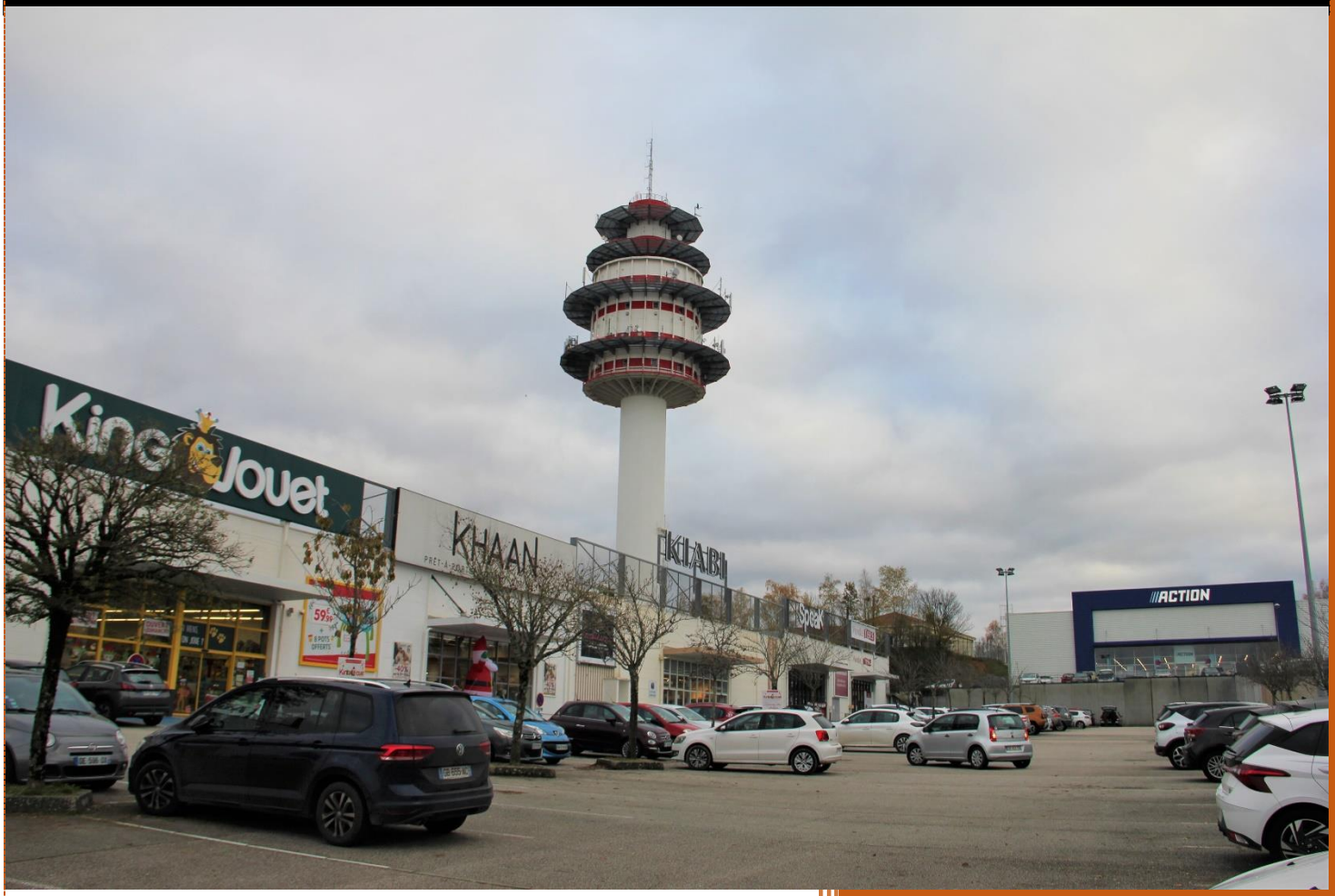
Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

LA CDAC, UNE COMMISSION STRATÉGIQUE POUR LE SIEPAL



SIEPAL

DÉCEMBRE 2023

Le SIEPAL : de la mise en œuvre du SCoT 2030 à l'échange d'informations



Le Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges est statutairement chargé de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale 2030, exécutoire depuis septembre 2021.

A ce titre, il accompagne ses membres et plus largement les communes qui engagent des procédures de révision ou modification de leurs documents d'urbanisme pour être compatibles avec le SCoT.

Les missions du syndicat ne se réduisent pas à cette assistance technique, déjà très utile aux territoires. Elles consistent également à informer sur tous les sujets qui entrent dans son champ de compétences, afin que les membres du SIEPAL et au-delà les acteurs du territoire des 65 communes soient mieux renseignés sur les mécanismes de décisions qui en régisssent le développement et l'aménagement.

Le SIEPAL est membre de plusieurs commissions départementales, dont la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Elle siège pour statuer sur les demandes d'exploitation commerciale pour toutes surfaces de vente de plus de 1 000 m². Les projets qui sont soumis à cette commission et situés dans le périmètre du SIEPAL, doivent être compatibles avec le SCoT 2030.

Au regard de ces différents éléments, il m'a semblé intéressant qu'un éclairage synthétique sur le rôle et le fonctionnement de la CDAC soit apporté au plus grand nombre et que chacun sache en quelques pages comment a évolué notre appareil commercial.

Je vous souhaite une très bonne lecture.

Le Président, Vincent Léonie

SOMMAIRE

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial ---------- page 3

Les règles dans le SCoT ---------- page 6

Les dispositions de la loi Climat et Résillience ---------- page 10

La CDAC au niveau national ---------- page 11

Etat des lieux en Haute-Vienne sur 2011-2023 ---------- page 13

Zoom sur le SIEPAL ---------- page 17



La Commission Départementale d'Aménagement Commercial

RÔLE

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) statue sur les demandes d'exploitation commerciale qui lui sont présentées :

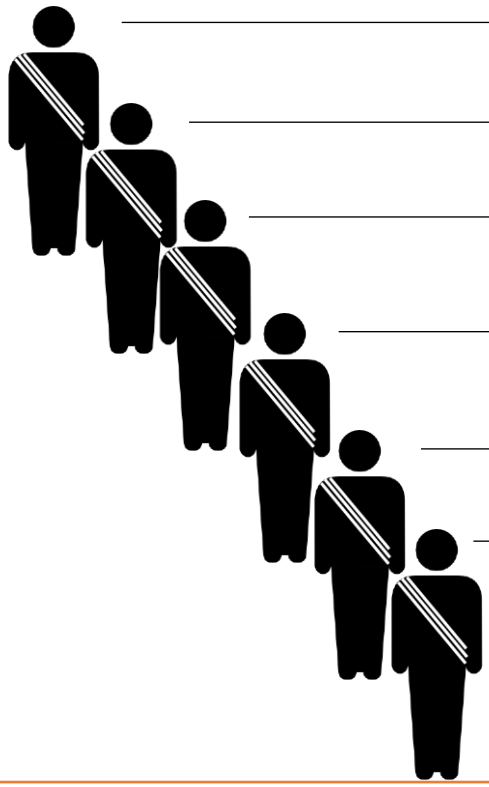
- Quels sont les projets soumis à CDAC ?
  - Projet d'implantation
  - Extensions de surfaces de vente
  - Transferts d'activités existantes
  - Changement de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales
- Quels sont les projets exclus du contrôle de la CDAC ?
  - Les pharmacies
  - Les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles
  - Les halles et marchés d'approvisionnement au détail (couverts ou non)
  - Les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans les aéroports et dans les gares ferroviaires et routières situées en centre-ville, d'une surface maximum de 2 500 m²
  - Les projets situés dans un périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)



2 COLLÈGES COMPOSENT LA CDAC

LE COLLÈGE DES ÉLUS :

La CDAC est présidée par le Préfet de la Haute-Vienne qui ne prend pas part au vote et comprend :



- Le maire de la commune d'implantation du projet*
- Le Président de l'EPCI (ou son représentant) au sein duquel le projet doit s'implanter*
- Le Président du SIEPAL*
- Le Président du Département*
- Le Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine*
- Un membre représentant les maires au niveau départemental, désigné par l'association des maires et élus du Département de la Haute Vienne*

**Ou son représentant*

LE COLLÈGE DES SPÉCIALISTES :



