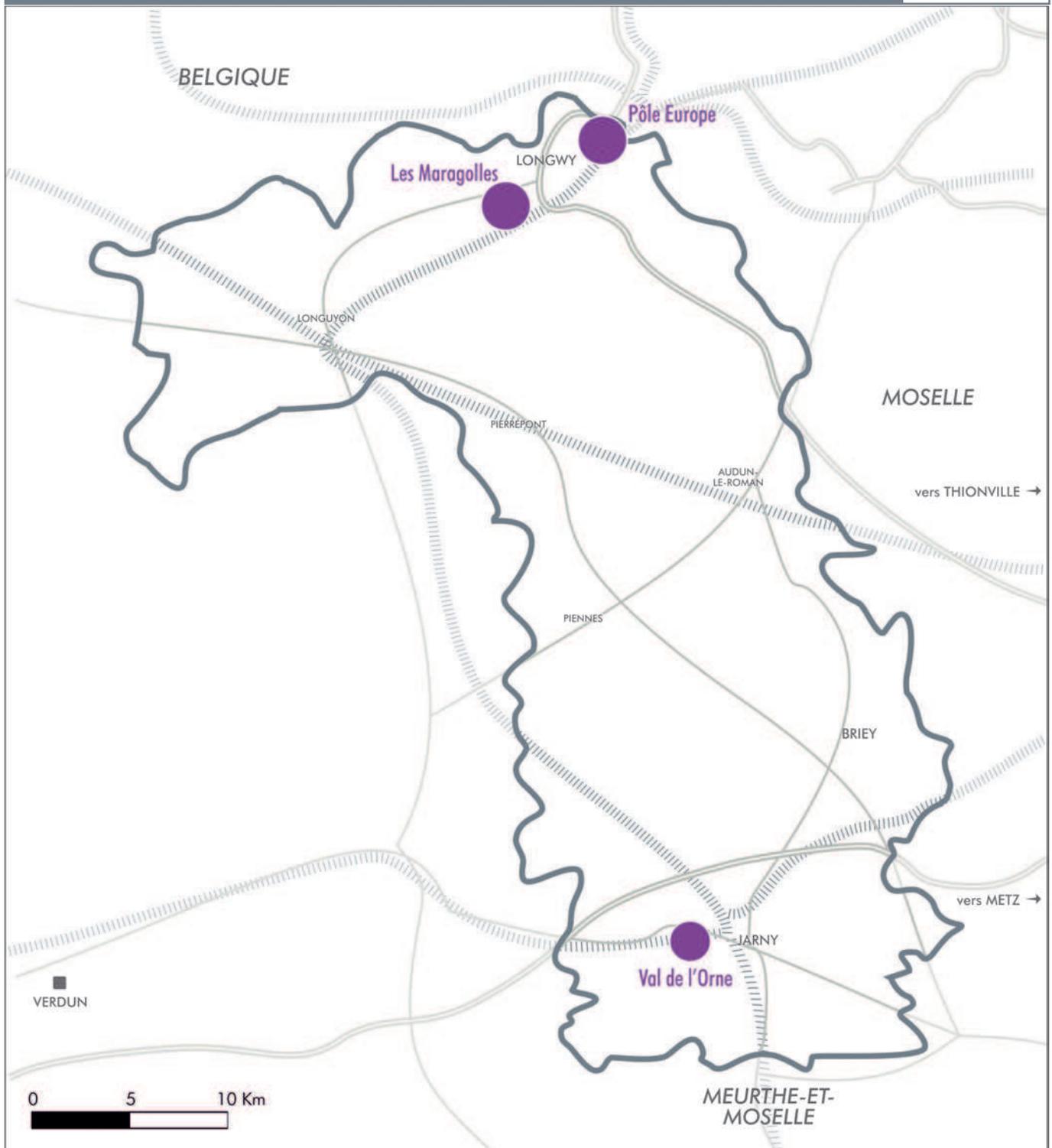


Le Document d'Aménagement Commercial





Source : AGAPE

Selon l'article L122-1-9 du code de l'urbanisme, et l'article L. 752-1 du code de commerce, le Document d'Orientation 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).

Le SCoT Nord 54 délimite 3 ZACom sur son territoire. Celles-ci sont situées au sein des deux espaces de développement privilégiés. Il s'agit des ZACom suivantes :

- Pôle Europe (Mont-Saint-Martin) et Les Maragolles (Lexy et Cosnes et Romain), situées dans l'espace de développement privilégié Nord,
- ZAC du Val de l'Orne (Conflans en Jarnisy), localisée dans l'espace de développement privilégié Sud.

Le choix de la délimitation d'une seule ZACom au sein de l'espace de développement privilégié Sud s'explique par l'identification, dans le SCoT de l'Agglomération Messine de la ZACom de Sainte-Marie aux Chênes, dite « Sauceu ». Celle-ci, par son rayonnement et sa proximité directe avec le SCoT Nord 54, constitue en réalité la ZACom du secteur Briey-Orne.

