

CDAC & DAACL 2026

Comprendre l'aménagement commercial sur le territoire des
Vallons de Vilaine

Ce livret s'adresse aux élus des 38 communes et des deux intercommunalités du territoire : il explique ce que la CDAC vérifie, ce que le DAACL impose localement, et ce qu'un élu doit faire lorsqu'un projet se présente.

INTRODUCTION

Tout projet commercial d'une certaine ampleur : supermarché, retail park, drive, extension de zone commerciale, ne peut s'implanter sans passer, à un moment ou un autre, par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Sur le territoire des Vallons de Vilaine, cette procédure nationale se combine avec les règles propres du SCoT, inscrites dans le DAACL.

SOMMAIRE

Qu'est-ce que la CDAC ?	03
Quels projets sont concernés ?	04
Les critères d'évaluation	05
Zoom : le développement durable	06
Le DAACL du SCoT : vue d'ensemble	07
Où s'implanter : les centralités	08
Où s'implanter : les secteurs d'implantation périphérique (SIP)	09
Bassins de vie et logistique commerciale	10
Ce qu'un élu doit faire	11
Glossaire, références et contacts	12

PRESCRIPTION - S'IMPOSE

RECOMMANDATION - INCITE

QU'EST-CE QUE LA CDAC ?

UNE AUTORISATION DISTINCTE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) délivre l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC), une décision administrative propre, encadrée par le code du commerce, indépendante dans son objet du permis de construire mais fusionnée avec lui dans la procédure : le porteur de projet dépose un seul dossier, instruit en parallèle sur les deux volets (urbanisme et aménagement commercial).

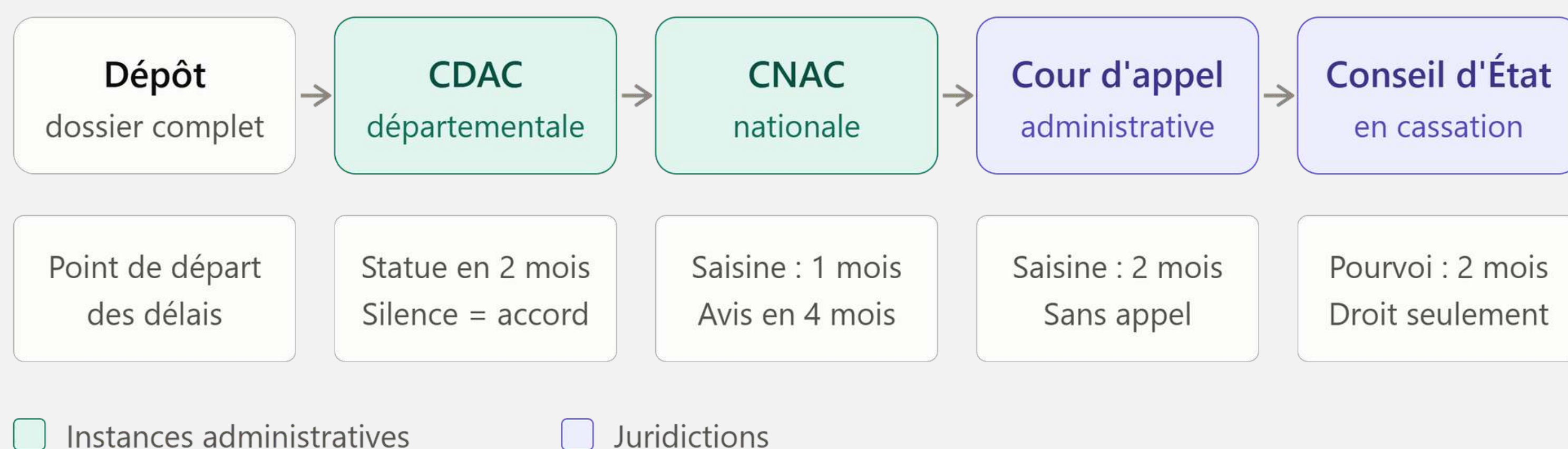
Une décision unique vaut à la fois permis de construire et autorisation commerciale.

QUI SIÈGE EN CDAC ?

