



Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire

4 – Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Dossier d'arrêt - 27 mai 2019

>> A la date de prescription de la révision du SCoT de Marne et Gondoire, la version antérieure du Code de l'Urbanisme prévaut :

Article L. 141-17 du Code de l'Urbanisme (version antérieure)

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les **conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.**

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale ».

Article L. 752-1 du Code de Commerce (version antérieure)

« Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets ayant pour objet :

1. La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000m², résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2. L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000m² 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 ;

3. Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000m². Ce seuil est ramené à 1 000m² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4. La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000m² ;

5. L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6. La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;
Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7. La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de

publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20m².

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations ».

>> La loi ELAN du 23 novembre 2018 modifie le contenu de ces articles :

Article L. 141-17 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur)

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Article L. 752-1 du Code de Commerce (version en vigueur)

« Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés 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 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

A l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. »

SOMMAIRE

Introduction

PREAMBULE ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

RAPPEL DU DOO

- 1. Conditions d'implantation au sein des pôles de centralités urbaines**
- 2. Conditions d'implantation au sein des pôles commerciaux d'importance**
- 3. Précisions cartographiques**
- 4. Modalités de suivi et de mise en œuvre**

Introduction

PREAMBULE ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le présent Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a été établi conformément aux dispositions de l'article L. 141-17 du Code de l'urbanisme précité et complète les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux, qui du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire de Marne-et-Gondoire.

Tout comme le DOO, il concerne les ensembles commerciaux, les magasins de commerce de détail et d'artisanat commercial à l'exception des magasins de gros, de l'hôtellerie-restauration, des activités de loisirs et des concessionnaires automobiles. Il s'applique également aux drives.

Comme le DOO, le DAAC raisonne et encadre le développement commercial au prisme de la notion de « localisations préférentielles ».

Les ambitions du DAAC :

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Marne-et-Gondoire a souhaité se positionner comme un territoire éco-responsable, qui tire parti de son patrimoine naturel et paysager à l'est parisien. Cette stratégie, plus soucieuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants, implique d'organiser un mode de développement soutenable, tant sur le plan résidentiel qu'économique, dans un contexte francilien particulièrement tendu et contraint.

De ce fait, sur le volet commercial, le territoire a réinscrit sa volonté de maintenir et dynamiser l'offre de proximité dans les centres villes, bourgs et quartiers pour répondre au plus près des besoins des habitants et limiter leurs déplacements. Il entend par ailleurs promouvoir une nouvelle approche de l'aménagement des grands équipements commerciaux, à la fois plus économes en foncier, qualitatifs et multifonctionnels.

Le territoire envisage ainsi de « **conforter l'équilibre de l'armature commerciale** » en misant sur plusieurs défis :

- **Soutenir la dynamique commerciale existante**, en facilitant la diversification de l'offre et en renforçant son accessibilité pour faire que le commerce de centre joue pleinement son rôle de « locomotive » pour l'animation urbaine ;
- **Veiller à une répartition équilibrée des entités commerciales**, en les polarisant dans une logique de non concurrence, de complémentarité entre types d'achats et de proximité pour limiter le recours à la voiture personnelle ;
- **Anticiper l'évolution des modes de consommation** qui nécessitent de repenser l'offre au gré des appétences des clientèles, de la concurrence d'internet, en assurant sa montée en gamme dans une perspective moins utilitariste et plus récréative en complémentarité d'autres offres.

Le territoire ambitionne également d' « **organiser le développement économique et commercial dans une logique de gestion optimale du foncier** », en privilégiant la requalification des sites existants. En effet, les grandes et moyennes surfaces, d'ores et déjà bien dimensionnées et denses sur le territoire et ses environs, ont moins vocation à se développer davantage qu'à s'adapter aux nouvelles tendances et aspirations des consommateurs.

Le DAAC s'inscrit donc dans cet esprit et entend, dans le cadre de certaines conditions d'implantation du grand commerce, organiser une offre commerciale diversifiée et de

qualité, qui préserve la physionomie du territoire de Marne-et-Gondoire et reste attractive pour les habitants et les résidents proches tout en limitant les nuisances en particulier liées aux flux motorisés saturant le trafic.

