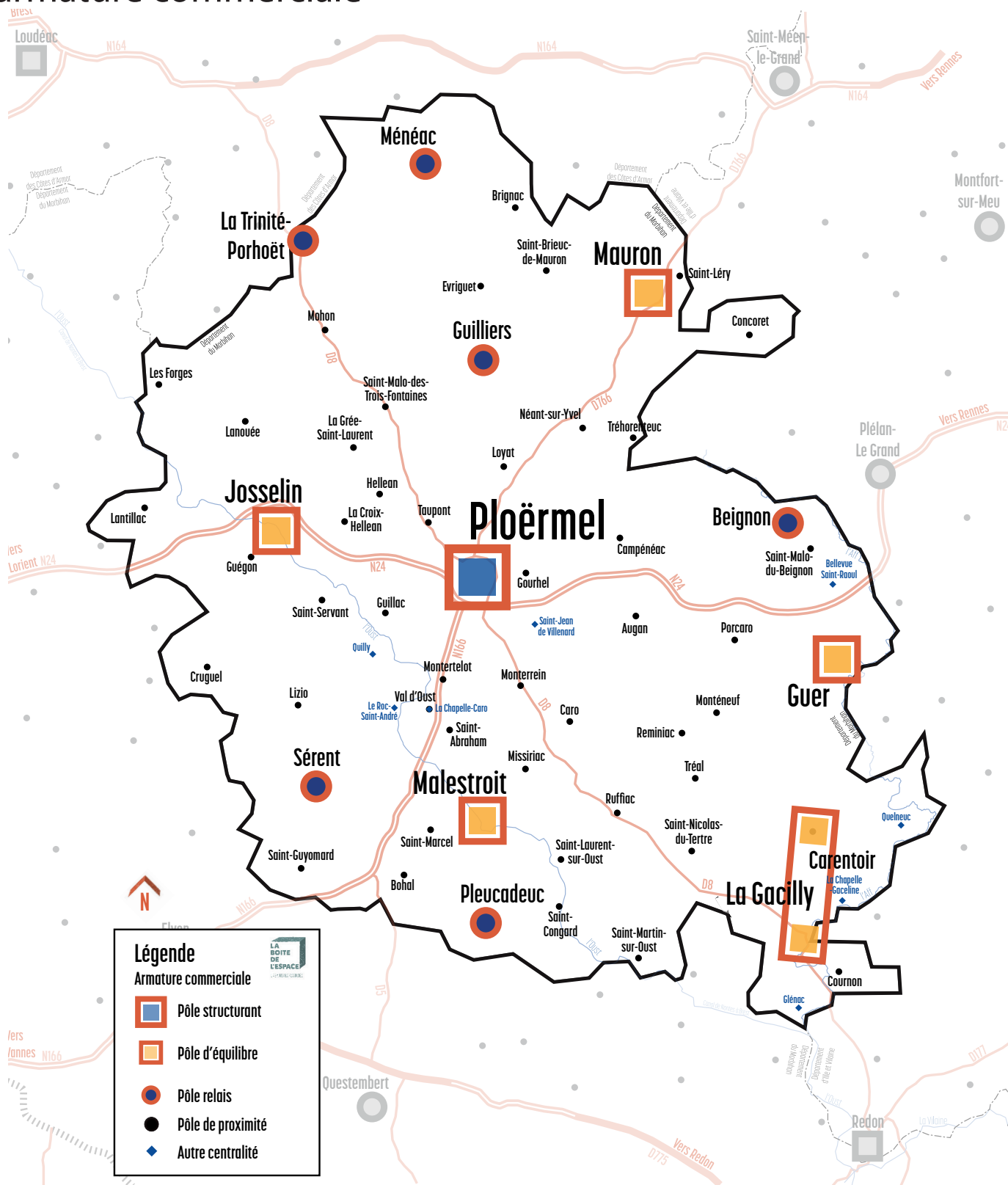


GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

L'armature commerciale



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Quels sont les objectifs du DAAC?



