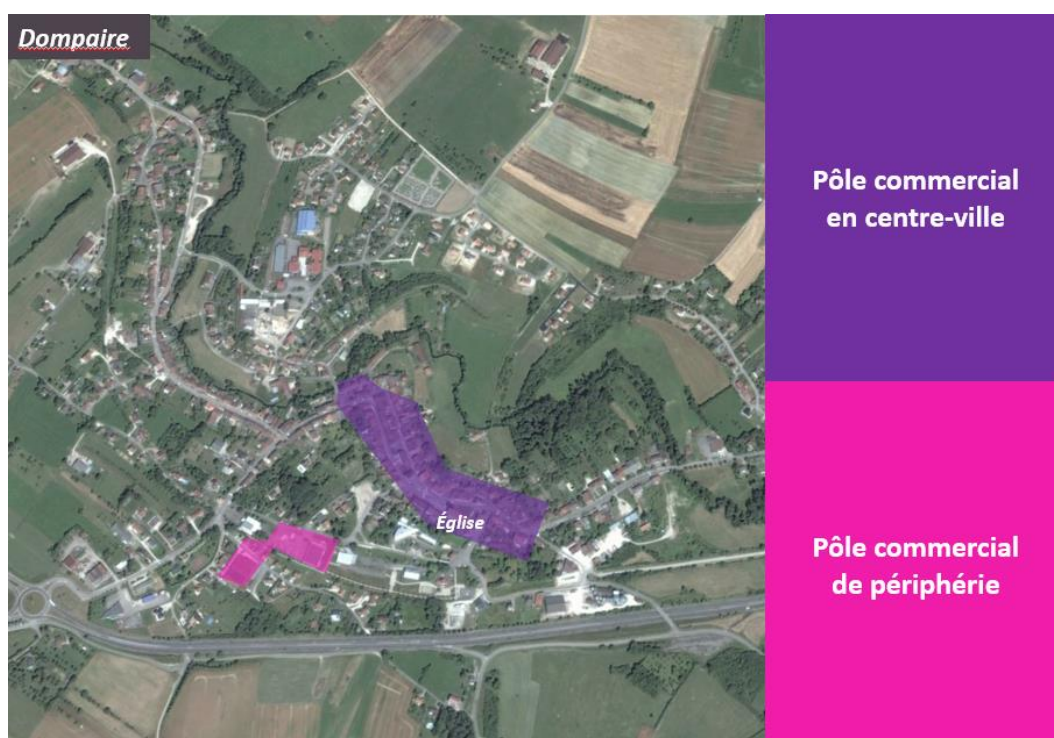
Charmes



Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Dompaire



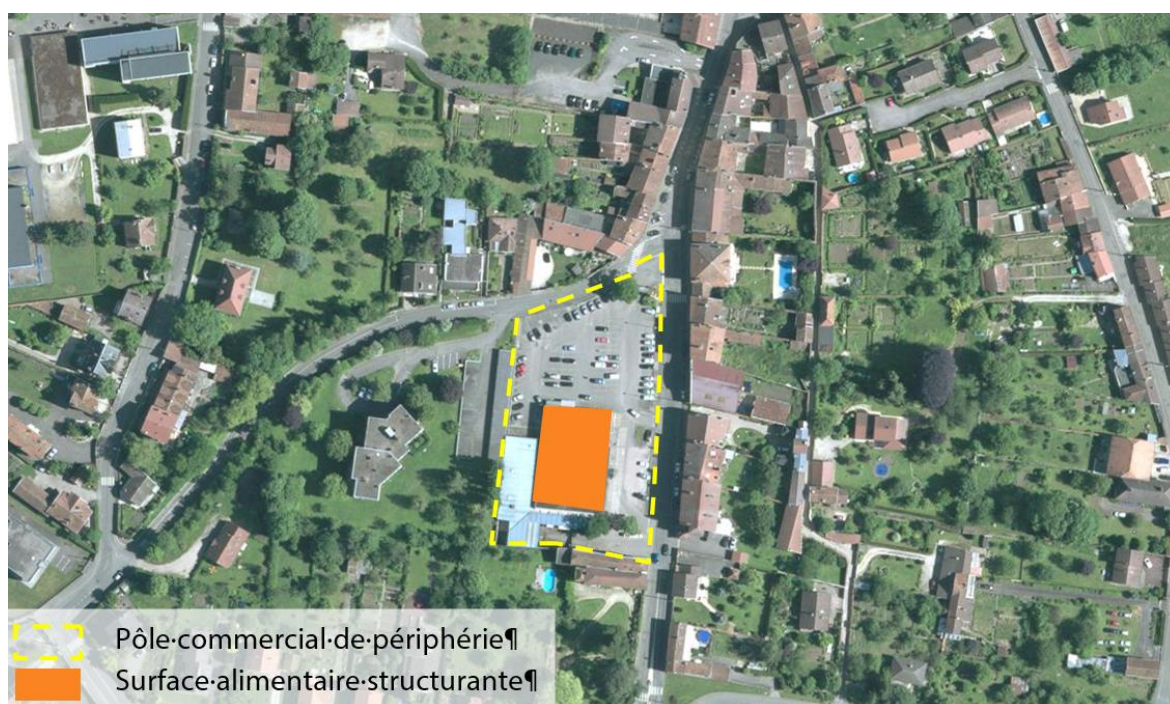
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



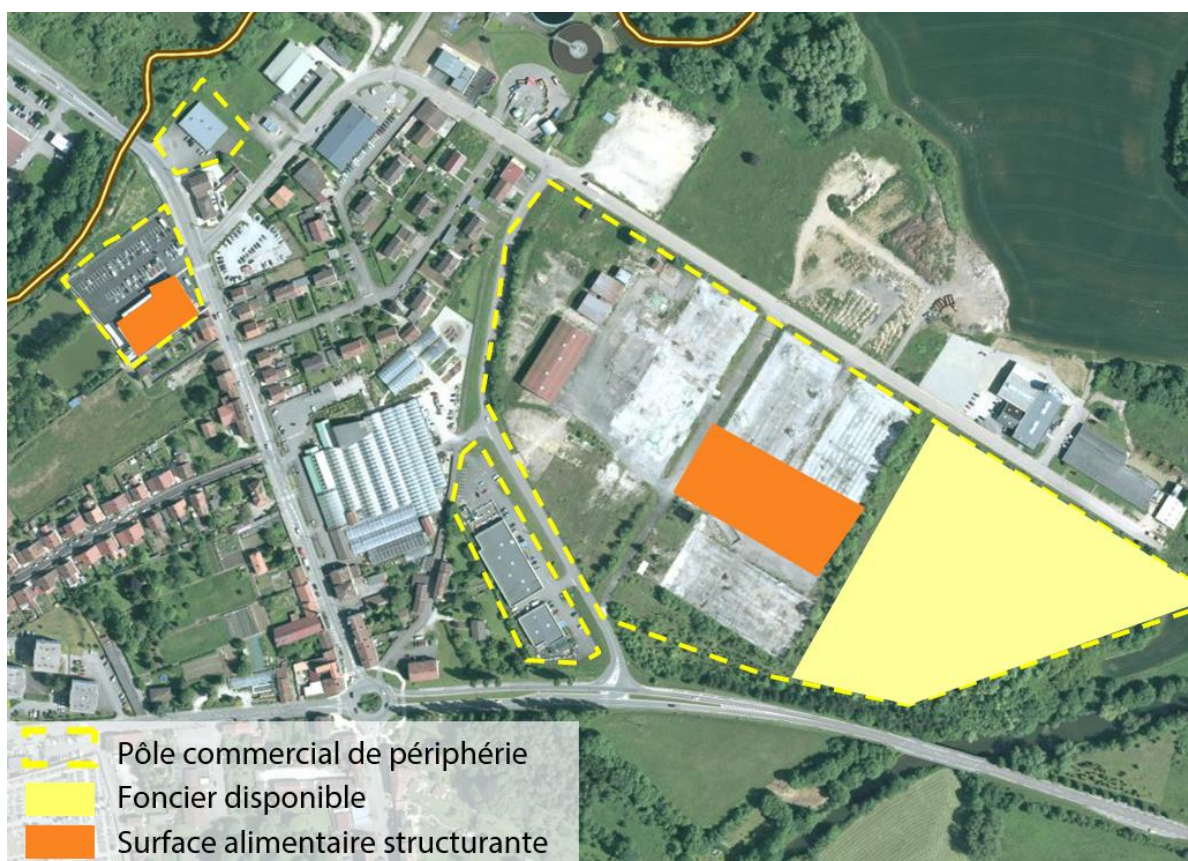
Mirecourt/Poussay



Zoom sur les pôles commerciaux de périphérie ***Avenue Charles Duchêne (Mirecourt)***



