



Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ardennes

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE



Dossier approuvé le 8 juillet 2025

SOMMAIRE

A. PRÉAMBULE	5
B. L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCoT EN DÉTAIL	6
C. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DOO RELATIVES À L'ARTISANAT ET AU COMMERCE	8
ORIENTATION 5.1 : Préserver le maillage territorial de commerces "diffus" et lutter contre la vacance commerciale sur les pôles urbains les plus concernés	8
ORIENTATION 5.2 : Maintenir l'activité artisanale dans les centralités du territoire	8
D. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DOO RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	9
ORIENTATION 6.1 : Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités économiques existantes	9
ORIENTATION 6.2 : S'appuyer sur les zones d'activités économiques existantes pour répondre aux besoins du secteur de la logistique	10
ORIENTATION 6.3 : Promouvoir un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques	10
ORIENTATION 6.4 : Contraindre la création de nouvelles zones d'activités économiques	10
E. LA LOCALISATION DES SECTEURS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX	11
F. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX	13
G. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE	16

A. PRÉAMBULE

Les établissements artisanaux et commerciaux concourent non seulement très largement au développement de l'économie locale mais recouvrent également la quasi-totalité des communes du territoire. Que ce soit à travers les centralités des communes, ou leurs périphéries, ce maillage permet de pérenniser et de développer les principaux lieux de vie et de rencontre du territoire, de répondre aux besoins de la population et participent au maintien de la qualité de vie locale en apportant aux habitants de l'activité, du lien et de la proximité.

Pour autant, sous l'effet conjugué de la perte localisée de population et de la concurrence du commerce en périphérie et en entrée de ville, certains centres-villes sont confrontés à un phénomène de vacance commerciale.

Fort de ces constats et comme précisé dans le projet d'aménagement stratégique du SCoT, il est nécessaire d'assurer le maintien d'un maillage équilibré des commerces et des services de proximité, en se donnant comme priorité de soutenir leur développement, tout en luttant contre la vacance commerciale. En complément, il s'agit de promouvoir un développement économique raisonné, économe de l'espace, en confortant les zones d'activités économiques existantes. Cette stratégie complète est ensuite précisée dans le document d'orientation et d'objectifs à travers les orientations 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 et 6.3 rappelées ci-après.

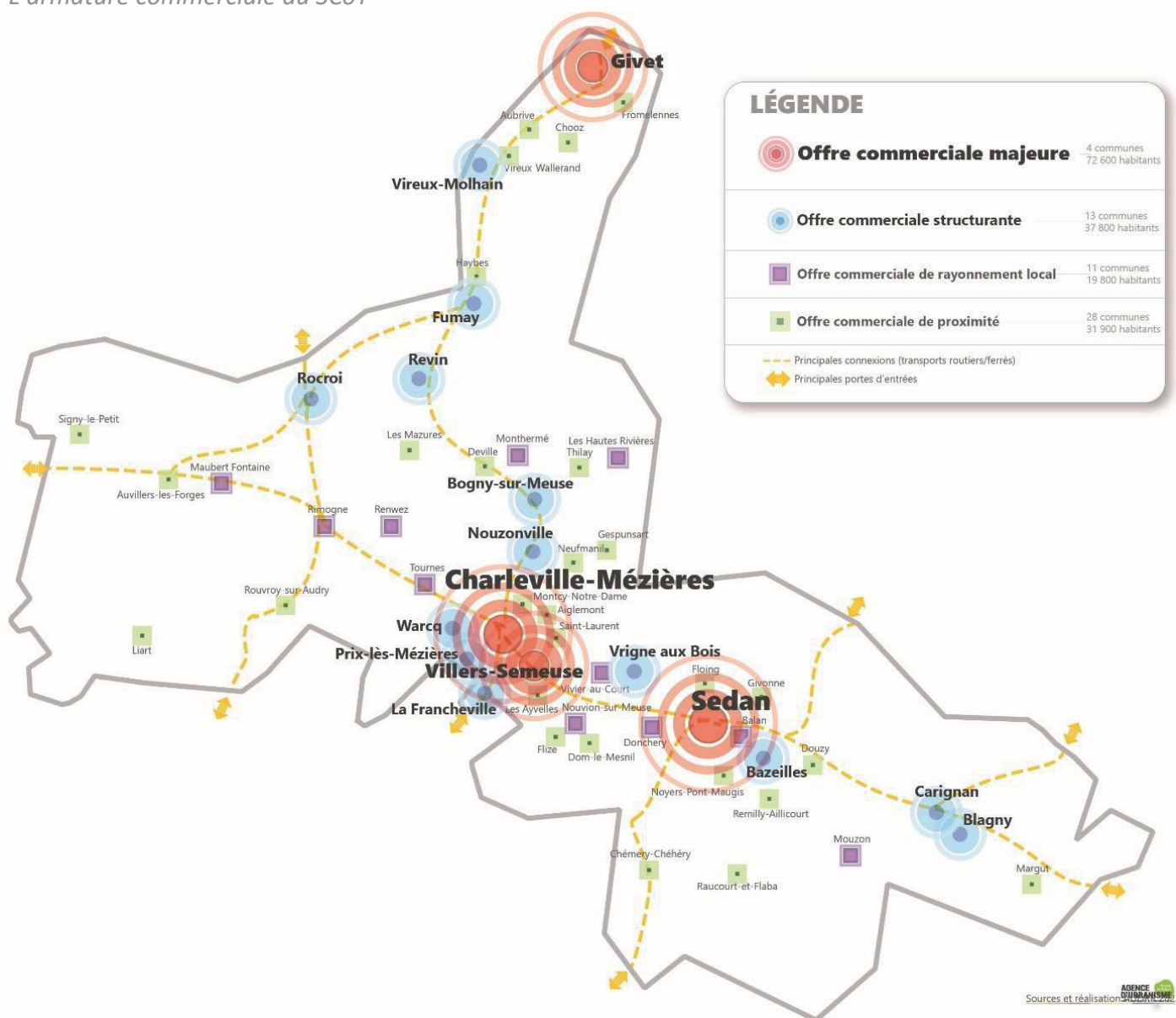
Dans ce cadre sont déployés dans ce document d'aménagement artisanal, commercial et logistique les principes d'une bonne coexistence entre le développement nécessaire de certaines activités en périphérie ou en entrée de ville et le soutien apporté aux activités artisanales et commerciales en centre-ville. En d'autres mots, il s'agit de développer les lieux de vie, revitaliser des centres-villes du territoire et maîtriser le développement d'activités artisanales, commerciales et logistiques en périphérie.

