



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône**

Commission départementale d'aménagement commercial

Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale

Dossier n° :

Projet :

Affaire suivie par Jean-Claude VENTRE

1. Informations relatives au projet

Le demandeur

Nom :

Qualité :

Adresse :

La localisation du projet

Adresse complète :

Commune d'implantation :

Nombre d'habitants :

Agglomération au sens de l'INSEE :

Nombre d'habitants :

Evolution de la zone de chalandise :

La nature du projet

Catégorie commerciale du commerce envisagé :

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 de la surface de vente d'un ensemble commercial ?
- d'un changement de secteur d'activité ?
- de la réouverture au public d'un magasin ?
- du regroupement de magasins voisins ? (de + 2500 m² ou 1000 m² si prédominance alimentaire) :

Le projet est-il accompagné d'un drive ?

Dans l'affirmative, préciser :

- nombre de pistes de ravitaillement :
- emprise au sol :

Surface de vente demandée :

Surface de vente actuelle :

Surface de vente totale :

Surface de plancher :

Emprise au sol :

Emprise au sol du stationnement :

Superficie du terrain :

Indiquer quelles mesures sont envisagées (ou les engagements pris) par le demandeur pour le devenir du magasin actuel dans le cas d'un transfert de magasin :

Préciser les délais :

Préciser si une remise en état du terrain du lieu d'implantation du magasin transféré est envisagée (préciser les délais) :

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 CDAC/CNAC, préciser :

- la date de la CDAC/CNAC et la référence du recours :
- la décision de la CDAC/CNAC :
- En cas de refus, rappeler les points essentiels qui ont motivé ce refus :

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 300 m² et 1 000 m²), le préciser :

Le projet fait-il suite à un PC déjà déposé ?

S'agit-il d'une extension d'un projet de 1000 m² de surface de vente ?

2. Analyse des dispositions applicables au projet

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire

Un SCoT approuvé couvre-t-il le territoire ? Si oui, indiquer la date d'approbation.

Si le SCoT est en cours d'élaboration, indiquer l'état d'avancement :

En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi ayant les effets d'un SCoT ?

En l'absence de SCoT, y-a-t-il un PLUi avec une OAP comprenant les dispositions en matière commerciale qui relèvent d'un SCOT (L123-1-4 du code de l'urbanisme) ?

Existe-t-il un document d'orientation commerciale (schéma de développement commercial ou autre) ?

La compatibilité avec le SCoT ou document ayant les mêmes effets

Le projet respecte-t-il la localisation préférentielle préconisée pour les commerces ?

Est-il situé dans une ZACom ?

Le projet est-il compatible avec les autres dispositions du SCoT ?

Si le projet n'est pas compatible avec le SCoT, justifier :

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

Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale

Un PLU (POS ou carte communale) couvre-t-il le territoire ? Indiquer la date d'approbation.

Précisions (zonage, destination principale..) :

Le projet est-il en site classé, en site inscrit, en ZPPAUP/AVAP ou relève-t-il d'une autre protection relative à sa qualité patrimoniale ?

Les procédures d'urbanisme

Le projet est-il soumis à permis de construire ?

Le projet est-il soumis à déclaration préalable ?

La compatibilité avec le PLU (POS, carte communale) :

Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale ?

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme

Rappel : l'article L.142-4 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 15 000 habitants ou du rivage de la mer. Il s'appliquera à tout le territoire à partir du 1er janvier 2017.

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

La dérogation est-elle accordée ou envisagée par le préfet ou par l'EP de SCoT ?

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

A – Localisation du projet et son intégration urbaine

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 ?

Le choix d'implantation du projet est-il cohérent avec les orientations locales de développement urbain (orientations d'aménagement dans le PLU par exemple) ?

Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ?

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

Est-il de nature à améliorer la qualité urbaine du secteur (la desserte, les aménagements urbains, l'insertion urbaine du quartier...) ?

Comment s'insère-t-il dans le tissu urbain ? (est-il en continuité ou en rupture ? sa taille est-elle à l'échelle des bâtiments qui l'entourent ? Est-il en lien avec l'espace public qui le dessert (par exemple est-il situé à l'alignement sur la voie ou est-il en retrait de la voie, séparé par l'aire de stationnement?)

Si le projet est en zone AU, couvre-t-il l'intégralité de la zone ? Est-il bien intégré, articulé avec les activités existantes ?