L'armature commerciale retenue pour l'implantation préférentielle des grands commerces est issue d'une réflexion prospective sur l'évolution des pôles commerciaux du territoire en articulation aux activités commerciales extérieures comprises dans la même aire de chalandise (Marne-la-Vallée, Noisy-le-Grand, Villiers-sur-Marne...).

1. Conditions d'implantation au sein des pôles de centralités urbaines

Prescriptions – LE COMMERCE COMME COMPOSANTE URBAINE

→ Les projets d'implantation ou d'extension de commerces devront :

- Contribuer à structurer des pôles de centralités urbaines exemplaires en faveur de la **consommation économe de l'espace et de la réduction des déplacements longs en voiture** : commerces, logements, équipements, activités compatibles avec l'habitat ;
- S'insérer dans le cadre d'un **projet d'aménagement global comprenant une mixité de fonctions** ;
- Présenter des **formes urbaines exemplaires en matière d'optimisation et d'animation de l'espace** c'est-à-dire des commerces (conditions non cumulatives) :
 - o **intégrés à une construction mêlant du logement** (en rez-de-chaussée d'immeuble par exemple) ;
 - o **implantés sur plusieurs niveaux ou prendre la forme d'un ensemble commercial** (au moins 2, en sous-sol, rez-de-chaussée, toit terrasse) permettant de limiter les incidences négatives sur le paysage urbain ;
 - o **permettant le changement de destination** au sein des documents d'urbanisme locaux d'une construction existante de logement en vue de la valorisation urbaine des centralités principales et leur redynamisation.
- Faire preuve d'une grande **qualité architecturale et paysagère limitant les pressions sur l'environnement** (effort dans la maîtrise des énergies, infiltration des eaux pluviales, intégration harmonieuse du bâti avec les volumes environnants, etc.) ;
- **Privilégier l'utilisation des plateformes logistiques de livraisons urbaines** pour desservir les commerces lorsqu'elles existent à la livraison par les poids lourds.

Prescriptions – PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT

→ Les projets d'implantation ou d'extension de commerces devront :

- Intégrer suffisamment de places de stationnement dans le volume des bâtiments (sous-sol ou aérien) **ou mutualiser les places de stationnement avec d'autres commerces ou usages** (covoiturage, parking gare...).
- Etudier la réalisation de **normes minimales de stationnement** au sein des documents d'urbanisme locaux ;
- **Organiser la gestion du stationnement dans le temps** (courte/longue durée) ;
 - o Les projets engendrant la création d'espaces de stationnement dédiés démontreront que les espaces d'ores et déjà existants aux environs immédiats sont insuffisamment dimensionnés pour accueillir la clientèle attendue.

→ Tout projet à proximité d'un pôle gare devra y être raccordé par des **liaisons douces** et devra être travaillé dans une **logique de mutualisation des aires de stationnement**.

2. Conditions d'implantation au sein des pôles commerciaux d'importance

Prescriptions – DISPOSITIONS GENERALES

- **Les commerces d'importance** sont permis s'ils :
 - **N'induisent pas d'impacts sur l'environnement** (nuisances) du fait de la livraison de marchandises et du trafic généré ou s'ils prévoient au moins une **mesure réductrice ou compensatoire de ces impacts** le cas échéant : aménagements de la voirie permettant le passage des transports en commun, la pratique des modes doux,...;
 - Font l'objet d'études permettant d'examiner les possibilités **d'optimisation énergétique des constructions** ;
 - Témoignent de **formes urbaines nouvelles et d'une certaine qualité architecturale et paysagère** (commerces et loisirs sur plusieurs étages, disposition et traitement des aires de stationnement...) ;
 - Sont aménagés prioritairement dans les **espaces libres de toute occupation en espace vert**.
 - Qualifient les **aires de stationnements visiteurs potentielles** dans le cadre d'une **intégration paysagère, urbaine et environnementale** qui limite l'imperméabilisation du sol.