Avec l'ambition générale de garantir une gestion économe, raisonnée et durable de l'espace, les conditions d'implantation sont fixées de manière à permettent de maîtriser le développement du commerce de périphérie et de l'orienter le cas échéant sur les zones d'activités commerciales existantes que les établissements publics de coopération intercommunale ont identifiées comme étant les plus stratégiques, à savoir les zones d'activités commerciales préférentielles exposées ci-après.

Enfin, il est ici question d'encadrer le développement des activités de logistique commerciale, particulièrement consommatrices de foncier et porteuses de nuisances diverses.

B. L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCoT EN DÉTAIL

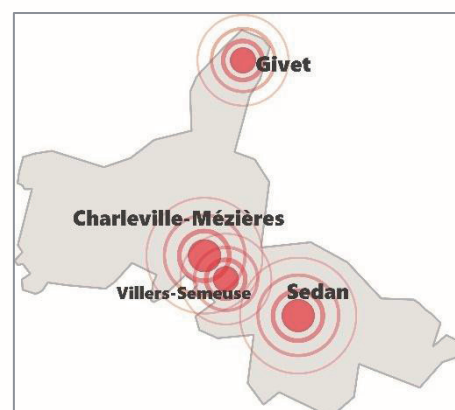
L'armature commerciale du SCoT



Les politiques locales d'urbanisme ont pour objectif de conforter l'organisation spatiale à partir de l'armature commerciale du SCoT, notamment afin de maintenir les grands équilibres territoriaux. Celle-ci – précisée ci-dessous – est fondée sur 4 niveaux d'offre commerciale.

1^{er} niveau – Une offre commerciale majeure, concentrée sur 4 pôles :

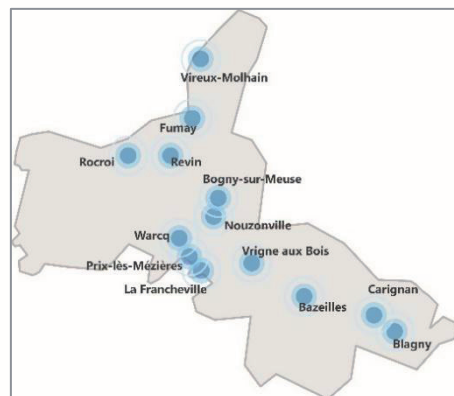
Les 4 communes de Charleville-Mézières, de Sedan, de Givet et de Villers-Semeuse, constituent le 1^{er} niveau de l'ossature commerciale du SCoT. Disposant d'un nombre important de salariés dans le commerce de détail, l'offre commerciale complète de ces 4 pôles, fortement présente en centre-ville comme en périphérie et dont l'attractivité dépasse le périmètre du SCoT à travers un bassin de consommation étendu, a notamment vocation à accueillir les principaux équipements commerciaux du territoire.



2^{ème} niveau – Une offre commerciale structurante, répartie sur 13 pôles :

Avec un nombre significatif de salariés dans le commerce de détail et de nombreux équipements commerciaux, les communes de Vireux-Molhain, de Fumay, de Revin, de Rocroi, de Bogny-sur-Meuse, de Nouzonville, de Warcq, de Prix-les-Mézières, de La Francheville, de Vrigne-aux-Bois, de Bazeilles, de Carignan et de Blagny, forment le 2^{ème} niveau de l'armature commerciale du SCoT.

