



## Schéma de Cohérence Territoriale

### du Pays Barrois

#### 3. Document d'Orientation et d'Objectifs

##### 3.3. *Document d'Aménagement Commercial*

**SCoT approuvé**  
***Comité syndical du 19 décembre 2014***



# Sommaire

<b>1. Préambule</b> .....	<b>5</b>	
<b>2. Contexte législatif et objectifs du Document d'Aménagement Commercial</b> .....	<b>6</b>	
<b>3. Philosophie générale</b> .....	<b>8</b>	
<b>4. Projet d'aménagement commercial durable</b> .....	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>5. Orientations d'aménagement commercial</b> .....	<b>11</b>	
<b>6. Identifications des pôles</b> .....	<b>12</b>	
6.1. L'offre en pôles structurants (cœur urbain).....	12	
6.2. L'offre intermédiaire (pôles intermédiaires).....	13	
6.3. L'offre de proximité (pôles de proximité, pôles locaux).....	13	
<b>7. Zones d'aménagement commercial</b> .....	<b>14</b>	



# 1. Préambule

*Le Pays du Barrois a entrepris la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale en 2012.*

*Le SCoT du Pays Barrois, en cours d'élaboration, constitue l'occasion de construire une nouvelle stratégie et permet de dessiner une nouvelle organisation territoriale, plus cohérente avec un nouveau mode de développement à la fois attractif et respectueux des principes du développement durable dont le commerce est partie prenante de par son armature et sa fonction économique.*

*Sur ces bases, les élus du Syndicat du Pays Barrois ont souhaité élaborer un Document d'Aménagement Commercial, véritable volet commercial du SCoT, afin de définir un cadre de référence commun et partagé pour son aménagement commercial.*

*Le présent document s'inscrit dans le nouveau cadre réglementaire fixé par la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008. Il vise à accompagner le développement commercial au regard des objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable, en cohérence avec le projet de territoire du Pays Barrois.*

## 2. Contexte législatif et objectifs du Document d'Aménagement Commercial

*Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) détaille les dispositions d'aménagement et de programmation commerciale. Il fixe les orientations et les prescriptions en matière d'urbanisme commercial, dans le respect des principes du développement durable. Le DAC détermine les conditions que devront respecter les implantations commerciales pour pouvoir être autorisées.*

### La loi de Modernisation de l'Economie et le Grenelle de l'Environnement

Le Document d'Aménagement Commercial s'inscrit dans le cadre réglementaire fixé par la loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008. La LME, visant à renforcer le rôle des SCoT et des PLU en matière de commerce, impulse une nouvelle approche du commerce en le considérant comme un volet à part entière de l'aménagement du territoire, inclut dans le droit commun de l'urbanisme.

L'intégration du DAC au SCoT a été réglementée à l'article L.752-1-II du Code du Commerce et à l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme :

#### **Article L.752-1-II du Code du Commerce**

*« Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.*

*La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique. [...]*

Le Grenelle II de l'Environnement (loi portant Engagement National pour l'Environnement promulguée le 12 juillet 2010) a apporté des modifications à l'outil SCoT en renforçant l'urbanisme commercial dans la continuité de la LME et précise le contenu du Document d'Aménagement Commercial.

#### **Article L. 122-1-9 du Code d'Urbanisme :**

*«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** défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, **qui délimite des zones d'aménagement commercial (dites ZACOM)** en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.*

*Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. »*

### 3. Philosophie générale

Le document ci-présent s'inscrit dans la stratégie commerciale reposant sur une logique de renforcement de l'attractivité commerciale des territoires et de la capacité d'influence des centres villes et centres bourgs, dans le cadre d'une stratégie globale articulant le logement, les commerces et les services, l'activité économique et les transports.

#### Les objectifs des élus

Les principaux enjeux dans l'élaboration du DAC du Pays Barrois sont la revitalisation des centres villes et villages, le maintien du commerce de proximité et le développement de zones commerciales.

Les élus souhaitent que ce document soit facteur d'une cohérence dans la localisation des équipements commerciaux, ainsi que de complémentarité entre l'offre commerciale de centre ville et de périphérie. Le DAC devra permettre le développement commercial et proposer aux habitants une offre complète de proximité.