- Le préfet, qui préside la commission
- Des élus locaux (maire de la commune d'implantation, président de l'EPCI compétent, représentants du département, et - point important pour vous - le président du syndicat mixte du SCoT lorsque le territoire en est couvert)
- Des personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire
- Depuis la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026, les représentants des chambres consulaires (CCI, CMA) siègent mais sans voix délibérative : ils sont désormais consultatifs uniquement (art. 68)

LE DÉROULÉ, EN BREF

Une fois le dossier complet déposé, la CDAC dispose en principe d'un délai de deux mois pour statuer. En cas de refus ou de contestation, un recours est possible devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), puis devant le juge administratif.



POURQUOI CELA CONCERNE DIRECTEMENT VOTRE COMMUNE

Le diagnostic du SCoT recense 33 zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire des Vallons de Vilaine (7 parcs structurants, 4 d'équilibre, 17 de proximité, 5 potentiels) – autant de secteurs où un projet commercial peut, à tout moment, déclencher la procédure décrite dans ce livret.

QUELS PROJETS SONT CONCERNÉS ?

LES SEUILS QUI DÉCLENCHENT LA PROCÉDURE

La CDAC doit être saisie avant toute création, extension ou changement de secteur d'activité d'un commerce dès qu'un des seuils suivants est atteint :

SEUILS DÉCLENCHEURS		DAACL	
SEUIL	SITUATION		
> 1 000 m² de surface de vente	Création d'un commerce isolé ou d'un ensemble commercial		
Franchissement de 2 000 m²	Changement de secteur d'activité d'un commerce existant, même sans travaux		
Quelle que soit la surface	Création d'un drive (point de retrait de marchandises)		
Toute extension	Portant la surface de vente totale au-delà de 1 000 m²		

QUATRE DÉFINITIONS À CONNAÎTRE

- Ensemble commercial** - plusieurs commerces reliés par des aménagements communs (parkings, accès), dont la surface de vente cumulée dépasse le seuil.
- Surface de vente** - espaces affectés à la circulation de la clientèle et à l'exposition des marchandises, hors réserves et bureaux.
- Changement de secteur d'activité** - passage d'une activité à une autre (ex. bricolage vers alimentaire) au sein d'un même local.
- Artificialisation des sols** - transformation d'un sol non bâti en sol imperméabilisé ou construit, désormais prise en compte dans l'instruction.

QUI PEUT SAISIR LA CDAC EN DESSOUS DE 1 000 M² ?

En dessous du seuil général, la CDAC n'est pas obligatoirement saisie. Certaines situations particulières (zones protégées, petites communes) peuvent abaisser ce seuil dans les documents d'urbanisme locaux - à vérifier au cas par cas avec le service instructeur.

De plus, la loi (art. L752-4 du Code de commerce) prévoit un levier d'action direct : dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président du SCoT a le droit de demander une saisine facultative de la CDAC pour tout projet dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m². Pour activer cette procédure, il doit obligatoirement obtenir l'accord de son conseil municipal ou communautaire par le biais d'une délibération.

NOUVEAUTÉ 2026

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 a resserré la composition de la commission : les chambres consulaires (CCI, CMA) y siègent désormais à titre consultatif seulement, sans voix délibérative.

