

# **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du  
développement durable et de la mer, en  
charge des technologies vertes et des  
négociations sur le climat

**NOR : DEVU1000389C**

(Texte non paru au journal officiel)

**Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature**

**Circulaire du 31 DEC. 2009**

Objet : rôle des services de l'Etat chargés de l'urbanisme et de l'environnement dans la mise en oeuvre des  
dispositions sur l'aménagement commercial.

**Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et  
de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat**

**à**

**Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution)**

**Direction départementale des territoires**

**Direction départementale des territoires et de la mer - Direction départementale de  
l'équipement**

**Madame et Messieurs les préfets de région (pour information)**

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement**

**Direction régionale de l'équipement**

Textes de référence :

Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie notamment ses articles 102 et 105  
codifiée aux articles L. 750-1 à L. 752-26 du code de commerce et aux articles 30-1 à 30-3 du code  
de l'industrie cinématographique

Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial codifié sous les  
articles R. 751-1 à R. 752-54 du code de commerce, R. 423-36, R. 423-36-1, R. 423-44-1, R. 423-  
44-2, R. 424-2, R. 425-22-1, R. 431-27-1 et R. 431-28 du code de l'urbanisme

Autres textes :

Circulaire interministérielle du 18 février 2009 relative à la Commission départementale  
d'Aménagement Commercial (CDAC).

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et son décret d'application  
du 24 novembre 2008 ont profondément modifié les dispositions relatives au régime de  
l'autorisation d'exploitation commerciale.

Le nouveau dispositif supprime toute référence à des critères économiques et il convient donc de ne plus faire intervenir les mécanismes concurrentiels comme éléments d'appréciation des autorisations d'implantations commerciales.

Dans le même temps, à travers le Grenelle de l'Environnement, l'Etat français a ouvert un très vaste chantier tendant à concevoir et à réaliser sur des bases renouvelées l'aménagement durable de notre territoire. L'activité commerciale est une composante très importante de cet aménagement, en ce qu'elle contribue grandement à structurer les bassins de vie, à conditionner les flux de déplacements, à marquer souvent fortement les paysages... Pour cette raison, il a été décidé de soumettre à autorisation commerciale les projets les plus importants en demandant aux nouvelles commissions d'aménagement commercial de prendre leurs décisions sur la base de critères d'aménagement du territoire et de développement durable ainsi que de protection des consommateurs.

Le nouvel article L. 752-1 du code de commerce fixe les seuils de surface de vente à partir desquels les projets sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale : de façon générale, le seuil de 300 m<sup>2</sup> du régime précédent a été porté à 1000 m<sup>2</sup>.

Sont concernés les commerces de détail et les ensembles commerciaux ainsi que les projets d'aménagement cinématographique pour des équipements comportant plusieurs salles et plus de 300 places.

Ne sont pas concernés les pharmacies, les hôtels, les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles, les stations de distribution de carburants, les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que, dans la limite de 2500 m<sup>2</sup> maximum, les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre ville. Ne sont pas non plus concernés les regroupements de surface de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m<sup>2</sup>, ce plafond étant ramené à 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

Dans ce contexte, l'objet de la présente circulaire est de vous apporter des précisions sur les modifications relatives à l'instruction des dossiers et sur le rôle attendu des services chargés de l'urbanisme et de l'environnement dans leur mission nouvelle de rapporteur. Elle vous guidera par ailleurs sur l'articulation des autorisations commerciales et des permis de construire ainsi que sur la remontée des informations nécessaires à l'instruction des dossiers devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

### **1) Le nouveau dispositif d'instruction des demandes d'autorisation commerciale**

Dans chaque département est constituée une commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) dont le secrétariat est assuré par les services de la préfecture (article R. 752-16 du code de commerce).

Le rôle de rapporteur devant la CDAC est assuré par le directeur des services territorialement compétents chargés de l'urbanisme et de l'environnement (directions départementales) ou par son représentant ; l'instruction est assurée conjointement par les services chargés de l'urbanisme et de l'environnement et par ceux chargés du commerce.

Les décisions rendues par la CDAC peuvent faire l'objet d'un recours devant la CNAC.

Les dispositions issues des textes cités précédemment ont une incidence sur l'instruction des demandes de permis de construire pour les projets examinés par les commissions d'aménagement commercial.