#### Méthodologie préalable

Le Document d'Aménagement Commercial a vocation à maîtriser le développement commercial par la prise en considération d'enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable. Une polarisation de l'offre au sein des centres et des pôles en population et emploi, et bien desservie, notamment par les transports en commun, permet d'identifier les zones les plus à même d'accueillir le commerce.

Pour répondre à ces principes, trois niveaux d'offre commerciale sont retenus dans le DAC :

- **L'offre en pôles structurants (cœur urbain)** : disposant d'une offre diversifiée, les pôles structurants sont composés d'une offre complète de proximité en centre-ville et d'une locomotive alimentaire de type hypermarché ainsi que des enseignes spécialisées en périphérie ayant besoin d'une zone de chalandise large.
- **L'offre intermédiaire (pôles intermédiaires)** : composés d'une grande surface commerciale alimentaire et d'une offre de proximité, les pôles intermédiaires ont une fonction de desserte locale, à l'échelle communale et/ou intercommunale, pour des fréquences d'achats hebdomadaires ou quotidiennes.
- **L'offre de proximité (pôles de proximité et pôles locaux)** : regroupant des commerces traditionnels, les pôles de proximité et pôles locaux répondent aux achats quotidiens, de première nécessité, et de grande proximité, qu'ils assurent à l'échelle d'une commune.

## 4. Projet d'aménagement commercial durable

L'analyse du tissu économique et commercial réalisée dans le cadre du diagnostic du SCoT (*cf. rapport de présentation du dossier de SCoT*) a mis en évidence les particularités de l'appareil commercial du territoire :

- Une offre organisée autour du pôle principal de Bar-le-Duc et des pôles commerciaux secondaires,
- Une volonté des élus de mener une véritable politique commerciale.

L'offre commerciale du Pays Barrois se caractérise par deux aspects essentiels :

- Le caractère rural d'une grande partie du territoire, qui a pour conséquence une dépendance importante envers l'offre proposée par les agglomérations ;
- La présence d'une offre commerciale structurante concentrée à Bar-le-Duc et le long de la vallée de l'Ornain et une offre commerciale de périphérie située à proximité de Bar-le-Duc et à l'ouest du territoire, en périphérie de Saint-Dizier.

La stratégie du SCoT s'inscrit dans le développement de l'offre commerciale de manière à favoriser le rayonnement des pôles urbains sur le territoire, tout en limitant la tendance au développement commercial en périphérie non accessible en transport collectif et dans la logique d'un renforcement de l'attractivité commerciale du Pays.

Le PADD promeut un développement équilibré de l'offre commerciale en fonction de l'armature urbaine et commerciale du Pays Barrois. L'enjeu réside dans le renforcement des espaces commerciaux existants et dans le maintien des activités commerciales dans toutes les communes du territoire.

Il s'agit de concilier deux objectifs :

- Orienter le développement de l'offre commerciale de manière à favoriser le rayonnement des pôles urbains sur le territoire, tout en limitant la tendance au développement commercial en périphérie, dans des secteurs parfois inaccessibles en transport collectif ;
- Inscrire la stratégie commerciale dans la logique d'un renforcement de l'attractivité commerciale du Pays et de réduction de son éviation commerciale, en prenant acte des nouvelles attentes et pratiques des consommateurs (renforcement du lien entre pratiques commerciales et loisirs, développement du discount, forte croissance des achats par internet, ...).

Le SCoT vise donc à promouvoir une organisation globale de l'appareil commercial, en lien avec l'armature urbaine du territoire. Cela passera notamment par les mesures suivantes :

- L'identification de trois zones commerciales stratégiques (zone de la Grande Terre à Bar-le-Duc, centre de Bar-le-Duc, zone de la Ballastière à Ligny-en-Barrois), qui constitueront les secteurs privilégiés pour le développement d'une offre commerciale structurante.
- Le maintien de l'offre existante dans le cœur urbain (notamment Fains-Véel) et le renforcement de l'offre structurante proposée par l'armature urbaine (dont le secteur Ville Haute de Bar-le-Duc) afin de limiter l'évasion commerciale, dans le cadre d'une approche coordonnée avec l'offre de Saint-Dizier.
- Le maintien et développement d'une offre commerciale diversifiée dans les pôles intermédiaires (Ligny-en-Barrois, Revigny-sur-Ornain, Ancerville-Cousances, Gondrecourt-le-Château), en lien avec une stratégie d'aménagement et de requalification du centre urbain.
- La possibilité de prévoir le développement d'une offre commerciale dans le sud du Pays Barrois.
- L'organisation d'une offre commerciale de proximité à l'échelle de chaque bassin de vie, soit sous la forme de commerces classiques implantés en centre-bourg, soit sous la forme de commerces itinérants.
- La préservation et valorisation des locaux commerciaux en centre-ville et centre-bourg.