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

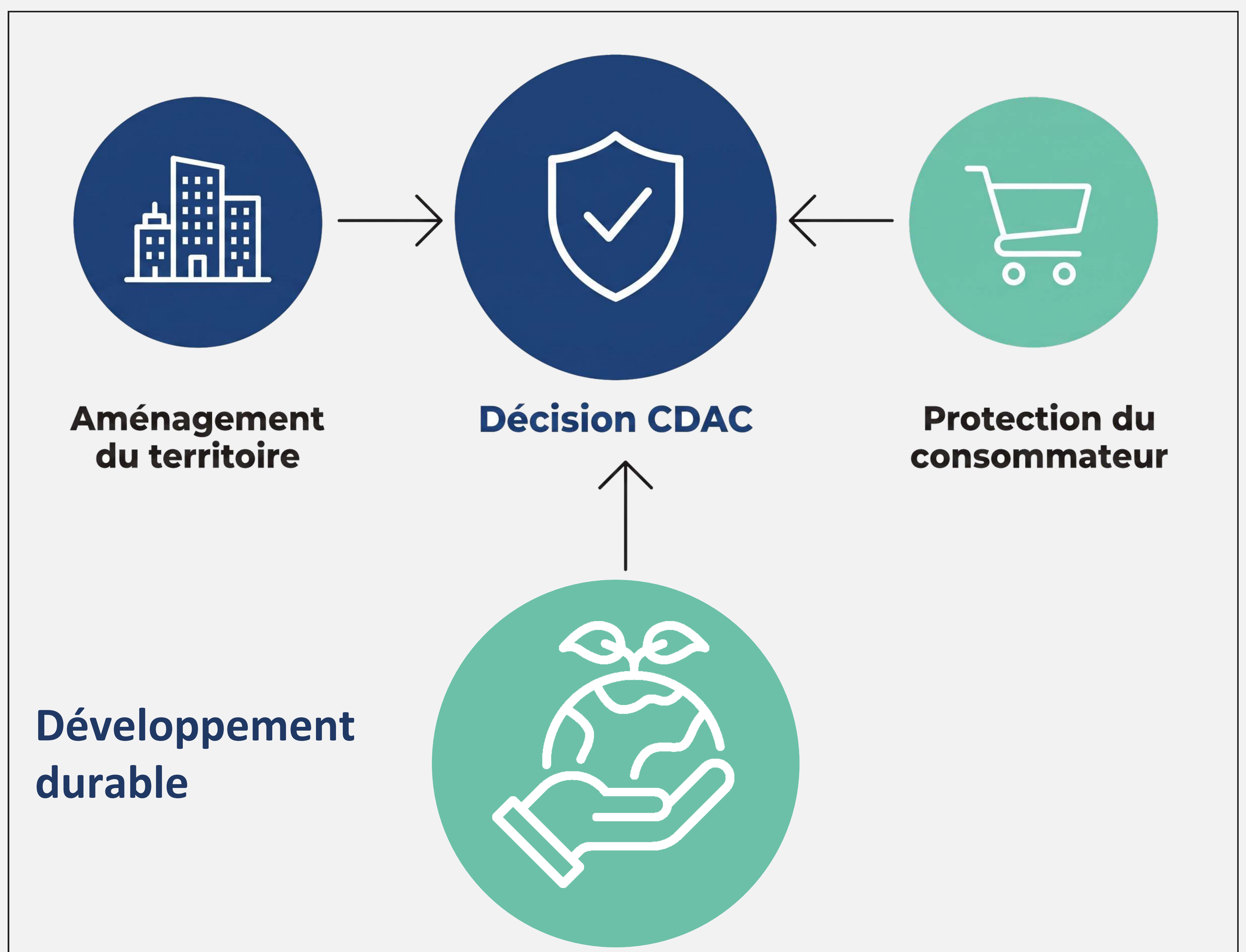
La CDAC ne juge pas un projet sur son seul intérêt économique. Le code du commerce lui impose d'examiner chaque dossier au regard de deux grands critères, complétés par un troisième réservé à l'environnement.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Effets du projet sur l'animation économique des centres-villes, la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'insertion dans le tissu urbain existant, et la mixité fonctionnelle du secteur.

LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

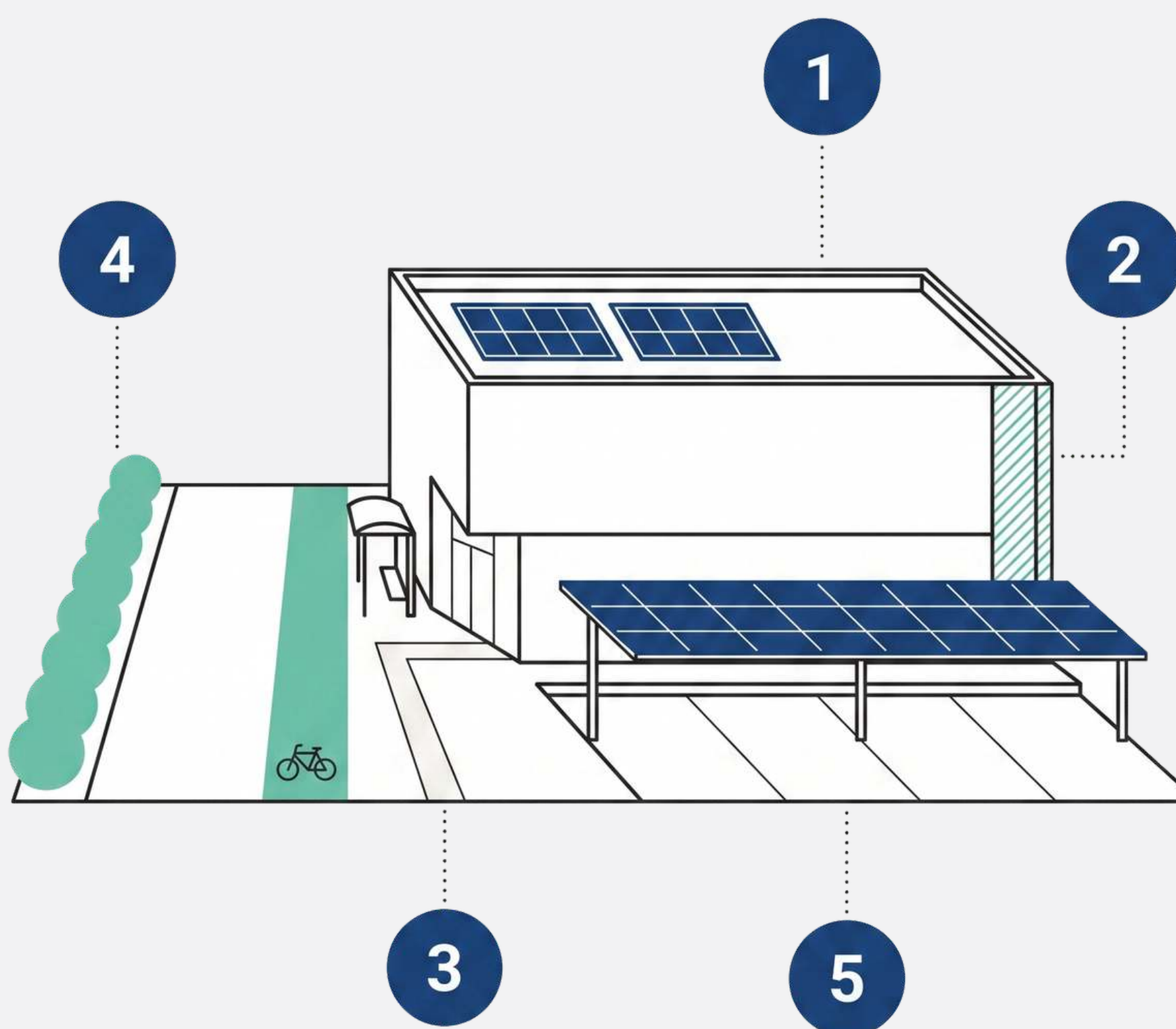
Accessibilité du projet en tous modes de déplacement, diversité de l'offre commerciale proposée, contribution à l'emploi local, et qualité de la desserte.



Le troisième critère, **le développement durable**, pèse de plus en plus dans la décision de la commission - voir le zoom en page suivante.

ZOOM : LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 1 **Gestion de l'énergie et des déchets** - performance énergétique du bâtiment, valorisation des déchets liés à l'activité.
- 2 **Qualité environnementale de la construction** - matériaux, toitures, gestion de l'eau.
- 3 **Desserte et mobilités actives** - accès piéton, cyclable et par les transports en commun.
- 4 **Insertion paysagère et biodiversité** - traitement des abords, limitation de l'artificialisation.
- 5 **Gestion du stationnement** - mutualisation, perméabilité, ombrières.



- 1 **Panneaux solaires** : Installés sur le toit plat du bâtiment commercial (production d'énergie renouvelable).
- 2 **Isolation thermique** : Représentée par la coupe transversale du mur latéral avec des hachures (efficacité énergétique du bâtiment).
- 3 **Mobilités douces et accessibilité** : Cheminement piéton, piste cyclable et abribus aménagés pour faciliter l'accès sans voiture.
- 4 **Aménagement paysager** : Rangée d'arbustes et haie végétale plantées en bordure de parcelle (intégration paysagère et biodiversité).
- 5 **Stationnement aménagé** : Zone de parking couverte par une ombrière (confort pour les usagers et réduction des îlots de chaleur).