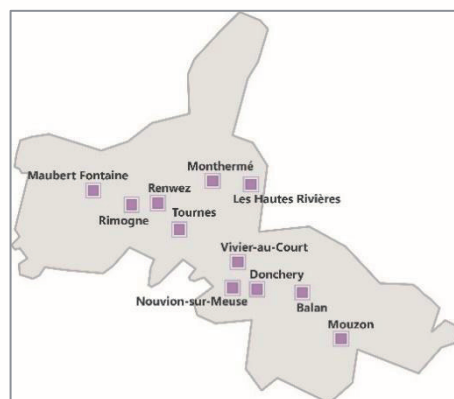
Forts d'une offre commerciale de centre-ville, généralement complétée par une offre en périphérie à proximité des principaux axes de transport, les 13 pôles concernés ont notamment vocation à accueillir les équipements commerciaux structurants qui rayonnent sur un large bassin de consommation, profitant à de très nombreux habitants du SCoT.



3^{ème} niveau – Une offre commerciale de rayonnement local sur 11 pôles :

Les communes de Maubert-Fontaine, de Rimogne, de Renwez, de Tournes, de Monthermé, de Les-hautes-Rivières, de Vivier-au-Court, de Nouvion-sur-Meuse, de Donchery, de Balan et de Mouzon, constituent le 3^{ème} niveau de l'ossature commerciale du SCoT.

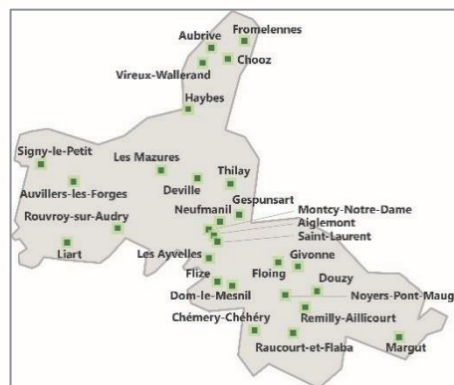
Disposant généralement d'au moins 1 supermarché ou d'1 supérette, ces 11 pôles ont notamment vocation à accueillir les équipements commerciaux qui rayonnent au-delà des habitants des communes concernées, à travers un bassin de consommation local, essentiel au maintien de la bonne qualité de vie sur le territoire et à l'accès des habitants à la plupart des biens de consommation.



4^{ème} niveau – Une offre commerciale de proximité diffuse à travers 28 pôles :

Les communes de Fromelennes, de Chooz, d'Auberive, de Vireux-Wallerand, de Haybes, de Signy-le-Petit, d'Auvillers-les-Forges, de Liart, de Rouvroy-sur-Audry, de Les Mazures, de Deville, de Thilay, de Neufmanil, de Gespunsart, de Montcy-Notre-Dame, de Aiglemont, de Saint-Laurent, de Les Ayvelles, de Flize, de Dom-le-Mesnil, de Floing, de Givonne, de Noyers-Pont-Maugis, de Douzy, de Remilly-Aillicourt, de Chémery-Chéhéry, de Raucourt-et-Flaba et de Margut, constituent le 4^{ème} niveau de l'armature commerciale du SCoT.

Jouant un rôle essentiel dans le quotidien des habitants du territoire et contribuant au maintien de leur bonne qualité de vie, les 28 pôles concernés ont vocation à accueillir les équipements commerciaux de proximité donnant accès aux principaux biens de consommation.



C. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DOO RELATIVES À L'ARTISANAT ET AU COMMERCE

Le SCoT oriente l'activité à venir en matière d'artisanat et de commerce, dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie afin de revitaliser les centres-villes, augmenter leur rayonnement et maintenir les grands équilibres.

ORIENTATION 5.1 : Préserver le maillage territorial de commerces "diffus" et lutter contre la vacance commerciale sur les pôles urbains les plus concernés

Objectifs visés

Préserver le commerce de proximité et les grands équilibres territoriaux, lutter contre la vacance commerciale, revitaliser les centres-villes et augmenter leur rayonnement économique.