## 5. Orientations d'aménagement commercial

La lecture des orientations du DAC doit s'effectuer au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) devront établir des modalités et règlements nécessaires pour mettre en œuvre ces orientations.

Le Document d'Aménagement Commercial s'inscrit dans une logique de déclinaison des orientations d'aménagement fixées par le SCoT :

- Développer l'offre commerciale en cohérence avec le renforcement du commerce de centre-ville et la réduction de l'évasion commerciale ;
- Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres ;
- Concilier développement commercial et développement durable ;
- Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants ;
- Cadrer les futurs projets de façon à ce qu'ils répondent à des objectifs :
  - d'accessibilité piétonne depuis une ligne de transport collectif ;
  - d'accessibilité générale par les modes doux et les transports en commun ;
  - de mutualisation et de perméabilité des aires de stationnement ;
  - de qualité architecturale, environnementale et urbaine ;
  - de densité avec des formes urbaines renouvelées ;
  - de performances énergétiques et environnementales renforcées par rapport aux règles et usages existants ;
  - d'insertion dans le tissu urbain et d'articulation avec la modernisation des espaces commerciaux existants à proximité.

La prise en compte de l'offre commerciale ne se fait pas au regard des enseignes et produits qu'elle distribue, afin de respecter le principe de libre concurrence, mais vise à répondre à une juste répartition de l'offre commerciale en tant que service à la population et objet urbain générateur de flux.

Des objectifs de cohérence urbaine et d'équilibre entre les différents territoires mais aussi sur ceux liés à la sauvegarde des fonctions de proximité :

- répartir l'offre de manière équilibrée en appui de l'armature urbaine hiérarchisée, et permettant de répondre qualitativement aux besoins de la population existante et à venir ;
- privilégier les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte ;
- orienter les développements commerciaux sur des secteurs bien desservis par les transports en commun ;
- opérer un aménagement commercial dans une logique de polarisation et de densification des zones commerciales existantes ;
- améliorer l'attractivité et la qualité environnementale des aménagements commerciaux.

## 6. Identifications des pôles

Trois niveaux d'offre commerciale sont retenus :

### 6.1. L'offre en pôles structurants (cœur urbain)

Dans le SCoT, l'offre en commerces structurants est identifiée dans le cœur urbain comprenant les communes suivantes : Bar-le-Duc, Savonnières-devant-Bar, Behonne, Fains-Véel et Longeville-en-Barrois.

Le cœur urbain dispose d'une offre diversifiée composée d'une offre complète de proximité en centre-ville et d'une locomotive alimentaire (hypermarché).

#### Prescriptions

Le SCoT vise donc à promouvoir une organisation globale de l'appareil commercial, en lien avec l'armature urbaine du territoire. Cela passera notamment par la mesure suivante :

- Le renforcement de l'offre structurante proposée par le « cœur urbain », afin de limiter l'évasion commerciale

Les communes identifient au sein de leur document d'urbanisme leur(s) centralité(s) et peuvent y associer des règles spécifiques :

- stationnement,
- caractéristiques du bâti,
- espaces publics,
- linéaires commerciaux.

Les commerces seront accueillis de manière préférentielle en centralité sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire, ...). Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat.

#### Recommandations

Le SCoT recommande aux communes de poursuivre la requalification et la mise en valeur des espaces publics des centres-bourgs et du centre-ville de Bar-le-Duc afin de favoriser leur attractivité (espaces dédiés aux piétons, cheminements doux, cohérence dans la signalétique, ...).

De nombreux outils sont disponibles afin de maintenir les commerces dans les centralités et de préserver une diversité commerciale. Le SCoT encourage à leur utilisation :

- Droit de préemption sur les fonds de commerce ;
- Déclaration d'Utilité Publique ;
- Maintien des linéaires commerciaux dans les PLU ;
- Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).

Pour conforter l'animation des centralités, il est possible de prendre appui sur des formes de commerce non sédentaires (marchés par exemple).

## 6.2. L'offre intermédiaire (pôles intermédiaires)

Cette offre au rayonnement intercommunal peut se développer au sein des pôles intermédiaires identifiés dans le PADD du SCoT.

