



## → LES ACTEURS POUVANT VOUS ACCOMPAGNER DANS LA DÉMARCHE

- **Chambre de Commerce et d'Industrie Champagne-Ardenne**  
10 rue de Chastillon - CS 50537  
51011 Châlons-en-Champagne cedex  
03 26 21 11 33
- **Direction Départementale des Territoires**  
DDT Ardennes : 03 24 37 51 17  
DDT Aube : 03 25 71 18 00  
DDT Marne : 03 26 70 80 00  
DDT Haute-Marne : 03 25 30 79 79
- **Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)**  
Rue Robert Blum - 54700 Pont-à-Mousson - 03 83 80 40 20  
► [www.epfl.fr](http://www.epfl.fr)
- **DREAL** Service Aménagement, Energies Renouvelables  
Mission Foncier - 2 rue Augustin Fresnel - 57 071 Metz  
03 87 62 81 00  
► [www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr](http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr)

## → LA RÉGLEMENTATION

- La Loi relative à la modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 intègre les DAC dans les SCoT
- La Loi (n° 2014-626) du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite Loi Pinel réintègre le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le DAC ayant été supprimé par la Loi ALUR

## → LES DOCUMENTS D'URBANISME

- Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAC) précise le volet commercial du SCoT, et notamment les orientations relatives aux équipements. Il définit les zones commerciales, et la localisation préférentielle du commerce.
- Le DOO du SCoT constitue le volet réglementaire et définit les orientations et objectifs opposables.

## → POUR ALLER PLUS LOIN

Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD  
**Lutter contre la rétention foncière**

- Requalification des espaces commerciaux - Certu - 2013
- L'aménagement commercial dans les SCoT, Retour d'expériences et pistes de réflexion - Certu 2010
- Urbanisme commercial, une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser - AdCF - juillet 2012



Cette fiche fait partie de la **Boîte à Outils de l'urbanisme durable**, éditée par l'ARCAD, Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables en Champagne-Ardenne. Retrouvez l'ensemble des fiches sur [www.arcad-ca.fr](http://www.arcad-ca.fr)



Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables  
CHAMPAGNE-ARDENNE



Et le soutien de ses adhérents

BP 20099  
105 rue Denis Mougeot  
52103 Saint-Dizier cedex  
Tel : 03 25 94 41 18  
fax : 03 25 94 40 68  
[info@arcad-ca.fr](mailto:info@arcad-ca.fr)



# Requalifier les ZONES COMMERCIALES

70 %

**DU CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERCIAL** est réalisé en périphérie des villes, contre 30 % en Allemagne.  
Source : étude urbanisme ADCF

Les zones commerciales sont nombreuses en France. Elles ont connu un rythme de développement soutenu depuis les années 1990, notamment en périphérie des espaces urbains, façonnant les entrées de ville. Elles tendent à perdre en vitesse : leur fréquentation baisse, la vacance est parfois élevée, et la consommation de foncier excessif avec 30% des surfaces urbanisées qui correspond aux activités économiques (études foncières, 2010).

De plus en plus, les villes souhaitent intégrer la mixité fonctionnelle dans leur projet, c'est-à-dire inciter les personnes à moins se rendre dans ces grands espaces dédiés uniquement à la consommation et situés hors des centres, obligeant l'utilisation de la voiture.

La requalification d'une zone se fait pour différentes raisons : indisponibilité foncière, vieillissement de la zone, mitage... Mais comment requalifier les zones commerciales ?

## LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DOIVENT PRENDRE EN COMPTE LA REQUALIFICATION DES ZONES COMMERCIALES POUR RÉPONDRE À DIFFÉRENTS ENJEUX :

- L'adaptation aux besoins
- La limitation du foncier
- L'amélioration de la composante paysagère, et des équipements
- L'instauration de la mixité
- La densification
- Les déplacements



## Quelles solutions apporter ?

### Atlas des zones d'activités économique de Reims Métropole

L'Agence d'Urbanisme de Reims a réalisé et met à jour régulièrement un atlas des zones d'activités économiques à l'échelle de Reims Métropole. Il s'agit, dans un contexte de gestion économe du foncier agricole et naturel urbain et de promotion d'un aménagement durable du territoire, de lutter contre l'étalement et de disposer d'un outil d'observation. Il permet de mieux connaître l'offre commerciale, sa localisation, sa composition et d'analyser les dynamiques commerciales. L'atlas des zones d'activités du bassin rémois se veut être un outil d'aide à la décision à destination des pouvoirs publics (collectivités locales, État) et des chambres consulaires. La mise à jour s'est effectuée par des relevés sur le terrain et l'ajout des projets commerciaux autorisés en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) depuis 2008.