Saint Maurice (Mirecourt)



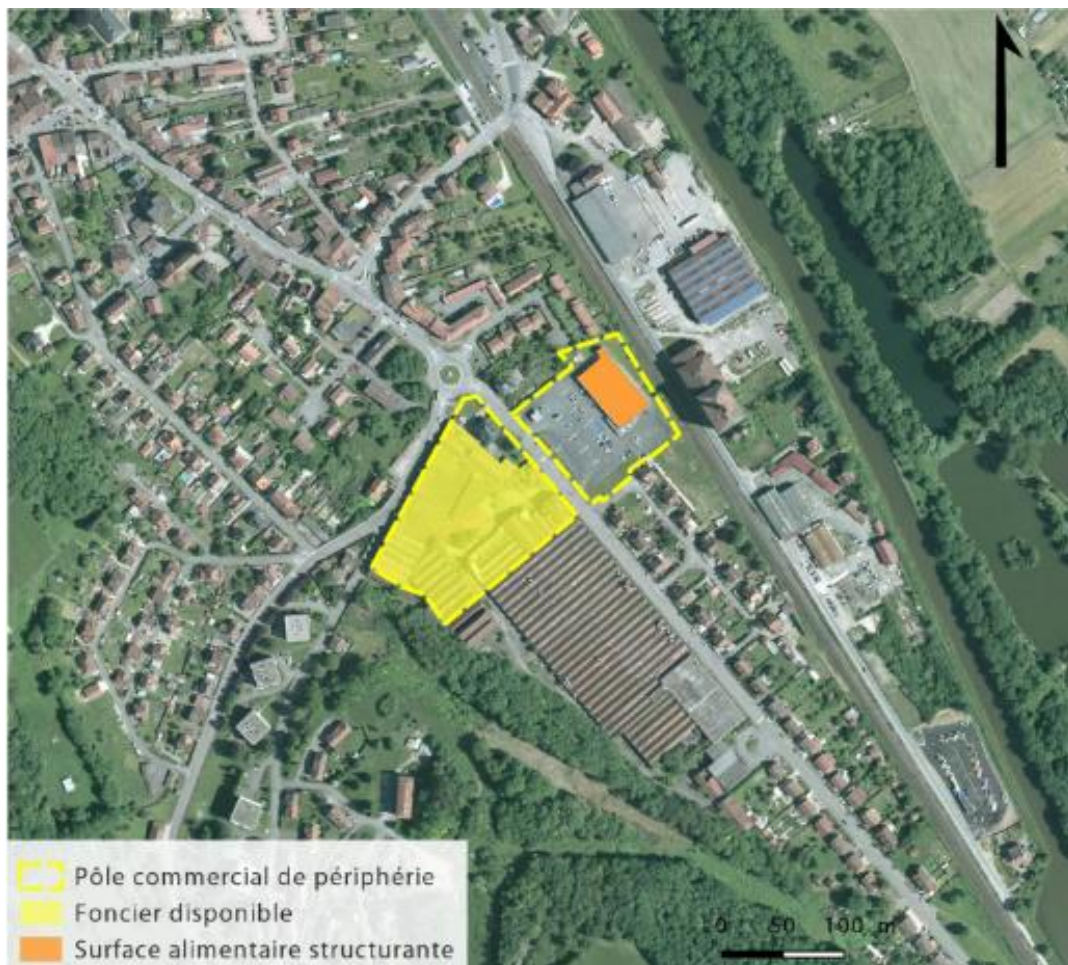
Ancienne Cotonnière I (Poussay)