### Prescriptions :

Les pôles intermédiaires constituent des relais essentiels de l'attractivité de Bar-le-Duc, et jouent un rôle d'organisation de la vie quotidienne de leurs bassins de vie. Les pôles intermédiaires identifiés dans le cadre du SCoT sont Ligny-en-Barrois, Revigny-sur-Ornain, Gondrecourt-le-Château et Ancerville - Cousances les Forges.

Le SCoT recommande le soutien au maintien d'une activité commerciale de rayonnement intercommunal.

Dans ces communes, le développement commercial ne pourra se faire qu'au sein ou en continuité de l'espace urbanisé existant, en complémentarité avec l'offre de proximité et l'offre en cœur urbain, avec des implantations ou extensions commerciales limitées à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce en dehors du périmètre des ZACOM.

## 6.3. L'offre de proximité (pôles de proximité, pôles locaux)

13

Cette offre au rayonnement communal et de quartier peut se développer sur toutes ces communes, en cohérence avec l'organisation en bassins de vie. L'objectif est de favoriser le développement de l'offre en petits commerces.

Dans ces communes, le développement commercial ne pourra se faire qu'au sein ou en continuité de l'espace urbanisé existant, avec une limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce pour toute nouvelle implantation ou extension commerciale.

Les pôles de proximité doivent apporter les services et commerces de proximité. Ils jouent un rôle primordial dans l'organisation quotidienne de la vie locale et font le lien entre les espaces les moins accessibles et les pôles plus intermédiaires. Le renforcement de ces pôles doit se faire par le soutien d'une activité commerciale de proximité.

Pour conforter l'animation des pôles de proximité, et des pôles locaux, il est possible de prendre appui sur des formes de commerce non sédentaires (marchés par exemple) et sous des formes innovantes (points multiservices, Relais de services publics, points d'accès services à distance).

### Prescriptions :

Pour conforter l'offre de proximité, le SCoT recommande de développer l'offre commerciale et de services de proximité dans les centres-bourgs et centre-ville (pharmacie, boulangerie / boucherie, restaurant, ...), en complémentarité avec l'offre développée dans les pôles intermédiaires.

## 7. Zones d'aménagement commercial

Trois ZACOM ont été identifiées au sein du SCoT :

- une ZACOM intégrée au centre urbain : le Centre de Bar-le-Duc,
- une ZACOM correspondant à la zone de la Grande Terre, située sur Bar-le-Duc et Longeville-en-Barrois,
- une ZACOM au niveau de la zone de la Ballastière, à Ligny-en-Barrois (et extension de la zone sur Givrauval).

Ces zones, se situant sur l'axe routier de la vallée de l'Ornain (notamment RN135) et à proximité de l'axe RN4 reliant Saint-Dizier à Void-Vacon/Commercy, possèdent le potentiel le plus élevé au sein du Pays pour capter le maximum de chalands. Ces zones nécessitent donc une attention particulière et par ce document un traitement spécifique qui permettra de les conforter dans leurs rôles de pôles commerciaux urbains majeurs du Pays.

La localisation et la définition des Zones d'Aménagement Commercial ont été opérées dans un triple objectif :

- éviter la multiplication des zones périphériques dans un souci de préservation des terres agricoles ;
- conforter le développement commercial des centres villes ;
- renforcer l'offre commerciale du Pays Barrois et limiter l'évasion commerciale.

Le renforcement de l'attractivité commerciale des ZACOM passe par des efforts sur les points suivants :

- La visibilité et la lisibilité : tant d'un point de vue global – pouvoir localiser et identifier la zone comme un espace unique, d'un seul tenant – que local – travailler sur la cohérence entre les différents éléments composant la zone pour développer une identité.
- L'accessibilité : d'un point de vue global – accessibilité du lieu par les grands axes, desserte en transports collectifs – et local – liaisons internes, liaisons douces et piétonnes, stationnement, desserte numérique.
- La qualité : en rapport à la fois à la qualité et au panel de commerces proposés, ainsi qu'à l'architecture et l'intégration paysagère des bâtiments existants et à venir.
- L'approche environnementale : gestion des déchets, gestion des ressources et efficacité énergétique.

Des règles ont donc été définies afin d'améliorer ces différents points et permettre le développement dans le temps d'une offre structurante, contribuant également à préparer l'arrivée des actifs du projet Cigéo.