- Deux personnalités qualifiées en matière de consommation et protection des consommateurs
- Deux personnalités qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire
- Un représentant, désigné par la Chambre départementale d'agriculture et qui ne prend pas part au vote mais présente l'avis de cette dernière lorsque le projet consomme des terres agricoles



CHAMP D'APPLICATION

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) statue sur l'ensemble des demandes d'exploitation commerciale qui entrent dans les cas suivants :

- **Création** d'un magasin de commerce de détail **d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²**, résultant soit d'une construction neuve soit de la transformation d'un immeuble existant
- **Extension de la surface de vente** d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil **des 1 000 m²** ou devant **le dépasser** par la réalisation du projet,
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce **d'une surface de vente supérieure à 2 000 m²**, Seuil **rabaissé à 1 000 m²** lorsque la nouvelle activité est à prédominance alimentaire
- Création d'un ensemble commercial dont **la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m²**
- **Extension de la surface de vente** d'un ensemble commercial **ayant atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser** par la réalisation du projet
- Réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une **surface de vente supérieure à 2 500 m²** dont les locaux ont **cessé d'être exploités pendant 3 ans**
- **Regroupement de surface de vente** de magasins voisins **supérieure à 2 500 m² ou 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire**
- Création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (dit Drive)

La CDAC peut être saisie par les communes et EPCI pour les projets qui n'entrent pas de plein droit dans le champ de l'autorisation d'exploitation commerciale et :

- Sont situés dans les communes de **moins de 20 000 habitants**
- Portent sur la **création, l'extension** d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dont la surface de vente globale (en cas de réalisation du projet) est comprise entre **300 et 1 000 m²**
- Sont soumis à permis de construire



Les règles dans le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est opposable aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées par la CDAC, y compris aux permis de construire en tenant lieu.

Le SCoT de l'agglomération de Limoges est exécutoire depuis septembre 2021.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) organise l'évolution de l'appareil commercial par le biais d'un objectif cadre et de sept grandes orientations associées.

La Commission doit effectuer le contrôle de la compatibilité des projets avec les orientations générales et les objectifs du SCoT tels que définis dans le Documents d'Orientation et d'Objectifs (DOO), partie opposable du document.

?

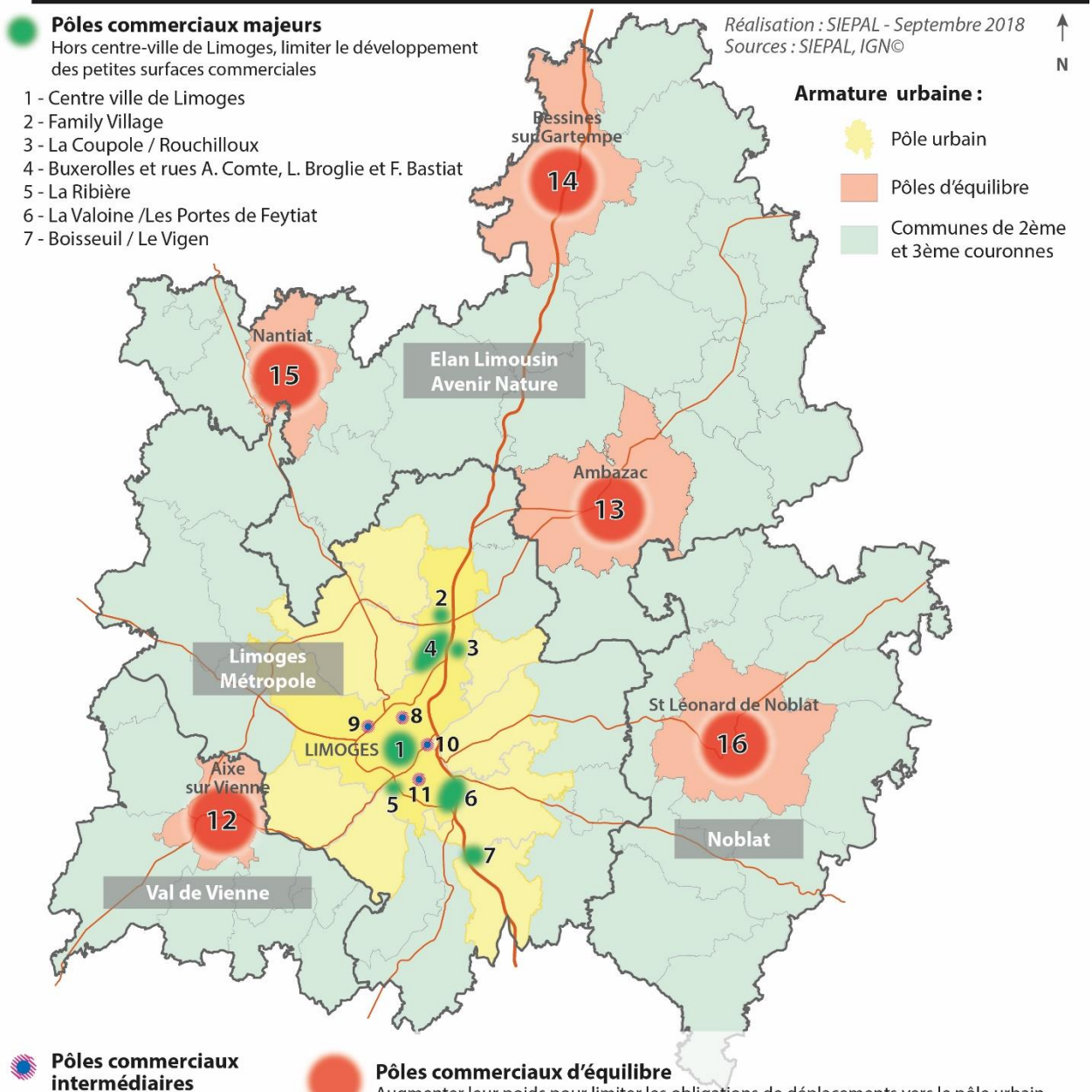
3 grandes familles de commerce sont définies dans le SCoT :

- Achats hebdomadaires (supermarchés, hypermarchés, alimentaire spécialisé...),

- Achats occasionnels légers (habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, petit électroménager, jeux/jouets, petite décoration…),

- Achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, mobilier, gros électroménager, gros bricolage/matériaux, revêtements…).

DOCUMENT GRAPHIQUE N°9 :
Encarder le developpement des surfaces commerciales au sein des pôles identifiés



Pôles commerciaux majeurs
Hors centre-ville de Limoges, limiter le développement des petites surfaces commerciales

1 - Centre ville de Limoges
2 - Family Village
3 - La Coupole / Rouchilloux
4 - Buxerolles et rues A. Comte, L. Broglie et F. Bastiat
5 - La Ribière
6 - La Valoine /Les Portes de Feytiat
7 - Boisseuil / Le Vigen

Pôles commerciaux intermédiaires
Développer l'influence locale de ces pôles

8 - Labussière
9 - Corgnac
10 - Les Casseaux
11 - Ventadour

Pôles commerciaux d'équilibre
Augmenter leur poids pour limiter les obligations de déplacements vers le pôle urbain

12- Centre ville d'Aixe sur Vienne et zone économique du Grand Rieux
13 - Centre ville d'Ambazac et zone économique des Granges
14 - Centre ville de Bessines sur Gartempe et zone économique de la Croix du Breuil
15 - Centre ville de Nantiat et zone économique
16- Centre ville de Saint-Léonard de Noblat et secteur commercial avenue Jean Moulin

Carte extraite du DOO du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges p 23

Les règles pour les localisations préférentielles des nouveaux commerces sont définies par pôles commerciaux et types d'achats dans l'Orientation 21 (axe1 du DOO – objectif 3), voici un tableau récapitulatif de l'orientation :

= autorisé

= autorisé sous condition

= non autorisé

		Achats hebdomadaires, Achats occasionnels légers, Achats occasionnels lourds			< 300 m²
		< 1000 m²	Entre 1000m² et 2500 m²	>2500m²	
Pôles Majeurs	Centre-ville de Limoges				
	Family Village				
	La Coupole / Rouchilloux				
	Pôle commercial de Buxerolles et linéaire commercial des rues A. Comte, L. Broglie, F.Bastiat				
	Pôle commercial du Moulin Martinet				
	Pôle commercial La Valoine / Le Ponteix				
	Pôle commercial de Boisseul / Le Vigen				