- **Toute nouvelle implantation de plus de 1 000 m² de surface de vente devra :**
 - Être desservie par le **réseau de bus urbain ou un transport en commun** en site propre ayant un cadencement suffisant ;
 - Bénéficier d'une **liaison en bus vers une gare et le centre-ville le plus proche** ;
 - Prévoir des **systèmes de gestion de déchets** le plus en amont possible.

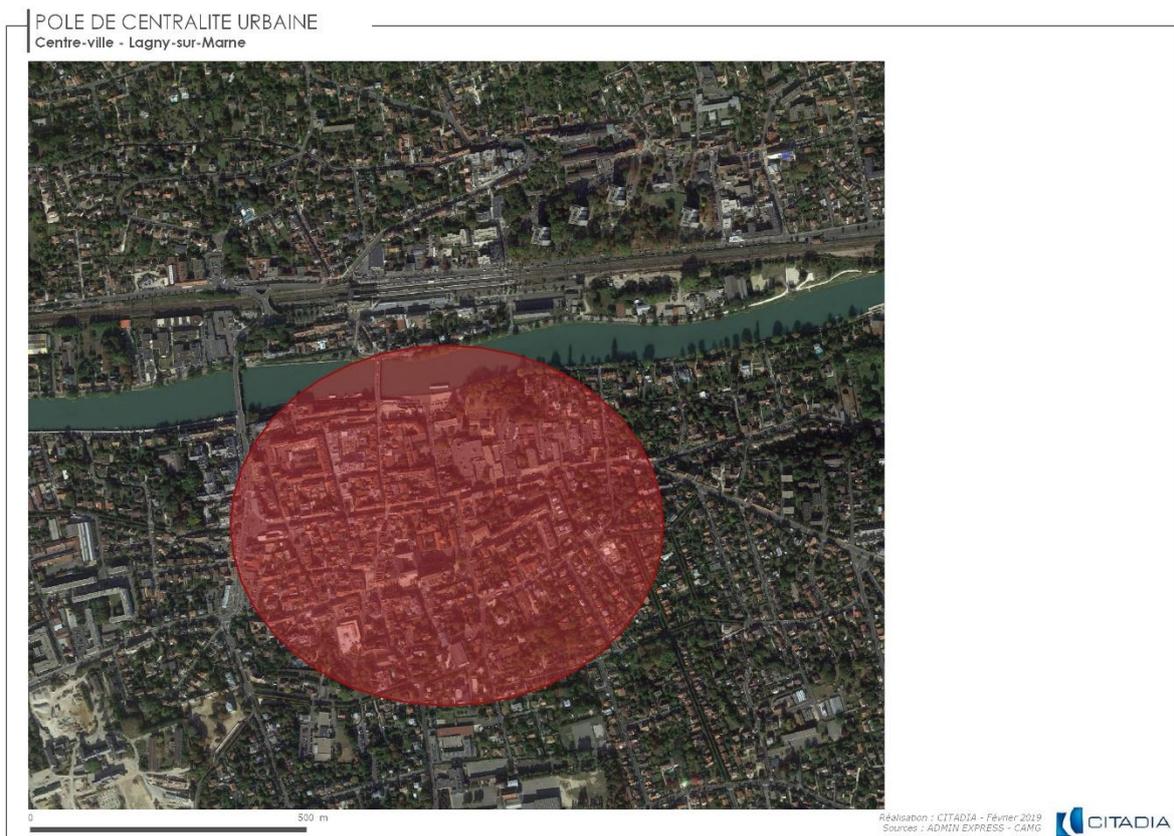
- **Economiser le foncier et créer les conditions de la requalification des pôles commerciaux anciens ou en passe d'être désuets :**
 - Privilégier la **densification des sites commerciaux existants** (terrains sous occupés ou friches) ;
 - S'assurer de la **réversibilité des nouvelles implantations commerciales** (par déconstruction ou changement d'usage du local) ;
 - **Prévoir la réaffectation ou la mise en valeur des sites libérés lors de la relocalisation de locaux commerciaux existants** dans le territoire pour limiter l'apparition de friches commerciales et optimiser l'existant.