## **2) La mission de rapporteur**

La mission de rapporteur devant la CDAC est expressément confiée au directeur des services chargés de l'urbanisme et de l'environnement ou à son représentant (article R. 752-16 du code de commerce). Il peut se faire accompagner de collaborateurs.

Lorsque le directeur des services chargés de l'urbanisme et de l'environnement choisit de se faire représenter, vous veillerez à ce que cette mission soit assurée par un agent de rang suffisamment élevé. Elle portera strictement sur les différents champs énumérés par les textes législatifs et réglementaires, sur la base desquels le dossier doit être instruit.

## **3) La mission d'instructeur**

La CDAC est appelée à se prononcer sur la base des critères fixés par l'article L. 752-6 du code de commerce : effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

**3.1 En matière d'aménagement du territoire**, vous aurez à examiner en particulier la compatibilité du projet avec le SCOT ou le schéma directeur, lorsqu'il existe, ce qui constitue un élément déterminant de l'examen du dossier (dernier alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme) ; vous aurez aussi à apprécier, en l'absence de SCOT ou de schéma directeur, la situation du projet au regard des dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme .

Il convient à ce titre que la mission d'instructeur, qui se différencie de l'instruction des autorisations d'urbanisme, soit confiée de préférence à des agents dépendant d'un service chargé de la planification et/ou de la prospective territoriale.

Vous serez amenés par ailleurs à vous interroger sur l'impact du projet au regard des différentes échelles territoriales (grand territoire, agglomération, tissu de proximité) pour pouvoir ensuite décliner les effets du projet à chacune de ces échelles.

Les critères d'analyse sont en partie précisés par la loi :

### **a) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne :**

- à l'échelle du grand territoire, ce critère consistera à mesurer les effets éventuels du projet sur les grands équilibres territoriaux, à s'assurer en particulier qu'il ne fait pas peser une menace sur l'existence de commerces considérés comme éléments essentiels de l'animation des bourgs ruraux ou de montagne ;

- à l'échelle de l'agglomération, il conviendra de s'interroger sur l'équilibre général entre le commerce de centre ville ou de quartier, qu'il convient de privilégier, et le commerce situé à la périphérie ;

- à l'échelle du tissu de proximité, l'analyse se portera plus particulièrement sur l'insertion du projet dans le tissu urbain, en examinant notamment le respect des continuités (cohérence avec les trames viaires, verte, bleue... existantes) et sur la façon dont il contribue à l'animation urbaine du secteur par un apport éventuel de mixité des fonctions, des pratiques et des usages du quartier.

### **b) L'effet du projet sur les flux de transport :**

- pour le grand territoire, seront analysés les éventuels déplacements de masse générés par le projet ; devront également être examinés les déplacements des véhicules de livraison des marchandises ;

- à l'échelle de l'agglomération, la compatibilité du projet avec le plan de déplacements urbains constitue un impératif ; il conviendra aussi d'examiner l'impact du projet sur les déplacements des clients et du personnel ;

- à l'échelle du quartier, sera analysée la question générale des commodités d'accès. La question spécifique de la sécurité de ces accès sera examinée lors de l'instruction du permis de construire.

D'une façon générale, vous pourrez vous appuyer sur les « correspondants déplacements » présents au sein des directions départementales et/ou des DREAL pour apprécier le plus précisément possible les effets du projet sur les flux de transport.

c) L'instruction consistera aussi à veiller à ce que le projet respecte les démarches urbaines qui peuvent résulter des actions s'inscrivant dans le « plan ville durable », des opérations ANRU ainsi que des orientations de certaines zones d'aménagement concerté et de certaines opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

**3.2 En matière de développement durable,** doivent être particulièrement examinées la qualité environnementale du projet et son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

Le choix de la localisation est à cet égard déterminant : préservation de l'activité agricole, sensibilité du paysage, desserte par des modes doux, respect des coupures vertes, des sites protégés... en particulier lorsque les documents d'urbanisme ne sont pas stabilisés.

En matière d'insertion paysagère, c'est la question de la présence même du commerce envisagé à l'endroit demandé qui doit être posée ; les caractéristiques propres du projet relèvent pour l'essentiel de l'examen qui en est fait lors de l'instruction du permis de construire.