		Achats hebdomadaires			Achats occasionnels légers , Achats occasionnels lourds			< 300 m²
		< 1000 m²	Entre 1000m² et 2500	>2500m²	300 m² et 1000 m²	1000 m² et 2500 m²	> 2500 m²	
Pôles intermédiaires	Pôle commercial de Labussière							
	Pôle commercial de Corgnac							
	Pôle commercial des Casseaux							
	Pole commercial de Ventadour							

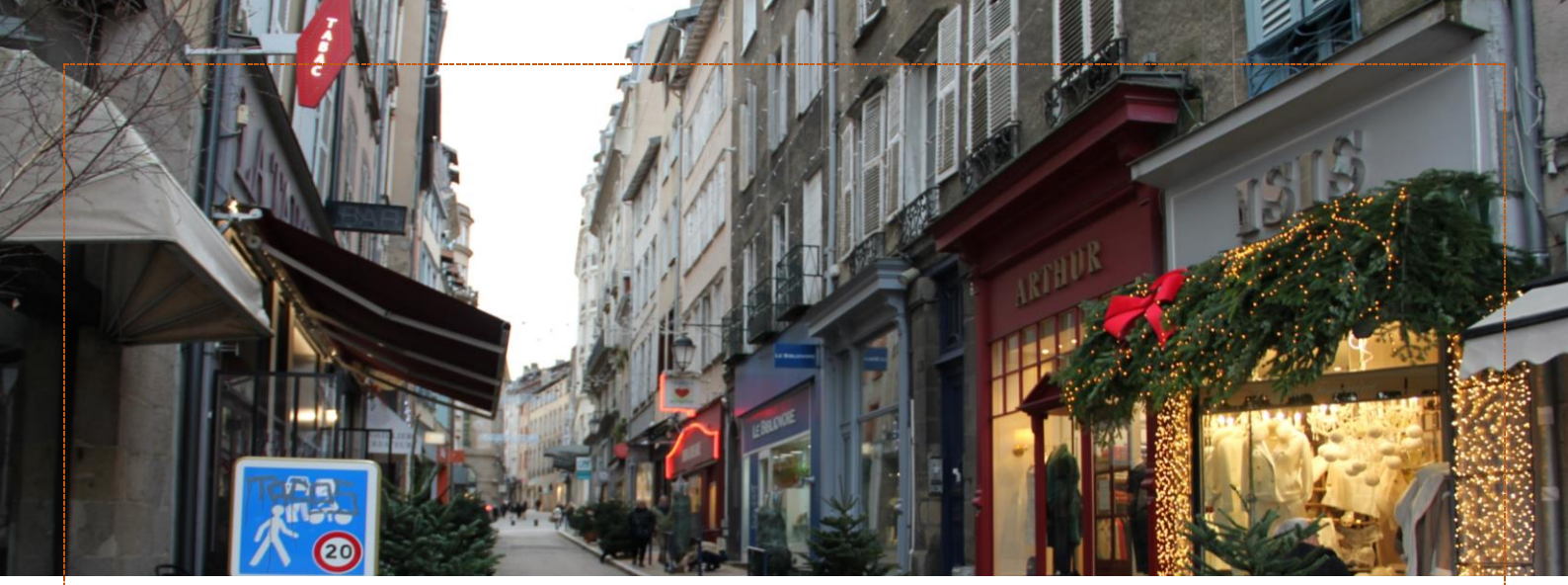
= autorisé

= autorisé sous condition

= non autorisé

			Achats hebdomadaires			Achats occasionnels légers, Achats occasionels lourds		< 300 m²
			< 1000 m²	Entre 1000m² et 2500 m²	>2500m²	> 300 m²	< 300 m²	
Pôles d'équilibres	Aixe sur Vienne	Centre-ville						
		Zone économique du Grand Rieux						
	Ambazac	Centre-ville						
		Zone économique des Granges						
	Bessines sur Gartempe	Centre-ville						
		Zone economique Occitania, croix du Breuil et						
	Nantiat	Centre-ville						
		Zone économique						
	Saint Léonard de Noblat	Centre-ville						
		Secteur commercial rue						

		Achats hebdomadaires			Achats occasionnels légers			Achats occasionels lourds			<300 m²
		< 1000 m²	Entre 1000m² et 2500 m²	>2500 m²	<300 m²	Entre 300m² et 1000 m²	> 1000 m²	<300 m²	Entre 300 m² et 1000 m²	>1000 m²	
Autres secteurs	Centralités des communes du pôle urbain										
	Centralités des autres communes										



Les dispositions de la loi climat et résilience

L'article 215 de la loi modifie le code du commerce (articles 752-1-1 et 752-6). Ainsi, les autorisations d'exploitation commerciale **ne peuvent être délivrées** pour une implantation ou une extension qui **engendrerait une artificialisation des sols**.

Une autorisation d'exploitation commerciale peut cependant être délivrée selon les critères suivants :

- L'insertion du projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville,
- L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné,
- La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé,
- L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifié(e) dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² et inférieure à 10 000 m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

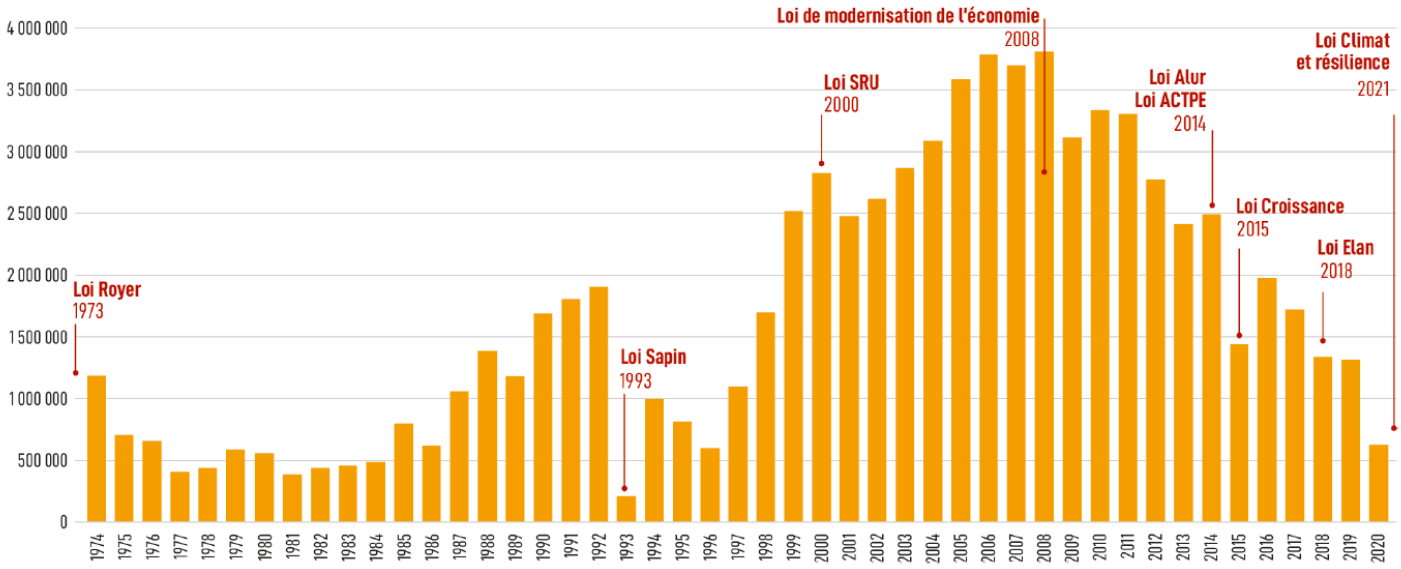


Les CDAC au niveau national

A l'échelle nationale, les surfaces commerciales autorisées en France ont connu une augmentation significative jusqu'en 2008 où elles ont atteint un pic avec plus de 3 500 000 m² de surfaces commerciales autorisées. A partir de 2008, les surfaces accordées n'ont cessé de diminuer. Ce ralentissement peut s'expliquer par plusieurs facteurs : la législation a évolué (loi modernisation de l'économie en 2008, loi ALUR en 2014) rendant les demandes moins fréquentes et sortant certains commerces du champ d'application de la CDAC (concessions automobiles, pharmacie, …), la conjoncture économique, mais aussi la prise de conscience progressive de la nécessaire économie d'espace concernant tous les projets d'aménagement du territoire peuvent expliquer en partie la baisse des surfaces commerciales autorisées

Surfaces commerciales autorisées en France depuis 1974

Surfaces commerciales autorisées chaque année en France, selon les différents régimes d'urbanisme commercial en vigueur (CDUC en 1974, CDEC en 1996, CDAC depuis 2008), avant éventuels recours.

