

Document d'Aménagement Commercial du Pays du Roumois D.A.C.

*DAC adopté en Comité Syndical le 2
juillet 2013*

*Modifications mineures approuvées en
Comité Syndical le 3 mars 2014*



Document réalisé avec le concours du bureau d'études :



SOMMAIRE

P R E A M B U L E 4

RAPPEL DE LA SYNTHÈSE DES CONSTATS ET DES ENJEUX INDUITS..... 4

RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
..... 6

**D O C U M E N T D ' A M É N A G E M E N T
C O M M E R C I A L P O R T A N T
D E L I M I T A T I O N D E S Z A C O M 11**

PREAMBULE

▣ Rappel de la synthèse des constats et des enjeux induits

Les enjeux de l'aménagement commercial sur le Pays du Roumois peuvent être synthétisés par échelle de réflexion :

L'échelle supra-territoriale :

Il s'agit de situer les Pays du Roumois vis-à-vis des territoires limitrophe, de déterminer son rôle commercial et les interactions avec les territoires voisins :

Synthèse des constats :

- Un rôle commercial de « proximité » du Pays du Roumois :
 - Une offre fortement tournée vers l'alimentaire et le commerce de proximité (achats quotidiens),
 - Une satisfaction des besoins réguliers (quotidiens / hebdomadaires) sur le territoire,
 - Une satisfaction des besoins occasionnels et exceptionnels qui s'effectue principalement sur les pôles concurrentiels (Agglomération Rouennaise, Le Neubourg, Pont-Audemer sur les territoires).
- Des marges de manœuvre limitées en termes de diversification de l'offre commerciale du Pays du Roumois, au regard de la densité et de la proximité de l'offre concurrentielle, et de la taille des communes du Pays.

Les enjeux induits dans le cadre du volet commercial du SCoT :

- Déterminer le positionnement commercial du Pays du Roumois, son ambition commerciale et son rôle vis-à-vis de sa population et des territoires voisins,
- Déterminer le niveau de réponse commerciale apporté aux habitants du Pays du Roumois
 - Satisfaction des besoins réguliers uniquement?
 - Satisfaction des besoins occasionnels?
- Mettre en avant les facteurs de différenciation du Pays du Roumois par rapport aux pôles concurrentiels?

L'échelle territoriale :

Il s'agit de mettre en évidence l'armature commerciale actuelle du Pays du Roumois, et l'organisation de la desserte du territoire sur les différentes catégories de besoins.

Synthèse des constats :

- Une offre commerciale tournée vers la proximité et la réponse aux besoins réguliers,
- Une densité commerciale relativement faible, en commerces de proximité et grandes et moyennes surfaces,
- Une desserte relativement satisfaisante des secteurs de Bourg Achard et de Bourtheroulde (Bosc-Roger) sur les besoins réguliers, plus partielle sur le secteur de la Saussaye

- Un rôle de Bourg-Achard sur les besoins occasionnels lourds (30% de consommations sur place) et légers (18% de consommations sur place),
- Un rôle moins affirmé sur le secteur de Bourtheroulde sur ces achats (respectivement 6% et 12% de rétention sur les achats occasionnels lourds et légers).

Les induits dans le cadre du volet commercial du SCoT :

- Déterminer l'évolution du rôle commercial des différentes polarités, dans l'objectif d'organiser la desserte du territoire sur les différentes catégories de besoins :
 - Achats réguliers uniquement?
 - Diversification du les achats occasionnels?
- Maintenir voire développer un maillage satisfaisant de l'offre de proximité,
- Affirmer une armature commerciale cohérence avec l'armature urbaine définie dans le SCoT et les logiques d'accueil de populations.

L'échelle polarité :

Synthèse des constats

- Des centralités urbaines plus ou moins diversifiées et dynamiques en termes d'offre commerciale...et des entretiens avec les élus mettant en évidence des difficultés de maintien de l'offre commerciale dans certaines centralités urbaines (phénomènes de mutation vers les services, délocalisation de l'offre vers des emplacements plus attractifs...)
- Des moyennes surfaces alimentaires pouvant fonctionner en synergie avec les commerces de proximité (dimensionnement et localisations adaptées)...ou au contraire, situées dans des localisations peu intégrées au tissu urbain (créant des points d'attractivité externes aux centralités, et rendant difficile l'utilisation de modes d'accès mixtes depuis les principaux secteurs d'habitats).
- Une offre de proximité (<300 m²) et alimentaire contribuant particulièrement au dynamisme des centralités, et associée à des

enjeux forts de rapprochement des densités urbaines (déplacements très fréquents, accès à un certain nombre de services pour les populations captives...)