### Modalités générales d'aménagement des ZACOM

#### - Développement commercial :

- L'implantation de nouvelles structures commerciales doit se faire de manière à favoriser la compacité du bâti.
- Les nouvelles structures devront respecter la vocation commerciale de la zone concernée.

- Accessibilité :

- Les ZACOM doivent être accessibles par les différents modes de transport existants.
- Les transports collectifs et modes doux sont à privilégier. Par conséquent, des aménagements pour accueillir les véhicules (aires de co-voiturage, abribus, parking à vélos, etc.) seront indispensables.
- Les liaisons piétonnes sont obligatoires en interne. Les liaisons piétonnes externes sont à réaliser dans la mesure du possible, si les aménagements permettent la sécurité des chalands.
- Les places de stationnement des véhicules individuels devront être progressivement réduites à mesure que l'offre en modes de transports alternatifs se développera, afin d'accompagner le changement des usages.

- Numérique :

- Les ZACOM devront être entièrement desservies par le très haut débit.
- L'implantation de nouveaux commerces devra obligatoirement s'accompagner d'une desserte numérique si ce n'est pas le cas.

- Visibilité et lisibilité :

- Les ZACOM doivent trouver et développer une identité de manière à les rendre plus visibles. En termes d'aménagement, les établissements des ZACOM devront tendre à plus d'harmonie dans leur forme (en termes de couleurs et matériaux utilisés pour les bâtiments).
- Par ailleurs, une signalétique devra être installée aux alentours afin de renvoyer vers ces lieux.

- Intégration paysagère :

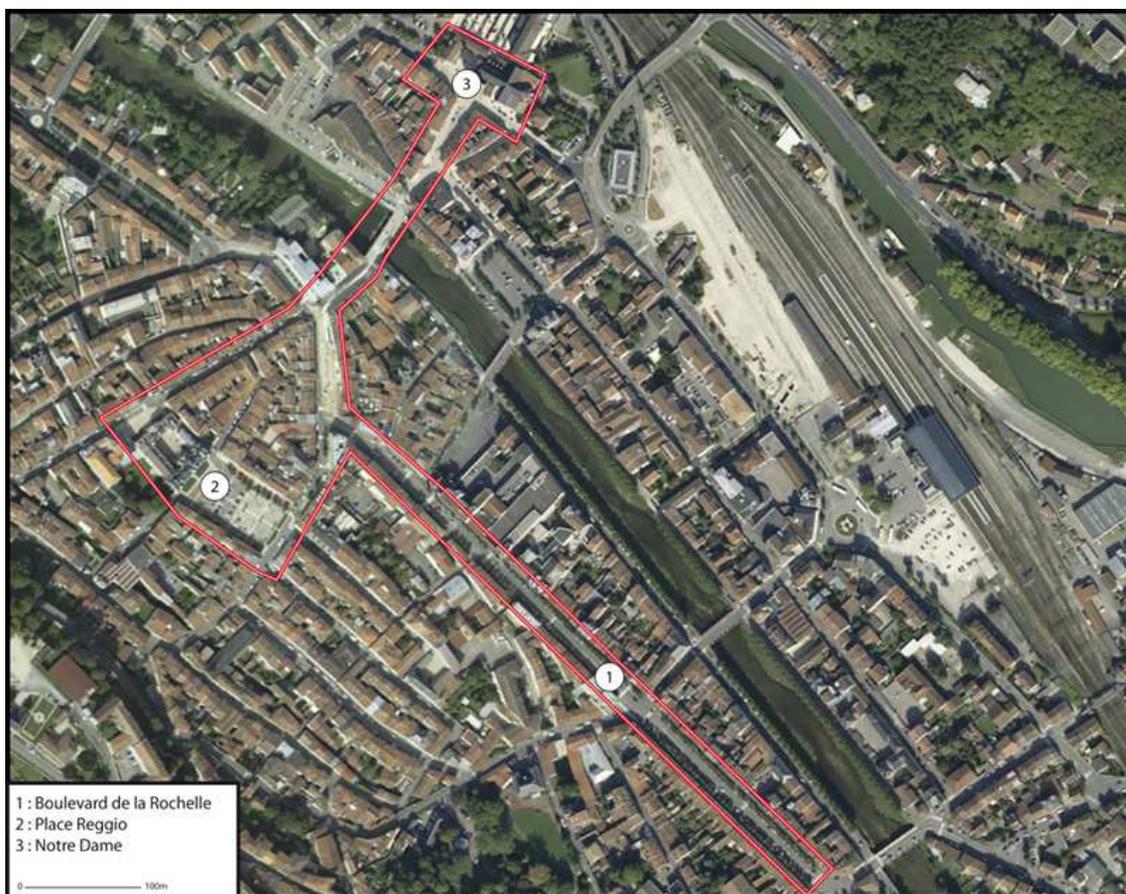
- Les bâtiments existants devant faire l'objet de rénovation ou de réhabilitation, ils devront impérativement respecter des principes d'intégration paysagère et environnementale, par les couleurs et matériaux utilisés.