B – Consommation économe de l'espace

L'emplacement du projet entraîne-t-elle une consommation excessive de l'espace ? Est-il situé à l'extérieur des limites urbaines ? **Non**

Emprise au sol du stationnement

Rappel à compter du 1er janvier 2016 : ne peut excéder ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (déduction faite des espaces paysagers en plein terre, places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques)

Quelle mesure le projet comprend-il pour répondre à l'objectif de compacité des bâtiments et d'optimisation des aires de stationnement (stationnement et/ou voirie mutualisées, bâtiment sur plusieurs niveaux...) ?

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

Des dispositifs destinés aux véhicules électriques sont-ils prévus ? (idem pour les extensions)

C – Effet sur l'animation de la vie urbaine

À 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 »...)

Quels seront les impacts du projet sur les équilibres généraux du grand territoire (renforcement d'un pôle intercommunal, création d'une nouvelle centralité, rééquilibre d'une polarité existante) ?

À l'échelle de l'agglomération

Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine de centre-ville/bourg et des autres secteurs de centralités locales ?

Les centralités existantes souffrent-elles d'une vacance de commerces importante ?

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

S'implante-t-il dans un secteur souffrant d'un manque d'animation commerciale ?

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

À l'échelle du tissu de proximité

Le secteur dans lequel il sera implanté connaît-il une déprise de l'immobilier économique (friches, bâtiments délabrés....) ?

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

D – Effet du projet sur les flux de transports

À l'échelle du grand territoire et/ou de l'agglomération

Le projet générera-t-il des déplacements motorisés importants ?

Quel sera l'impact des déplacements des clients et de la livraison des marchandises sur les flux de circulation actuels (flux journaliers de véhicules générés par le projet) ?

Quelles sont les capacités résiduelles des infrastructures desservant le projet (avant et après sa réalisation) ?

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

À l'échelle du tissu de proximité

Quels axes routiers desservent la parcelle ?

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

Si des aménagements routiers sont nécessaires pour l'accessibilité, la mise en sécurité des accès, indiquer quels aménagements sont prévus au projet et si leur réalisation est certaine. Les pièces justificatives sont-elles incluses dans le dossier de demande ?

E – Accessibilité du projet par les transports collectifs et les modes actifs

Desserte par les transports en commun

Quels transports collectifs desservent le projet (à moins de 500 mètres)?

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

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 ?

Lorsqu'un renforcement du réseau de transports collectifs desservant le projet est mentionné, la décision a-t-elle été prise par l'autorité compétente ?

Desserte par les modes actifs

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

Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés le reliant aux autres quartiers ?

4. Examen du projet au regard du développement durable

A- Qualité environnementale du projet, préservation de l'environnement, performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, gestion des eaux pluviales

La protection de l'environnement

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 ou la zone d'implantation (notamment en cas de ZAC ou de lotissement) a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

La conception des constructions

Le projet prévoit-il des dispositifs d'économie d'énergie supérieurs à la réglementation en vigueur ? Si oui lesquels ?

Le projet prévoit-il l'installation de productions d'énergies renouvelables ?

Dans le cas d'une extension, le bâtiment existant bénéficie-t-il d'une amélioration du point de vue de sa consommation énergétique ?

Est-il prévu l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsable ? Si oui, lesquels ?

Gestion des eaux pluviales et des déchets :

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 paysagère, architecturale du projet, utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales

Un accompagnement végétal de qualité est-il envisagé (incluant abords, dépôts, stationnement...), et quelle est la surface dédiée à ces aménagements ?

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

Le projet a-t-il un fort impact visuel, est-il visible depuis les principaux points de vue paysagers ?

Le projet respecte-t-il le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune ?

Quelles sont les caractéristiques architecturales et paysagères proposées pour favoriser l'insertion du projet (en cas d'extension, préciser les améliorations par rapport à l'existant) ?

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

Le bâtiment sera-t-il construit avec des matériaux issus des productions locales ? Si oui, préciser lesquels.

C- Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche

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

6. Examen du projet au regard de la protection des consommateurs

A – L'offre commerciale

Le projet contribue-t-il à compléter et diversifier l'offre commerciale ?

Le projet vise-t-il à augmenter le confort d'achat de la clientèle ?

Le projet comporte-t-il des mesures propres à valoriser les filières de production locales ?

B – 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 (Technologies de l'Information et de la Communication) ?

7. Avis de synthèse du rapporteur

Au regard de l'aménagement du territoire

Au regard du développement durable

Au regard de la protection du consommateur

Avis de synthèse