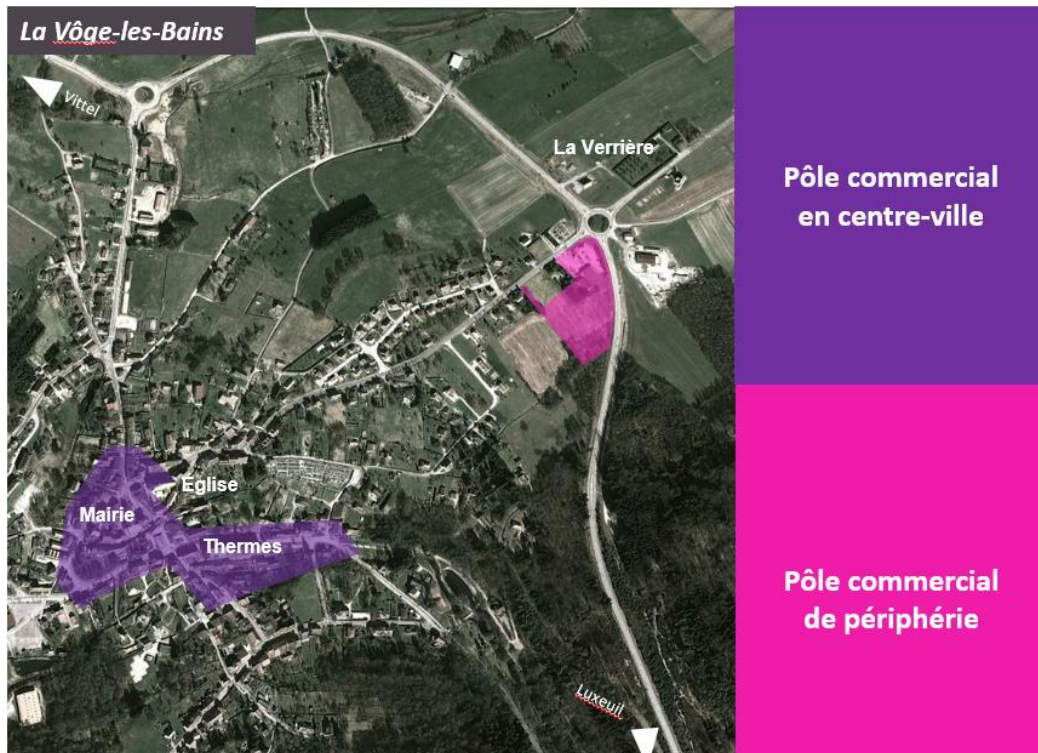
Nomexy



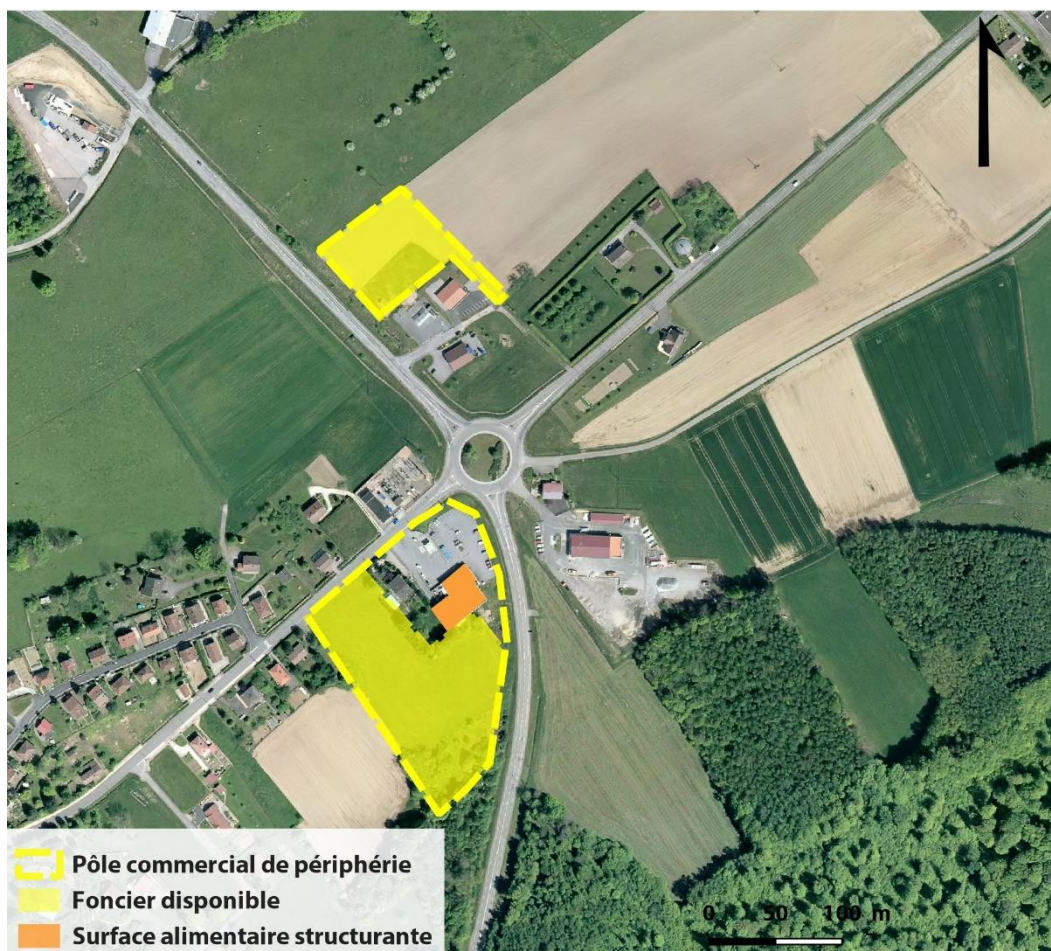
Zoom sur le pôle commercial de périphérie



La Vôge-les-Bains



Zoom sur le pôle commercial de périphérie



Xertigny



Zoom sur le pôle commercial de périphérie



> **Les pôles commerciaux de quartier en milieu urbain**
(par ordre alphabétique)

Ambrail (Épinal)



Bitola (Épinal)



Courcy



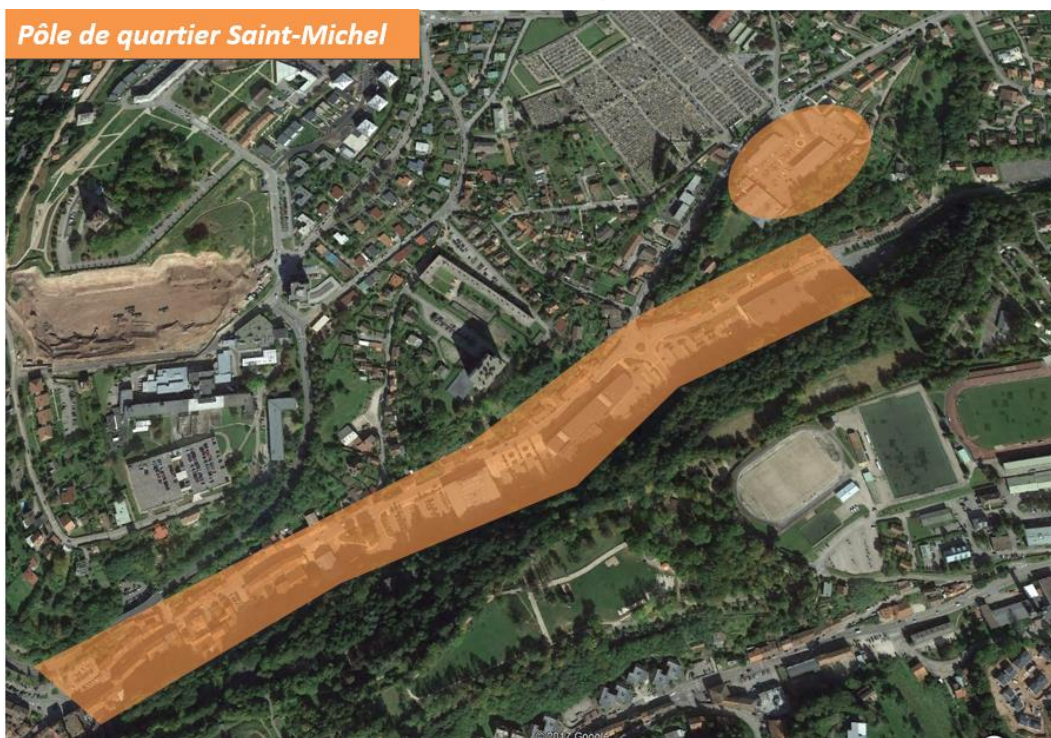
Golbey



La Justice (Épinal)

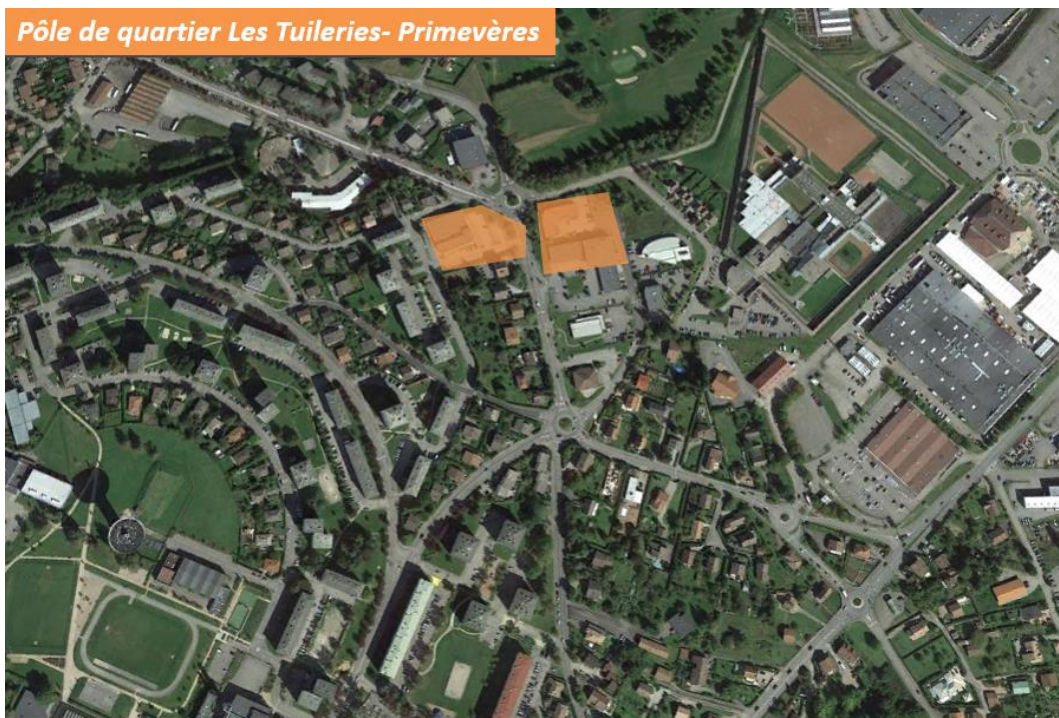


Saint-Michel (Épinal)