- Energie et gestion des ressources :

- Au sein des ZACOM seront recherchées de façon indispensable une gestion optimisée des déchets, une gestion des eaux pluviales si possible à l'échelle de la ZACOM, et une production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliens) pouvant contribuer à l'alimentation énergétique de l'ensemble de la zone.

En considération de ces objectifs, ont été retenues les orientations d'aménagement et les zones délimitées sur les documents cartographiques ci-après.

**ZACOM 1 : Centre de Bar-le-Duc**



• **Vocation et spécialisation commerciales :**

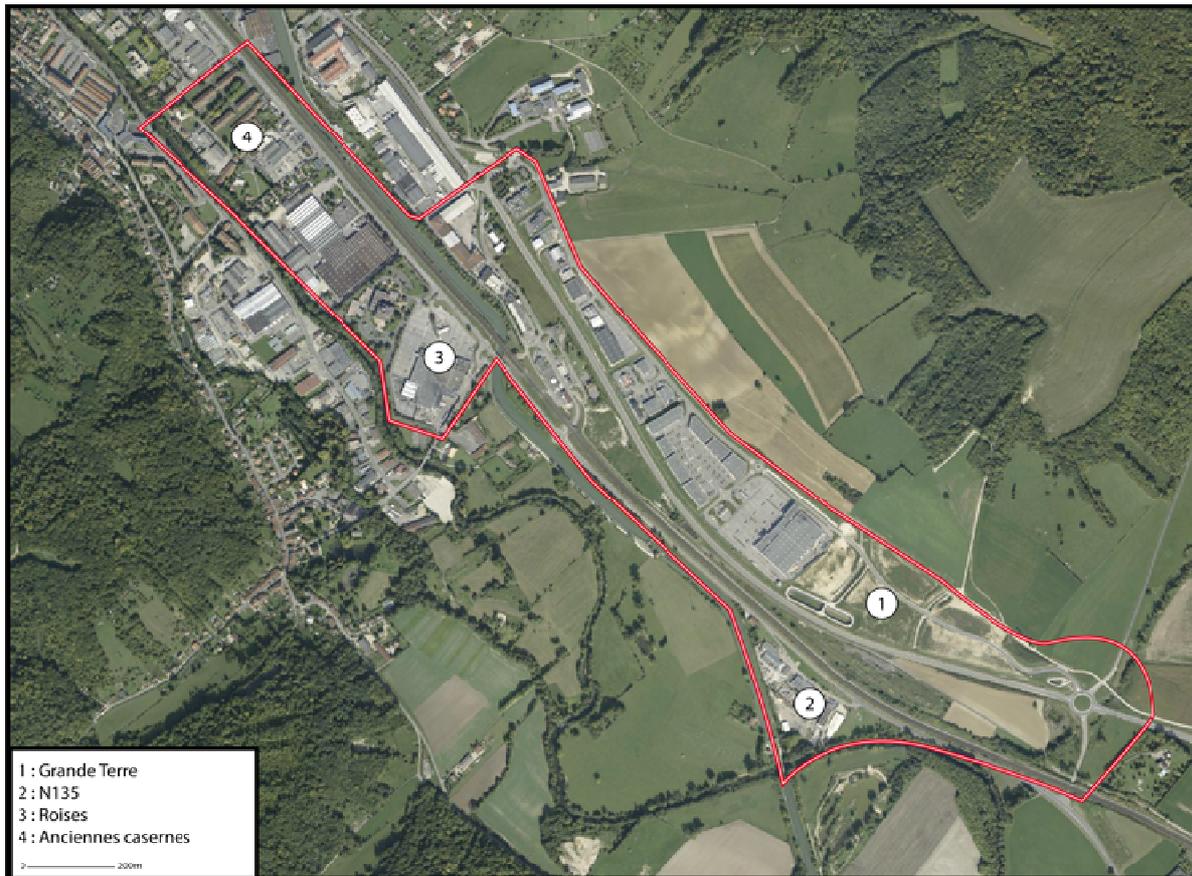
- Commerce de détail
- Restauration, hôtellerie et services de proximité
- Commerces de proximité - dans la mesure où les commerces s'adressent également à une clientèle résidente.