Modalités d'application de l'orientation

1. Les politiques locales d'urbanisme privilégient l'installation, le transfert ou l'extension d'activités commerciales dans les principaux centres-villes retenus par l'armature commerciale exposée ci-avant, en priorisant notamment les centres-villes de l'offre commerciale majeure et structurante de la dite armature commerciale, à savoir les plus concernés par la vacance commerciale.
2. Les politiques locales d'urbanisme facilitent la mobilisation de foncier ou de locaux commerciaux vacants pour les commerces qui souhaiteraient s'agrandir ou s'implanter dans les principaux centres-villes retenus par l'armature commerciale exposée ci-avant en privilégiant notamment les centres-villes de l'offre commerciale majeure et structurante de la dite armature commerciale, à savoir les plus concernés par la vacance commerciale.
3. Les politiques locales d'urbanisme redynamisent les principales centralités retenues par l'armature commerciale exposée ci-avant, en privilégiant notamment les centres-villes de l'offre commerciale majeure et structurante de la dite armature commerciale, à savoir les plus concernés par la vacance commerciale :
 - en resserrant les périmètres de commercialité afin de lutter contre la vacance commerciale en centre-ville,
 - en privilégiant la mixité fonctionnelle au sein de ces périmètres,
 - en préférant l'apport de populations aux abords de ces périmètres.
4. Les politiques locales d'urbanisme encadrent le développement des commerces ou ensembles commerciaux situés en périphérie ou en entrée de ville, à travers les conditions d'implantation précisées ci-après, afin de promouvoir la sobriété foncière, conforter les zones d'activités commerciales préférentielles, préserver la qualité paysagère, architecturale et environnementale de ces espaces et limiter les effets d'une concurrence qui engendre l'accroissement de la vacance commerciale en centre-ville.

ORIENTATION 5.2 : Maintenir l'activité artisanale dans les centralités du territoire

Objectif visé

Soutenir un secteur d'activité résilient, porteur d'emplois, favorable au maintien de la cohésion sociale et concourant à la redynamisation des centres-villes.

Modalités d'application de l'orientation

1. Dès lors que l'activité concernée et son emprise foncière le permettent, les politiques locales d'urbanisme priorisent la mobilisation de foncier ou de locaux vacants en centre-ville pour les artisans qui souhaiteraient s'agrandir ou s'implanter. Sont ainsi privilégiés les principaux centres-villes retenus par l'armature territoriale, ou à défaut leur enveloppe urbaine existante, de façon à préserver les grands équilibres territoriaux, redynamiser les centralités urbaines et augmenter leur rayonnement économique.
2. Dans un souci de gestion économe de l'espace, d'optimisation des zones d'activités artisanales et de soutien de leur attractivité, les zones d'activités artisanales existantes doivent permettre d'accueillir les artisans qui entendent s'agrandir ou s'implanter, si la nature de l'activité et/ou son emprise foncière le nécessitent.

D. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DOO RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le besoin de développement d'activités en zones d'activités économiques du SCoT s'inscrit dans une gestion responsable, qualitative et économe en foncier.

ORIENTATION 6.1 : Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités économiques existantes

Objectifs visés

Rendre les zones d'activités économiques plus compétitives et promouvoir une gestion économe de l'espace.

Modalités d'application de l'orientation

1. Dans le cadre de l'accueil de nouvelles activités économiques, que ce soit à travers l'implantation d'un établissement, son transfert comme son extension, les politiques locales d'urbanisme priorisent le remplissage des zones d'activités économiques existantes, notamment par la mobilisation de foncier disponible ou de locaux vacants à reconverter au sein de leur périmètre, de manière à les rendre plus attractives, plus compétitives et garantir une gestion économe de l'espace.
2. Avec pour objectif de se développer en visant l'efficacité foncière à l'échelle du SCoT, les politiques locales d'urbanisme privilégient la densité des formes bâties dans l'ensemble des zones d'activités existantes lors de l'implantation, du transfert ou de l'extension d'activités économiques sur le territoire que ce soit à travers la permission de construire en hauteur sous la seule réserve des contraintes d'insertion paysagère, la limitation des marges de recul entre les constructions, l'encadrement de parcelles afin de limiter la création d'espaces inconstructibles, ou tout autre dispositif favorable à la construction d'un bâti plus dense tenant compte des circonstances et spécificités locales.
3. Les politiques locales d'urbanisme privilégient la modularité des locaux et des espaces en zones d'activités économiques, dans les projets d'implantation, de transfert ou d'extension d'une activité

économique, de manière à éviter les futures friches et faciliter l'évolution et la mutation des activités locales, sans avoir recours à un déplacement d'activité consommateur d'espace.

4. Les politiques locales d'urbanisme privilégient le partage des fonctions de certains espaces en zones d'activités économiques, dans les projets d'implantation, de transfert ou d'extension d'une activité économique, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces de stationnement, mais aussi de services aux entreprises et aux salariés, ceci afin d'optimiser la consommation du foncier à vocation économique.

ORIENTATION 6.2 : S'appuyer sur les zones d'activités économiques existantes pour répondre aux besoins du secteur de la logistique

Objectifs visés

Répondre au plus près des besoins du territoire en matière d'activités de logistique commerciale, tout en privilégiant la sobriété foncière et la maîtrise des nuisances engendrées.

Modalités d'application de l'orientation

Dans le cadre de l'accueil de nouvelles activités de logistique commerciale, que ce soit à travers l'implantation d'un établissement, son transfert comme son extension, les politiques locales d'urbanisme mobilisent le foncier parmi les zones d'activités existantes les mieux localisées et y privilégient la mobilisation de friches ou de locaux vacants, tout en veillant à ce que ces activités respectent les conditions d'implantation fixées par le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

ORIENTATION 6.3 : Promouvoir un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques

Objectif visé

Entretenir et améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques.