Enjeux induits dans le cadre de la stratégie :

- Déterminer le degré de priorité accordé au renforcement des centralités urbaines ?
- Favoriser les complémentarités entre centralités urbaines et localisations périphériques, en tenant compte des enjeux d'accessibilité multimodale,
- Définir les logiques d'implantation à privilégier sur les polarités, pour répondre à des enjeux d'économie d'espace et de réduction des déplacements motorisés : Quid des implantations diffuses? Orientations sur la polarisation de l'offre commerciale? Localisations des implantations par rapport au tissu urbain ?

▣ Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un développement commercial
maîtrisé et organisé

Les constats

Le Pays du Roumois joue un rôle commercial de « proximité », avec un offre fortement tournée vers l'alimentaire et le commerce de proximité, répondant majoritairement à des besoins courants. En conséquence, la majeure partie des besoins courants (quotidiens à hebdomadaires) de la population du Pays est satisfaite dans les commerces du territoire. A contrario, les besoins plus occasionnels et exceptionnels (biens d'équipement de la personne, d'équipement de la maison, produits culturels...) sont en grande majorité satisfaits à l'extérieur du territoire (Agglomération Rouennaise, Le Neubourg, Pont Audemer). Les marges de manœuvre sont cependant fortement limitées en termes de diversification de l'offre commerciale du Pays du Roumois, au regard de la densité et de la proximité de l'offre concurrentielle, et de la taille des communes du Pays.

Le Pays du Roumois doit connaître un développement commercial à l'échelle de son développement urbain, et cohérent avec ce dernier, dans l'objectif **d'apporter une réponse optimale aux besoins de consommation de ses habitants**. Cela implique de s'inscrire dans une logique de **diversification « modérée » de l'offre commerciale du Pays** notamment sur des achats courants et occasionnels :

- de manière à rapprocher les consommations et réduire les déplacements lointains vers des polarités externes pour un motif achat...
- ...sans toutefois devenir un territoire de destination commerciale et s'inscrire dans une recherche d'attractivité commerciale forte.

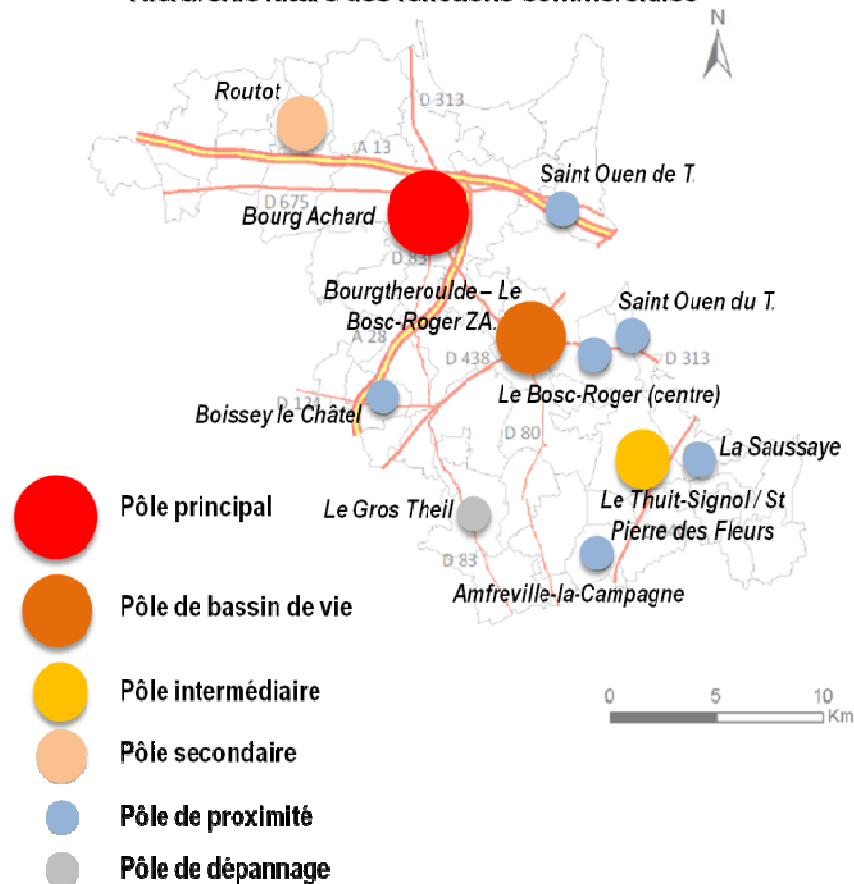
Cela implique également **d'organiser la desserte du territoire sur les différentes catégories de besoins en cohérence avec l'armature urbaine et les logiques d'accueil de population**. Pour ce faire, le SCoT définit la **hiérarchie future et souhaitable des fonctions commerciales sur le Pays du Roumois, en cohérence avec la hiérarchie urbaine définie dans le SCoT**.