Cette ZACOM se compose essentiellement de commerces de petite taille, destinée à une clientèle à la fois locale, mais également élargie à l'ensemble du bassin de vie, étant au sein du pôle principal de l'armature territoriale. Par le développement des transports et des stratégies commerciale et touristique, cette ZACOM doit pouvoir accueillir une clientèle encore plus large, à l'échelle du Pays et du département.

• **Modalités d'aménagement spécifiques :**

- Les modalités d'aménagement du DAC et les éléments prescriptifs présents dans le DOO sont à situer dans la continuité directe de l'opération de requalification urbaine du centre-ville de Bar-le-Duc en cours jusqu'en 2015. L'ensemble devra s'articuler avec le pôle multimodal de la Gare situé à proximité.
- L'offre de stationnement pourra être articulée avec le pôle multimodal de Bar le Duc, en lien avec l'accessibilité de la zone en transports collectifs et en modes doux.
- Qualité architecturale :
  - Un effort est exigé en termes de qualité architecturale et d'harmonie entre les différentes structures commerciales, notamment du point de vue des couleurs et, si possible, des matériaux. Le panel de couleurs utilisé peut être celui de la commune de Bar-le-Duc, du Pays Barrois, ou celui du nuancier départemental de la Meuse.
  - La ZACOM se situant au sein d'un centre-ville historique et s'inscrivant dans un environnement riche en patrimoine, lors de la création, de l'extension ou de la réhabilitation de locaux commerciaux, il sera exigé :
    - de respecter les éléments précités en termes de qualité architecturale et d'harmonie ;
    - de respecter l'identité du Pays et de la commune, en proposant une réinterprétation du bâti traditionnel et en favorisant l'harmonie avec le cadre urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent ;
    - de respecter les volumes, les dispositions et les proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment.

## ZACOM 2 : Zone de la Grande Terre / Entrée Sud de Bar-le-Duc



18

### • **Vocation et spécialisation commerciales :**

- Grands commerces (super et hypermarchés, grandes surfaces spécialisées, magasins populaires, ...)
- Restauration, hôtellerie et services.

### • **Modalités d'aménagement spécifiques :**

- **Accessibilité :** Contrairement à la première ZACOM, celle-ci ne peut pas se reposer en partie sur une clientèle de proximité, de par sa situation périphérique et par la taille des commerces qu'elle abrite. Sa zone de chalandise étant plus étendue, l'accessibilité est le point clé de son développement. Cela implique :
  - La réalisation d'aménagements nécessaires et adaptés à l'arrivée de transports collectifs.
  - L'amélioration des accès routiers.
  - La réalisation d'un plan de circulation plus clair afin de circuler plus facilement à l'intérieur de la zone et de ses différentes parties.

- Stationnement :
  - Afin d'optimiser l'espace de la zone et selon la logique de compacité recherchée, les aires de stationnement doivent être concentrées dans un nombre de points limités, et localisées de façon stratégique dans la zone.
  - L'offre de stationnement pourra être articulée avec une offre de parc-relais, en lien avec l'accessibilité de la zone en transports collectifs et en modes doux.
  - Des aires de stationnement adaptées pour les modes doux et les véhicules non-polluants doivent être mises en place.
  
- Cheminement piéton : actuellement, la ZACOM n'offre que peu de possibilités aux piétons pour circuler, si ce n'est des aires de stationnement aux surfaces commerciales. De plus, la ZACOM telle qu'elle est identifiée au sein du SCoT comprend plusieurs zones d'activités éparpillées, difficilement accessibles les unes par rapport aux autres, possédant des aires de stationnements propres et peu de moyens d'accès par des modes autres que la voiture individuelle. Les piétons doivent retrouver une place au sein de cet ensemble, pour cela :
  - Des chemins piétonniers garantissant la sécurité des riverains doivent être mis en place et couvrir l'ensemble de la zone. Ces chemins doivent être intégrés au plan de circulation de la zone et appuyer la logique d'un réaménagement des aires de stationnement tel que présenté ci-dessus.
  - Les chemins piétonniers doivent être assez larges pour permettre à plusieurs personnes de se croiser et permettre une circulation aisée.
  - Ces chemins doivent s'accompagner d'espaces verts et de repos devant contribuer également à la qualité et à l'intégration paysagère de la ZACOM.
  