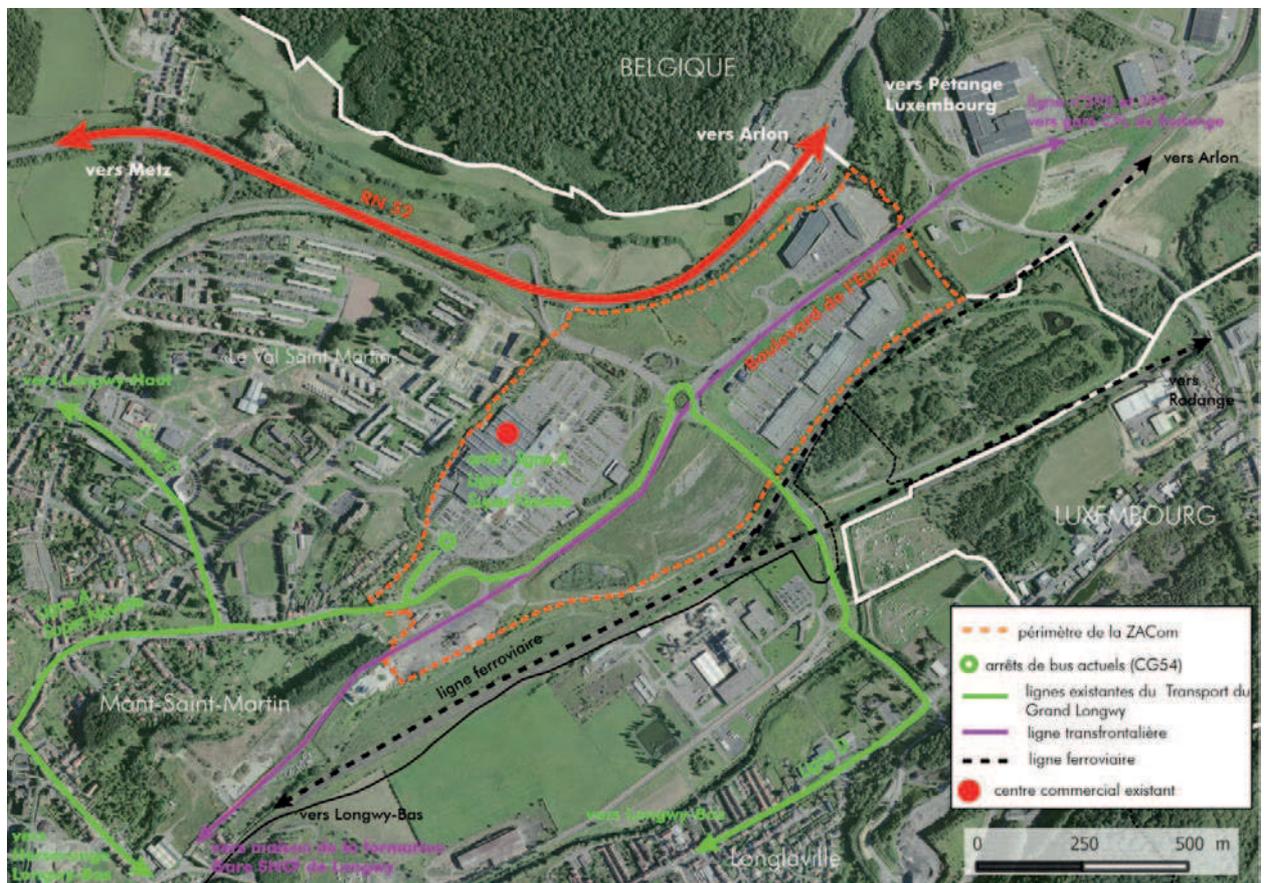
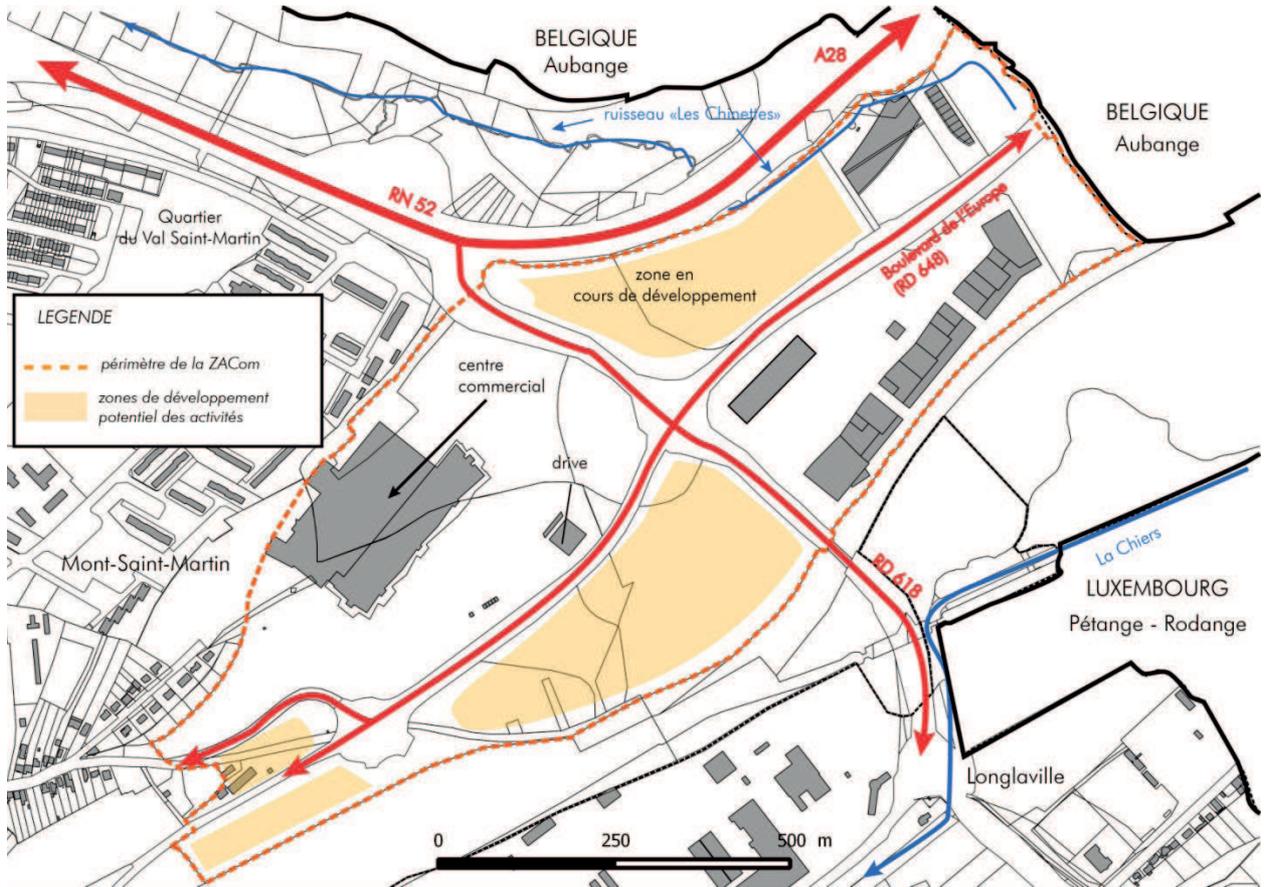
Pour rappel, le DOO précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces (cf. *Partie 1. - Chapitre 2.2.1.*).