Ce projet commercial implique :

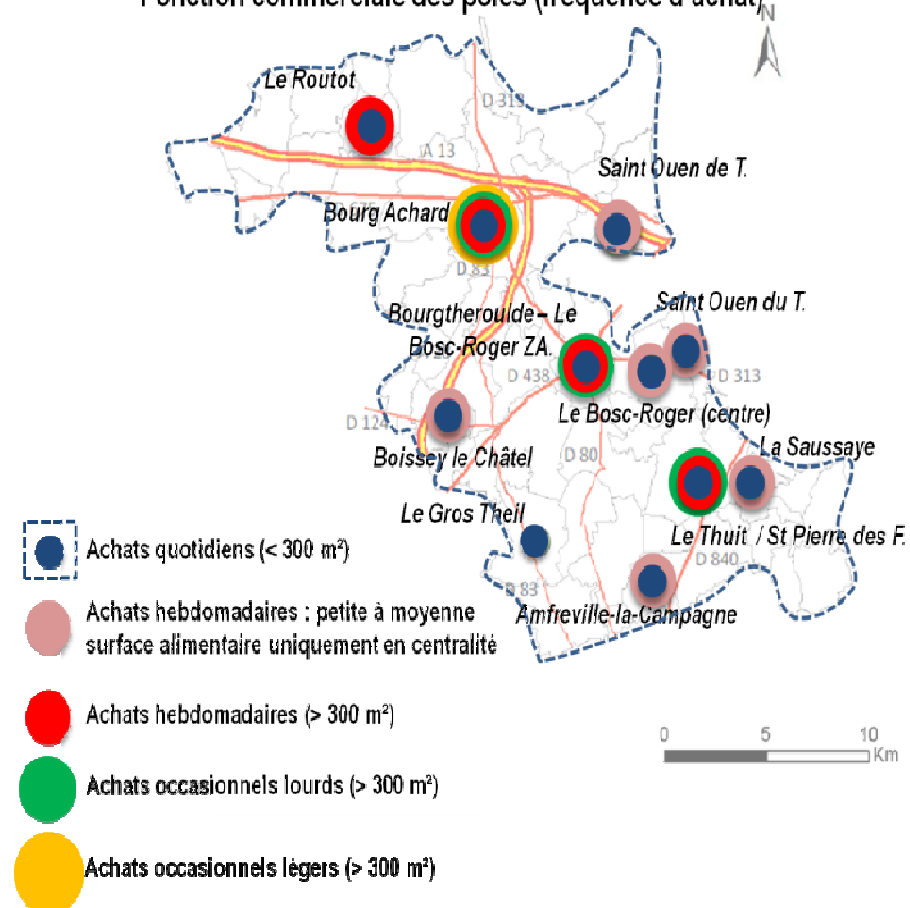
- **la diversification de l'offre commerciale des pôles structurants du SCoT**, tout en conservant une hiérarchie entre ces pôles. Il s'agit d'affirmer Bourg Achard comme pôle commercial « principal » à l'échelle du Pays, qui accueillera la majeure partie de la diversification de l'offre. Il s'agit également d'affirmer Bourgheroulde comme un pôle « de bassin », de moindre envergure par rapport à Bourg-Achard, mais destiné également à se diversifier. Enfin, le pôle du Thuit-Signol (auquel est associée la commune de Saint Pierre des Fleurs) est positionné comme un pôle « intermédiaire », jouant un rôle moins structurant, sur un bassin de vie moins large et dont la diversification sera plus partielle sur des achats occasionnels.