Modalités d'application de l'orientation

1. Les politiques locales d'urbanisme améliorent la qualité des zones d'activités économiques existantes par la requalification des sites en perte de vitesse.
2. Les politiques locales d'urbanisme prévoient un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques, que ce soit en matière d'insertion paysagère, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de sobriété énergétique, d'aménagement des abords ou de niveau d'équipement.

ORIENTATION 6.4 : Contraindre la création de nouvelles zones d'activités économiques

Objectif visé

Limiter la mobilisation de foncier et pérenniser les activités qui se développent en zones d'activités économiques.

Modalités d'application de l'orientation

Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de maintien des grands équilibres territoriaux, l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques est conditionnée à :

- l'existence d'une infrastructure de télécommunication (fibre),
- et/ou à l'existence d'un réseau de chaleur,
- et/ou à l'existence d'une infrastructure de transport structurante (ferroviaire, fluviale, portuaire ou routière),
- et/ou à sa proximité avec l'A304,
- et/ou à la mobilisation d'une friche.

De plus, dans le cas de l'ouverture de nouvelles zones d'activités économique à vocation commerciale dans un secteur à vocation économique de périphérie ou d'entrée de ville, celle-ci est soumise à une analyse préalable de son impact sur le commerce et les services de centre-ville et de centre-bourg, ainsi qu'à l'absence de possibilité de densification et/ou d'un taux d'occupation suffisants des espaces commerciaux existants.

E. LA LOCALISATION DES SECTEURS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

1. Les équipements commerciaux ont vocation à être implantés dans **trois types d'espaces**, afin de répondre aux objectifs et orientations fixées :

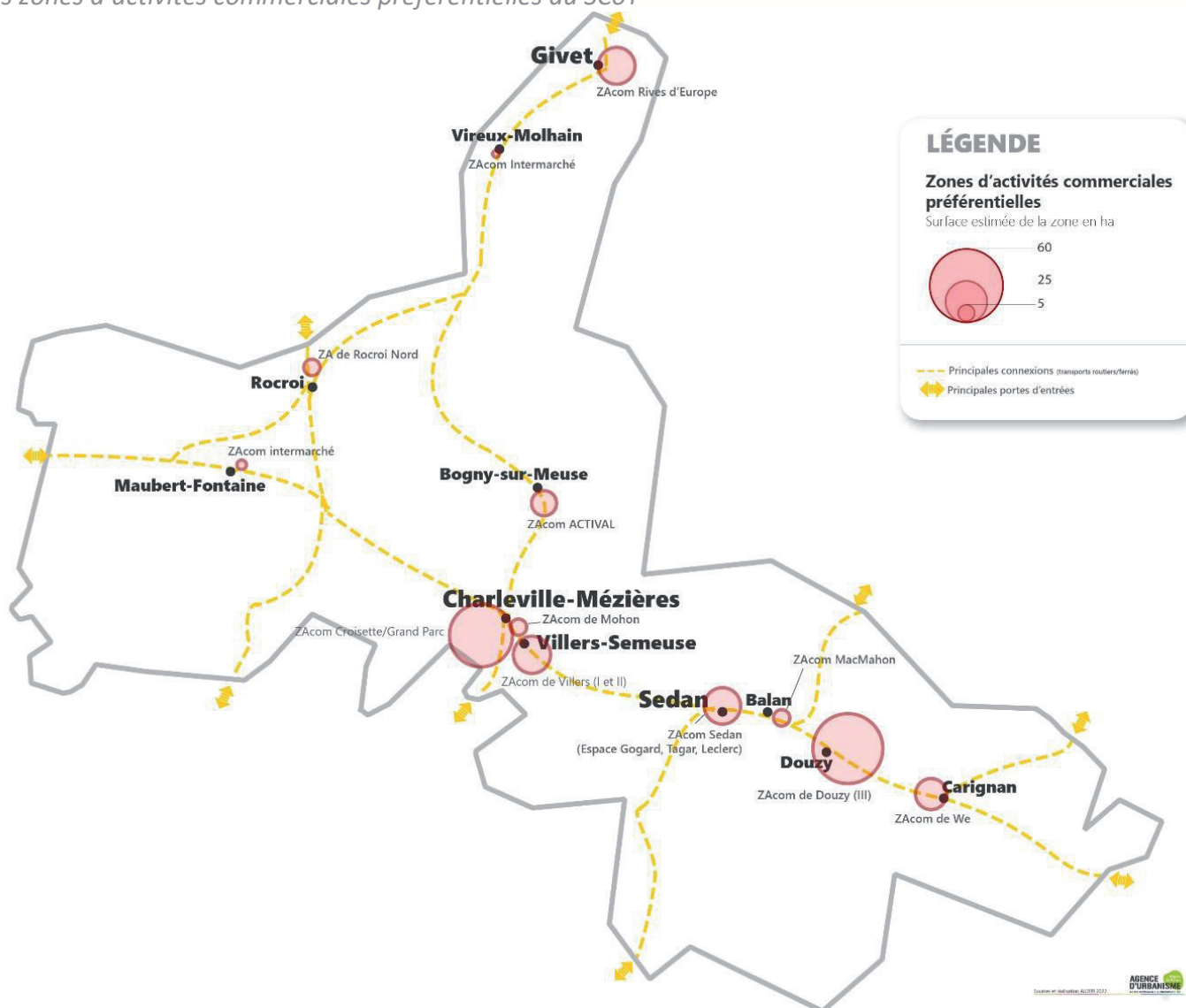
- **Les centres-villes du territoire** des 4 niveaux de l'armature commerciale présentée ci-avant, à savoir des pôles de l'offre commerciale majeure, structurante, de rayonnement local et de proximité.
- **Les espaces à vocation économique de périphérie et d'entrée de ville** des 4 niveaux de l'armature commerciale présentée ci-avant, comme précisé ci-après.
- **Les zones d'activités commerciales préférentielles**, retenues par les établissements publics de coopération intercommunale du SCoT parmi leurs zones d'activités économiques et exposées dans la carte ci-après, à mobiliser comme précisé ci-après dans le cas d'implantation ou d'extension d'une activité ou d'un ensemble commercial de plus de 1 000 m² dans un espace à vocation économique de périphérie et d'entrée de ville.