Le DAC **privilégie les nouvelles implantations des commerces de plus de 1.000 m² au sein des ZACom**. Les exigences d'aménagement au sein des ZACom s'appuient sur les exigences d'aménagement des zones d'activité stratégiques du SCoT (cf. *Partie 1. - Chapitre 2.2.*) et sont précisées et détaillées dans le DAC.



PÔLE EUROPE

Délimitation



Localisation / Contexte

Cette ZACom correspond à la zone « Pôle Europe » comprenant le centre commercial AUCHAN et les extensions commerciales située à l'Est de celui-ci. Ce site s'organise autour du « point triple » matérialisant le croisement des frontières entre trois Etats (Belgique, Luxembourg, France). Il correspond donc à une entrée importante sur le territoire de l'Etat français.

La zone est composée de 4 sous-ensembles, dont 3 sont actuellement occupés par des activités commerciales. La partie située au Nord est actuellement en cours d'occupation, de nouvelles activités commerciales et de services sont en cours de développement sur ce site (restaurant, hôtel, commerces alimentaire spécialisé).

La partie Sud est actuellement inoccupée et correspond à une friche industrielle. L'extrémité Ouest de la ZACom est actuellement occupée par deux entreprises industrielles, dont l'activité va être déplacée vers un autre site de l'agglomération de Longwy. Les parties Est et Ouest sont occupées par de nombreuses enseignes commerciales. Seul le centre commercial (partie Ouest de la ZACom) est desservi par les transports en commun (3 lignes du Transport du Grand Longwy).

Actuellement, seule une partie de la zone est desservie par les transports en commun (lignes de bus), il s'agit du Centre Commercial. Les autres secteurs ne sont pas desservis en transport en commun et les accès doux vers ceux-ci est difficile (présence de routes départementales très fréquentées). L'accès aux zones reste largement dépendant de l'automobile.

Superficie de la ZACom

La superficie totale de la ZA est de 68,32 hectares dont environ 20 hectares de surfaces destinés à accueillir de nouveaux établissements commerciaux.

Objectifs / Aménagement urbain / Environnement

Cette ZACom constitue un pôle commercial structurant du SCoT Nord 54. L'objectif est de renforcer sa position en permettant l'accueil de nouvelles activités commerciales et de conforter celles qui existent sur la zone. L'enjeu principal est d'attirer de nouvelles enseignes et des concepts commerciaux originaux afin d'affirmer le rayonnement transfrontalier de cette ZACom.

De par sa position stratégique, à l'entrée du territoire français, il conviendra de veiller attentivement à l'intégration paysagère de la ZACom particulièrement à travers la qualité urbaine (architecture respectant les espaces urbanisés et naturels proches, densité, performance énergétique) et environnementale (Trame Verte et Bleue).