- **un maillage de l'offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires** (pour lesquels les enjeux de rapprochement des consommations sont plus forts), à travers le **confortement des pôles structurants** déjà équipés en lien avec leur développement démographique, et surtout le développement d'équipements commerciaux de format plus modéré **sur les pôles d'équilibre et les pôles relais, qui joueront un rôle local sur ces besoins de consommation et apporteront une réponse de proximité (niveaux « secondaire » et « de proximité »).**
- **Un maillage fin de l'offre commerciale de proximité répondant à des achats quotidiens, sur l'ensemble des communes du territoire** les enjeux de rapprochement des consommations étant très forts sur cette catégorie de besoins au regard de la fréquence de déplacements générés.

Hierarchie future des fonctions commerciales



Fonction commerciale des pôles (fréquence d'achat)



Chaque niveau hiérarchique se caractérise par la taille de son aire d'influence, la catégorie de besoins à laquelle répond l'offre commerciale présente et les caractéristiques des commerces présents :

Niveau de pôle SCoT	Niveau de fonction commerciale	Aire d'influence	Fréquence d'achats	Description
Pôle structurant	Pôle principal	20 000 à 30 000 habitants	Offre relativement diversifiée sur des achats quotidiens à occasionnels	Commerce de proximité développé, présence de plusieurs grandes surfaces alimentaires et non alimentaires
	Pôle de bassin	15 000 à 20 000 habitants	Offre développée et diversifiée sur des achats quotidiens à hebdomadaire, offre plus partielle sur des achats occasionnels lourds et légers	Commerce de proximité développé, présence de plusieurs grandes surfaces alimentaires et non alimentaires
	Pôle intermédiaire	10 000 à 15 000 habitants	Offre développée et diversifiée sur des achats quotidiens à hebdomadaire, plus partielle sur des achats occasionnels lourds	Commerce de proximité relativement diversifié, présence d'au moins une grande surface alimentaire, et une moyenne surface (format plus modéré) non alimentaire
Pôle d'équilibre	Pôle secondaire	5 000 à 10 000 habitants	Offre plus relativement complète sur les achats quotidiens, réponse plus partielle sur les achats hebdomadaires	Commerce de proximité, présence d'une moyenne surface alimentaire (format plus modéré que sur les pôles structurants)
Pôles d'équilibre et relais	Pôle de proximité	< 5 000 habitants	Offre plus ou moins diversifiée sur les achats quotidiens, réponse très partielle sur les achats hebdomadaires	Offre de proximité plus ou moins développée et diversifiée, présence ou non d'une petite surface alimentaire (300 à 1 000 m ²) en centre-bourg

Définir les logiques et conditions d'implantation des commerces

Les constats

Les centralités urbaines du territoire sont plus ou moins diversifiées et dynamiques en termes d'offre commerciale. Elles font pour certaines apparaître des difficultés de maintien de l'offre commerciale, des phénomènes de mutation vers les services, de délocalisation de l'offre vers des emplacements plus attractifs et plus excentrés.

Les logiques d'implantation des commerces ont un impact direct sur les conditions d'accessibilité à ces commerces, en lien avec leur degré d'intégration dans le tissu urbain, mais aussi leur degré de polarisation. Elles ont également un impact sur la consommation foncière générée par les équipements commerciaux (phénomènes de mitage, possibilité de mutualisation des équipements...).

Le SCoT prend en compte ces enjeux liés à l'organisation spatiale des activités et prévoit des orientations pour le maintien et le développement d'une offre commerciale attractive au cœur des centralités urbaines, dans une logique de rapprochement entre lieux de résidence et lieux d'achats, et pour répondre à des objectifs d'accessibilité multimodale aux commerces. Cela implique :

- **De privilégier** le développement de l'offre de proximité au cœur des centralités urbaines,
- De favoriser le maintien et le développement des moyennes surfaces alimentaires dans les enveloppes urbaines, au plus près des densités urbaines,
- De **mettre en place des règles d'urbanisme favorables au maintien et au développement de l'offre commerciale et artisanale** dans les centralités,

- Dans les secteurs de périphérie, de **privilégier le développement d'une offre complémentaire à celle des centralités**, peu compatible avec une implantation au cœur du tissu urbain.

Le SCoT affirme également la volonté de polariser le commerce dans des localisations identifiées dans un triple objectif :

- **Favoriser une bonne lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire**, en limitant le nombre de pôles commerciaux (s'appuyer notamment sur des localisations existantes),
- **Rationaliser les déplacements motorisés pour un motif achat** en permettant la satisfaction de plusieurs types de besoins sur un même lieu,
- **Maîtriser la consommation foncière à destination commerciale** en limitant les phénomènes de dilution de l'offre (mitage commercial).