Schéma pédagogique, non réglementaire

PRESCRIPTION N°34

Ce que la CDAC vérifie concrètement pour un projet de plus de 500 m²

Être à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt de transport en commun ; être relié aux zones d'habitat, aux pôles d'emploi et aux centralités par des itinéraires piétons et cyclables sécurisés et continus ; intégrer le stationnement dans le bâti ou, à défaut, l'équiper d'ombrières photovoltaïques, de revêtements perméables et d'aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ; prévoir des places vélo et des bornes de recharge électrique ; plafonner l'éclairage extérieur à 10 lumens par m² ; réduire les besoins de chauffage et de climatisation par la conception du bâtiment (isolation, toitures végétalisées ou protections solaires, double vitrage peu émissif) ; masquer les parkings par des haies et limiter la taille et l'intensité des enseignes, éteintes hors horaires d'ouverture. Les projets de moins de 1 000 m² bénéficient d'une application allégée de ces exigences, à condition de rester dans la même logique.



LE DAACL DU SCOT : VUE D'ENSEMBLE

LA DÉCLINAISON LOCALE DES RÈGLES NATIONALES

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est un volet intégré au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Il ne remplace pas le cadre national décrit dans les pages précédentes : il le précise et le territorialise.

UNE LOGIQUE FONDÉE SUR LA FRÉQUENCE D'ACHAT

Le DAACL distingue cinq types de commerces selon la fréquence à laquelle on les fréquente, parce que chacun appelle une implantation différente : les achats quotidiens (boulangerie, tabac-presse, primeur) doivent rester au plus près des habitants ; les achats réguliers (supermarché, hypermarché) demandent une zone de chalandise plus large ; les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) et légers (habillement, optique) tolèrent un peu plus d'éloignement ; les achats exceptionnels (meublier, gros électroménager) sont associés à des déplacements rares mais longs et à de grandes emprises foncières.

CE QUE LE DAACL FIXE CONCRÈTEMENT

Le DAACL organise le territoire en trois niveaux :

- les centralités, où le commerce doit se concentrer en priorité (prescriptions 24 à 27) ;
- les secteurs d'implantation périphérique ou SIP, une liste fermée où le commerce peut s'installer hors centralité sous conditions (prescriptions 28, 33 à 35) ;
- et un plafond de surface de vente par bassin de vie, alimentaire et non-alimentaire séparément (prescription 30).

Un projet situé hors de ces trois cadres n'est en principe pas autorisable.

Lorsque la CDAC examine un projet, elle vérifie sa **compatibilité** avec le SCoT – pas une conformité stricte, prescription par prescription. Le projet ne doit pas contrarier l'économie générale des orientations du DOO, mais il n'a pas à reproduire chaque disposition à l'identique.

Compatible, pas conforme : le projet ne doit pas contrarier le SCoT, il n'a pas à en recopier chaque règle.



POURQUOI CE DOCUMENT A UNE PORTÉE JURIDIQUE RÉELLE

Le DAACL n'est pas un simple guide : il est opposable. Un projet incompatible avec ses orientations peut être refusé par la CDAC sur ce seul fondement, indépendamment du respect des critères nationaux.

OÙ S'IMPLANTER : LES CENTRALITÉS

QUATRE NIVEAUX DE CENTRALITÉ (PRESCRIPTION N°27)

Le SCoT distingue quatre niveaux qui composent l'armature commerciale de base du territoire : centre-ville de pôle de bassin de niveau 1, centre-ville de pôle de bassin de niveau 2, centre-ville ou centre-bourg de pôle secondaire, centre-ville ou centre-bourg de pôle de proximité.

LE PRINCIPE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE (PRESCRIPTION N°24)

Les centralités sont destinées à accueillir l'ensemble des formats de commerces – achats quotidiens, réguliers, occasionnels et exceptionnels – sous réserve que leur dimension soit proportionnée à la vocation commerciale du pôle. Un pôle de proximité n'a pas vocation à accueillir les mêmes formats qu'un pôle de bassin de niveau 1 : plus le niveau de centralité est élevé, plus la diversité de formats implantables est large.