Prescriptions – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX NOUVEAUX POLES

- **Prévoir des bornes de recharge électrique.**
- **Garantir des continuités douces sécurisées et accessibles** entre ensembles commerciaux.
- **Organiser une signalétique commerciale homogène.**

3. Précisions cartographiques

Le DAAC identifie les secteurs pour la localisation préférentielle des commerces. Sur cette base, les documents d'urbanisme locaux délimitent les sites dans le cadre de leur zonage.



POLE DE CENTRALITE URBAINE
Quartier du Sycomore - Bussy-Saint-Georges



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



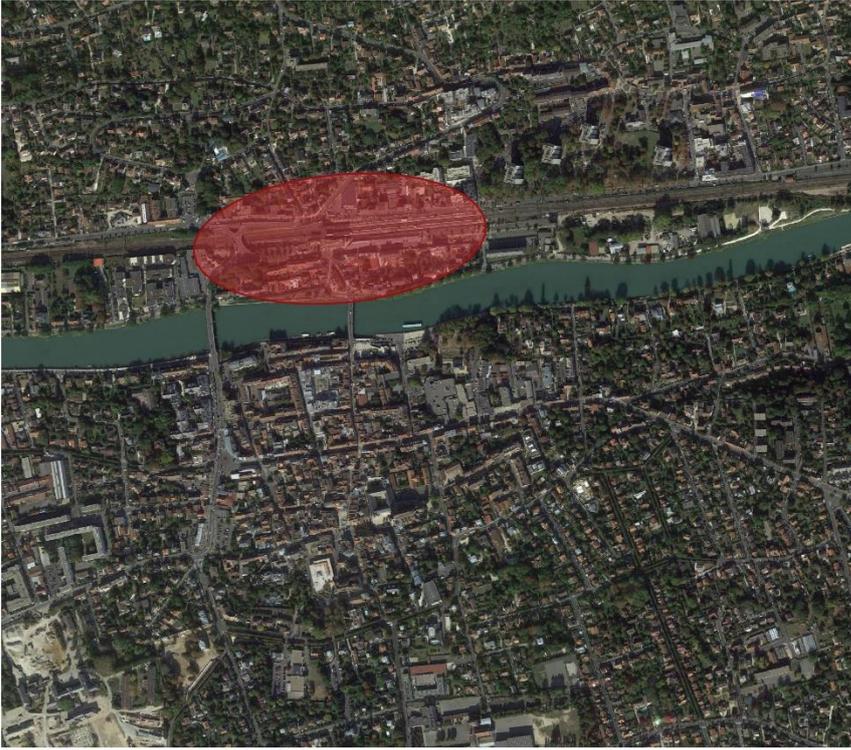
POLE DE CENTRALITE URBAINE
Centre-ville - Bussy-Saint-Georges



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



POLE DE CENTRALITE URBAINE
Pôle gare de Thorigny-sur-Marne - Pomponne



Réalisation : CITADIA - Février 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