Enfin, le SCoT affirme l'objectif d'opérer un développement commercial durable et de qualité. Cela implique tout d'abord de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux en développant des liaisons douces sécurisées au sein des pôles et depuis les zones d'habitat et d'emploi proches, et en assurant le maintien des activités commerciales au cœur du tissu urbain.

Cela implique également d'optimiser le foncier à vocation commerciale en poussant à la mutualisation d'infrastructures (*stationnements notamment*) et en fixant des orientations favorisant une plus forte densité d'aménagement dans le cadre des nouveaux développements.

Enfin, il s'agira de préserver l'identité paysagère du territoire en favorisant l'intégration paysagère des équipements commerciaux et la qualité d'aménagement, et de limiter l'impact des équipements sur l'environnement (gestion de l'eau, des déchets, qualité énergétique...).

Document d'Aménagement Commercial portant délimitation des ZACOM

Ce volet constitue le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays du Roumois, portant délimitation des ZACOM. Il comprend également les prescriptions du DOO spécifiques à l'ensemble des ZACOM, et à chaque ZACOM.

Rappel des objectifs :

Il convient de rappeler que les ZACOM sont les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités urbaines. Elles sont destinées à accueillir des équipements de plus de 300 m² de surface de vente répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers, dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines.

Conformément aux objectifs du PADD concernant l'évolution de l'armature commerciale, seuls les pôles structurants (et les communes associées à ces pôles en termes de fonctionnement marchand) sont destinés à accueillir ces commerces « importants ». Les ZACOM sont donc localisées exclusivement sur ces pôles. Il s'agit :

- du Pôle de Bourg-Achard
- du Pôle de Bourgheroulde-Infreville, auquel est associée la zone d'activités de Bosc-Roger en Roumois
- du Pôle de Thuit-Signol, auquel est associée la commune de Saint Pierre des Fleurs.

Critères de délimitation :

Ces ZACOM sont délimitées en considération des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors écologiques,
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles,
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité routière adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux impactant l'organisation territoriale du commerce,
- dans des secteurs desservis ou ayant vocation à être desservis par les transports collectifs
- en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes),
- en mettant à disposition du commerce des espaces fonciers dimensionnés dans un souci :
 - de respect de la hiérarchie et des objectifs d'évolution commerciale des polarités tels que définis dans le PADD,
 - de cohérence avec les objectifs du PADD, notamment en termes d'accueil de population et d'équilibres territoriaux.

Le présent document s'applique aux commerces de détail¹ et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce chapitre, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales² avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Enfin, les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- **Les nouvelles implantations commerciales** : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- **Les nouveaux développements commerciaux** : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

² Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ZACOM :

PRESCRIPTIONS

- Les implantations d'équipements commerciaux tiennent compte des contraintes des terrains sur lesquels ils s'implantent (contraintes environnementales, liées aux risques, etc.).

> Favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les nouveaux développements sont conditionnés à l'existence ou la mise en place de cheminements doux pratiques et sécurisés :

- internes à la ZACOM, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier des continuités d'itinéraires avec les quartiers riverains, les itinéraires cyclables existants, et les points d'arrêt des transports en commun.
- connectant la ZACOM aux quartiers riverains et centralités urbaines les plus proches.

> Favoriser la densité des aménagements commerciaux, dans une logique d'économie d'espace :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements doivent être compatibles avec l'objectif d'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à l'existant. Pour atteindre cet objectif il s'agit :

- de mutualiser les infrastructures d'accès et les espaces de stationnement entre plusieurs équipements commerciaux situés à proximité;
- de réaliser les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et à terme ne pas créer de «dents creuses»,
- pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial notamment :
 - o en agissant sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, recul par rapport aux limites des parcelles, CES, COS...),
 - o en définissant des règles de stationnement adaptées.

RECOMMANDATIONS

Afin d'améliorer la densité de construction au sein des ZACOM, le SCoT recommande que les nouvelles implantations commerciales soient effectuées dans le souci de tendre vers un objectif de densité de construction. Cet objectif exprimé en termes d'emprise au sol des surfaces bâties par rapport au foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts, ...) est fixé à 35%.

Cette recommandation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce).

Les documents d'urbanisme locaux veillent à intégrer des dispositions

compatibles avec cette recommandation pour permettre la densification des ZACOM.