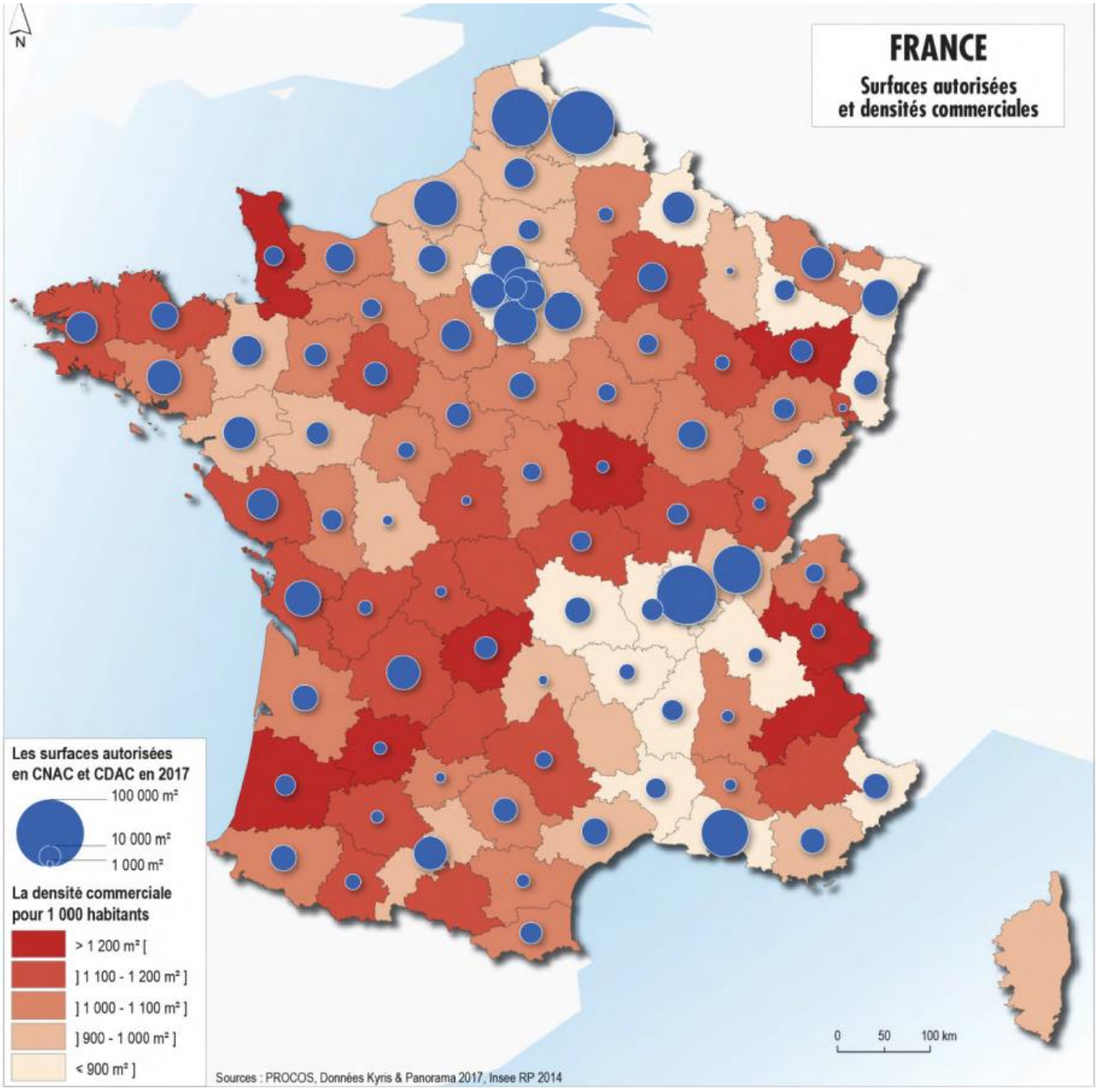


Source : Desse jusqu'en 2001 ; DGE ensuite. Données CODATA, retraitement Institut pour la Ville et le Commerce.

Source : ATLAS DU COMMERCE, Tendances actuelles et dynamiques spatiales. Par la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme et L'institut pour la ville et le commerce

ETAT DES LIEUX DES DENSITÉS COMMERCIALES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE EN 2017

La carte ci-dessous, montre l'état de la densité commerciale en France pour mille habitants ainsi que la surface accordée pour l'année 2017. Selon l'INSEE, la densité commerciale moyenne en France est de 1,09 m² par habitant cette même année. La Haute-Vienne se situe dans le deuxième pallier en termes de densité commerciale avec entre 1 100 m² et 1 200m² de surface commerciale pour 1 000 habitants soit légèrement au-dessus de la moyenne nationale.



Source : Dossier de presse, Fédération pour la promotion du commerce spécialisé. 22 juin 2018

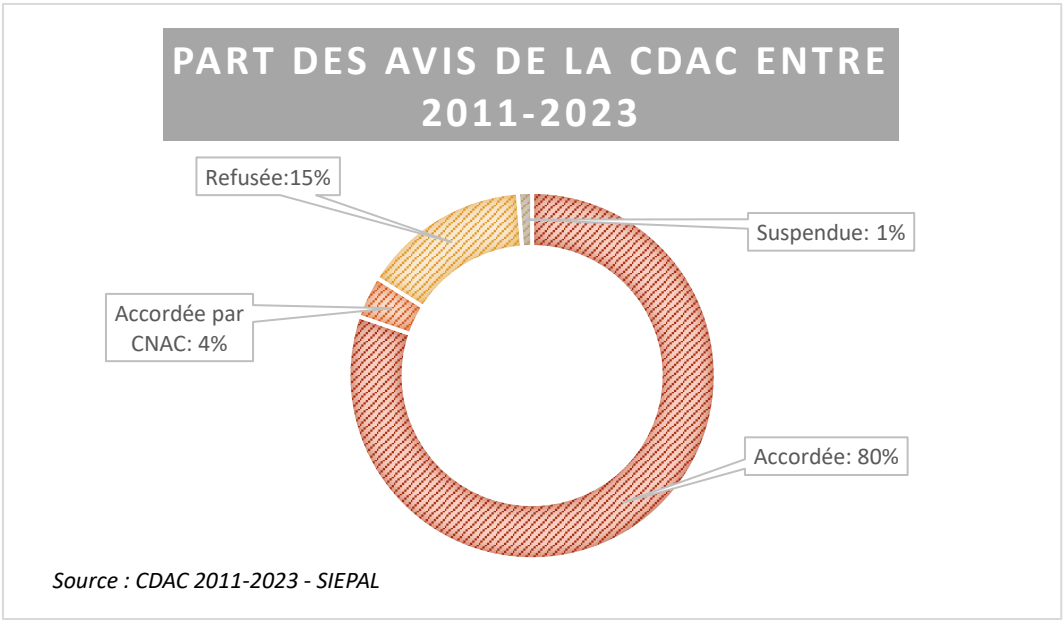


Etat des lieux en Haute-Vienne sur 2011-2023

Les trois EPCI les plus dynamiques en termes de développement commercial sont la Communauté Urbaine de Limoges, la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin et la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix.