Pour répondre aux attentes de cadre de vie et de qualité de la zone, des actions d'identification des entreprises au sein de la ZACom devront être menées (panneaux, plans...). Il est également recommandé sur cette zone de mutualiser les stationnements afin d'optimiser l'occupation des surfaces disponibles et de diminuer l'imperméabilité des sols.

Le site étant bordé par deux cours d'eau (la Chiers au Sud et ruisseau des Chinettes au Nord), il conviendra d'intégrer aux projets de développement du site les problématiques de gestion des eaux pluviales et risques d'inondation (limitation des surfaces imperméabilisées, qualité des rejets).

Les documents de planification des collectivités concernées devront porter leur attention sur ces enjeux et veiller à répondre à ces objectifs.

Desserte

La ZACom bénéficie d'une desserte avantageuse grâce à sa situation à proximité directe de la RN 52 au Nord et dispose d'une desserte automobile interne correspondant au Boulevard de l'Europe. Le centre commercial dispose d'une desserte en transport en commun importante (3 lignes du Transport du Grand Longwy et deux lignes transfrontalière) avec des arrêts très fréquents sur le site.

Le développement de la ZACom doit s'accompagner d'une amélioration du déploiement des transports en commun et des cheminements doux au sein de la zone dans le but de créer des connexions entre les différents secteurs de la zone.

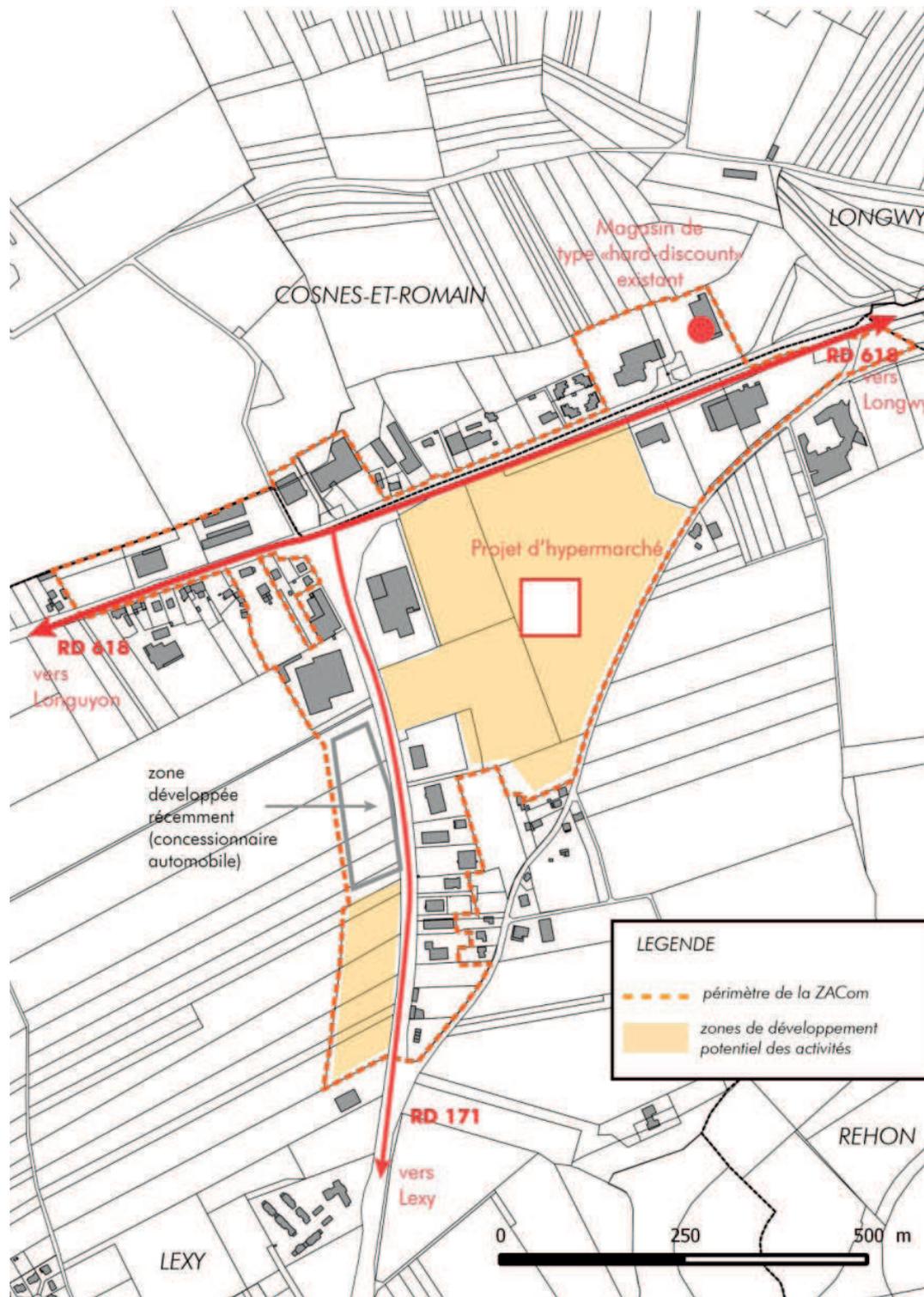
Une desserte piétonne est actuellement possible à partir du quartier du Val (au Nord du centre-Commercial). La zone est également desservie par la fibre optique. La desserte en commun se limite cependant au seul centre-commercial, les autres zones doivent également bénéficier d'une desserte.