Le **DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)** est une pièce du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT.

L'objectif du DAAC est de **déterminer 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.

En effet, le DAAC du SCoT PPCB, va **définir des localisations préférentielles**, en fonction de son armature territoriale et de la hiérarchie de ses pôles.

Les objectifs sur le Pays de Ploërmel sont:

- De revitaliser les centres-villes en favorisant l'implantation de commerce de proximité
- D'assurer des services marchands de proximité pour l'ensemble de la population avec un temps d'accès réduit et une accessibilité pour tous
- D'assurer une logique d'implantation commerciale cohérente avec la hiérarchie de ses pôles

Le DAAC du SCoT est **opposable aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC)** et aux **permis de construire valant AEC**.

De quels types de commerce parle t-on?

Le DAAC concerne les sous-destinations suivantes:

«**Artisanat et commerce de détail**»: il s'agit de **tous les commerces de détail**, notamment les épiceries, supermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.



Cette sous-destination inclut également **l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens**, (boulangeries, charcuteries, poissonneries) ainsi que l'artisanat avec une **activité commerciale de vente de services**: cordonnerie, salon de coiffure...

«**Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**»: toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi toutes les constructions permettant **l'accomplissement de prestations de service (pour des professionnels ou particuliers)**.



Cette sous-destination inclut les «showrooms», ainsi que les magasins de téléphonies mobiles, les salles de sport privées et les spa.

Sont exclus: le «commerce et la réparation automobile», l'hôtellerie, la restauration et le commerce de gros (commerce destiné à la vente entre professionnels), les prestataires de services à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agence de voyage...), les établissements de service ou de location de matériels, les pharmacies, les halles et marchés d'approvisionnement au détail établis sur les dépendances du domaine publics.

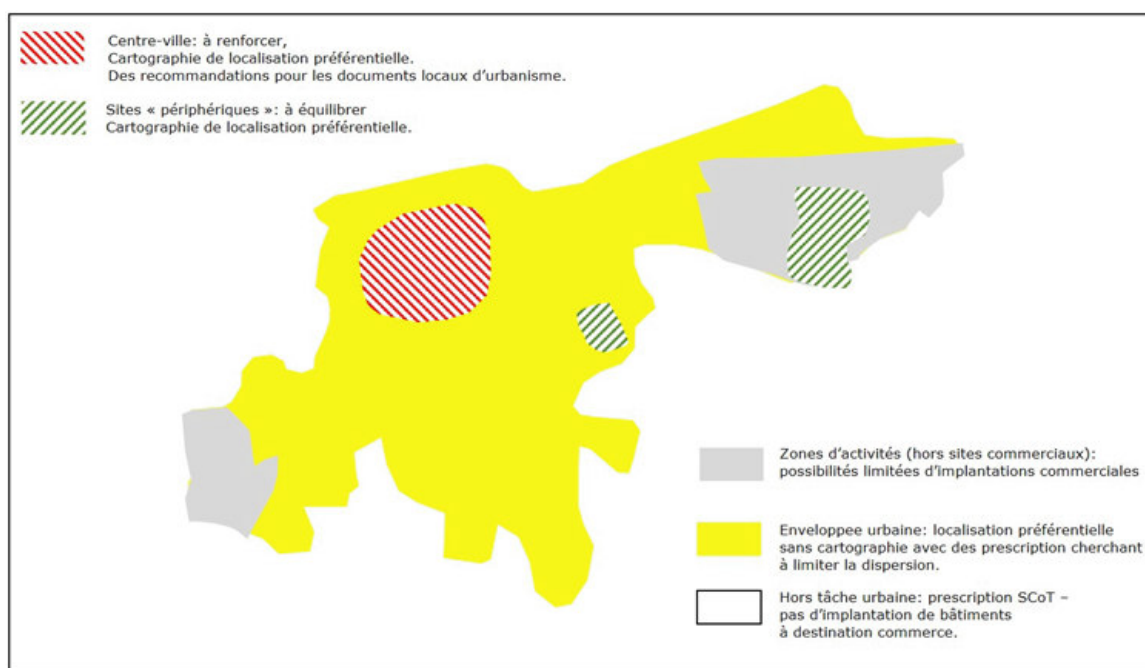


GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Les notions dans le DAAC: les types de localisation préférentielles :