Au total sur la période 2011-2023 :

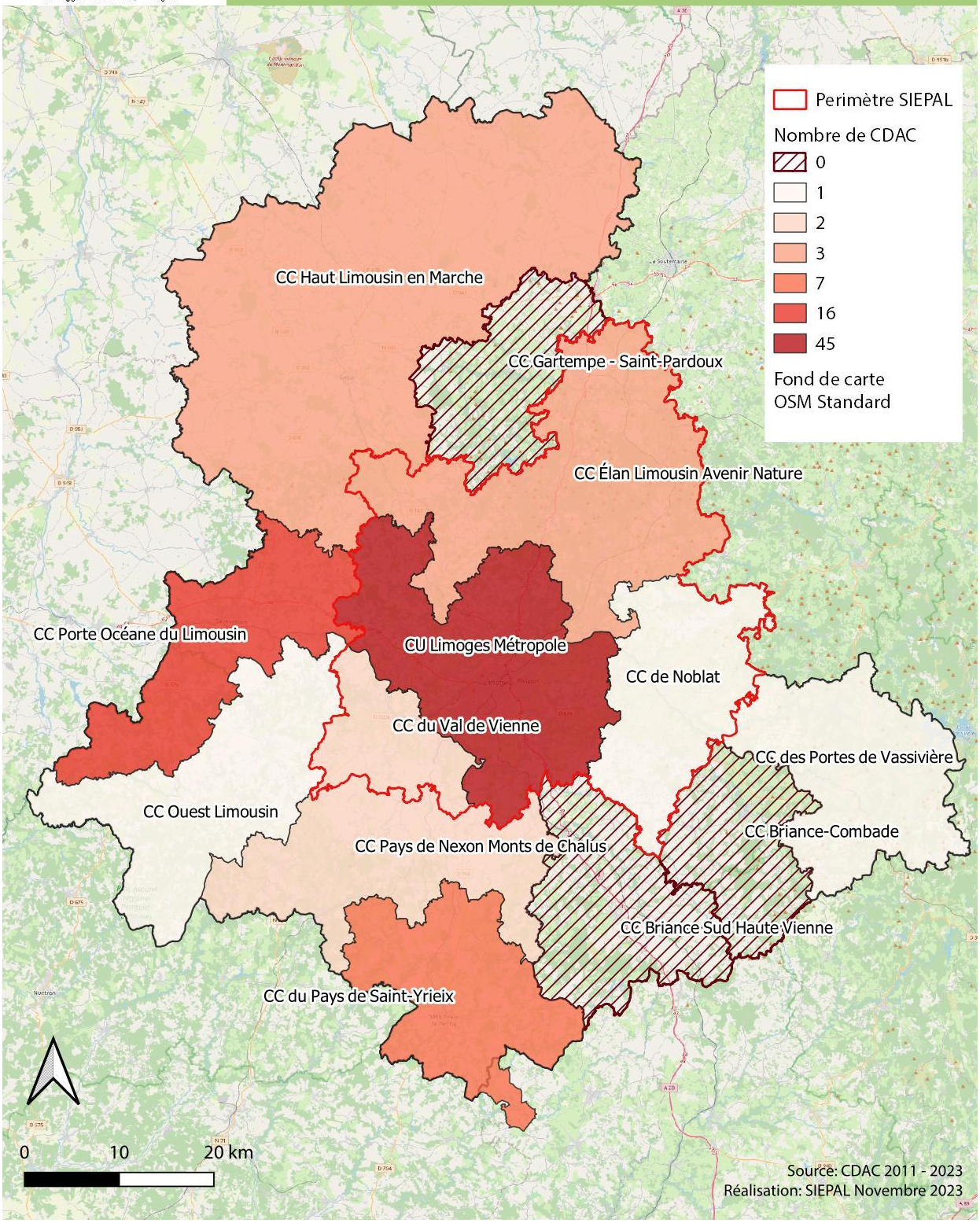
- 81 dossiers ont été examinés par la CDAC :
  - 63 dossiers ont été accordés
  - 12 dossiers ont été refusés
  - 3 dossiers ont été accordés par la CNAC
  - 1 dossier a été suspendu



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges

CDA À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE SUR LA HAUTE-VIENNE ENTRE 2011 ET 2023

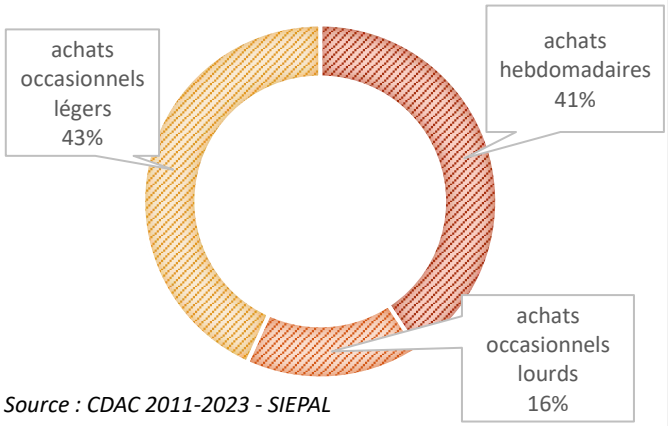




Le département de la Haute-Vienne reflète les dynamiques nationales exprimées plus tôt, le nombre de CDAC a fortement baissé passant d'une dynamique d'une dizaine de dossiers par an sur la période 2011-2014 à une moyenne de 3 par an sur 2016-2023.

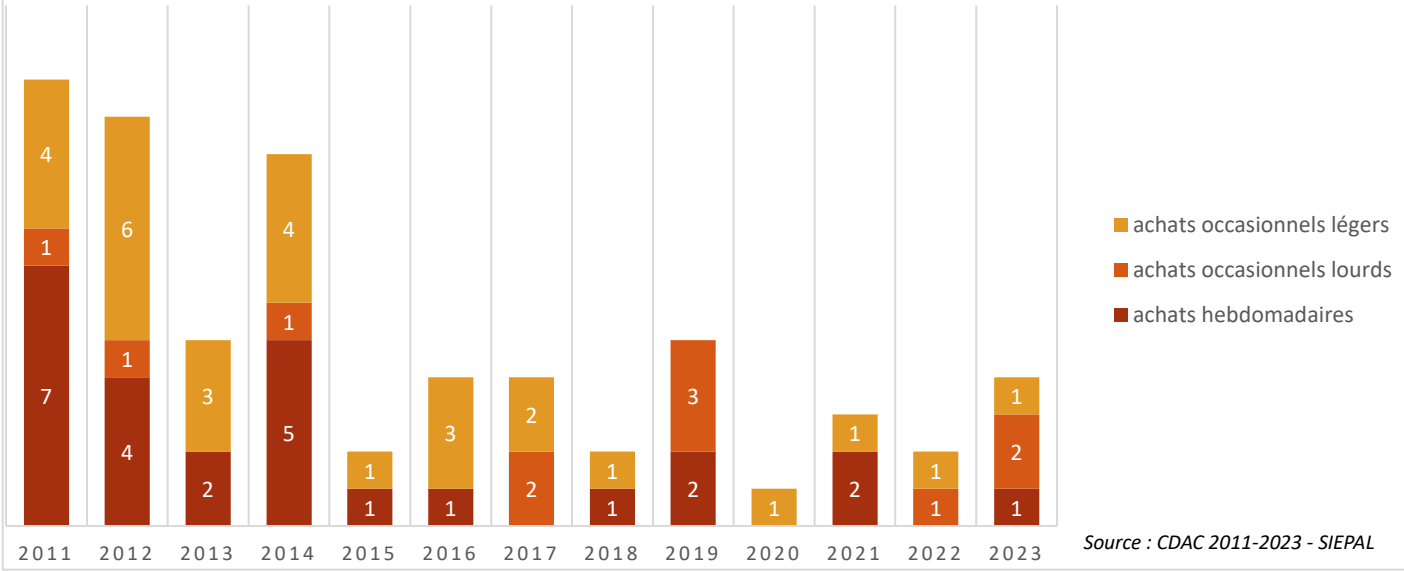
La répartition des projets selon leur nature montre que **les achats hebdomadaires et les achats occasionnels légers représentent 84% des projets accordés.**