### → DE MULTIPLES VOCATIONS POUR LES NOMBREUSES ZONES D'ACTIVITÉS

S'il n'existe pas de définition précise et normative des parcs, des zones commerciales et zones d'activités économiques (ZAE), il est possible de proposer la définition suivante : il s'agit de la concentration ou du regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises. Les appellations peuvent varier et reflètent ainsi les évolutions de la vocation des ZAE : parcs d'activités, écoparcs, éco-zones, pôles d'activités économiques et technologiques, etc., mais aussi de la destination du foncier économique. Le nombre de zones d'activités oscillerait entre 24 000 et 32 000 selon les estimations faites en 2007 à l'occasion du Grenelle de l'environnement : soit 450 000 hectares, reflétant ainsi une offre parfois pléthorique, sur certains territoires, et diffuse sur l'ensemble de l'Hexagone.

### → L'OBSERVATION DES ZONES COMMERCIALES

Les zones commerciales jouent un rôle déterminant dans la dynamique économique d'un territoire, et en partie dans sa structuration spatiale. Le contexte législatif actuel réaffirme l'enjeu d'une gestion économe des ressources et de l'espace, découlant en particulier des *Lois Grenelle à travers la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (Loi ALUR)* et la *Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (Loi LAAF)*. L'ajustement de l'offre foncière des collectivités territoriales, en réponse aux stratégies de développement économiques à moyen, long terme, constitue l'un des enjeux majeurs des territoires.

L'observation des zones commerciales permet de distinguer différents enjeux. Il faut à la fois densifier les réserves foncières économiquement peu rentables et requalifier le foncier bâti. La caractérisation de l'offre et de la demande permet d'établir une programmation des équipements structurants et de mesurer l'attractivité ou la déprise du territoire. L'élaboration d'un observatoire permet d'établir un état des lieux en matière de zones commerciales, et donc de définir les besoins du territoire.

### → LES TYPES DE REQUALIFICATION

La requalification des zones commerciales se présente sous différents degrés d'intensité :

- **Le réaménagement des voiries et espaces publics**, avec un rafraîchissement des vitrines. L'avantage est un coût relativement faible et un temps de réalisation plutôt rapide.
- **Le réaménagement progressif par une opération structurante**. Il est assez difficile à réaliser de par les intérêts financiers des investisseurs et des commerçants.
- **Le réaménagement, plus vaste, du quartier** entourant la zone commerciale. La collectivité joue un rôle important. Elle impulse une concertation locale pour aboutir à un projet de territoire global et cohérent.



### Aire des Moissons et son extension à Saint-Parre-aux-Tertres (10)

Le 3 novembre 2013, a eu lieu, l'inauguration de la première zone commerciale requalifiée en France : l'Aire des Moissons et son extension beGreen. Le Grand Troyes avait lancé une procédure de mise en concurrence pour porter le projet d'aménagement et de requalification de cette Zone d'Aménagement Concerté. C'est un opérateur privé qui a géré l'intégralité du projet, redonnant un nouveau souffle à la ZAC en la rénovant, et la dotant de nouveaux équipements commerciaux respectueux de l'environnement, de par la construction du parc commercial beGreen. Le réaménagement de la zone a permis de restructurer les voiries et de donner la priorité aux modes doux. Des espaces verts et des aires de jeux ont été créés. La zone a été intégrée au paysage, et a reçu la distinction « HQE Aménagement ». La requalification de la zone, et son extension ont permis l'arrivée de 27 nouveaux magasins et ont suscité l'intérêt de plusieurs autres qui envisagent de venir s'y installer.

### → DÉFINIR LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU PROJET

La concertation des acteurs privés propriétaires fonciers des terrains concernés est une étape incontournable. Cette concertation doit permettre de définir les priorités de chacun et leurs objectifs afin d'établir un programme commun et cohérent.

La création d'une structure ad hoc, voire d'une association regroupant tous les commerces, peut être intéressante, cela peut permettre à la collectivité d'avoir un interlocuteur unique.

### → LES OUTILS DE REQUALIFICATION

#### Les documents de planification

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, sont définis les projets d'équipements et de services ainsi que les projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. Il peut permettre de cibler les zones à requalifier.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) est intégré au SCoT et délimite les zones d'aménagement commercial où l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions, portant notamment sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, de livraison des marchandises, de respect de normes environnementales. L'annulation du DAAC ne compromet pas les autres documents du SCOT.

#### La contractualisation

Elle permet, entre la collectivité, un propriétaire privé et des investisseurs, d'affecter des surfaces dédiées aux activités commerciales, en contrepartie l'engagement de maintenir l'activité durant une durée minimale de 10 ans. Les promoteurs ou investisseurs proposent alors des logements, bureaux aux étages supérieurs en fonction des caractéristiques du quartier.

#### Le foncier

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est une procédure qui permet aux collectivités d'acquérir un terrain bâti, ou non, pour des projets d'intérêt général.

L'expropriation est un outil très efficace pouvant débloquer des années de négociations infructueuses et permettre la concrétisation de projet d'utilité publique. Elle doit être utilisée en dernier recours.

 Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD  
**Comment lutter contre la rétention foncière ?**