Le DAAC définit les principes de localisations préférentielles applicables au développement du commerce. Plusieurs types de localisation préférentielles sont mentionnées, représentées via le schéma ci-dessous (p 9 du DAAC):



Comment définir la centralité du centre-bourg?



La centralité peut se définir comme «le centre-ville ou centre-bourg, qui se caractérise de manière simultanée par une **densité en habitat** parmi les plus élevées de la commune, par l'existence **de services non marchands (services publics ou médicaux)**, par la présence d'un **lieu de sociabilisation public** (lieu de culte, place, espace public), et par **une offre commerciale** ». (Définition de la Fédération des SCoT)

Les centralités sont localisées dans le DAAC concernant le pôle d'équilibre et les pôles principaux (page 15 à 20)

Comment définir l'enveloppe urbaine du centre-bourg (le diffus)?



L'enveloppe urbaine peut se définir comme le **tissu urbain continu, à partir de la centralité définie**, hors hameau. **La densité bâtie est généralement moins importante** que dans la centralité et la fonction principale est l'habitat. Se référer à la fiche n°2 du SCoT «identification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de son potentiel foncier» pour la définition de la limite de l'enveloppe urbaine. **Il faut en déduire ici la centralité.**





GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Comment définir les zones d'activités?

La zone d'activité économique désigne la **concentration ou le regroupement d'activités économiques** (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une **opération d'aménagement** réalisée par un maître d'ouvrage ou par des promoteurs/ investisseurs privés qui vont céder ou louer des terrains et les bâtiments à des entreprises. (Définition du Cerema)

A cette définition, il est possible de **rajouter les zones d'activités qui se sont constituées «de fait» sur la base du droit des sols mais sans aménageur unique.**

Le SCoT PPCB possède un atlas avec toutes les EVE (Espaces à vocation économique) identifiés à la date d'approbation du SCoT. Le suivi des nouvelles EVE est également effectué permettant la mise à jour de l'atlas.

Les EVE majeurs sont localisés sur la carte page 53 du DOO. Sont concernés également par cette définition les EVE de proximité et les EVE isolés qui ne sont pas répertoriés sur la carte.

Qu'est ce qu'un site commercial (dit périphérique dans la loi ACTPE ?

Il s'agit de **site localisé ou se concentre l'activité commerciale** au sein ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Les sites à vocation commerciale de périphérie sont tous localisés sur la carte page 14 du DAAC.



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Seuils d'implantations de structures commerciales par type de pôle:

	Pôle structurant	Pôles d'équilibre principaux	Pôles relais	Pôles de proximité
Centralité*	Implantation sans prescription (recommandations). Cartographie indicative dans le DAAC.		Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Enveloppe urbaine (diffus)	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP, conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés au DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m ² de SDP.			
Sites commerciaux* (dits périphériques dans la loi ACTPE)	Implantations de bâtiments de plus de 300 m ² de SDP (sans maximum).	Implantations de bâtiments de plus de 300 m ² et moins de 4.000 m ² de SDP pour la réponse aux besoins courants (2.500 m ² hors besoins courants).	Pas de site de périphérie	Pas de site de périphérie

Comment s'applique le DAAC?

Le DAAC est **opposable aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC)** ainsi qu'aux **permis de construire valant AEC**. Le SCoT PPCB sera donc habilité à donner son avis lors du **passage en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial)**.

Les **documents d'urbanisme** (carte communale, PLU ou PLUI) doivent être **compatibles avec le DAAC du SCoT**. Aucune règle du PLU ne devra contredire les objectifs du DAAC. Les PLU peuvent également **disposer d'outils permettant d'intégrer les objectifs du DAAC**.