TYPE DE COMMERCES AUTORISÉS PAR LA CDAC



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

TYPE DE PROJETS AUTORISÉS PAR LA CDAC EN HAUTE-VIENNE ENTRE 2011 ET 2023



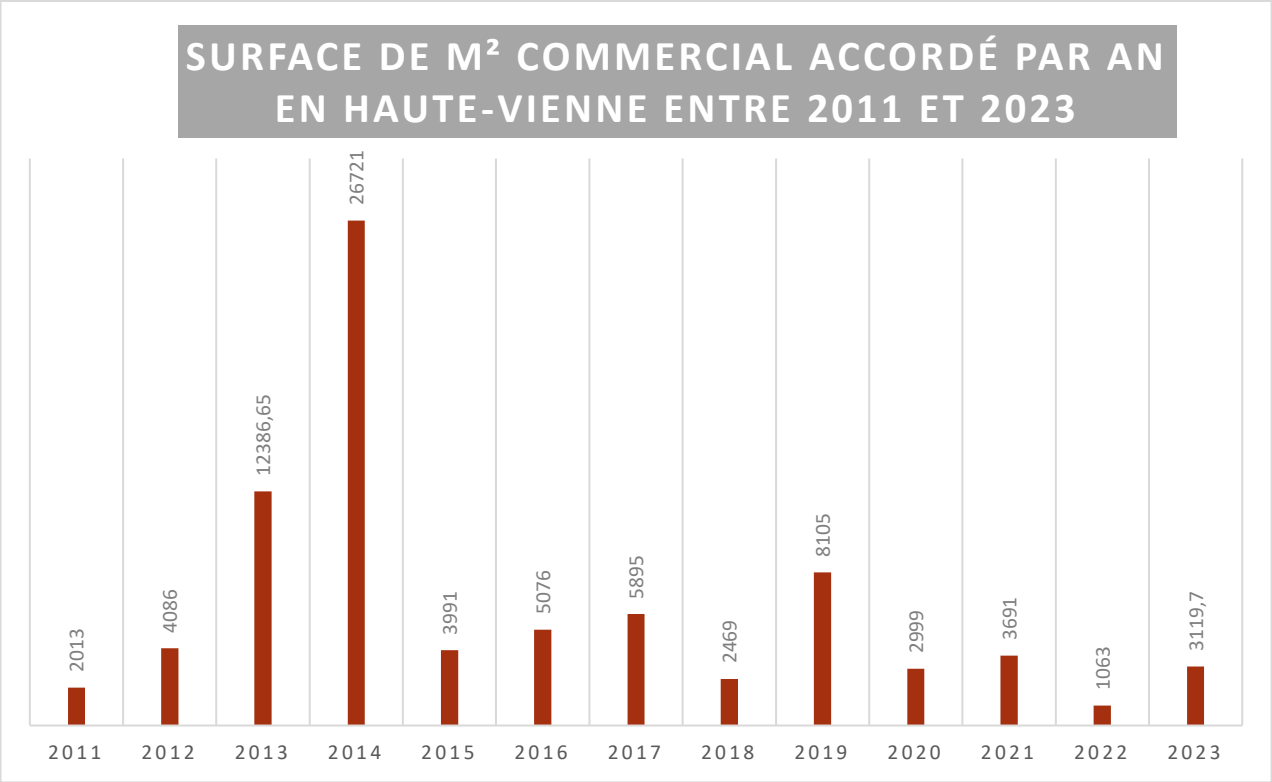
Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL



Sur la période 2011-2023, 81 615 m² commerciaux ont été accordés par la CDAC, il faut ajouter 3 053 m² accordés par la CNAC.

Au total, **ce sont plus de 84 500 m²** de surface commerciale qui ont été accordés sur cette période,

Sur la période 2011-2023, une moyenne de **6 512 m² de surface commerciale par an** a été attribuée sur le département.





Zoom sur le SIEPAL

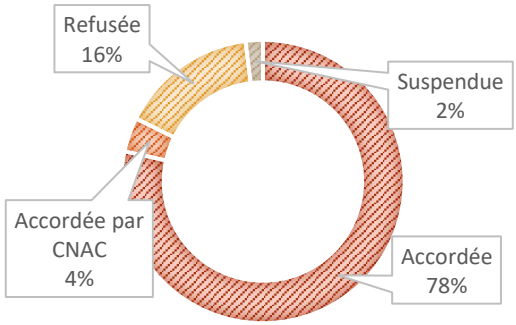
Les CDAC à l'échelle du SIEPAL suivent les mêmes dynamiques qu'à l'échelle nationale ou départementale. Comme le montre le graphique ci-dessous, le nombre de CDAC a chuté passant de 30 dossiers entre 2011 et 2015 à 21 dossiers entre 2016 et 2023 soit une diminution de 30 %.

Sur 51 dossiers examinés entre 2011 et 2023 :

- 40 ont été accordés
- 8 ont été refusés
- 2 ont été accordés par la CNAC
- 1 dossier a été suspendu

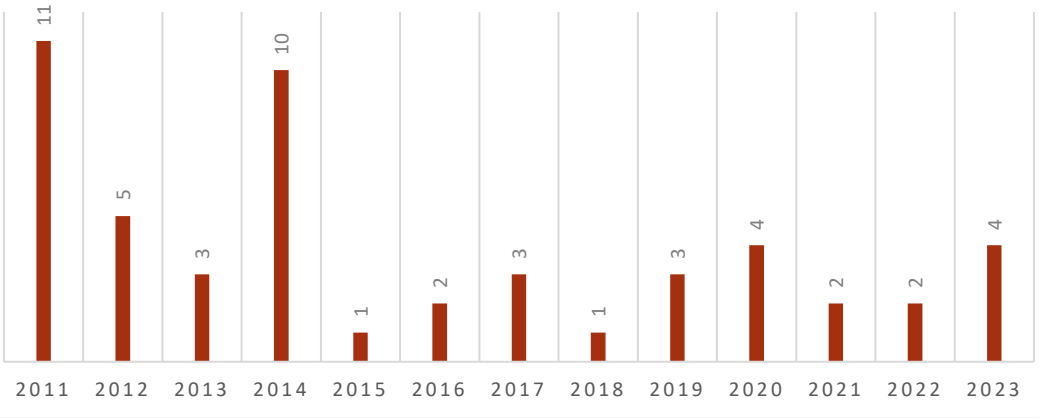
En matière de répartition des CDAC la carte de la page 18 illustre la concentration de la majorité des CDAC dans les communes du pôle urbain avec Limoges en tête.