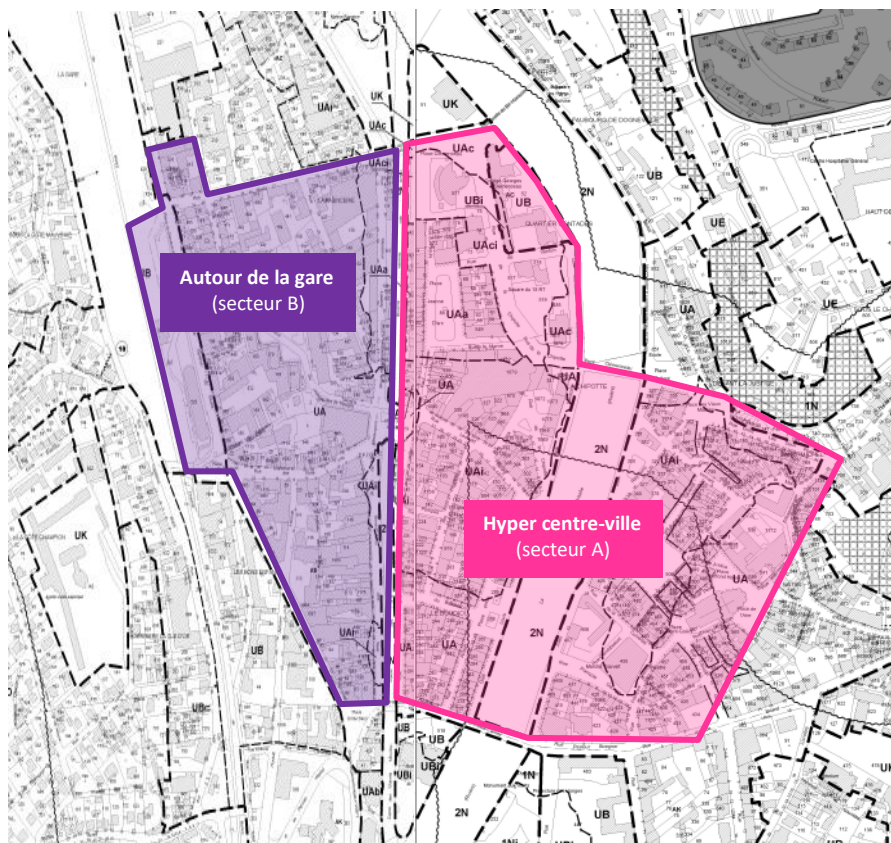
Les Tuileries-Primevères (Épinal)

Pôle de quartier Les Tuileries- Primevères



> **Les pôles commerciaux de rayonnement métropolitain**
(par ordre alphabétique)

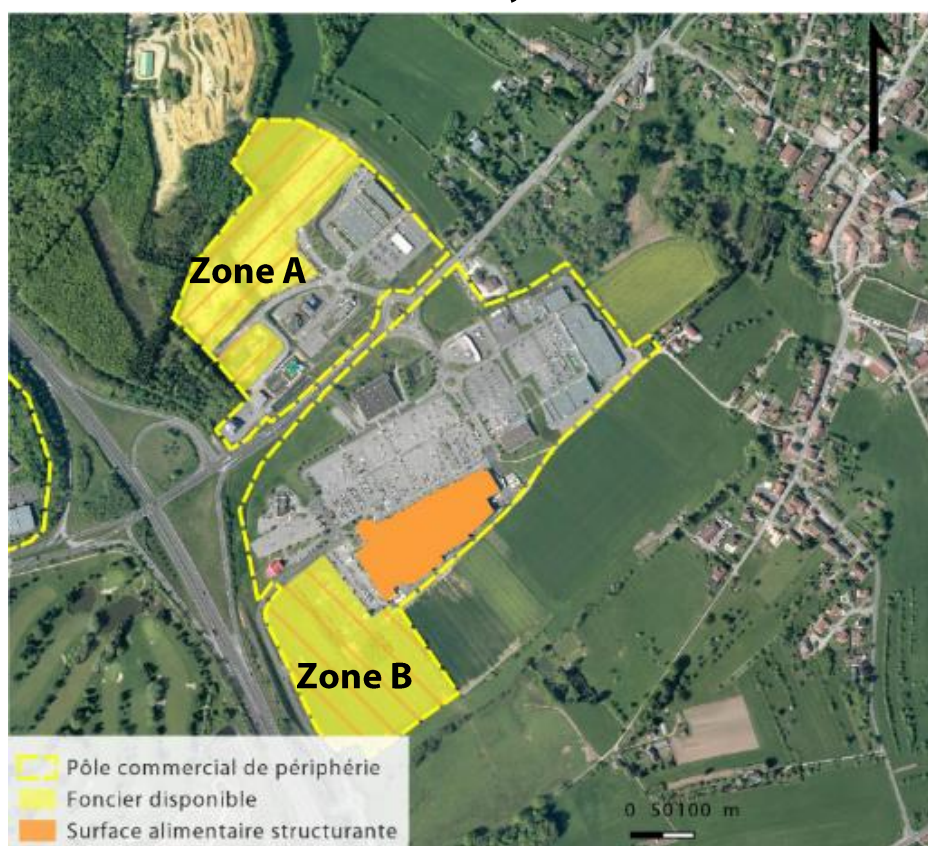
Centre-ville d'Épinal



La Fougère (Chavelot)



Jeuxy



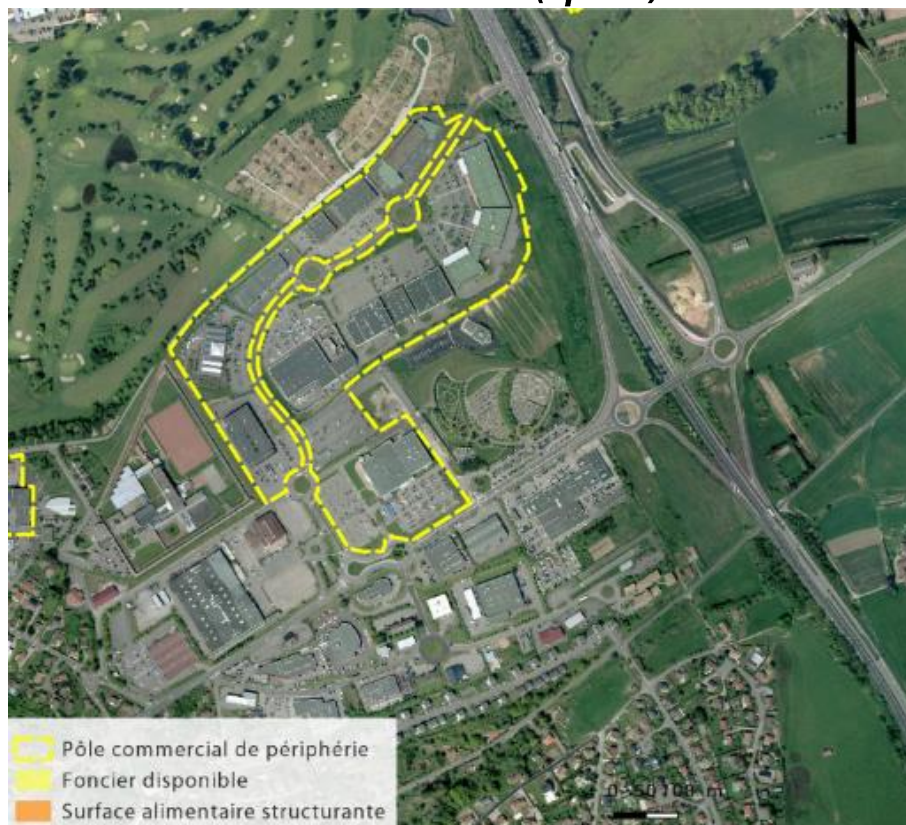
Ouest Epinal (Golbey)



Le Saut le Cerf (Épinal)



Terre Saint-Jean (Épinal)



> L'offre disponible par pôle

	CENTRE VILLE		PÉRIPHÉRIE	
	Cellule disponible	Foncier disponible	Foncier disponible*	Surface totale
Arches-Pouxoux	Non	Non	0,8 ha	3,7 ha
Capavenir Vosges	Oui	Non	0,3 ha	3,1 ha
Charmes	Oui	Oui	1,6 ha	11,2 ha
Chavelot	/	/	0,0 ha	14,8 ha
Dompaire	Oui	Non	0,0 ha	1,0 ha
Épinal / Saut le Cerf	/	/	1,2 ha	17,8 ha
Épinal / Les Terres Saint-Jean	/	/	0,0 ha	18,2 ha
Golbey	/	/	1,0 ha	12,9 ha
Jeuxy	/	/	10,7 ha	35,6 ha
La Vôge-les-Bains	Oui	Non	1,9 ha	2,6 ha
Nomexy	Oui	Non	1,4 ha	2,6 ha
Mirecourt - Poussay	Oui	Non	3,2 ha	14,3 ha
Xertigny	Oui	Oui	0,0 ha	2,0 ha
TOTAL			22,1 ha	139,8 ha

* Le foncier disponible comprend l'ensemble des parcelles non-bâties.

POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES NON COMMERCIALES

> *Les principes de localisation préférentielle*

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Le SCoT a identifié trois types d'activités artisanales :

- Les activités artisanales commerciales,
- Les activités artisanales non commerciales mais accueillant du public (type showroom),
- Les activités non commerciales n'accueillant pas de public (production).

Le SCoT fixe comme orientations de :

A/ Localiser préférentiellement ces différentes activités artisanales sur un certain nombre de pôles identifiés par le DAAC comme les plus adaptés à leur type d'activités. Toute autre localisation devra être justifiée au regard des objectifs du SCoT.

B/ Favoriser la reconversion de friches industrielles ou urbaines en pôle artisanal.

C/ Rendre plus lisible l'offre de foncier disponible pour les porteurs de projets artisanaux, mais aussi pour les professionnels de l'accueil et l'accompagnement d'entreprises (chambres consulaires, etc.) (cf. les cartes de localisation préférentielle).

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver la vocation artisanale dans les zones définies dans les cartes de localisation préférentielle des activités artisanales commerciales et non commerciales.

Les sites de friches industrielles faisant l'objet d'un projet de reconversion en pôle artisanal constituent une localisation préférentielle pour les activités artisanales non commerciales même s'ils ne sont pas identifiés sur les cartes du DAAC.

RECOMMANDATIONS

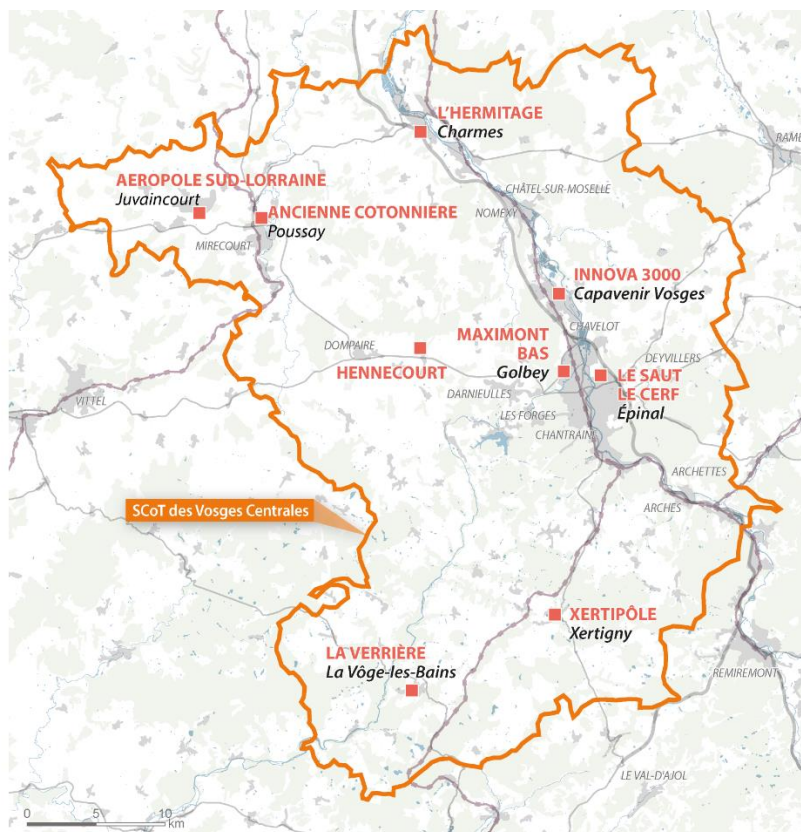
Les communes, les intercommunalités et/ou le Syndicat mixte du SCoT font remonter une fois par an au SCoT les disponibilités en matière de foncier sur les pôles identifiés pour des localisations préférentielles pour le développement d'activités artisanales afin de disposer d'une information pour le suivi du SCoT.

Ci-après, figurent :

- > **Les cartes de localisation préférentielle pour les activités artisanales par pôle**
(par ordre alphabétique des Communes)
- > **L'offre disponible par pôle**

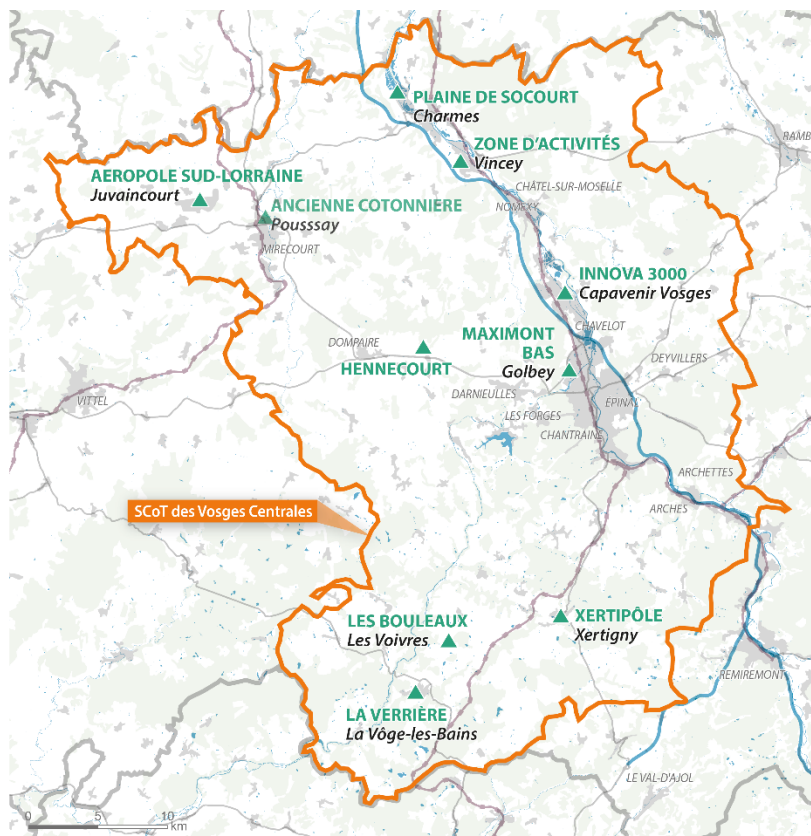
> Les localisations préférentielles pour les activités artisanales non commerciales

SCoT DES VOSGES CENTRALES |
ACTIVITÉS ARTISANALES
NON COMMERCIALES
ACCUEILLANT DU PUBLIC
(SHOW ROOM)



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.

SCoT DES VOSGES CENTRALES |
ACTIVITÉS ARTISANALES
NON COMMERCIALES
N'ACCUEILLANT PAS
DE PUBLIC (PRODUCTION, BTP)



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.

