

Bon A SAVOIR

Apparence

Les collectivités peuvent aussi, à travers les PLU ou des chartes, travailler sur l'apparence des locaux d'activités en ville. Volumes et hauteurs sont directement concernés. Elles peuvent aussi vouloir limiter l'opacité des rez-de-chaussée, encourager la création de façades plus rythmées, plus animées...

Environnement

Les démarches de développement durable, outre leur intérêt sur le plan écologique et la santé, participent à

l'amélioration de l'image des entreprises et des zones d'activités, ainsi qu'à la réduction des coûts d'investissements : mutualisation du stationnement, des installations techniques (gestion de l'eau)... Ces aspects sont déjà fortement pris en compte lors de la délivrance des autorisations CDAC* pour les implantations commerciales. Pour intégrer ces préoccupations et façonner la ville de demain, nos réglementations vont nécessairement devenir plus fines, alors même qu'elles méritent d'être simplifiées sur d'autres aspects.

* Commissions départementales d'aménagement commercial



M. Jean-Marc Petit,
avocat au cabinet Adamas

Comment la législation crée la ville de demain

Urbanisme. Depuis toujours, ville et activité économique, notamment commerciale, entretiennent des liens très étroits. L'analyse de M. Jean-Marc Petit, avocat au cabinet Adamas et chargé d'enseignement à l'ICH'.

Comment la législation façonne-t-elle le paysage économique des villes ?

L'identité des territoires et des villes, y compris dans notre région, a été façonnée par l'implantation des activités... Mais alors qu'ils ont été longtemps intégrés au contexte urbain du fait de la proximité des lieux de vie, les espaces d'activités se sont vus, au fil du temps, « repoussés » aux périphéries, et pas toujours dans l'intérêt de nos paysages et de notre confort de vie puisqu'on a également isolé des zones d'habitation des zones d'activités. Notre législation, en réaction comme souvent, a tenté de remédier à cette situation à compter du milieu des années 90 et au début des années 2000, avec la loi SRU de décembre 2000. Les options prises à cette époque : soigner les abords d'infrastructures routières importantes pour ne pas enlaidir les entrées de ville ; arrêter le grignotage de l'espace naturel en limitant l'étalement urbain et ramener, autant que possible, les activités, hors celles qui sont nuisantes et dangereuses ou qui nécessi-

ent beaucoup d'espaces, dans les parties urbanisées.

Qu'apporte la loi Grenelle 2 de 2010 ?

Elle confirme et prolonge ces options, de manière plus ambitieuse. Elle exige des Plans locaux d'urbanisme (PLU) qu'ils fixent des limites claires en matière de consommation d'espace et qu'ils justifient encore davantage les choix faits en matière d'aménagement de l'espace et d'environnement. La logique, pour les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), peut par ailleurs être restrictive pour les zones d'activités : par exemple, un SCOT peut imposer de « remplir » celles qui ne le sont pas encore avant d'en créer de nouvelles. Ces dernières, si elles sont en extension urbaine, doivent sauvegarder paysages ou milieux naturels qui le méritent et peuvent être conditionnées par la réalisation de lignes de transport urbain. Ces principes et orientations sont également appliqués aux créations de commerces décidées par les

CDAC. Mais bien entendu, nos documents d'urbanisme ont toujours la charge de développer l'activité économique...

Que prévoit la législation pour les centres urbains ?

Elle permet par exemple, à certains endroits, de privilégier certaines activités pour mieux garantir l'animation commerciale quotidienne. Le PLU du Grand Lyon (lire par ailleurs) a d'ailleurs été sur ce point très novateur en interdisant, ici ou là, dans certaines rues, les activités de services (banques, assurances...) au profit de commerces de proximité. Les contentieux ont été abondants, mais ces mesures ont été validées et même confortées ultérieurement par la loi. De nombreux PLU, y compris de communes de taille moyenne, vont utiliser ces possibilités... ■

* Institut d'études économiques et juridiques appliquées au droit de la construction et de l'habitation. ** Commissions départementales d'aménagement commercial