PART DES AVIS RENDUS PAR LA CDAC SUR LE SIEPAL ENTRE 2011 ET 2023

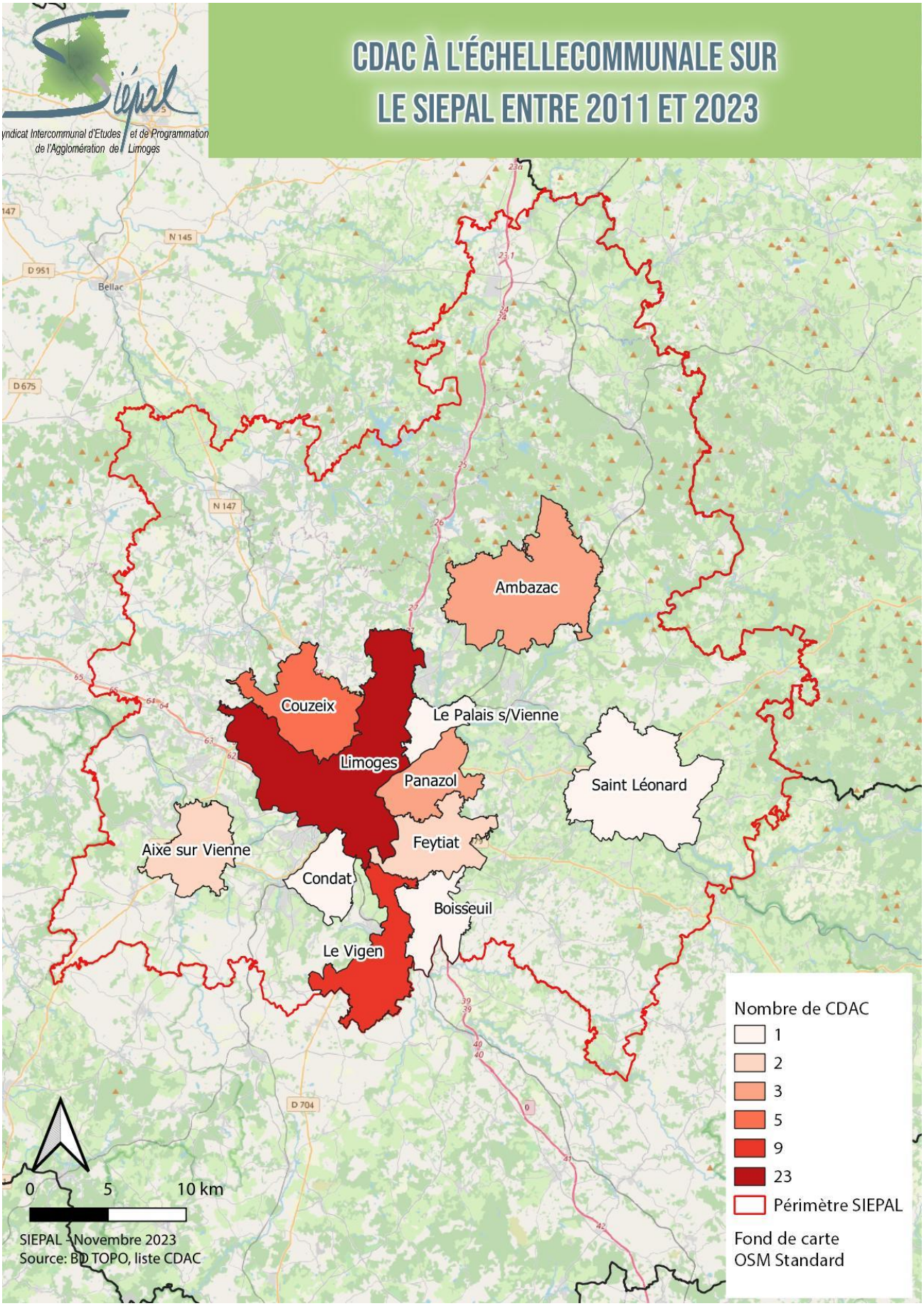


Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

RYTHME DES CDAC SUR LE SIEPAL ENTRE 2011 ET 2023



CDAC À L'ÉCHELLECOMMUNALE SUR LE SIEPAL ENTRE 2011 ET 2023

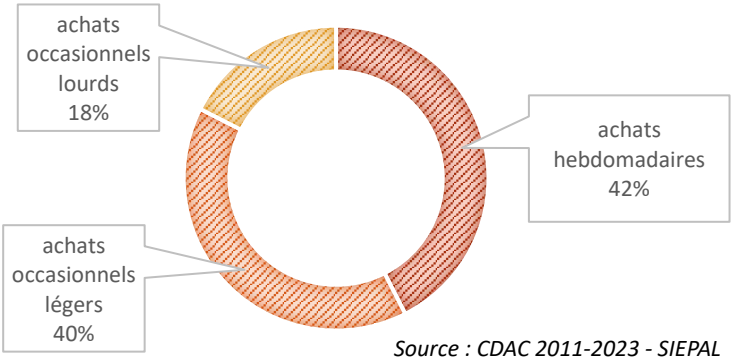




La répartition des projets en fonction des catégories définies par le SCoT montre que les achats occasionnels légers et les achats hebdomadaires sont les projets les plus présentés et acceptés.

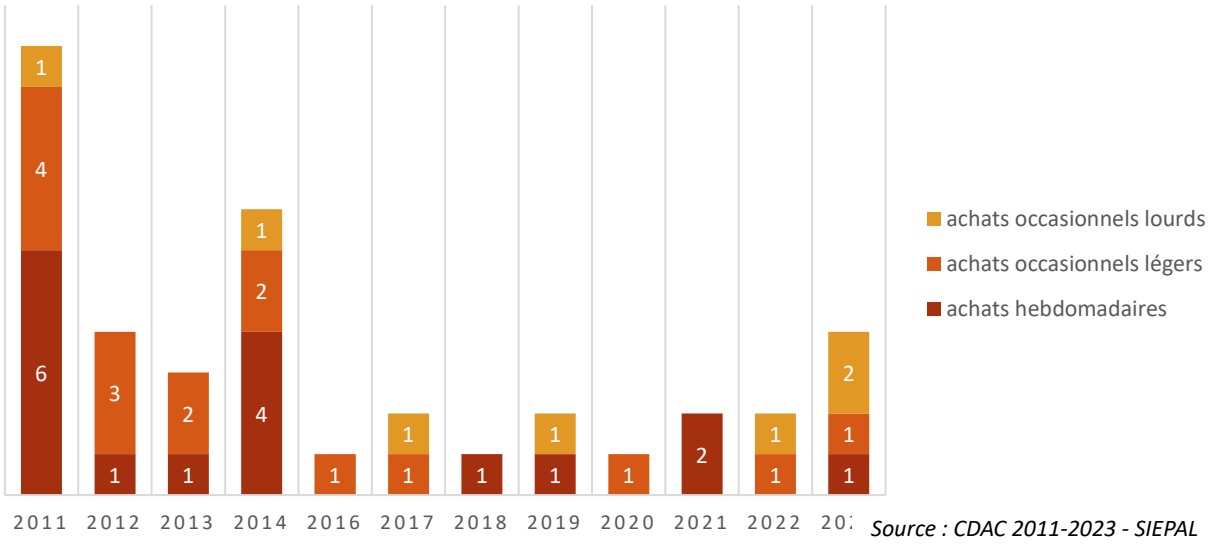
L'analyse de la répartition par année révèle que les projets concernant les achats hebdomadaires ont sensiblement diminué passant de 12 sur 2011-2014 à 5 sur 2018-2023. Les projets d'achats occasionnels légers connaissent eux aussi un ralentissement alors que les projets de commerces occasionnels lourds sont constants.