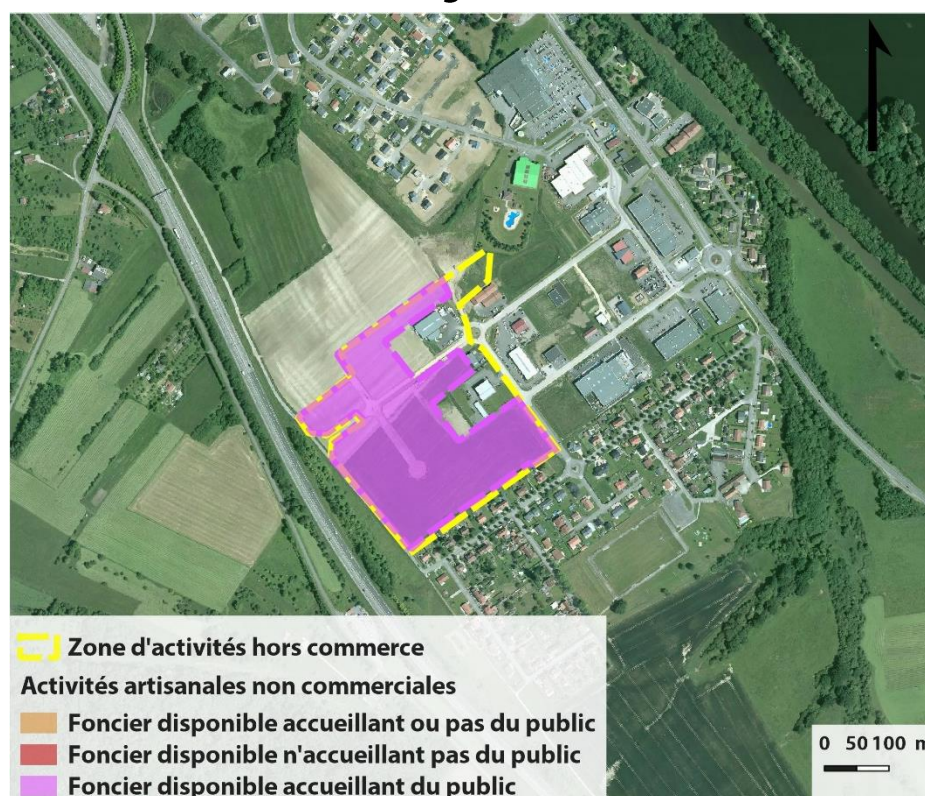
Note : ne figure que les zones avec du foncier disponible

> ***L'offre disponible par pôle (par ordre alphabétique des Communes)***

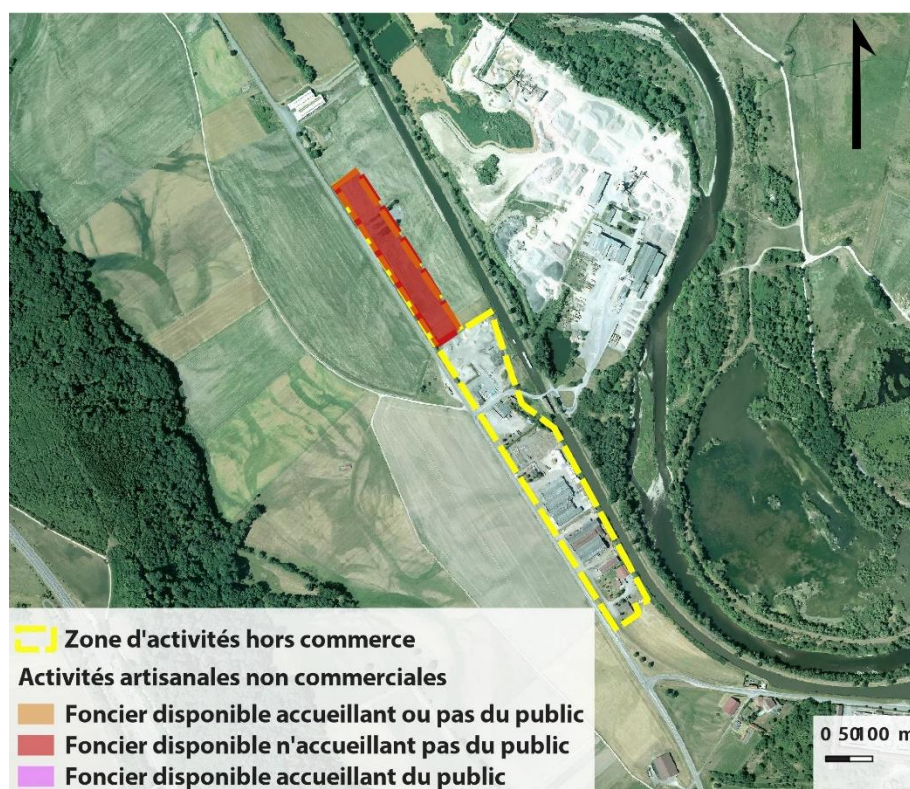
Innova 3000 (Capavenir Vosges)



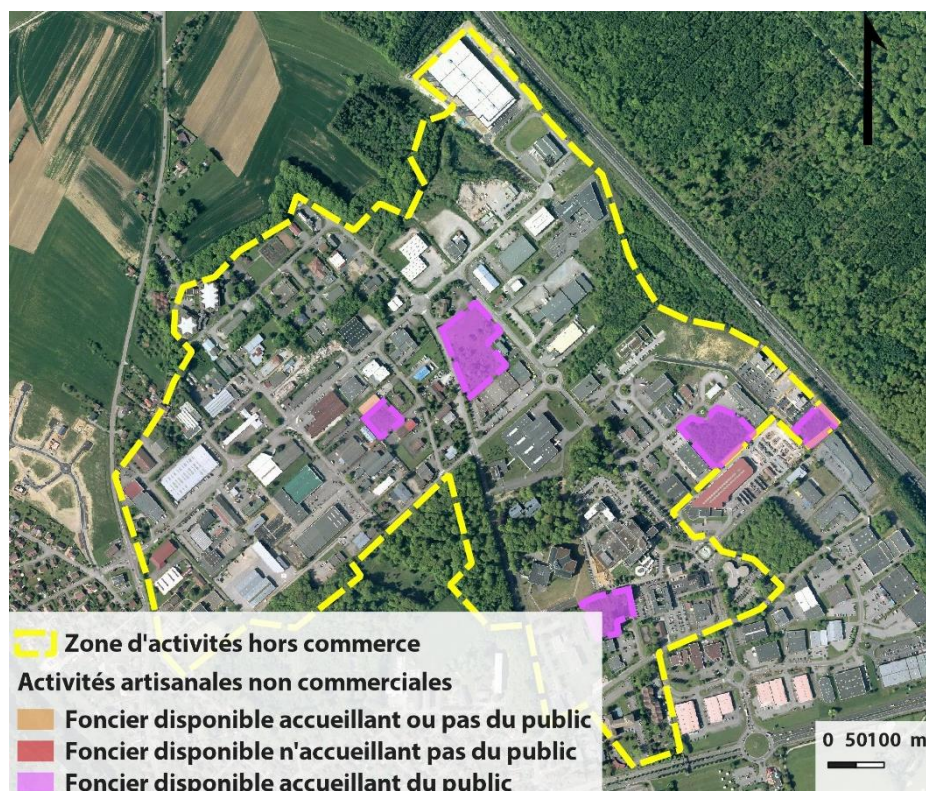
L'Hermitage (Charmes)



Plaine de Socourt (Charmes)



