

• **Les conventions d'équilibre habitat-activité** (conventions passées entre le préfet et la communauté d'agglomération) visent à concrétiser un juste équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles vouées à l'activité économique. Elles traduisent la prise en compte d'un développement économique durable en rapprochant les bassins de vie des bassins d'emplois, en minimisant les déplacements domicile-tra-

#### CONTACT

DDT 78 / SPACT  
Mobilisation du foncier et de la connaissance des territoires  
Tél : 01 30 84 31 01  
Mail : ddt-spact-mfct@yvelines.gouv.fr

vail et en créant les conditions propices d'accueil pour les salariés des entreprises.

#### A NOTER

La DDT réalise des études et crée des outils qu'elle met à la disposition des élus. **L'Atlas des zones d'activités économiques (ZAE) des Yvelines mis en ligne sur le site internet de l'Etat (voir lien plus bas) qui a été réalisé en collaboration avec la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et l'Audas donne par exemple des informations sur la localisation des ZAE existantes, leur accessibilité par le réseau routier et les transports en commun, leur potentiel de densification, les entreprises implantées et les emplois correspondants.**

#### EN SAVOIR PLUS

[www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Consommation-et-commerce](http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Consommation-et-commerce)

[www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-urbanisme/Les-zones-d-activites-economiques-ZAE/Atlas-ZAE-Yvelines](http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-urbanisme/Les-zones-d-activites-economiques-ZAE/Atlas-ZAE-Yvelines)

[www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort)

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/immobilier-d-entreprise-agrement-a4573.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/immobilier-d-entreprise-agrement-a4573.html)



Direction départementale des Territoires des Yvelines  
35, rue de Noailles - BP 1115  
78011 VERSAILLES Cedex  
Tél : 01 30 84 30 00

Thème

**URBANISME**

## LA RÉGULATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Dans un contexte d'évolution des modes de vie et de consommation, quelles sont les marges de manœuvre des acteurs locaux pour intégrer durablement l'activité économique et la fonction commerciale dans les politiques locales d'aménagement ?

#### LES ENJEUX

Tous secteurs confondus, l'activité économique, facteur d'attractivité et de compétitivité, est un élément structurant de l'aménagement du territoire. Mais le ralentissement de l'activité économique et sa spécialisation vers le tertiaire remettent en question l'avenir des grandes emprises foncières à l'écart des lieux d'habitation.

En matière d'exploitation commerciale, le constat de ces trente dernières années démontre que l'accumulation des nuisances est venue détériorer notre qualité de vie : développement des zones commerciales en périphérie des villes, congestion

du trafic, faible qualité architecturale des bâtiments, dévitalisation des centres-villes...

D'autre part, le risque de voir se développer des friches est de plus en plus important : des espaces commerciaux vieillissants, une augmentation du taux de vacance des cellules commerciales existantes, un développement toujours soutenu des surfaces commerciales contradictoire avec la croissance régulière du e-commerce, un commerce qui rapporte moins et qui coûte plus (hausse des coûts de la construction et des loyers).

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

La régulation des activités économiques consiste à faire coexister une législation spécifique au code de commerce et une législation du droit de l'urbanisme :

- Le code de commerce soumet la création, l'extension de commerces, ensembles commerciaux et drives à un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC, art. L. 750-1 et suivants et R. 751-1 et suivants du code de commerce).
- Le code de l'urbanisme soumet la création et l'extension des locaux d'activités industrielles, administratives (bureaux), techniques, scientifiques et d'enseignements à agréments pris par arrêtés préfectoraux (art. L.510-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- La loi Alur a créé, pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une obligation d'organiser la remise en état du terrain à l'arrêt de l'activité.
- La loi n° 2018-1091 du 23 novembre 2018 dite «ELAN» vise notamment à redynamiser le commerce et préserver celui des centres-villes par l'instauration des Opérations de Revitalisations de Territoire (voir lien en fin de fiche)

### A NOTER

Depuis février 2015, une nouvelle procédure de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été mise en place. Elle prévoit de nouveaux critères d'évaluation et un guichet unique : la mairie ([http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/8111/50213/file/plaquette\\_d'information\\_CDAC\\_2015.pdf](http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/8111/50213/file/plaquette_d'information_CDAC_2015.pdf)).

## LES OUTILS ET LEVIERS D' ACTIONS À LA DISPOSITION DES ÉLUS

- **Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCOT) :**

Ils permettent aux élus de répartir les surfaces dédiées aux activités économiques de manière équilibrée en fonction de l'offre existante sur le territoire, des prévisions démographiques et des réseaux existants, tout en répondant aux besoins de développement local. Une attention particulière doit donc être portée au moment des études urbaines et foncières.

Au niveau intercommunal, le document d'aménagement artisanal et commercial est un outil propre au SCOT de régulation des activités artisanales et de commerces.

Pour requalifier un quartier, agir sur le taux de vacance des structures existantes, il est notamment nécessaire de limiter les surfaces des zones à urbaniser identifiées dans le plan local d'urbanisme afin d'inciter les promoteurs à réinvestir les espaces déjà existants.

- **Le droit de préemption spécifique à l'artisanat et au commerce**

Les communes ont la possibilité d'instaurer un périmètre de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux afin de maintenir l'activité ou diversifier l'offre sur le territoire. Elles ont la possibilité de déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale.

Il faut garder à l'esprit que développer un offre commerciale en périphérie impacte souvent défavorablement le commerce de centre-ville.

- **Faire de la zone d'activité un quartier à part entière**

Les zones d'activités qui fonctionnent sont celles situées en zone dense et en zone de mixité fonctionnelle. Un

raisonnement fondé sur la mixité et la complémentarité des fonctions urbaines (activités / équipements / services à la personne) permet d'aboutir à un aménagement durable du territoire.

- **La participation des collectivités aux CDAC**

Sept élus et quatre personnalités qualifiées en matière de protection des consommateurs et en matière de développement durable participaient déjà aux CDAC.

La loi ELAN y ajoute trois nouvelles personnalités qualifiées représentant le tissu économique (ces trois personnalités ne prennent toutefois pas part au vote).

Cette nouvelle composition vise à permettre de juger au mieux de l'impact du projet sur le tissu local.

## POUR UNE MEILLEURE GOUVERNANCE

- **La DDT assure l'instruction des demandes d'autorisation d'aménagement commercial.** Sa mission est d'éclairer les membres de la CDAC au sujet de l'impact des projets sur les flux de circulation, sur l'animation urbaine (diversité et complémentarité de l'offre), et de leur intégration urbaine.

- **La DDT instruit les demandes d'agréments de bureaux** soit pour le compte du préfet des Yvelines dans le cas des conventions d'équilibre, soit dans le cadre de l'instruction pour le compte de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA).

### A NOTER

La DDT organise depuis 2012 des groupes d'échanges avec ses partenaires (CCI, Conseil départemental, IPR IDF, CAUE, EPCI...). Par un partage des réflexions et des retours d'expériences, ces réunions visent à mieux comprendre les processus de mutation économique à l'oeuvre dans les Yvelines et les logiques de spatialisation des activités commerciales.