2. Identification des secteurs d'implantation des équipements commerciaux :

- **Les centres-villes de l'armature commerciale** : la localisation des centres-villes retenus par le SCoT dans le cadre de son armature commerciale repose de manière générique sur la notion de secteur « central » (centre-ville ou centre-bourg) d'une commune, lui-même caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, ou sur l'existence d'un secteur de revitalisation le cas échéant. Si nécessaire, il appartient aux politiques locales d'urbanisme de préciser spatialement leur localisation et leur périmètre.
- **Les espaces à vocation économique de périphérie et d'entrée de ville de l'armature commerciale** : pour ces espaces, le SCoT retient les espaces situés au sein de son armature commerciale, localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart, dont le fonctionnement est souvent

déconnecté des zones d'habitat, ne présentant pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie (commerce, services, artisanat, logistique, industrie ou autre). Si nécessaire, il appartient aux politiques locales d'urbanisme de préciser spatialement leur localisation et leur périmètre.

Les zones d'activités commerciales préférentielles du SCoT



3. Identification des secteurs d'implantation des équipements logistiques commerciaux :

- **Les zones d'activités existantes** : à partir de la carte des zones d'activités (figure 2.13) présentée dans la partie 2 du diagnostic relative à l'économie, le SCoT retient l'ensemble des zones d'activités existantes, quel que soit leur vocation économique, dès lors qu'elles sont situées à proximité des principaux axes de transport routier structurants que sont l'A34, l'A43 ou l'A304, de même que des principaux axes de transport ferré ou fluviaux. Si nécessaire, il appartient aux politiques locales d'urbanisme de préciser spatialement les secteurs d'implantation et leurs périmètres.

F. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Le champ d'application : les conditions d'implantation des commerces déclinées ci-dessous concernent les activités de commerce de détail (dont l'artisanat commercial), c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un bien.

Pour autant, sont exclues du champ d'application de ces conditions les activités dont le SCoT souhaite, à travers les orientations et leurs modalités d'application du document d'orientation et d'objectifs, soutenir le développement, à savoir :

- *Orientation 8.1 sur le soutien au développement de l'ensemble des activités économiques et touristiques qui participent à la construction d'une identité touristique commune : « les activités ayant une vocation économique ou touristique qui contribue au développement d'une identité touristique commune forte, à la mise en valeur du patrimoine de défense et de fortifications recensé au titre de l'atlas des fortifications Nord Ardennes et dont les retombées économiques profitent à l'ensemble du territoire.*
- *Orientation 10.3 sur le développement des points de vente de produits locaux à proximité des habitants : « les activités économiques type « circuit-court », visant à valoriser les productions agricoles de toutes natures, rapprocher les producteurs des consommateurs et offrir davantage de débouchés commerciaux à l'ensemble des activités agricoles du territoire, tout en apportant une réponse aux besoins alimentaires de la population locale ».*
- *Orientation 13.2 sur le développement de la vie estudiantine : « L'hébergement étudiant ou tout type d'activité économique ayant pour cible les étudiants et/ou la vie étudiante, à proximité du campus Sup Ardenne, ou des cœurs urbains des pôles majeurs de l'armature territoriale du Scot ».*
- *Orientation 14.4 sur l'utilisation du patrimoine de défense et de fortifications comme support de développement touristique et économique : « le bâti ou les édifices historiques inventoriés dans le cadre de l'atlas des fortifications Nord Ardennes réhabilités ou reconvertis auxquels sont inclus des changements de fonctions possibles avec une ou des activités culturelles, économiques et touristiques (commerce, restauration, activités, visites, hébergement, espaces de création, de spectacles etc.) » dans les conditions décrites par l'orientation.*