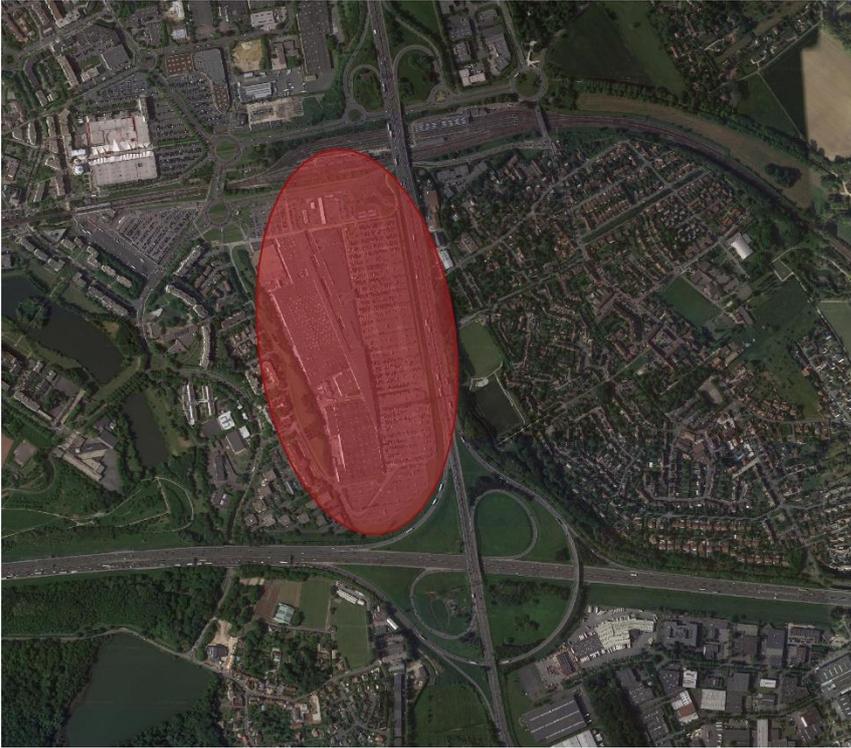
POLE COMMERCIAL
A4 - Pôle de loisirs - Bussy-Saint-Georges



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



POLE COMMERCIAL
Bay 2 - Collégien

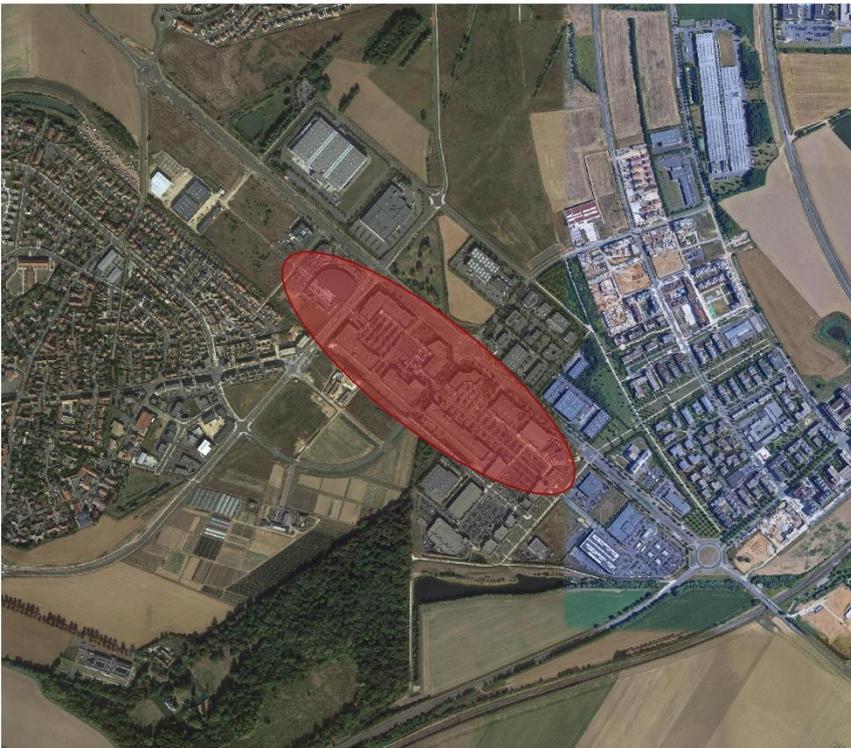


0 500 m

Réalisation : CITADIA - Février 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