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Les autorisations d'exploitation commerciales dans le cadre de la CDAC

Deux régimes coexistent selon que le projet commercial est soumis, ou non à permis de construire:

- Lorsque le projet est soumis à permis de construire, le permis tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la demande a fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC, ou le cas échéant, de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC)
- Lorsque le projet ne nécessite pas la réalisation de travaux soumis à permis de construire, une autorisation d'exploitation commerciale doit être délivrée par la CDAC, ou le cas échéant par la CNAC, préalablement à la réalisation du projet.

Quel projet est concerné par un passage en CDAC?

Le régime de droit commun:

- Toute création ou extension d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1000 m²
- Tout changement de secteur d'activité au-delà d'un seuil de 2000 m² ou de 1000 m² lorsque l'activité est à prédominance alimentaire
- Toute réouverture au public sur un même emplacement d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2500 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans
- Toute création ou extension d'un «drive» sauf s'il est intégré à un magasin de détail qui était ouvert au public en mars 2014 et qu'il n'emporte pas création de plus de 20 m² de plancher

Le régime des communes de moins de 20 000 habitants:

- Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI se saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet.
- Il doit notifier cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public chargé du SCoT sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la CDAC.

Attention! depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN, cette possibilité offerte aux communes et EPCI compétents ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville couvert par une convention ORT.



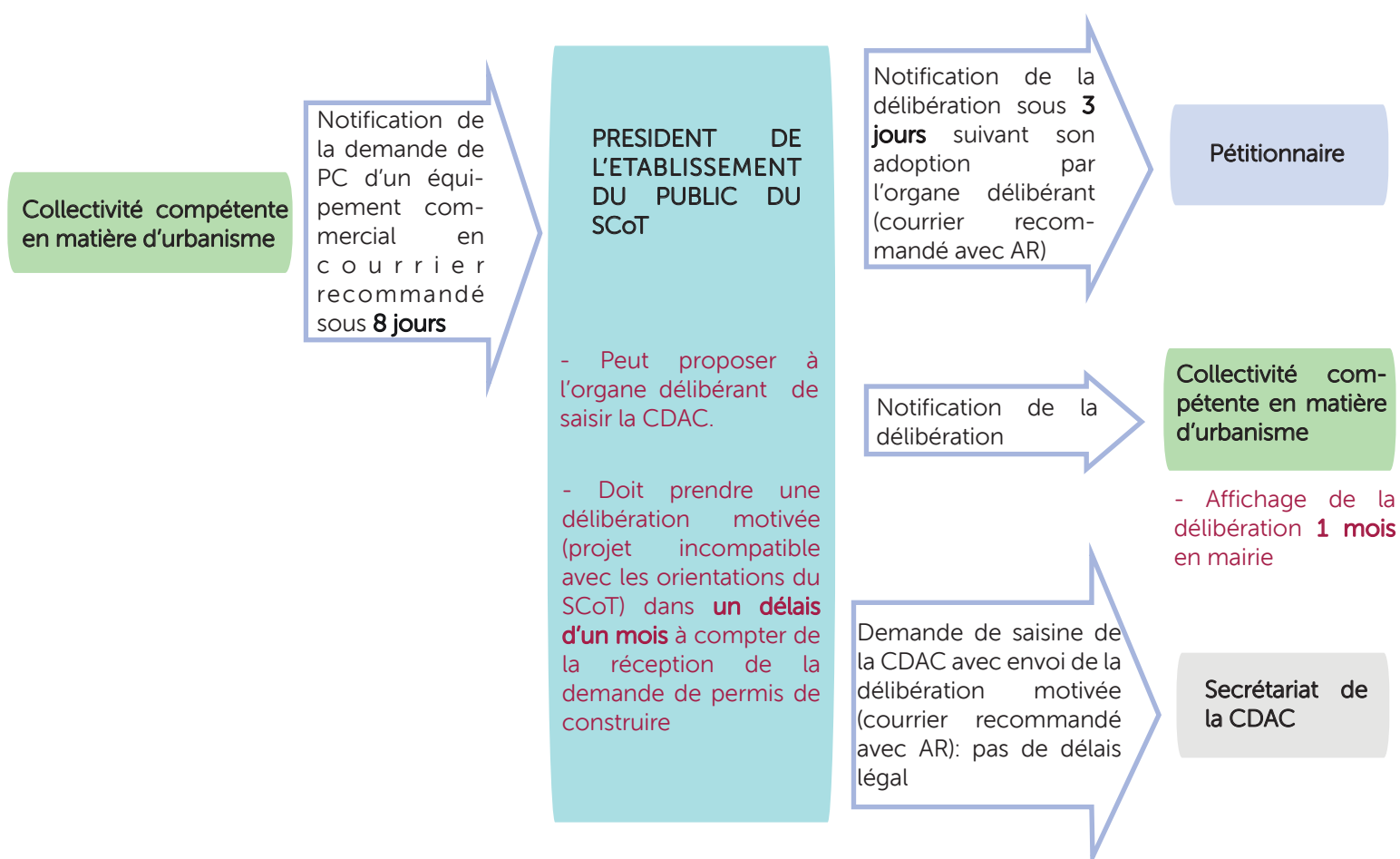
GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Le cas de la saisine de la CDAC par le SCoT pour les permis de 300 m² à 1000 m² de surface de vente