Dans la continuité de l'orientation 5.1 du document d'orientation et d'objectifs « **Préserver le maillage territorial de commerces et de services "diffus" en luttant contre la vacance commerciale sur les pôles urbains les plus concernés** » visant à préserver le commerce de proximité et les grands équilibres territoriaux, lutter contre la vacance commerciale, revitaliser les centres-villes et augmenter leur rayonnement économique, l'installation de commerces doit être privilégiée en centre-ville (comme définis dans le chapitre E.) et leur coexistence avec un développement possible en périphérie ou en entrée de ville (comme définis dans le chapitre E.) doit faire l'objet d'une attention spécifique.

1. Pour rappel, les politiques locales d'urbanisme encadrent le développement des pôles commerciaux situés en périphérie ou en entrée de ville (comme définis dans le chapitre E.), afin de promouvoir la sobriété foncière, conforter les zones d'activités commerciales préférentielles, préserver la qualité paysagère et architecturale des espaces mentionnés et limiter les effets d'une concurrence qui engendre l'accroissement de la vacance commerciale en centre-ville.

Dans ce cadre, les équipements commerciaux doivent respecter les conditions d'implantation suivantes :

Toute activité ou ensemble commercial** peut s'implanter, s'étendre* ou être transféré dans un espace à vocation économique de périphérie et d'entrée de ville, dès lors que sa surface de vente n'excède pas 10 000 m² et que l'activité ou l'ensemble commercial concerné d'une surface de vente de plus de 1 000 m² :

- ne porte pas atteinte à l'animation locale par la création de cellules commerciales ayant déjà leur équivalent dans le ou les centres-villes concernés ;
- n'aggrave pas la vacance dans l'offre commerciale majeure et structurante de l'armature commerciale du SCoT ;

- prévoit d'éviter l'imperméabilisation des sols afin de maîtriser le risque de ruissellement, ou à défaut de la réduire au minimum en prévoyant le cas échéant des mesures de compensation des espaces imperméabilisés dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau, à hauteur de 150% en milieu urbain et de 100% en milieu rural ;
- respecte le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune sur laquelle il s'implante ;
- privilégie :
 - la compacité des formes bâties, en proposant des volumes et des gabarits modérés et en respectant des superficies qui répondent réellement aux besoins du projet ;
 - la qualité architecturale et paysagère du bâti, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *le traitement architectural qualitatif et harmonieux des façades ;*
 - *la dissimulation des espaces techniques (stockage, gestion des déchets ou autres) ;*
 - *la végétalisation des espaces extérieurs de même que des espaces de stationnement ;*
 - *l'aménagement qualitatif et l'insertion paysagère des espaces de stationnement, des voiries, et des équipements pour mode doux et des équipements de gestion des eaux pluviales et usée ;*
 - *la limitation des espaces d'exposition à des fins publicitaires visibles depuis les voies routières ;*
 - *l'utilisation de matériaux durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales.*
 - la qualité environnementale du bâti, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *la définition d'objectifs ambitieux en matière de performance énergétique des bâtiments (isolation, chauffage, éclairage ou autres) ;*
 - *le respect d'une part significative d'espaces végétalisés et d'espaces non-imperméabilisés afin de lutter contre les îlots de chaleur ;*
 - *la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïque ou géothermie par exemple) ;*
 - *la valorisation des déchets ou la proposition de solutions en matière de gestion des déchets ;*
 - *la proposition de solutions en matière de gestion de l'eau et de son économie.*
 - la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *éviter l'utilisation de produits phytosanitaires ;*
 - *planter des essences aptes à filtrer les eaux de ruissellement ;*
 - *prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité, dans le cadre des continuités écologiques du territoire.*
 - l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes, en mobilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *la requalification et la densification des sites commerciaux existants ;*
 - *la prise en compte d'une future réversibilité constructive ou fonctionnelle des bâtiments dans le projet.*
 - l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *la mutualisation du stationnement avec d'autres usages (covoiturage par exemple) ;*
 - *la mutualisation du stationnement avec d'autres équipements commerciaux ou d'autres équipements ;*
 - *la maîtrise d'une part modérée du stationnement dans la consommation d'espace.*
 - la proximité avec une desserte en transport collectif pour les territoires qui en dispose.
 - l'accessibilité aux piétons et aux cyclistes, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - *l'intégration de stationnements vélos ;*

- la mise en place systématique ou l'intégration de l'équipement commercial à des parcours piétons sécurisés et des cheminements doux, en harmonie et en cohérence avec le site commercial, et connectés aux quartiers environnants dans la mesure du possible.