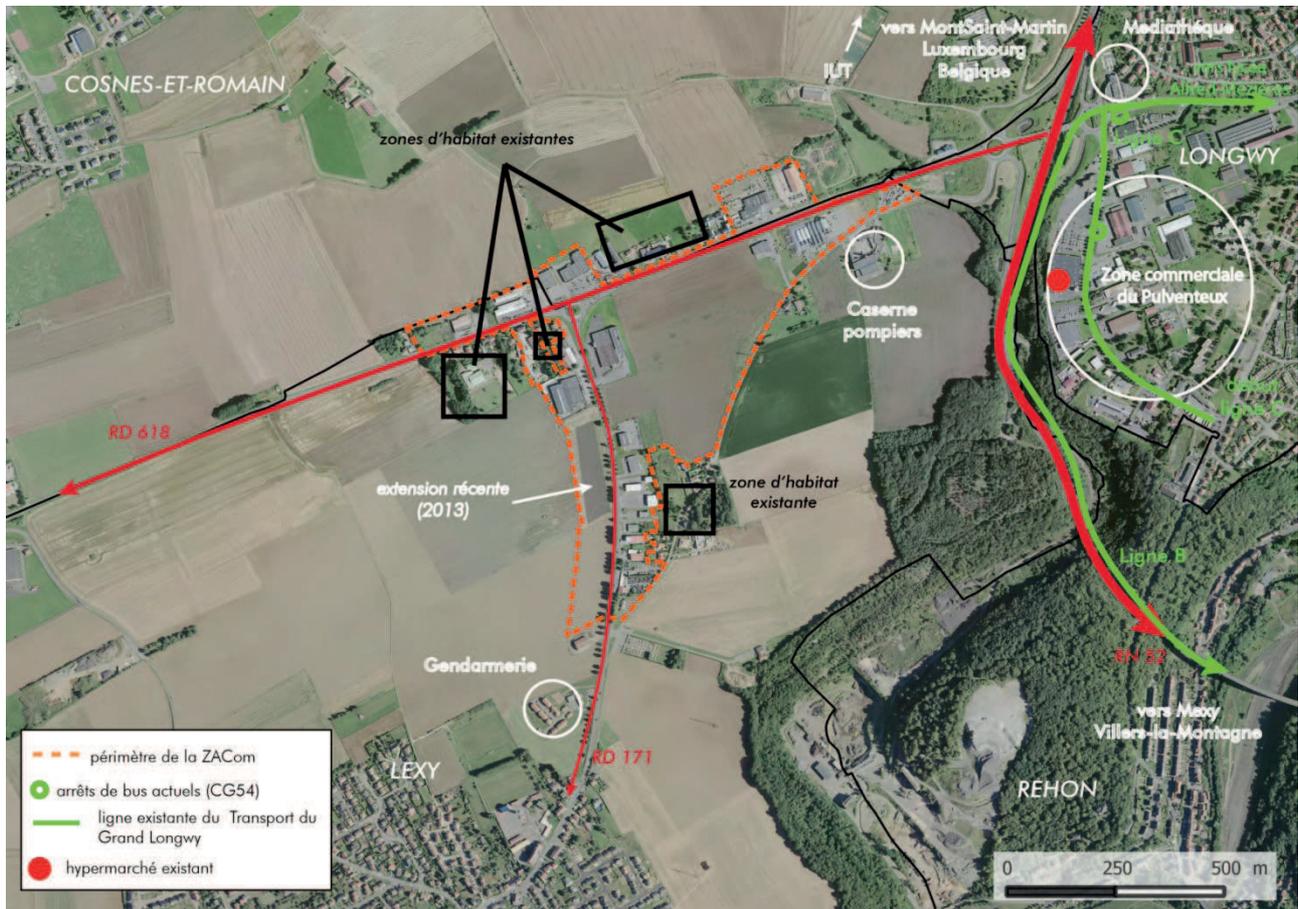
Le développement de la ZACom s'accompagnera d'une réflexion sur la mise en place de cheminements doux au sein de la zone, en veillant à favoriser les connexions entre les différents sous-ensembles de la zone (centre-commercial, zones Ouest, zone Sud...).



LES MARAGOLLES

Délimitation





Localisation / Contexte

Cette ZACOM correspond à la zone « Les Maragolles », sur le territoire des communes de Cosnes-et-Romain au Nord et de Lexy au Sud. Il s'agit d'une vaste zone commerciale, située le long de la RD618, qui matérialise l'entrée Ouest de l'agglomération de Longwy. La zone comprend de nombreuses entreprises commerciales mais également des zones d'habitat (exclues du périmètre de la ZACOM). La zone est actuellement en développement notamment avec l'implantation projetée d'un hypermarché.