D'une façon plus générale, les éléments du dossier qui présentent un caractère irréversible devront faire l'objet de la plus grande attention (destruction d'un écosystème, d'un espace boisé, implantation dans une zone inconstructible d'un PPR, consommation excessive d'espace, atteinte aux enjeux paysagers...).

Le service instructeur s'assurera auprès du service chargé de la « police de l'eau » du respect des prescriptions prévues en la matière.

Les éléments fournis en matière de transports collectifs devront être examinés en tenant compte des possibilités effectives de la clientèle à les utiliser : la nature des marchandises proposées à la vente et l'offre éventuelle d'un service de livraison à domicile seront à cet égard des indications à prendre en compte.

**3.3 En matière de protection des consommateurs,** l'instruction est du ressort des services chargés du commerce dans le département qui devront vous faire parvenir un rapport.

Pour mettre en œuvre votre mission d'instructeurs, vous pourrez vous appuyer sur la fiche d'instruction et sur sa note d'accompagnement jointes en annexe 1 ; elles vous seront utiles pour les missions d'instructeur et de rapporteur devant la CDAC, mais aussi pour la transmission à la DGALN d'informations nécessaires à la préparation des avis sur les dossiers portés devant la CNAC. Cette fiche doit vous permettre non seulement d'instruire le dossier sur la base d'un ensemble de questions, mais surtout de déceler derrière ces questions les points qui, pour le projet considéré, vous apparaissent décisifs dans la construction de votre avis.

Vous pourrez également faire appel aux architectes et paysagistes conseils de votre département pour émettre un avis le plus complet et le plus étayé possible en matière d'aménagement du territoire et de développement durable. Dans le cas où une évolution du

plan local d'urbanisme serait nécessaire pour rendre le projet réalisable, ces avis pourront utilement porter sur la localisation de ce projet et sur les éventuels enjeux paysagers du lieu proposé.

La contribution de la DREAL pourra aussi être recherchée pour analyser de façon prospective les évolutions possibles des territoires.

Après rapprochement avec les secrétariats des CDAC, devront être mises en œuvre les modalités de transmission des dossiers les plus rapides possibles, au regard des délais très brefs d'instruction. J'appelle votre attention sur le cas particulier des dossiers portés devant la CDAC au titre des dispositions de l'article L. 752-4 du code de commerce (surfaces de vente comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> dans les communes de moins de 20 000 habitants) pour lesquels ces délais sont particulièrement réduits.

#### **4) La transmission des informations pour les dossiers examinés par la CNAC**

Les rôles de secrétaire et de rapporteur devant la CNAC sont confiés aux services du ministre chargé du commerce (DGCIS) et la DGALN émet un avis au titre des critères d'aménagement du territoire et de développement durable.

Par le biais de la fiche d'instruction mentionnée précédemment, vous ferez donc remonter à la DGALN (DHUP/QV3), selon un processus inchangé par rapport à la situation antérieure, les éléments d'information indispensables à la préparation de cet avis. Vous veillerez à produire des documents cartographiques de qualité tels que demandés à l'appui de la fiche d'instruction.

Vous adresserez également ces éléments à la DGCIS lorsque celle-ci vous en fera la demande.

#### **5) L'articulation des autorisations commerciales et des permis de construire**

Le passage d'un projet devant la CDAC, voire devant la CNAC occasionne des modifications sur les délais d'instruction du permis de construire et sur la possibilité pour le demandeur d'obtenir un permis de construire tacite. Deux cas sont à distinguer :

##### **5.1 Projets aboutissant à une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup> soumis à autorisation d'exploitation commerciale en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce :**

La procédure d'instruction du permis de construire pour un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale est sensiblement la même qu'auparavant. Dans un premier temps, le pétitionnaire dépose sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale au secrétariat de la CDAC. Le projet d'aménagement étant soumis à accord au titre du code de la construction et de l'habitation, un délai de 6 mois s'applique désormais. La majoration du délai d'instruction du permis de construire à 7 mois, anciennement prévue par l'article R. 423-30 du code de l'urbanisme, a donc été abrogée.