POLE COMMERCIAL
Clos du Chêne - Montévrain / Chanteloup-en-Brie

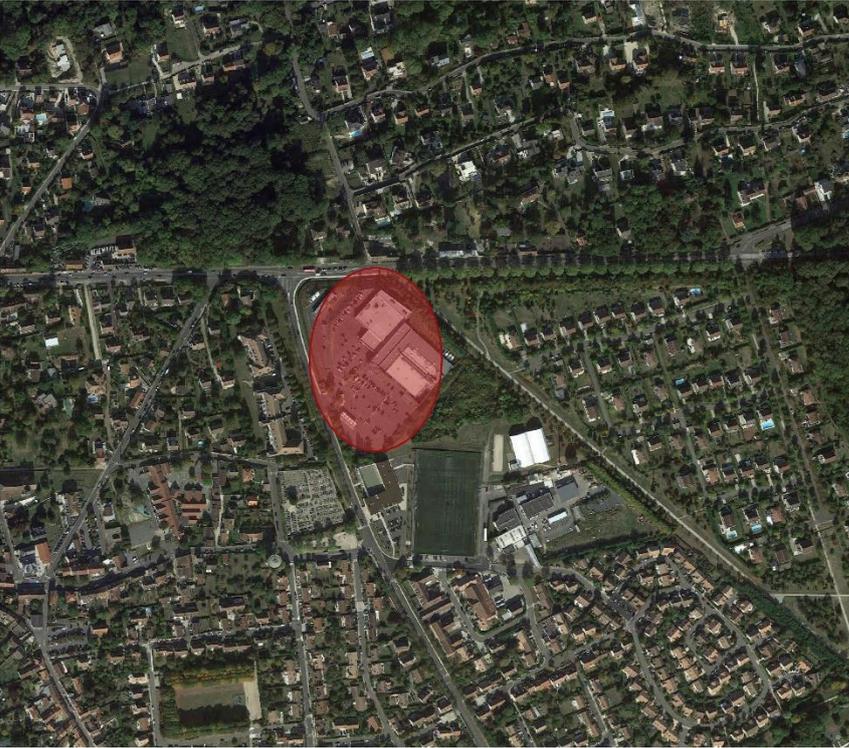


0 500 m

Réalisation : CITADIA - Février 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



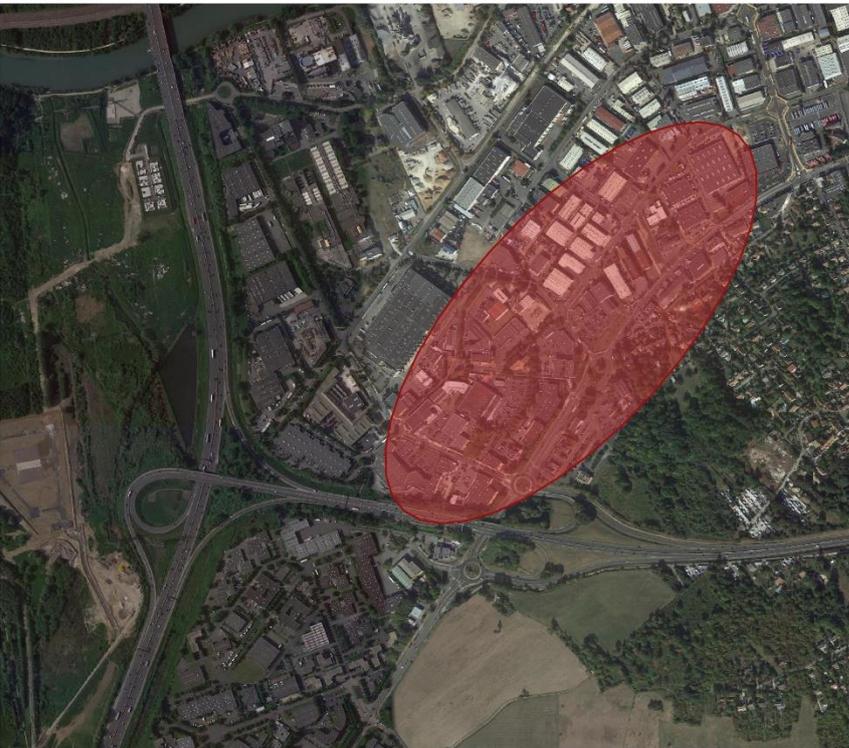
POLE COMMERCIAL
Fort Mardi - Montévrain



Réalisation : CITADIA - Février 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