- Cohérence architecturale :
  - Lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou de la rénovation de bâtiments existants, hauteurs et surfaces doivent s'accorder avec celles des bâtiments alentours.
  - La réalisation de nouvelles structures commerciales de type bloc préfabriqué en tôle est interdite sans un travail supplémentaire d'intégration paysagère et de cohérence.
  
- Autres activités : des activités tertiaires étant déjà présentes au sein de la zone, l'implantation de nouvelles activités tertiaires est tolérée dans la mesure où ces activités s'implanteraient à proximité et seraient en lien avec celles déjà présentes.

### ZACOM 3 : Zone de la Ballastière



20

L'objectif de cette ZACOM est de contribuer à renforcer l'offre commerciale du sud du SCoT, et ainsi de limiter l'évasion commerciale vers Nancy et St-Dizier. Dans la perspective du développement futur du secteur de Cigéo, cette zone commerciale permettra d'envisager le développement de nouvelles offres commerciales adaptées aux nouveaux besoins.

• **Vocation et spécialisation commerciales :**

- Cette zone comporte des commerces alimentaires (zone actuelle de la Ballastière),
- Un projet d'extension de la zone est envisagé : il s'agirait d'accueillir prioritairement des commerces d'équipement de la maison, en complémentarité avec l'offre alimentaire et de proximité du centre de Ligny-en-Barrois.

• **Modalités d'aménagement spécifiques :**

- **Accessibilité :** située à proximité du centre de Ligny-en-Barrois, cette zone peut facilement s'y raccorder par des cheminements doux. Son aire de chalandise, relativement étendue à l'échelle du sud du SCoT, nécessite que son accessibilité soit pensée avec pertinence. Cela implique :
  - La réalisation d'aménagements nécessaires et adaptés à la desserte en transports collectifs, avec notamment la ligne urbaine n°17 Ligny-en-Barrois / Bar-le-Duc, qui dessert déjà la zone, et pourrait à terme également desservir son extension.
  - L'aménagement des accès routiers, dans la perspective future du projet de contournement de Ligny-en-Barrois, qui permettrait un accès direct de la zone depuis la RN4.
  
- **Cheminement piéton :** il est important de valoriser la proximité de la zone avec le centre de Ligny-en-Barrois, ainsi que l'existence d'un schéma de mobilités douces. Ainsi, il s'agira de prévoir une liaison douce entre la zone et le centre de Ligny-en-Barrois. Il s'agira également de concevoir l'aménagement de la zone de manière à optimiser ces déplacements doux :
  - Des chemins piétonniers garantissant la sécurité des riverains doivent être mis en place et couvrir l'ensemble de la zone. Ces chemins doivent être intégrés au plan de circulation de la zone.
  - Les chemins piétonniers doivent être assez larges pour permettre à plusieurs personnes de se croiser et permettre une circulation aisée.
  - Ces chemins doivent s'accompagner d'espaces verts et de repos devant contribuer également à la qualité et à l'intégration paysagère de la ZACOM.
  
- **Stationnement :**
  - Afin d'optimiser l'espace de la zone et selon la logique de compacité recherchée, les aires de stationnement doivent être concentrées dans un nombre de points limités, et localisées de façon stratégique dans la zone.
  - L'offre de stationnement pourra être articulée avec une offre de parc-relais, en lien avec l'accessibilité de la zone en transports collectifs et en modes doux.
  - Des aires de stationnement adaptées pour les modes doux et les véhicules non-polluants doivent être mises en place.
  
- **Cohérence architecturale :**
  - Lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou de la rénovation de bâtiments existants, hauteurs et surfaces doivent s'accorder avec celles des bâtiments alentours.
  - La réalisation de nouvelles structures commerciales de type bloc préfabriqué en tôle est interdite sans un travail supplémentaire d'intégration paysagère et de cohérence.