Sur cette ZACOM est prévue l'implantation de nouvelles activités commerciales. Il s'agit ici de permettre un développement organisé de cet espace situé en entrée de l'agglomération de Longwy caractérisé par la proximité de nombreux équipements d'agglomération (casernes de pompiers, gendarmerie, médiathèque intercommunale et IUT).

Elle se caractérise par la présence de nombreuses générations d'établissements commerciaux qui se sont développés sur la zone depuis le début des années 1970.

Le développement des activités s'est opéré le long des axes routiers, l'accès aux commerces se fait directement à partir des deux routes départementales et quasi exclusivement par le biais de l'automobile, car la zone ne dispose d'aucune desserte en transports en commun.

La situation actuelle montre que la zone des Maragolles est fractionnée en plusieurs zones plus ou moins indépendantes et marquées par l'absence de connexions ou de liaisons entre elles. Cette division est surtout liée aux routes départementales mais aussi aux zones d'habitat qui font office de coupures entre les différents établissements commerciaux. Ainsi, les déplacements entre ces zones sont largement contraints par les routes qui les séparent et limitent fortement le potentiel de développement de cheminements doux.

Le projet de développement commercial (hypermarché) constitue un élément important qui impactera le fonctionnement de la zone. Pour cela, ce projet représente un intérêt important pour l'identité et l'organisation de l'ensemble de la ZACOM.

La zone se caractérise par la proximité avec la zone du Pulventeux, située sur la commune de Longwy, à 500m de la ZACOM. Cette zone concentre de nombreux établissements commerciaux et se caractérise par un déclin de ses activités et par un cadre urbain difficile (bâtiments parfois vétustes, petites friches commerciales...). Un hypermarché rénové au début des années 2000, se trouve au sein de cette zone.



Superficie de la ZACom

La superficie totale de la ZA est de 36,6 hectares. La surface destinée à accueillir de nouvelles activités est de 14,8 hectares (espaces agricoles). Les 21,8 hectares restants correspondent à des terrains occupés, en cours d'occupation ou comportant des bâtiments inoccupés.

Objectifs / Aménagement urbain / Environnement

Le développement de cette ZACom doit permettre :

- Le renforcement économique de la zone et la diversification de l'offre commerciale sur ce secteur en attirant de nouvelles enseignes ;
- D'affirmer la position d'entrée d'agglomération de la zone notamment en améliorant les connexions et les liens avec les équipements et les zones résidentielles proches ;
- D'atténuer la rupture paysagère de la zone entre les zones urbaines et les espaces agricoles ;
- D'améliorer la qualité urbaine et architecturale des bâtiments existants et de veiller à celle des futurs commerces ;

Ces mesures devront être appréhendées et retranscrites dans les documents de planification concernés par cette zone.

Desserte

Cette ZACom se caractérise actuellement par une absence de desserte en transport en commun et en fibre optique. L'accessibilité à la zone est par ailleurs contrainte par des flux de circulation importants, notamment liés aux migrations pendulaires vers l'agglomération de Longwy et surtout vers le Luxembourg.

Le développement économique envisagé devra se réaliser en veillant à l'impact de celui-ci sur le trafic des axes routiers traversant la ZACom. L'amélioration de la fluidité du trafic et le développement de l'intermodalité constituent pour cette ZACom des enjeux importants.

Ainsi, tout développement économique du site devra être conçu de manière à ne pas aggraver la situation de saturation des axes routiers existants, dans le but de pérenniser la vocation économique de cette zone et de ne pas entraver la circulation des populations sur ces axes.

La mise en place d'une desserte en transport en commun optimisée et régulière doit contribuer à atteindre ces objectifs.

La diversification des modes de dessertes de la ZACom, notamment vers les cheminements piétons est également nécessaire, en recherchant des connexions avec les espaces urbanisés proches et en permettant une circulation piétonne optimale au sein même de la zone.

La desserte par la fibre optique doit également participer à la pérennité de la zone et aux besoins des entreprises présentes et futures.

La proximité de la ZACom avec les grands équipements d'agglomération et de zones d'habitations nécessite une réflexion autour de la mise en place de cheminements doux afin de créer des connexions entre la zone des Maragolles et les entités urbaines proches (Longwy et Lexy).