POLE COMMERCIAL
La Courtilière - Saint-Thibault-des-Vignes



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



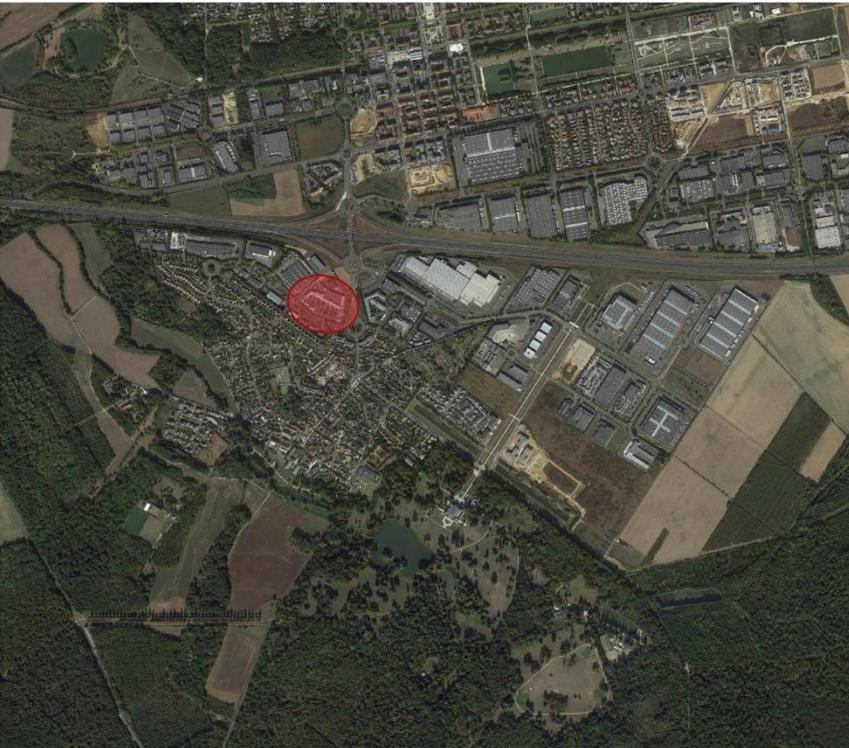
POLE COMMERCIAL
Les Vallières - Thorigny-sur-Marne



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



POLE COMMERCIAL
Hauts Ferières - Ferrières-en-Brie



Réalisation : CITADIA - Avril 2019
Sources : ADMIN EXPRESS - CAMG



4. Modalités de suivi et de mise en œuvre

Les dispositifs de suivi du DAAC

Le SCoT assurera une observation régulière de la mise en œuvre du DAAC et de sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux.

La compatibilité avec le SCoT des projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale sera appréciée au regard des critères et conditions d'implantations du DAAC.

Pour ce faire, un **observatoire** sera mis en place pour suivre :

- Les demandes, refus et autorisations d'implantations ou d'extensions commerciales ;
- Le foncier disponible et consommé ;
- L'immobilier vacant et occupé (locaux commerciaux), en particulier au sein des pôles commerciaux d'importance pour anticiper l'apparition de friches commerciales.

Les spécificités du DAAC dans le cadre des évolutions législatives

Le présent DAAC répond à la législation antérieure qui prévaut compte tenu de la date de la délibération ayant prescrit la révision du SCoT.

La loi ELAN intègre néanmoins des dispositions applicables depuis janvier 2019 pour les passages en CDAC. Parmi ces changements, l'article 166 de la loi modifie l'article L.752-6 du Code du commerce et les critères d'Autorisation à Exploitation Commerciale. La CDAC devra prendre en considération trois critères supplémentaires :

- La contribution à la revitalisation du tissu commercial ;
- Les coûts indirects supportés par la collectivité ;
- Le bilan des émissions de gaz à effet de serre.

Article L. 752-6 du Code de Commerce

« La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :

1° En matière d'aménagement du territoire :

a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;

b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;

c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;

d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;

e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;

f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;

2° En matière de développement durable :

a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;

b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;

c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;

3° En matière de protection des consommateurs :

a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;

b) La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;

c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;

d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

II.-A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.

III.- La commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département, cette analyse évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

IV.- Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

NOTA : Conformément à l'article 166 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déposées à compter du 1er janvier 2019.