CATÉGORIE DES PROJETS ACCORDÉS SUR LE SIEPAL ENTRE 2011 ET 2023



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

TYPE DE PROJETS AUTORISÉS PAR LA CDAC SUR LE SIEPAL ENTRE 2011 ET 2023

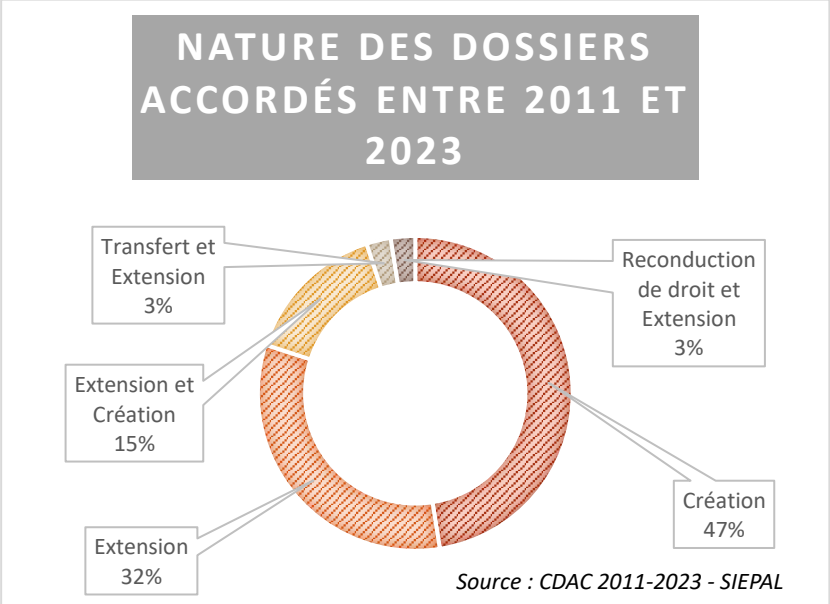


Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

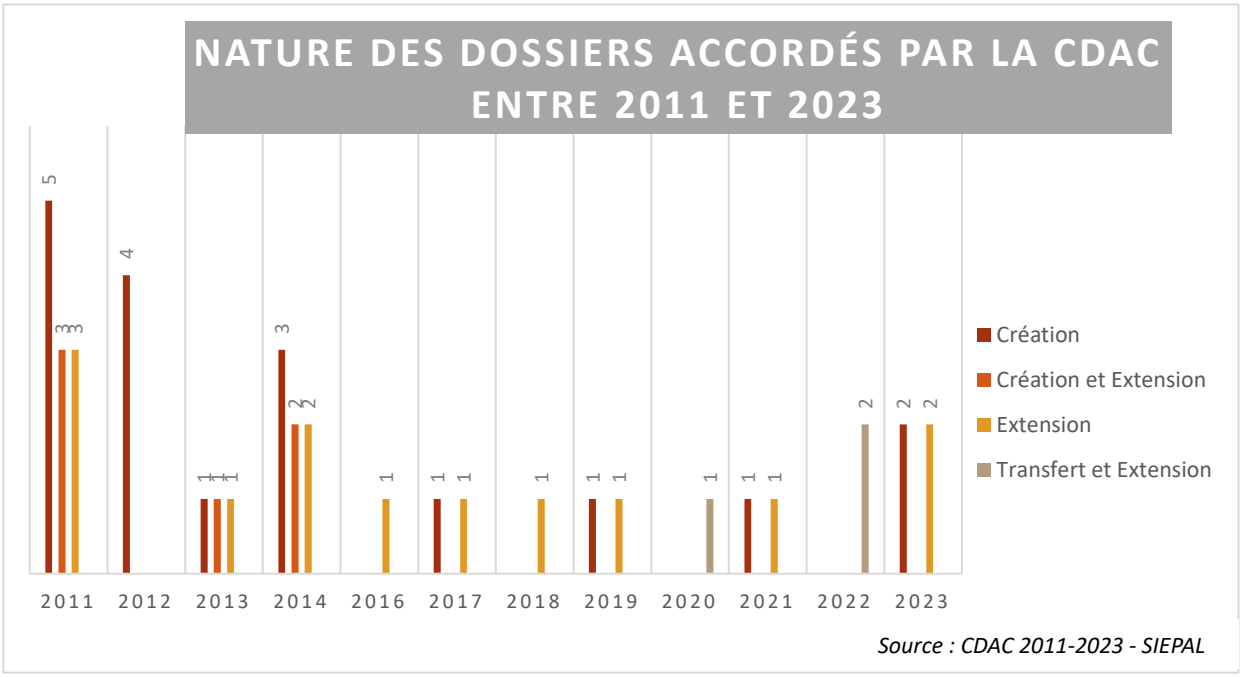


La nature des dossiers examinés en CDAC sur le territoire du SIEPAL témoigne d'une majorité de projets de création et d'un tiers d'extensions. Cette dynamique est un peu différente de celle constatée à l'échelle nationale ou les créations représentaient en 2017 près de 70% du total des surfaces accordées.

Concernant le rythme et la répartition dans le temps, il n'y a pas un type de dossier qui prédomine, la création ou l'extension de surface commerciale étant souvent à part égale (2017 - 2019 - 2023).



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL

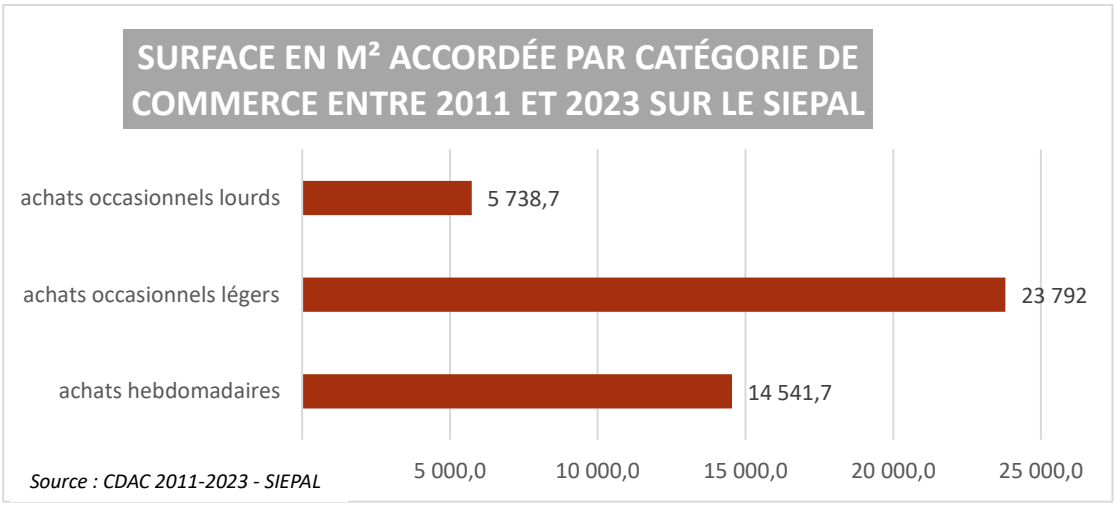
L'analyse des CDAC accordées sur le SIEPAL fait état d'un total de **44 072 m²** de surfaces commerciales accordées entre 2011 et 2023. Les surfaces consacrées aux achats occasionnels légers sont les plus importantes suivies par les achats hebdomadaires.

Comme le montre le graphique ci-dessous, le territoire a connu 2 pics d'attribution sur la période 2011-2023 lors de l'année 2013 avec 9 032 m² (une grande partie pour l'Intermarché et le Bricomarché située à Aixe-sur-Vienne) et en 2014 avec 20 439 m² de surfaces commerciales accordées (Bricorama zone Sud à Limoges).

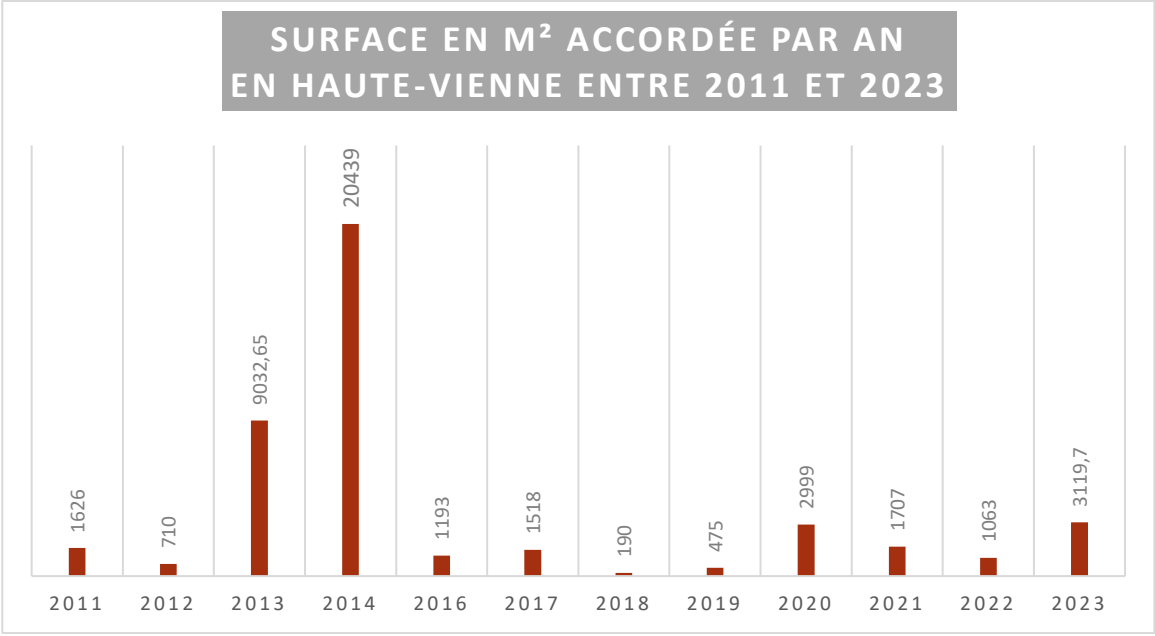
En moyenne, **3 390 m²** de surfaces commerciales sont attribuées par an sur le territoire du SIEPAL sur 2011-2023.

La moyenne retombe à **1 327 m²** de surface commerciale accordés par an si on enlève les deux années exceptionnelles de 2013 et 2014.

Le ralentissement des surfaces accordées peut s'expliquer par une densité commerciale déjà importante et une réutilisation du foncier limitant ainsi la création de nouvelles surfaces commerciales.



Source : CDAC 2011-2023 - SIEPAL



Commission Départementale d'Aménagement Commercial : une commission stratégique pour le SIEPAL

Date de parution : 15 Décembre 2023

Directeur de Publication : LEONIE Vincent

Directeur de Publication adjoint : MOREAU Sylvie

Rédaction Conception : BOUSSICAULT Clément / JOUY Martin / MOREAU Sylvie / LEJEUNE Chantal

Crédit photos : SIEPAL 2023

Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de l'Agglomération de Limoges

64 rue Armand Barbès - 87100 Limoges

contact@siepal.fr