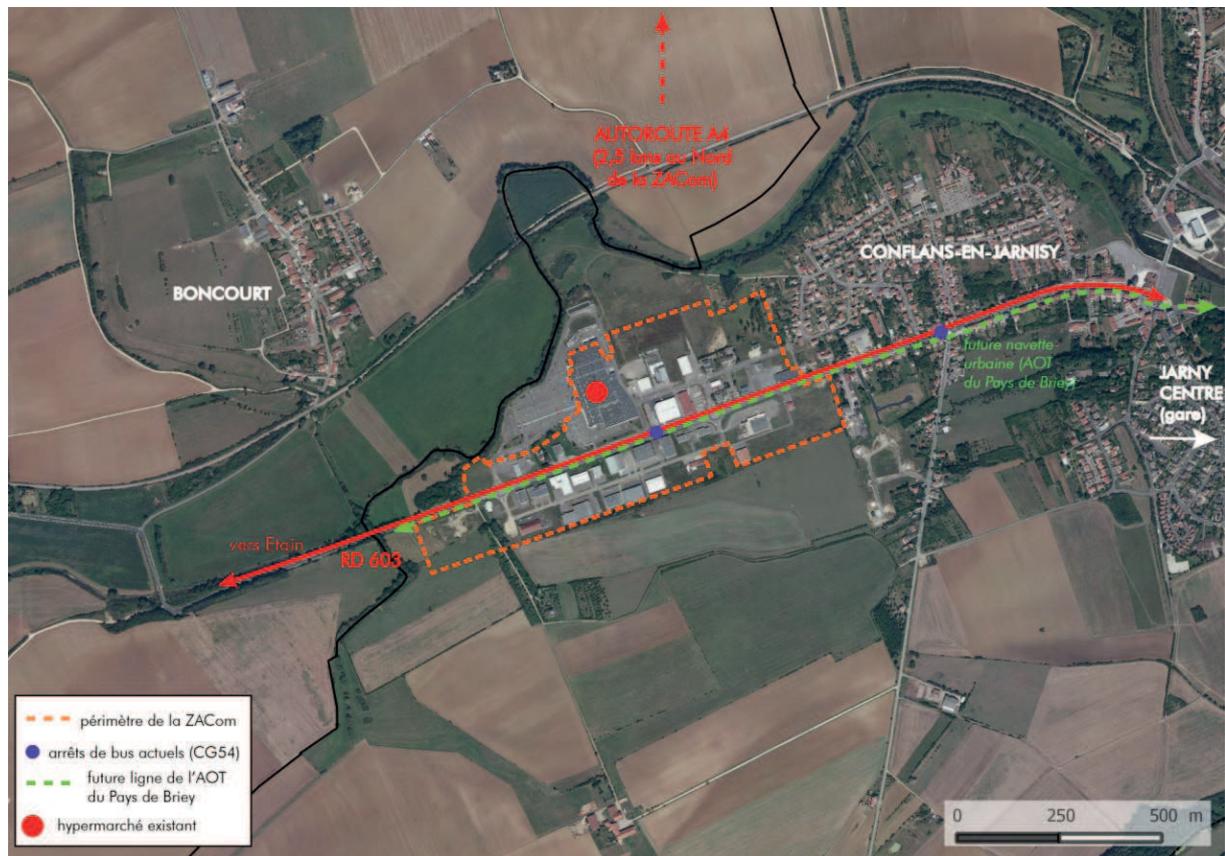
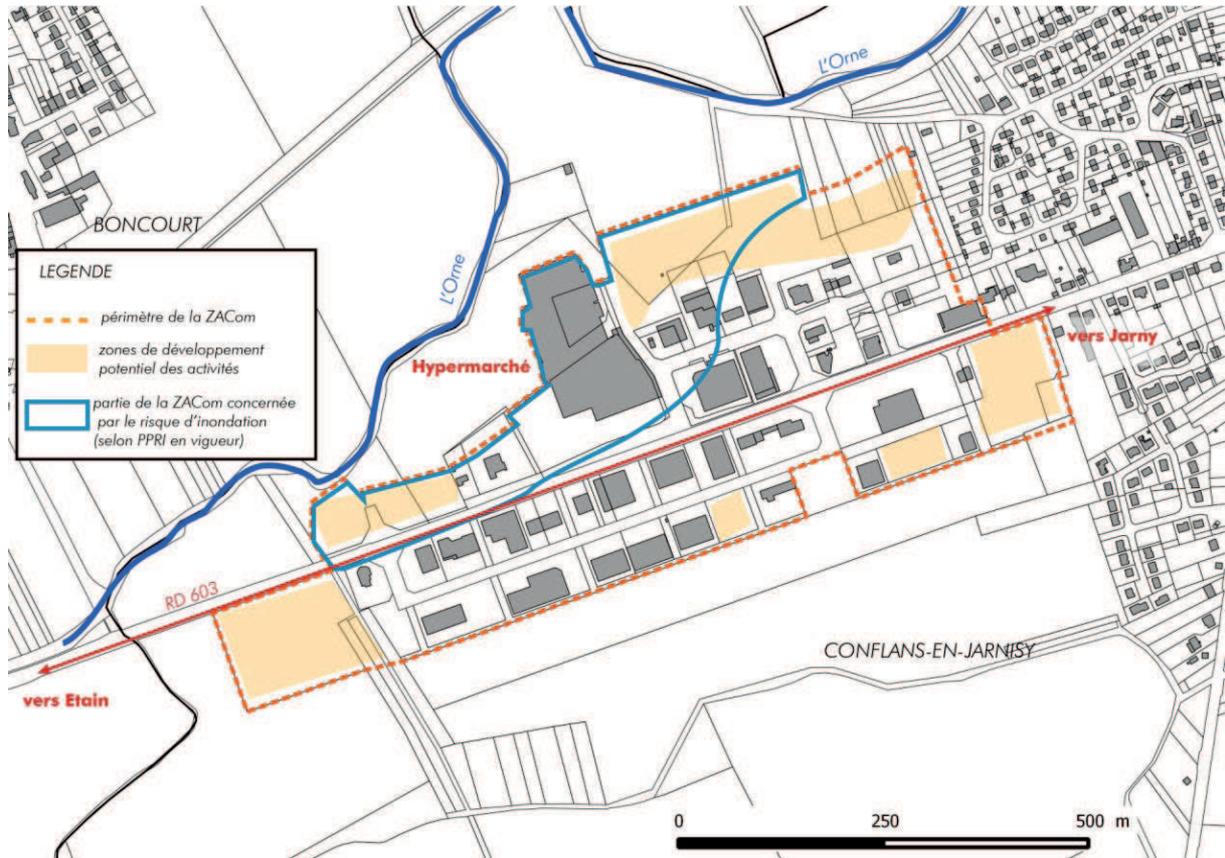
Sa proximité avec la zone du Pulventeux nécessite de mener une réflexion globale et partagée au niveau intercommunal, portant sur le devenir de cette zone voisine de la ZACom. Le maintien d'une vocation commerciale sur le Pulventeux implique le développement d'activités complémentaires à celle-ci sur la ZACom des Maragolles.