Ce rapport de 35 % peut être minoré, uniquement dans le respect d'une ou des conditions suivantes :

- s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...),
- si les documents d'urbanisme locaux mettent en place des dispositions spécifiques concernant le traitement paysager et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité,
- si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

> Inciter à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...), notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espaces verts, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
- du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- des aménagements choisis, permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

> Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux :

PRESCRIPTIONS

Les nouveaux développements dans les ZACOM veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

ZACOM des Portes (Bourg-Achard) :

Délimitation de la ZACOM :



 ZACOM

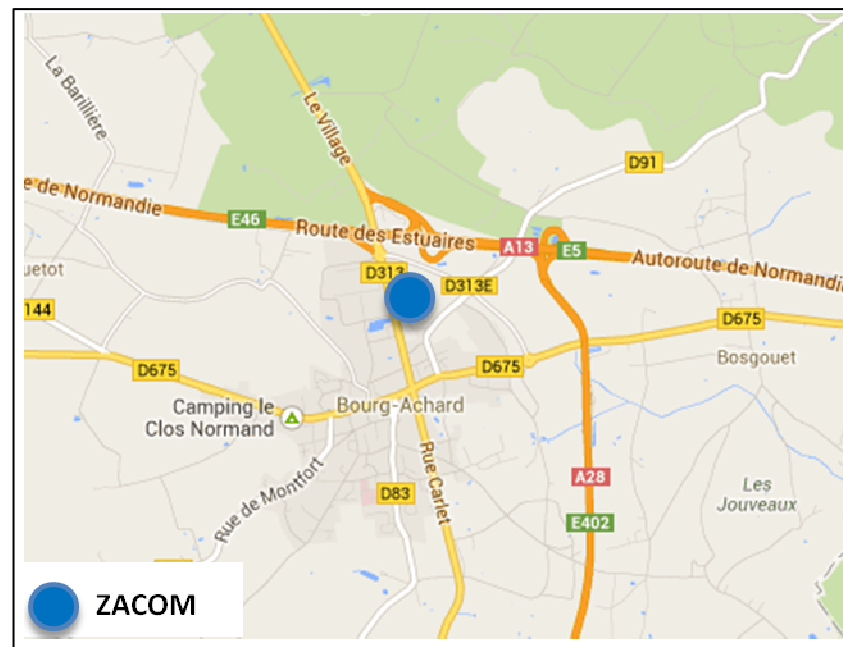
 Projet de voie de contournement de Bourg-Achard

 Projet de carrefour giratoire

 Accès futur à la ZACOM

Rappel :

Localisation :



Polarité : Bourg-Achard

Niveau de polarité SCoT : Pôle structurant

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 18 Ha

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 18 Ha dont 6 Ha mobilisables à échéance du SCoT, hors relocalisations.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Le foncier maximum mobilisable pour accueillir des activités commerciales nouvelles au sein de la ZACOM des Portes est plafonné à 6 ha. Cette enveloppe peut être dépassée dans le cadre de la relocalisation (avec ou sans extension) d'activités commerciales existantes sur la commune à la date d'approbation du SCoT.

L'urbanisation commerciale s'effectue en priorité au sud de la ZACOM, en continuité du tissu urbain existant. Les activités répondant à des achats hebdomadaires s'implantent prioritairement dans le secteur sud de la ZACOM, afin de favoriser la proximité vis-à-vis des secteurs d'habitat, et l'utilisation de modes de déplacement doux.

Les nouvelles implantations commerciales dans la ZACOM des Portes sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Ce projet d'aménagement d'ensemble prend en compte les aspects et orientations suivants :

- la mise en place d'un accès unique, en compatibilité avec les principes définis sur le schéma ci-contre (accès depuis un giratoire positionné sur la RD 313, au niveau du passage du futur contournement),
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, sur l'ensemble du foncier ouvert à l'urbanisation (plafonné à 6 ha), sont définies dans le respect des objectifs suivants :
 - o Mutualiser les espaces de stationnement et les accès entre plusieurs commerces, à l'échelle du périmètre ouvert à l'urbanisation (espace dédié à l'implantation de nouvelles activités et espaces dédiés à la relocalisation éventuelle d'activités existantes),
 - o Rendre possible la continuité de cette urbanisation d'ensemble, dans une logique de mutualisation et de cohérence d'ensemble sur le reste de la ZACOM, voué à une urbanisation commerciale éventuelle à plus long terme,

- les logiques d'accessibilité modes doux, au sein de la ZACOM, sont déterminées dans l'objectif de permettre des circulations douces sécurisées, et les connexions avec les itinéraires doux existants depuis les secteurs d'habitat proches et le centre-bourg de Bourg-Achard,
- la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois est prise en compte