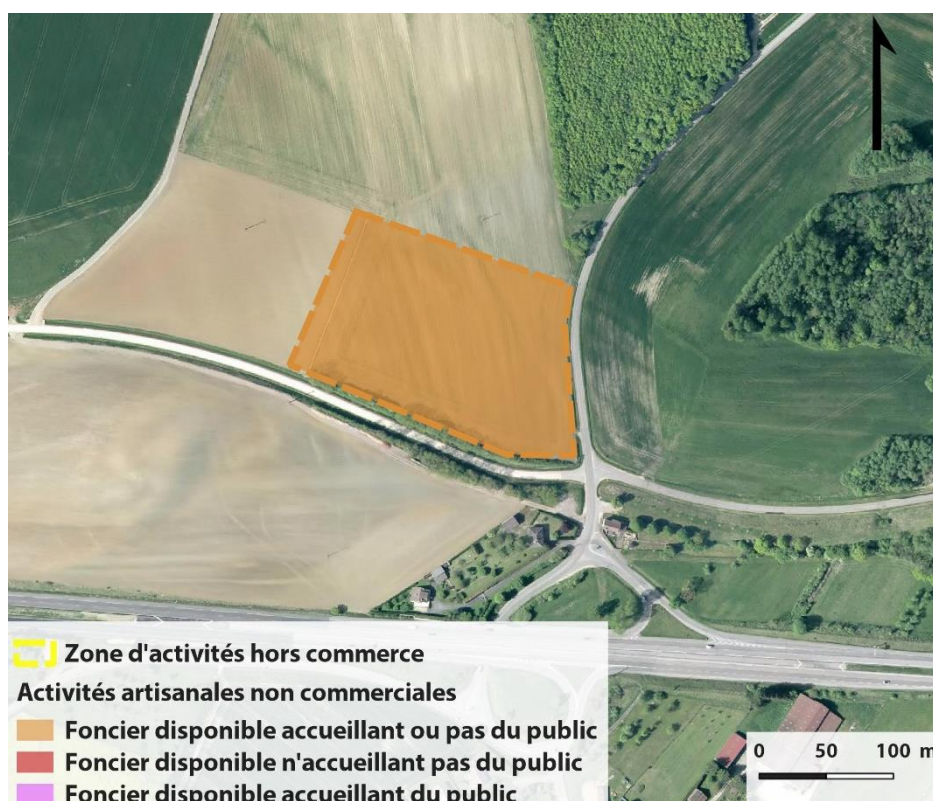
Le Saut le Cerf (Épinal)



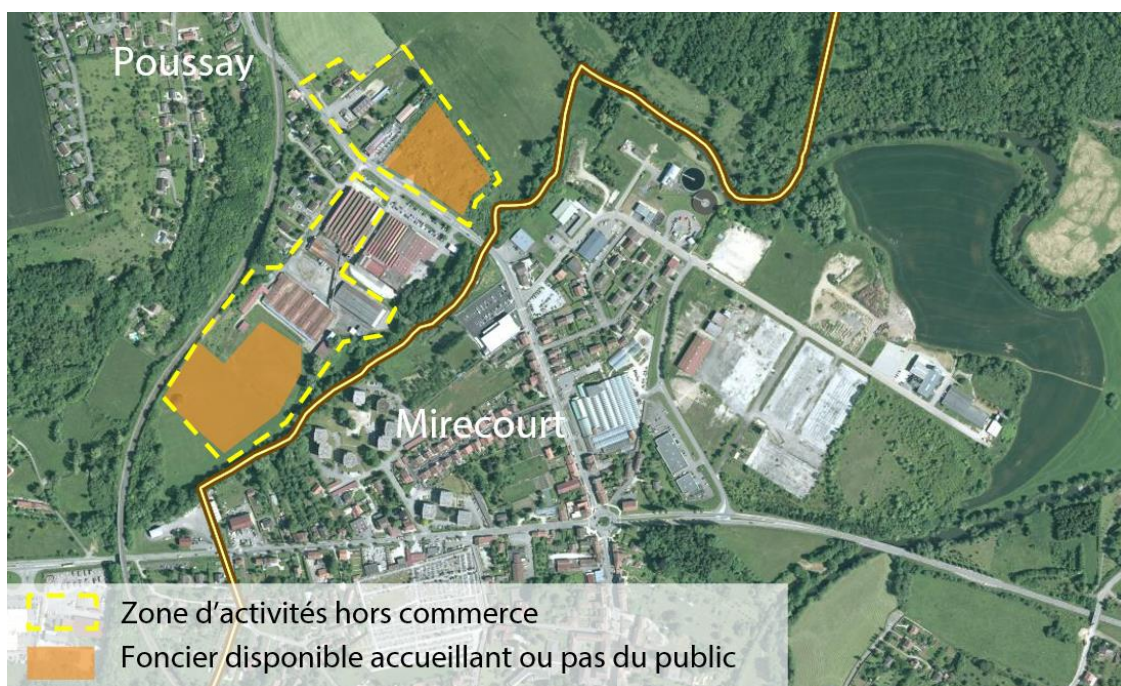
Maximont Bas (Golbey)



Zone d'activités d'Hennecourt



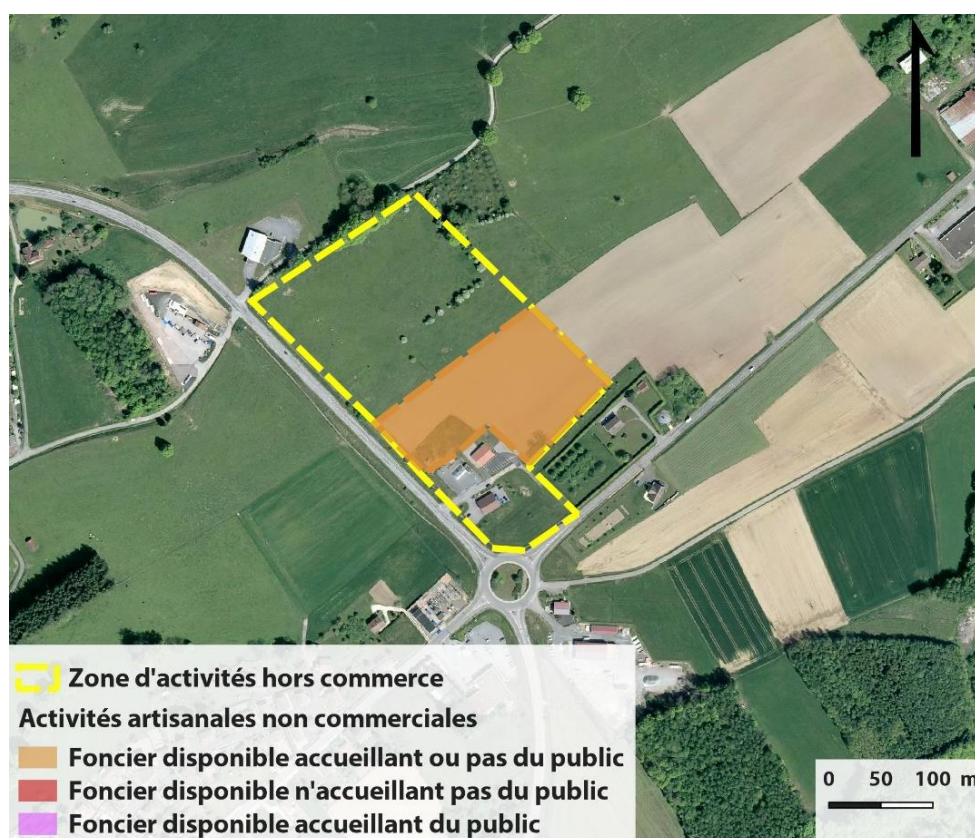
Ancienne Cotonnière I et II (Poussay)