Zone des Maragolles à Lexy

VAL DE L'ORNE

Délimitation



Localisation / Contexte

Cette ZACom constitue un pôle commercial structurant du SCoT Nord 54. La ZAC du Val de l'Orne constitue la porte d'entrée Ouest sur l'agglomération de Conflans/Jarny. Elle se trouve en continuité avec les habitations de Conflans en Jarnisy (à l'Est). Quelques terrains de la zone sont concernés par le risque d'inondation (l'Orne s'écoule au Nord de la ZAC), mais le développement n'y est pas interdit.

La zone s'est développée à partir du début des années 1980. La plupart des bâtiments commerciaux ont été construits à cette période, quelques-uns ont été modernisés au cours des années 2000 (en particulier l'hypermarché).

La ZACom est traversée par la RD 603. La desserte des commerces se fait à partir d'axes secondaires. La zone est proche de l'autoroute A4 (même si la zone n'est pas desservie directement par cet axe).

La desserte interne de la zone favorise le déplacement automobile au sein de la ZACom, malgré la présence d'aménagements (trottoirs, cheminements piétons), la grande majorité des commerces disposent d'emplacements de stationnement qui leurs sont propres, ne favorisant ainsi pas les déplacements à pied entre les commerces, surtout entre les parties Nord et Sud de la ZACom, séparées l'une de l'autre la RD 603. Les voies d'accès aux différents commerces sont nombreuses et assez larges.

La zone dispose d'une desserte en transport en commun et d'un abri bus, situé au bord de la RD 603, à proximité de l'hypermarché.

Superficie de la ZACom

La superficie totale de la ZA est de 30,2 hectares dont 7,7 hectares d'espaces potentiels de développement.

Objectifs / Aménagement urbain

L'objectif est de renforcer sa position en permettant l'accueil de nouvelles activités commerciales et de conforter celles qui existent sur la zone. L'enjeu principal est d'attirer de nouvelles enseignes et des concepts commerciaux originaux afin d'affirmer le rayonnement de cette ZACom située au sein de l'espace de développement privilégié Sud.

Il conviendra de veiller attentivement à l'intégration paysagère de la ZACom particulièrement à travers la qualité urbaine (architecture respectant les espaces urbanisés et naturels proches, densité, performance énergétique) et environnementale (Trame Verte et Bleue).

La ZACom est concernée et contrainte par les risques d'inondation de l'Orne (sur sa partie Nord). Si le développement des activités n'y est pas interdit, il devra veiller à ne pas induire une amplification de l'aléa et à limiter l'imperméabilisation des sols. Il est nécessaire d'intégrer aux projets de développement du site les problématiques de gestion des eaux pluviales (limitation des surfaces imperméabilisées, qualité des rejets) afin de protéger la qualité de la ressource en eau de l'Orne.

Ces mesures devront être appréhendées et retranscrites dans les documents de planification concernés par cette zone.

Desserte

La ZAC du Val de l'Orne dispose d'une desserte en transport en commun ainsi qu'en fibre optique. Par ailleurs, l'AOTU du Pays de Briey en phase d'achèvement prévoit d'améliorer la desserte sur la zone.

Il conviendra de prendre des orientations permettant une meilleure connexion entre les parties Nord et Sud de la ZACom et d'atténuer « l'effet de coupure » de la RD 603 au sein de la zone.

Parallèlement, les cheminements doux doivent être développés à l'intérieur des parties Nord et Sud de la zone pour permettre la réduction de l'utilisation de l'automobile entre les différents commerces.

Les liaisons douces avec les zones habitées voisines doivent également être améliorées.



Zone du Val de l'Orne





Mairie de Briey - Place de l'Hôtel de ville - 54150 BRIEY

Tél : 03.82.47.16.32 (présidence),

Tél : 03.82.45.21.55 (direction)

Fax : 03 82 47 16 48

info@scotnord54.org

www.scotnord54.org



> RÉALISATION



> CONCEPTION DESIGN : AGAPE

> IMPRESSION : REPROGRAPHIC, 27, rue des Feivres - 57070 METZ