ZACOM de la Baudrière (Bourgtheroulde)

Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) mobilisable pour du commerce :

- Secteur « en devenir » : 12 000 m²



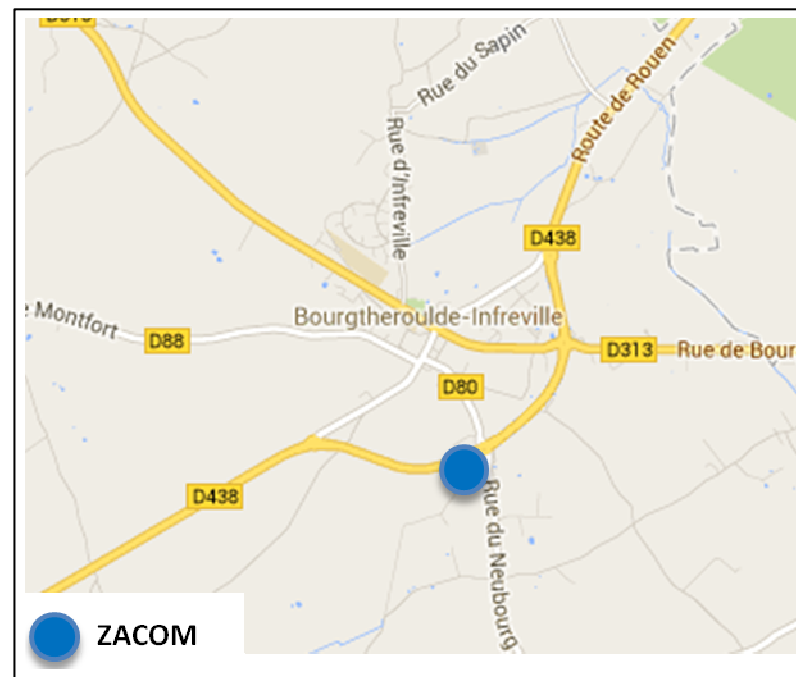
ZACOM

Secteur « structuré »

Secteur « en devenir »

Rappel:

Localisation :



Polarité : Bourgtheroulde / Le Bosc-Roger

Niveau de polarité SCoT : pôle de bassin de vie

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 4.1 Ha

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 12 000 m²

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Les nouveaux développements commerciaux dans le secteur « en devenir » de la ZACOM de la Baudrière sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Ce projet d'aménagement d'ensemble définit les principes d'aménagement au sein du secteur en devenir, ainsi que l'articulation avec les secteurs actuellement structurés. Il définit les modalités d'accessibilité routière et en modes doux à la ZACOM. Plus précisément, il s'agit :

- de définir les modalités d'accessibilité routière à la ZACOM. La création d'un second accès peut être envisagée. Les accès sont pour cela mutualisés à l'échelle de l'ensemble de la zone ;
- de définir et mettre en place les itinéraires de circulations douces au sein de la ZACOM, mais aussi depuis les secteurs situés au nord de la RD 438 (zone d'activités, centre-bourg) ;
- de définir les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, sur le secteur « en devenir », et leur articulation avec les secteurs structurés, dans l'objectif de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et les connexions entre les activités, dans une logique de fonctionnement d'ensemble ;
- De prendre en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

ZACOM Le Bosc-Roger ZA les Grands Clos (Le Bosc-Roger-en-Roumois)

Délimitation de la ZACOM :



ZACOM

Secteur « structuré »

Secteur « en devenir »

Rappel :

Localisation :



Polarité : Bourgtheroulde / Le Bosc-Roger

Niveau de polarité SCoT : pôle de bassin de vie

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle principal

Vocation : Achats hebdomadaires, occasionnels lourds et occasionnels légers

Formats : La ZACOM n'est pas une localisation préférentielle pour les commerces de moins de 300 m².

Superficie totale de la ZACOM : 7 Ha (dont 2 Ha en secteur « structuré »)

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 5 Ha (secteur « en devenir ») dont 3 Ha mobilisables à « échéance SCoT »

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Le foncier maximum mobilisable pour accueillir des activités commerciales nouvelles au sein de la ZACOM du Bosc-Roger ZA est plafonné à 3 ha (potentiel constructible).

Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent en priorité dans le secteur « structuré ».