CONDITIONS D'IMPLANTATION PAR FRÉQUENCE D'ACHAT					D00 P.28/184
NIVEAU DE PÔLE	QUOTIDIEN	RÉGULIER	OCC. LOURD	OCC. LÉGER	EXCEPTIONNEL
Bassin niveau 1	Préférentielle	Préférentielle	Préférentielle	Préférentielle	Non préférentielle
Bassin niveau 2	Préférentielle	Préférentielle	Préférentielle	Préférentielle	Non préférentielle
Pôle secondaire	Préférentielle	Préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle
Pôle de proximité	Préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle
Implantation préférentielle Implantation non préférentielle					

UNE EXCEPTION ENCADRÉE, PAS UNE PORTE OUVERTE (PRESCRIPTION N°25)

Dans les pôles de bassin, un commerce peut exceptionnellement s'implanter à proximité immédiate du centre défini, mais seulement s'il est démontré qu'aucune implantation n'est possible dans le centre ou l'espace urbanisé du document d'urbanisme local. L'implantation doit rester à proximité immédiate de la centralité, pour éviter la création d'une nouvelle zone commerciale séparée.



Les communes et intercommunalités sont incitées à mettre en place des outils de veille foncière (observatoire des cellules vacantes, opérations de remembrement) et des observatoires des activités commerciales pour optimiser les surfaces disponibles en centralité (recommandation n°26).

OÙ S'IMPLANTER : LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP)

LE PRINCIPE : LA PÉRIPHÉRIE ACCUEILLE CE QUE LA CENTRALITÉ NE PEUT PAS (PRESCRIPTION N°28)

Seuls les commerces de plus de 500 m² de surface d'unité commerciale (surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP. Un projet en SIP ne peut pas non plus créer de cellules de moins de 300 m² de surface de vente, indépendantes ou en galerie commerciale – sauf à démontrer qu'il n'y a plus d'espace disponible en centralité. Cette absence d'espace est reconnue si au moins deux de ces trois conditions sont réunies : aucun local vacant de taille adaptée n'est disponible ; les locaux disponibles ne répondent pas aux exigences techniques ou réglementaires du projet ; aucun projet de réhabilitation ou de réaménagement urbain n'est prévu dans un délai de trois ans.

SYNTHÈSE PAR FRÉQUENCE D'ACHAT - SIP CONNECTÉ					DOO P.32/184
NIVEAU DE PÔLE	QUOTIDIEN	RÉGULIER	OCC. LOURD	OCC. LÉGER	EXCEPTIONNEL
Bassin niveau 1	Non préférentielle	Conditionnée >500 m ²	Conditionnée >500 m ²	Conditionnée >500 m ²	Conditionnée >500 m ²
Bassin niveau 2	Non préférentielle	Conditionnée >500 m ²	Conditionnée >500 m ²	Conditionnée >500 m ²	Non préférentielle
Pôle secondaire	Non préférentielle	Conditionnée >500 m ²	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle
Pôle de proximité	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle	Non préférentielle
Implantation > 500 m² conditionnée Implantation non préférentielle					

AUCUN NOUVEAU SIP NE SERA CRÉÉ PENDANT TOUTE LA DURÉE DU SCOT (PRESCRIPTION N°35)

La liste des secteurs est fermée.

Connectés : Bain-de-Bretagne et Pléchâtel (Château-Gaillard, Gare routière), Guichen (Valonia, Launay), Val d'Anast – Mernel, Crevin (Bel Air), Guignen (La Roche Blanche), Grand-Fougeray (Lizardais), Guipry-Messac.

Déconnecté : Guichen (Courtinais).

Un commerce implanté ailleurs, hors centralité, est soit dans un simple « espace de flux » (station-service, restauration, hôtellerie en bord d'axe – pas une vraie polarité commerciale), soit dans une zone d'activités sans vocation commerciale.

UNE CONCEPTION D'ENSEMBLE EXIGEANTE (PRESCRIPTION N°33)

Les documents d'urbanisme locaux doivent organiser chaque SIP dans son ensemble : gabarits cohérents avec le site, traitement paysager des entrées de ville et des franges (haies, talus, continuités écologiques), gestion intégrée des eaux de ruissellement, mutualisation des accès et du stationnement, accessibilité multimodale, réduction de la pollution lumineuse, sobriété foncière, et production d'énergie renouvelable.