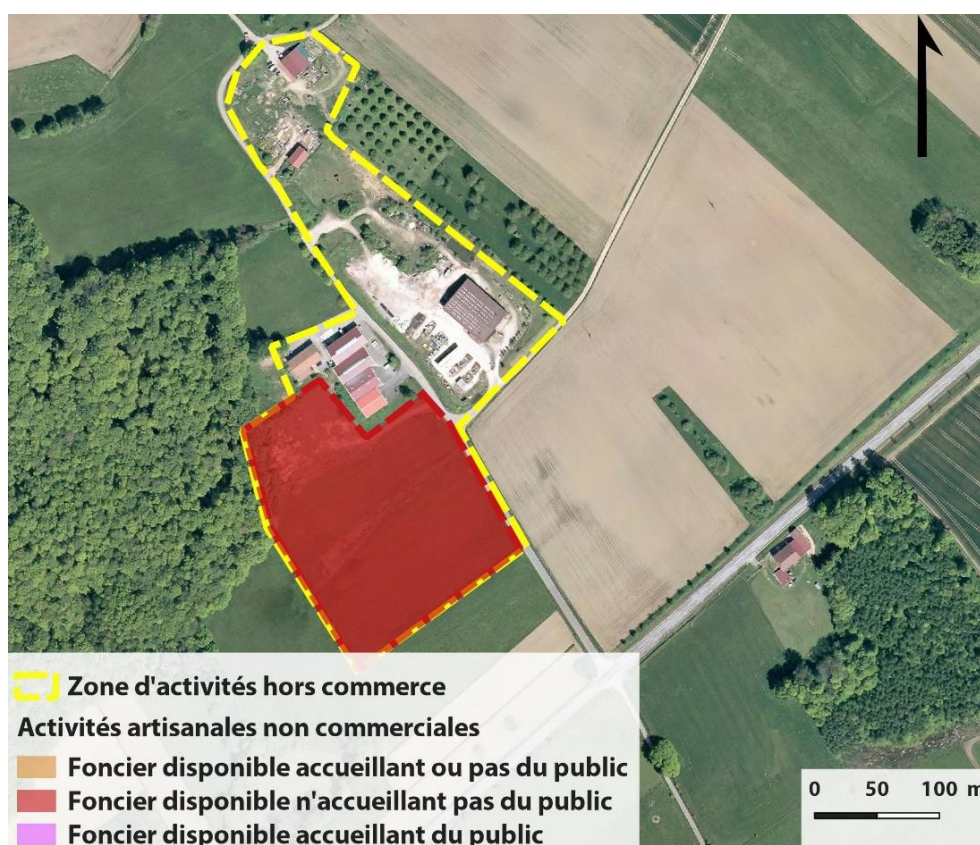
Zone d'activités de Vincey



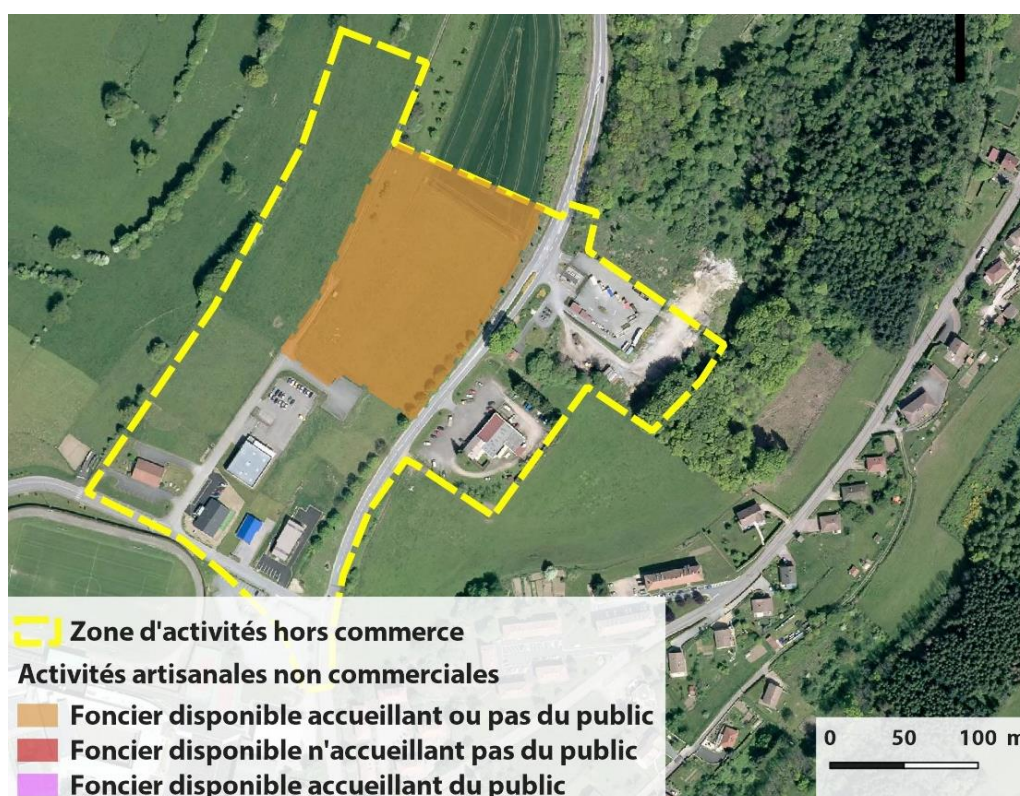
La Verrière (Vôge-les-Bains)



Les Bouleaux (Les Voivres)



Xertipôle (Xertigny)



> L'offre disponible par pôle

	FONCIER DISPONIBLE*	SURFACE TOTALE HORS COMMERCE
Innova 3000 (Capavenir Vosges)	10 ha	90 ha
L'Hermitage (Charmes)	6,4 ha	8,9 ha
Plaine de Socourt (Charmes)	2,4 ha	10 ha
Le Saut le Cerf (Épinal)	2,8 ha	81 ha
Maximont Bas (Golbey)	7 ha	7 ha
Zone d'activités d'Hennecourt	2,5 ha	2,5 ha
Ancienne Cotonnière I et II (Poussay)	5,5 ha	10,6 ha
Zone d'activités de Vincey	1,5 ha	20,4 ha
La Verrière (Vôge-les-Bains)	1,8 ha	5,7 ha
Les Bouleaux (Les Voivres)	3 ha	6,7 ha
Xertipôle (Xertigny)	1,6 ha	7,7 ha
TOTAL	44,5 ha	250,5 ha

* Le foncier disponible comprend l'ensemble des parcelles non-bâties.

PARTIE 3 :

Les dispositifs d'accompagnement et de suivi du DAAC

VOUS ÊTES UN PORTEUR DE PROJET

VOUS ÊTES UNE COMMUNE DES VOSGES CENTRALES

LES DISPOSITIFS DE SUIVI DU DAAC

VOUS ÊTES UN PORTEUR DE PROJET

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

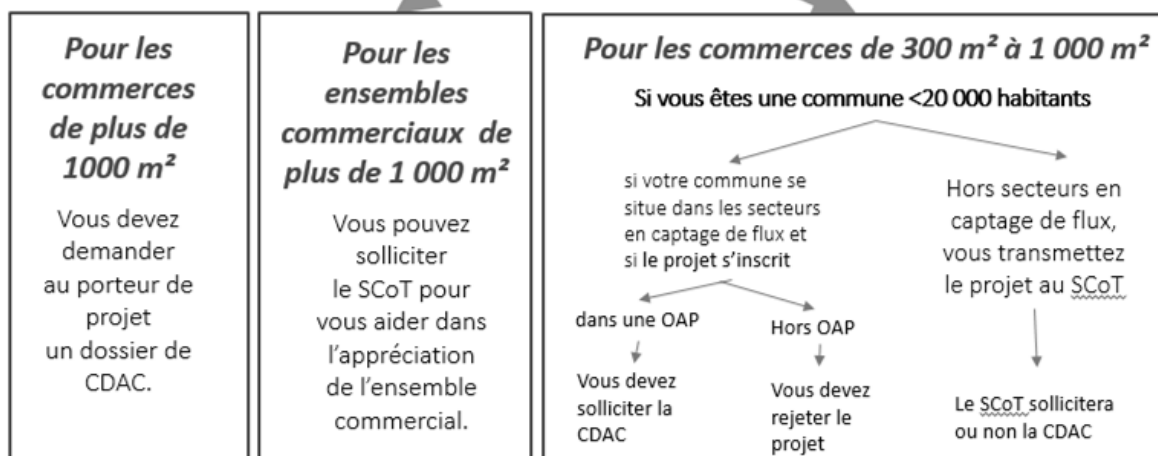
**Vous devez déposer un dossier de PC et
un dossier de CDAC dans la commune d'implantation.**

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.

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 au minimum tous les 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.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DES VOSGES CENTRALES

4 Rue Louis Meyer - 88 190 GOLBEY

Tél. : 03 29 32 47 96

Mail : syndicat@scot-vosges-centrales.fr

www.scot-vosges-centrales.fr

| Janvier 2020