Les nouvelles implantations commerciales dans le secteur « en devenir » sont conditionnées à la **définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...), dans le respect des orientations suivantes :**

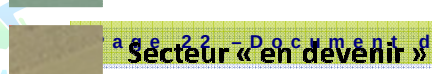
- Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent en priorité en continuité des commerces existants ;
- Le projet d'aménagement d'ensemble définit les logiques d'accessibilité routière à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM. L'éventualité de la création d'un nouvel accès desservant la ZACOM depuis la RD 313 peut être étudiée. Les accès principaux sont mutualisés pour l'ensemble des commerces de la ZACOM ;
- Les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement sur le secteur « en devenir », ainsi que leur articulation avec les secteurs structurés, sont définies dans l'objectif de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et les connexions entre les activités, dans une logique de fonctionnement d'ensemble ;
- Le projet d'aménagement définit les itinéraires de circulations douces au sein de la ZACOM, ainsi que depuis les autres secteurs de la zone d'activité et itinéraires existants ;
- Le projet d'aménagement prend en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.

ZACOM de la Croix-Mouche (Saint Pierre des Fleurs)

Délimitation de la ZACOM :

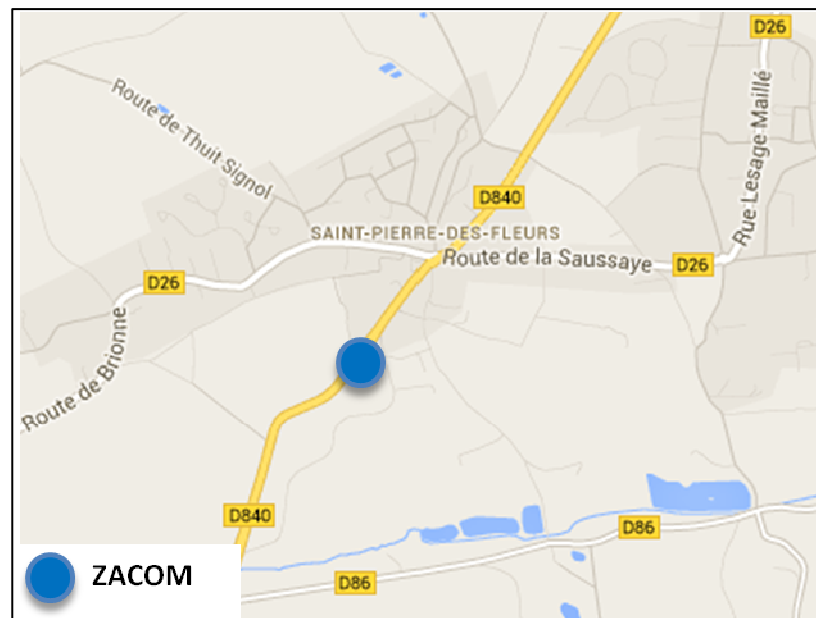
Potentiel constructible (terrain à bâtir) mobilisable pour du commerce :

- Secteur « structuré » : 1 800 m²
- Secteur « en devenir » : 11 200 m²



Rappel :

Localisation :



Polarité : Le Thuit-Signol / Saint Pierre des Fleurs

Niveau de polarité SCoT : Pôle structurant

Positionnement dans la hiérarchie commerciale (PADD) : Pôle intermédiaire

Vocation : Achats hebdomadaires et occasionnels lourds

Formats : Les commerces de proximité inférieurs à 300 m² sont admis dans la ZACOM.

Superficie totale de la ZACOM : 4.2 Ha (dont 3 Ha en secteur « structuré »)

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 1.2 Ha (secteur « en devenir »)

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZACOM

Les nouveaux développements s'effectuent en priorité dans le secteur « structuré » de la ZACOM, en continuité des commerces existants.

Les nouvelles implantations commerciales dans le secteur « en devenir » au sud de la route départementale sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle du secteur (Outils : orientations d'aménagement, ZAC...). Il s'agit:

- De définir les modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces). Il s'agit de privilégier la mise en place d'un accès unique au secteur « en devenir » ;
- De déterminer les logiques d'accessibilité modes doux, au sein du secteur « en devenir » et en lien avec le secteur « structuré » ;
- De déterminer les logiques d'implantation des bâtiments et espaces de stationnement, dans le respect de l'objectif de consommation économe du foncier, **en privilégiant des logiques** de mutualisation des espaces de stationnement et accès entre plusieurs commerces ;
- De prendre en compte la Trame Verte et Bleue du Pays du Roumois.