**En cas d'autorisation accordée par la CDAC, et conformément aux dispositions nouvelles issues de la loi LME et destinées à ne pas retarder la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le permis de construire peut être délivré et l'arrêté doit préciser au demandeur qu'en cas de recours formé devant la CNAC dans les conditions fixées par l'article L.752-17 du code de commerce, l'exécution des travaux ne pourra pas commencer avant que la CNAC se soit prononcée (article L. 425-7 du code de l'urbanisme). Ainsi, si la CNAC infirme la décision de la CDAC, le demandeur ne pourra pas mettre en œuvre le permis de construire qui lui aura été délivré.**

**En cas de refus de la CDAC**, l'autorité compétente est tenue de refuser le permis de construire (article L. 425-7 du code de l'urbanisme). La lettre par laquelle le secrétariat de la CDAC notifie ce refus au demandeur l'informe qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction et que dans le cas où un recours serait formé devant la CNAC, le délai d'instruction du permis de construire serait majoré de 5 mois (article R. 423-44-1 du code de l'urbanisme).

5-2 Projets aboutissant à une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, situés dans les communes de moins de 20 000 habitants et susceptibles d'être soumis pour avis à la CDAC en application de l'article L. 752-4 du code de commerce :

La demande de permis de construire est déposée en mairie accompagnée d'une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente (article R. 431-27-1 du code de l'urbanisme).

A compter du dépôt de la demande de permis, la CDAC peut être saisie dans un délai d'un mois dans les conditions fixées par l'article L. 752-4 et précisées par les articles R. 752-29 à R. 752-44 du code de commerce. Lorsque la CDAC est saisie, elle dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer. Son silence vaut avis favorable.

**En cas d'avis favorable de la CDAC**, le permis de construire peut être délivré. Il n'y a alors pas de possibilité de former un recours devant la CNAC.

**En cas d'avis défavorable de la CDAC**, l'autorité compétente est tenue de refuser le permis de construire (article L. 752-4 du code de commerce). La lettre par laquelle le secrétariat de la CDAC notifie cet avis au demandeur l'informe qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction et que, dans le cas où il formerait un recours devant la CNAC, le délai d'instruction du permis de construire serait majoré de 2 mois (article R. 423-44-2 du code de l'urbanisme).

La CNAC dispose d'un mois pour émettre son avis. Son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC. L'avis défavorable de la CNAC lie l'autorité compétente qui sera tenue de refuser le permis sollicité.

## **6) Suivi du nouveau dispositif**

Cette nouvelle mission de rapporteur ainsi que l'évolution des critères d'autorisation constituent des changements importants. Afin d'évaluer et d'accompagner au mieux la mise en œuvre de cette réforme, je vous remercie de me transmettre, sous le timbre DGALN/DHUP/QV3, des éléments de bilan semestriels (30 juin et 30 décembre) selon le modèle que vous trouverez défini en annexe 2.

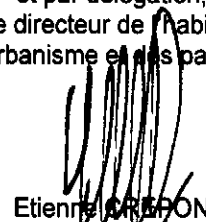
Vous me ferez connaître, sous le même timbre, les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer pour l'application de la présente circulaire.

Pour le ministre d'Etat,  
et par délégation,  
Le Préfet, secrétaire général



Didier LALLEMENT

Pour le ministre d'Etat,  
et par délégation,  
Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages



Etienne CREPON

## Annexe 1

### Aménagement commercial - fiche d'instruction et note d'accompagnement

La circulaire dont la présente note d'accompagnement constitue l'annexe 1 a précisé le rôle des services chargés de l'urbanisme et de l'environnement dans l'instruction des demandes d'autorisation commerciale.

Pour faciliter cette instruction, vous trouverez jointe à la présente note une fiche sur laquelle vous pourrez vous appuyer. Elle vous servira aussi pour transmettre à la DGALN les informations nécessaires à la préparation des avis sur les dossiers portés en appel.

Les développements qui suivent ont pour objet de vous apporter quelques éclairages pour l'utilisation de cette fiche d'instruction.

#### I Cadre général

L'examen des dossiers par la CDAC ne consiste pas à instruire une demande d'autorisation d'urbanisme supplémentaire, ni à se substituer aux pouvoirs du maire ou du président de l'EPCI dans l'appréciation qu'ils portent sur la demande à cet égard, mais à considérer la pertinence de l'implantation commerciale proposée en se basant sur les nouveaux critères fixés par la loi. Lorsque le projet n'est pas contraire aux orientations d'un SCOT mais que la règle locale (PLU, carte communale) n'est pas encore stabilisée, l'analyse devra tout particulièrement porter sur la pertinence du choix d'implantation proposé. Lorsque la règle locale autorise déjà les activités commerciales sur l'espace sur lequel porte la demande, il conviendra de s'interroger sur la nature et l'importance du commerce envisagé et de se demander si ce type de commerce est bienvenu à cet endroit. Il est donc ici rappelé que les missions d'instructeur et de rapporteur doivent être confiées de préférence à un service chargé de la planification et/ou de la prospective territoriale.