- priorise une localisation en zones d'activités commerciales préférentielles comme rappelé ci-avant, afin d'augmenter leur rayonnement, garantir leur pérennité et développer l'attractivité du territoire, tout en garantissant une gestion économe de l'espace.

Par exception, toute activité ou ensemble commercial excédant 10 000 m² de surface de vente peut s'implanter, s'étendre* ou être transféré dans un espace à vocation économique de périphérie et d'entrée de ville, dès lors qu'il mobilise le foncier d'une friche industrielle ou commerciale, ou un local vacant, et que celui-ci :

- respecte les conditions d'implantation exprimées ci-dessus,
- respecte la préservation des grands équilibres territoriaux en matière d'offre commerciale,
- ne remette pas en cause l'objectif du SCoT exprimé à travers son orientation 2.1 de se développer en respectant la sobriété foncière.

2. Pour rappel, les politiques locales d'urbanisme privilégient l'installation, le transfert ou l'extension d'activités commerciales dans les principaux centres-villes retenus par l'armature commerciale (comme définis dans le chapitre E.), en priorisant notamment les centres-villes de l'offre commerciale majeure et structurante de la dite armature commerciale, à savoir les plus concernés par la vacance commerciale.

Dans ce cadre, les équipements commerciaux doivent respecter les conditions d'implantation suivantes :

Toute activité ou ensemble commercial** peut s'implanter, s'étendre* ou être transféré dans les centres-villes du territoire dès lors que sa surface de vente n'excède pas 1 500 m² et que l'activité ou l'ensemble commercial concerné d'une surface de vente de plus de 500 m²:

- prévoit d'éviter l'imperméabilisation des sols afin de maîtriser le risque de ruissellement, ou à défaut de la réduire au minimum en prévoyant le cas échéant des mesures de compensation des espaces imperméabilisés dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau, à hauteur de 150% en milieu urbain et de 100% en milieu rural ;
- respecte le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune sur laquelle il s'implante ;

** Extension : comprend l'extension de la surface de vente d'une activité commerciale ayant déjà atteint le seuil mentionné dans les conditions d'implantation ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L.310-2 du code du commerce.*

*** Ensemble commercial : conformément à l'article L752.3 du code du commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :*

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

G. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

Le champ d'application : les conditions d'implantation des activités de logistique commerciale ci-dessous concernent les activités liées au stockage, au transport et à la distribution de marchandise à destination du commerce.

Dans la continuité de l'orientation 6.2 du document d'orientation et d'objectifs « **s'appuyer sur les zones d'activités économiques existantes pour répondre aux besoins du secteur de la logistique** », le foncier parmi les zones d'activités existantes les mieux localisées doit être mobilisé pour accueillir toute activité de logistique commerciale qui serait amenée à s'implanter, s'étendre ou être transférée, de manière à répondre au plus près des besoins du territoire en matière d'activités de logistique commerciale, tout en privilégiant la sobriété foncière et la maîtrise des nuisances engendrées.

Pour rappel, c'est dans ce cadre que les politiques locales d'urbanisme mobilisent le foncier parmi les zones d'activités existantes, dès lors qu'elles sont situées à proximité des principaux axes de transport routier structurants que sont l'A34, l'A43 ou l'A304, de même que des principaux axes de transport ferré ou fluviaux, et y privilégient la mobilisation de friches ou de locaux vacants, tout en veillant à ce que ces activités respectent les conditions d'implantation suivantes.

Toute implantation, extension ou transfert d'activité de logistique commerciale en zone d'activités ou sur une friche :

- prévoit d'éviter l'imperméabilisation des sols afin de maîtriser le risque de ruissellement, ou à défaut de la réduire au minimum en prévoyant le cas échéant des mesures de compensation des espaces imperméabilisés dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau, à hauteur de 150% en milieu urbain et de 100% en milieu rural ;
- prévoit des recommandations appropriées aux spécificités locales en matière de maintien de la qualité de l'air et de maîtrise des nuisances relatives à la circulation des poids lourds,
- privilégie :
 - la compacité des formes bâties, en proposant des volumes et des gabarits modérés, en respectant une densité du bâti optimale et en prévoyant des superficies qui répondent réellement aux besoins du projet ;
 - l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - la mutualisation du stationnement avec d'autres usages (covoiturage par exemple) ;
 - la mutualisation du stationnement avec d'autres équipements commerciaux ou d'autres équipements ;
 - la maîtrise d'une part modérée du stationnement dans la consommation d'espace.
 - la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, en utilisant notamment tout ou partie des solutions suivantes :
 - éviter l'utilisation de produits phytosanitaires ;
 - planter des essences aptes à filtrer les eaux de ruissellement ;
 - prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité, dans le cadre des continuités écologiques du territoire.



6 rue de la Rochefoucauld • 08200 SEDAN
contact@scot-na.fr • www.scot-na.fr