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, lorsque le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme commercial est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m², **il doit notifier** cette demande dans les 8 jours au président de l'établissement public du SCoT. Celui-ci **peut décider** ou non de saisir la CDAC.

Le schéma ci-dessous indique les délais et la procédure à suivre afin que le SCoT puisse saisir la CDAC:



Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Le cas des centres-villes couverts par une ORT

- Les projets situés dans un secteur d'intervention comprenant un **centre-ville identifié par une convention ORT**, sont **dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale**, à l'exception des «drive» et des **projets que la convention aura elle-même décidé de soumettre à autorisation** s'ils dépassent un certain seuil fixé par elle, mais qui ne pourrait être inférieur à 2500 m² pour les commerces à prédominance alimentaires, et 5000 m² pour les autres.
- La Loi ELAN prévoit une **dérogation spéciale (exonération d'AEC) pour les projets mixtes** (commerce et logement), situés dans un secteur d'ORT, dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.
- L'articulation de ces deux exceptions en ORT ne peut se réaliser que si la **convention d'ORT le mentionne** et que des **seuils au delà desquels une AEC doit être demandée sont fixés**.

Quels délais administratifs ?

- Lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire, le dossier de demande d'AEC est déposé directement auprès du secrétariat de la CDAC.
- Lorsque le projet nécessite un permis de construire, le dossier de demande d'AEC est une pièce obligatoire du dossier de permis de construire. Une seule demande est donc déposée en mairie.
 - Le maire transmet au secrétariat de la CDAC deux exemplaires du dossier d'AEC dans le délai de **7 jours francs** suivant le dépôt de la demande de permis.
- La CDAC dispose d'un **délai de 2 mois à compter de la réception d'un dossier complet pour se prononcer**.
- **Passé ce délai, l'avis est réputé favorable (lorsque le projet est soumis à permis) ou l'autorisation est réputée accordée (lorsque le projet n'est pas soumis à permis)**.



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Les critères de la CDAC

La CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

Critères concernant l'aménagement du territoire

- **La localisation du projet** et son intégration urbaine
- **La consommation économe de l'espace**, notamment en termes de stationnement
- **L'effet sur l'animation de la vie urbaine, et rurale**
- **L'effet du projet sur les flux de transports**, son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone

Critères concernant le développement durable

- **La qualité environnementale du projet**, notamment du point de vue de la performance énergétique (recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation des sols, préservation de l'environnement).
- **L'insertion paysagère et architecturale du projet**, notamment pas l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales
- **Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer** au détriment de son environnement proche

En matière de protection des consommateurs

- **L'accessibilité**, en, termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie
- **La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial**, notamment à la préservation des centres urbains
- **La variété de l'offre proposée par le projet** (notamment développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales).
- **Les risques naturels, miniers et autres** auquel le site peut être exposé.



Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

Apport de la loi ELAN dans les critères de la CDAC:



Les critères de la CDAC sont complétés avec la loi ELAN à partir du **1er janvier 2019**. Ainsi, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable, en plus des critères existants, la CDAC prendra également en considération:

- **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'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre;
- **Les coûts indirects supportés par la collectivité** notamment en matière d'infrastructures et de transports;
- **Les émissions de gaz à effet de serre** dans l'analyse de la qualité environnementale du projet;

Le dossier «étude d'impact»

En plus de compléter le contenu des critères de la CDAC, un dossier «**d'étude d'impact**» est obligatoire à partir du **1er janvier 2020**.

Cette analyse d'impact devra être annexée à toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale et sera réalisée par un cabinet d'expertise tiers, différent du cabinet conseil ayant réalisé le dossier CDAC.

Cette analyse d'impact doit comporter 3 grands volets:

- Les informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet
- La contribution du projet à l'animation des principaux secteurs et surtout les centres-villes
- Les effets du projet en matière de protection des consommateurs.



La traduction des objectifs du DAAC dans le PLU

Des outils sont mis à disposition des collectivités afin de mieux maîtriser les implantations commerciales et notamment en intégrant les dispositions du DAAC.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les travaux ou opérations exécutés par toute personne publique ou privée doivent être compatibles avec les OAP.

Les PLU ont la possibilité de créer des **OAP «commerce»** ou bien **d'intégrer cette thématique à une OAP plus globale**. Les OAP peuvent **préciser les conditions d'implantation des commerces, en lien avec le DAAC du SCoT**.

Depuis le 1er janvier 2016, les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant **qu'un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation soit destiné à la réalisation de commerces**.

Les OAP peuvent mentionner des surfaces de plancher à respecter dans leur orientations, sur un secteur donné.

Dans le règlement

Dans les zones urbaines, le règlement peut:

- ➔ **Préciser l'affectation des sols selon les zones**. Cela peut concerner **l'activité commerciale dans son ensemble ou une activité commerciale plus spécifique** si cela est justifié par des considérations d'aménagement du territoire, ou pour être compatible avec le DAAC.

Le règlement peut ainsi dans une zone **interdire ou soumettre à des conditions particulières les commerces ou ses sous-destinations** (l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier, ou le cinéma).

- ➔ **Définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination (ou la sous-destination) et la nature des constructions autorisées**. Par exemple définir des surfaces de plancher ou de vente minimales ou maximales suivant les destinations, le coefficient d'emprise au sol, définir les conditions de desserte ou de stationnement...



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°3: L'aménagement commercial : l'application du DAAC lors du passage en CDAC et dans les documents d'urbanisme

- ➔ **Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciales**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.
Il s'agit des **linéaires commerciaux** dans lequel le changement de destination en une autre destination non liée au commerce peut être proscrit pendant plusieurs années.
- ➔ Définir des règles permettant **d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations** au sein d'une construction ou d'une unité foncière
- ➔ **Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions** (lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction).
- ➔ **Définir, pour les commerces ou ses sous-destinations, des majorations de volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur si cela est justifié par un objectif de mixité fonctionnelle.

Glossaire:

* «*Notion d'ensemble commercial*»:

Selon l'article L.752-3 du code du commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui:

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes;

4° Soit sont réunis par une structure juridique communes, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L.233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.



PETR Pays de Ploërmel - Coeur de Bretagne

7 rue du Val - Les Carmes - BP 30 555 - 56805 PLOËRMEL CEDEX

Tél: 02-97-74-04-37

site: <http://scot.pays-ploermel.fr>