#### II Mode d'emploi

Votre analyse vous conduira à examiner **la compatibilité du projet avec le SCOT ou avec le schéma directeur** s'il existe un tel document et si celui-ci comporte des orientations en matière d'urbanisme commercial. Toute éventuelle incompatibilité manifeste entre le projet et le contenu du SCOT ou du schéma directeur doit vous conduire à proposer à la CDAC de ne pas autoriser le projet. Parmi les informations que vous communiquerez sur les dossiers examinés par la CNAC, vous veillerez à apporter toutes précisions sur le type de schéma auquel vous vous référez (SCOT, schéma directeur voire ancien SDAU) et indiquerez quelle est sa date d'approbation.

Même dans l'hypothèse où vous concluriez à la non compatibilité avec le SCOT ou le schéma directeur, vous procéderez à un examen détaillé des autres critères prévus par les textes et développés dans la fiche d'instruction. Il se peut en effet que la CDAC ne suive pas les conclusions de votre rapport sur ce premier point. Il importe par ailleurs que le demandeur, éventuellement appelé à reconsidérer son projet, dispose de l'ensemble des éléments ayant conduit la commission à le lui refuser une première fois.

Vous veillerez également à apporter toutes précisions sur la prise en compte des dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme (page 2 de la fiche d'instruction) et, chaque fois que le projet rentrera dans le champ de cet article, vous expliquerez pour les dossiers examinés par la CNAC en quoi le projet satisfait ou ne satisfait pas les conditions fixées par cet article.

Pour l'appréciation des critères d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs, il convient d'observer les principes généraux suivants :

La loi n'a pas hiérarchisé ces critères. Dans l'absolu, il n'y a donc pas lieu de retenir a priori une prééminence de l'un par rapport à l'autre. Il arrivera toutefois qu'un seul critère d'appréciation soit de nature à motiver le rejet du projet (exemple : absence de compatibilité avec les objectifs commerciaux fixés par le SCOT). Dans d'autres cas, les qualités environnementales reconnues au projet pourront compenser d'autres aspects moins satisfaisants.

Le contexte local peut aussi vous permettre de déterminer, en fonction des enjeux du territoire, si l'un de ces critères, ou certains aspects particuliers de celui-ci, appellent une attention plus soutenue.

A titre d'exemples, pour un territoire présentant une tendance à la désertification, la contribution du projet à l'animation de la vie rurale, et peut-être de montagne, pourra être jugée déterminante; sur tout espace où un enjeu fort de paysage aurait été identifié et où la règle locale (PLU, carte communale) n'aurait pas encore été stabilisée, le principe de la présence du commerce sollicité dans le paysage considéré méritera un examen très approfondi et le recours au paysagiste-conseil devra être vivement encouragé; sur un territoire où la proportion de personnes âgées serait élevée, le positionnement du projet dans un centre urbain ou son insertion dans les réseaux de transports collectifs devront être au nombre des critères de décision importants...

La fiche fait apparaître des questionnements dont la réponse ne découle pas directement des éléments contenus dans le dossier, voire même qui relèvent de réglementations étrangères à l'urbanisme commercial. Il n'est bien sûr pas possible de s'appuyer sur ces seuls critères pour faire une proposition à la commission, ni même de les faire apparaître dans la motivation de la décision. Si l'on dispose des renseignements correspondants, il est en revanche possible d'y voir des indices qui, selon les cas, conduiront à porter une appréciation plutôt favorable ou plutôt défavorable au projet.

De façon plus générale, rarement une réponse à une question particulière de la fiche d'instruction pourra conduire seule à conclure dans un sens ou dans l'autre : c'est à une sorte de bilan entre les aspects positifs et les aspects négatifs du projet qu'il convient de se livrer pour faire ressortir une impression générale. L'importance relative des critères reposera alors sur les éléments de contexte du dossier, comme expliqué précédemment.

En tout état de cause, la décision que prendra la commission devra être motivée en fait et en droit. Il conviendra donc de produire des rapports particulièrement étayés décrivant d'une part les caractéristiques de l'espace et les tendances territoriales sur lesquelles le raisonnement prend appui, détaillant d'autre part les critères, tels que fixés par la loi, qui conduisent à proposer une décision dans un sens ou dans l'autre.



**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE**

**DE .....**

**Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale  
(CDAC, CNAC)  
Création et extension de commerce**

**Projet :.....**

**Numéro de dossier : .....**

**1. Présentation de la demande**

**Le demandeur**

Nom : .....

Qualité : .....

Adresse : .....

Activité : .....

**La nature du projet**

Nature de l'activité du commerce envisagé : .....

Enseigne : .....

S'agit-il :

- de la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ?....
- de la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ?.....
- d'un changement de secteur d'activité ?.....
- de la réouverture au public d'un magasin ?.....
- du regroupement de magasins voisins ?.....

Surface de vente demandée : .....

Surface de vente existante : .....

Surface de vente totale : .....

**La localisation du projet**

Département : .....

**Commune** d'implantation : .....

Nombre d'habitants : .....

**Agglomération** au sens de l'INSEE : .....

Nombre d'habitants : .....

## L'historique du projet

Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué :  
.....

En cas de recours en CNAC, préciser qui est à l'initiative du recours :  
.....

En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L.752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup>), le préciser :  
.....

## **2. Analyse des dispositions applicables au projet**

### Les documents de référence

Documents d'urbanisme applicables :

- SCoT (ou schéma directeur)
- PLU (ou POS)
- Carte communale

Précisions :  
.....  
.....

Plan des déplacements urbains : .....

Schéma de développement commercial (départemental ou local): .....

Autre document d'orientation commerciale : .....

### Les procédures d'urbanisme

Le projet est-il soumis à permis de construire ? .....

Le projet est-il soumis à déclaration préalable ? .....

### L'article L.122-2 du code de l'urbanisme

*Rappel : l'article L.122-2 du code de l'urbanisme concerne tout projet situé dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation après le 4 juillet 2003 dans une commune non couverte par un SCoT et située à moins de 15 kilomètres des limites d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou du rivage de la mer*

Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ? .....

La dérogation est-elle accordée ou envisagée,

- par le préfet
- par l'EPCI

Précisions :  
.....  
.....

### **3. Examen du projet au regard de l'aménagement du territoire**

#### **La compatibilité avec le SCoT ou avec le schéma directeur**

Le projet est-il compatible avec les objectifs relatifs à l'équipement commercial et à la localisation préférentielle des commerces fixés par le SCoT ou le schéma directeur?

.....  
Le projet est-il compatible avec les autres dispositions du SCoT ou du schéma directeur?

.....  
L'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT s'est-il prononcé sur la compatibilité du projet avec ses dispositions ?

#### **Le respect de la règle d'urbanisme locale**

Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale (PLU, carte communale...) ?

#### **A Effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne**

A l'échelle du grand territoire (selon le contexte local, la notion de « grand territoire » peut s'entendre au sens du bassin de vie, de l'aire du SCOT, du parc naturel, du « pays »...)

#### **Les équilibres territoriaux**

Le projet est-il situé (plusieurs réponses possibles)

- au plein cœur d'une agglomération ? .....
- en périphérie d'une agglomération ? .....
- dans un pôle secondaire d'agglomération ? .....
- en secteur rural ? .....
- en zone de montagne ? .....
- en secteur touristique ? .....
- en zone frontalière ? .....

Quels seront les impacts du projet sur les équilibres généraux du grand territoire?

.....  
Le projet contribue-t-il au renforcement de l'animation urbaine, rurale et de montagne ?

.....  
Le projet constitue-t-il une menace pour l'animation urbaine, rurale et de montagne ?

#### **A l'échelle de l'agglomération**

#### **Le choix de l'emplacement**

Le projet est-il situé (plusieurs réponses possibles)

- en centre-ville ? .....
- dans un quartier de faubourg ? .....
- en dehors du tissu aggloméré ? .....

- en bordure d'un axe routier important ? .....
- dans une zone commerciale ? .....
- à l'intérieur ou à proximité d'une zone d'habitation importante ? .....
- à proximité d'activités autres que commerciales ? .....
- dans un quartier à forte proportion d'habitat social ? .....

Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine de centre-ville ou de centre-bourg ?

Existe-t-il pour ce type de commerce une offre foncière plus proche du centre-ville ou du centre-bourg ?

Le projet contribue-t-il au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ?

### A l'échelle du tissu de proximité

#### **La qualité urbaine**

Le projet est-il en cohérence avec les différentes trames urbaines existantes ? (viaires, verte, bleue...)

Le projet s'inscrit-il dans un secteur ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU ?

Le projet contribue-t-il à résorber ou à réhabiliter une friche urbaine, commerciale, industrielle, militaire... ?

Le projet contribue-t-il à la mixité des fonctions, des pratiques, des usages du quartier ?

#### **La conception des constructions**

Le projet consiste-t-il en la réutilisation de bâtiment(s) existants(s) ?

Le projet consiste-t-il à augmenter la surface de vente de bâtiment(s) existant(s) ?

Dans l'affirmative, est-il de nature à améliorer la qualité de l'ensemble du bâtiment ?

## B Effet sur les flux de transport

### A l'échelle du grand territoire

#### **Les équilibres territoriaux**

Le projet génèrera-t-il des déplacements motorisés importants à l'échelle du grand territoire ?

Quel sera l'impact des déplacements des clients et de la livraison des marchandises sur les flux de circulation actuels ?

Les informations fournies par le demandeur telles que le nombre de véhicules/jour supplémentaires ou la distance moyenne parcourue par client appellent-elles des commentaires ?

.....

#### A l'échelle de l'agglomération

Le projet est-il compatible avec le plan de déplacements urbains (PDU), s'il existe ?

.....

#### **Les déplacements motorisés**

Le projet génèrera-t-il des déplacements motorisés importants à l'échelle de l'agglomération ?

.....

Quel sera l'impact des déplacements des clients et du personnel sur les flux de circulation actuels ?

.....

La desserte routière générale est-elle sécurisée et de capacité adaptée ?

.....

#### A l'échelle du tissu de proximité

#### **La desserte immédiate**

Les commodités routières de desserte de la parcelle offrent-elles toutes garanties en termes de sécurité ?

.....

### C Le lien avec les politiques menées localement

Le projet est-il compatible avec les actions menées dans le cadre de la politique de la ville et avec les éventuelles démarches urbaines telles que le « plan ville durable », les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les orientations urbaines contenues dans certaines zones d'aménagement concerté?

.....

## **4. Examen du projet au regard du développement durable**

### **Le choix de la localisation**

Le projet risque-t-il de compromettre l'exercice de l'activité agricole ?

Le projet est-il en site classé, en site inscrit ou en ZPPAUP ?

L'insertion du projet dans le paysage peut-elle être envisagée sans difficulté ?

Le projet est-il implanté dans une coupure verte ?

### **A La qualité environnementale du projet**

#### **La protection de l'environnement**

Le projet risque-t-il d'entraîner une consommation excessive de l'espace ?

Le projet est-il situé dans un secteur soumis à des risques naturels, technologiques, miniers... et prend-il ces risques en compte ?

Le projet est-il susceptible d'avoir des incidences notables sur un site Natura 2000 ?

Le projet est-il susceptible de compromettre les continuités ou les corridors biologiques ?

La parcelle est-elle concernée par des protections particulières au titre de la biodiversité (réserve naturelle, arrêté de biotope...) ou se trouve-t-elle à l'intérieur d'une ZNIEFF ou d'un secteur concerné par un inventaire ?

Le projet est-il soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau ?

#### **Les modes de déplacement alternatifs**

Une fréquentation de l'établissement par des piétons et/ou des cyclistes est-elle envisageable ? (habitat ou autres activités à proximité de l'établissement)

Cette desserte s'insère-t-elle dans un maillage sécurisé à l'échelle de la ville ?

Le projet prévoit-il des modalités d'approvisionnement préservant l'environnement ? (feroutage, cabotage, voie fluviale, stratégie logistique avec d'autres enseignes...)

#### **La conception des constructions**

Le projet a-t-il fait l'objet d'un avis de l'architecte conseil et/ou du paysagiste conseil de la DDEA ? (ou autre conseil public)

Le projet est-il conçu de façon à ne pas générer des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou lumineuses ?

.....

### **L'aménagement de la parcelle**

Un accompagnement végétal de qualité est-il envisagé (incluant abords, dépôts, stationnement...) ?

.....

Le projet contribue-t-il à limiter l'imperméabilisation des sols (parkings enterrés ou en silos, revêtements de sols filtrants pour les parkings en surface...) ou prévoit-il une compensation des espaces imperméabilisés ?

.....

Le projet prévoit-il un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales ?

.....

Le projet prévoit-il un dispositif performant de traitement des déchets et des effluents ?

.....

Le projet prévoit-il un dispositif performant de récupération des emballages et consignes ?

.....

### **B L'insertion du projet dans les réseaux de transport collectif**

#### **La desserte**

Quels transports collectifs desservent le projet ?

.....

La capacité de ces transports collectifs permet-elle d'absorber une augmentation de la demande ?

.....

L'amplitude horaire permet-elle de répondre aux besoins du personnel ?

.....

Ces transports collectifs assurent-ils une liaison avec les autres commerces ?

.....

La chaîne du déplacement pour les consommateurs à capacité de déplacements limitée (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) est-elle respectée ?

.....

Le réseau de transports collectifs applique-t-il des tarifications sociales ?

.....

Les arrêts des transports collectifs sont-ils facilement accessibles à pied ?

.....

#### **L'action sur la fréquentation**

Existe-t-il une offre de livraison à domicile ?

.....

Y a-t-il une possibilité de commande à distance grâce aux TIC ?

.....

## **5. Avis de synthèse du service chargé de l'urbanisme et de l'environnement**

### **Au regard de l'aménagement du territoire**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Au regard du développement durable**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Avis de synthèse (préciser favorable, réservé, défavorable)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Pièces à joindre nécessairement (pour les dossiers examinés par la CNAC):**

- localisation du projet sur une carte au 1/25000<sup>ème</sup>
- environnement du projet, sur une distance d'environ 1 km à partir de son site d'implantation
- présentation visuelle du projet, notamment document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain



## Annexe 2

### Aménagement commercial – Bilan et suivi du rôle des DDEA dans le dispositif CDAC

#### 1 Les décisions de la CDAC

	Rapports DDEA		Décisions/Avis CDAC	
	Favorables	Défavorables	Favorables	Défavorables
Nb de projets examinés au titre de l'article L.752-1 (+ 1000 m <sup>2</sup> SdV)				
Nb de projets examinés au titre de l'article L.752-4 (– 1000 m <sup>2</sup> de SdV)				
<b>TOTAL</b>				
Pourcentage d'avis DDEA suivis par la CDAC	X			

Périodicité / nombre de réunions CDAC :

Nombre de demandes d'autorisations :

- Quel ordre d'importance les décisions rendues accordent-elles aux critères d'appréciation (les classer de 1 à 4):
  - Pertinence de la zone de chalandise
  - Aménagement du territoire
  - Développement durable
  - Protection du consommateur

- Autres observations sur les décisions rendues par la CDAC :

.....

.....

.....

## 2 Le fonctionnement de la CDAC

- Difficultés éventuellement rencontrées en matière de :
  - Protection du consommateur
  - Aménagement du territoire
  - Développement durable

Commentaires :

.....

.....

- L'implication des représentants des collèges aménagement du territoire, développement durable, protection du consommateur est-elle :
  - importante
  - moyennement importante
  - peu importante

Commentaires :

.....

.....

- L'influence des représentants de ces collèges sur les décisions prises par la commission est-elle:
  - décisive
  - peu décisive
  - pas du tout décisive

Commentaires :

.....

.....

## 3 L'instruction des dossiers

- Les dossiers sont-ils complets au regard de l'arrêté qui en précise la composition ?
  - oui
  - non

Commentaires :

.....

.....

- Les éléments contenus dans les dossiers permettent-ils d'émettre un avis selon les nouveaux critères dans de bonnes conditions ?
  - oui
  - non

- les services chargés du commerce dans le département font-ils un rapport sur la protection du consommateur ?
  - oui
  - non

- La fiche d'instruction est-elle ?
  - adaptée
  - moyennement adaptée
  - peu adaptée

- Observations sur la fiche d'instruction :

.....

.....

.....

- Exprimer les éventuels besoins de formation en précisant les points particuliers sur lesquels ils devraient porter :

.....

.....

.....