LES DRIVES, EN TROIS RÈGLES (PRESCRIPTION N°31)

Un drive ne peut jamais être isolé sur une parcelle sans connexion : il doit se trouver au sein d'une zone commerciale, sur une parcelle d'ensemble commercial de grande envergure, ou accolé à un commerce déjà en place.

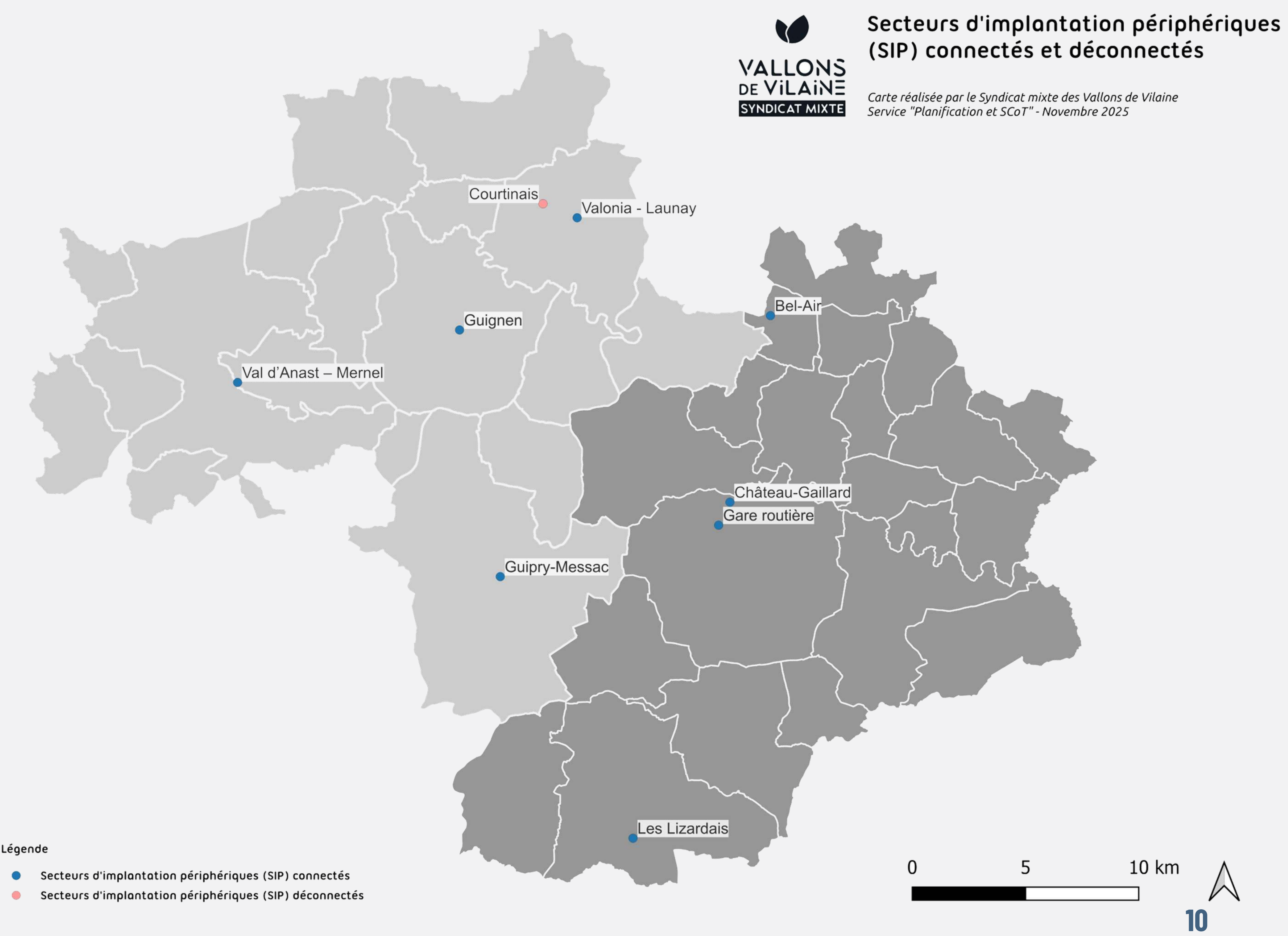
Aucun nouveau secteur d'implantation périphérique ne sera créé pendant toute la durée du schéma.

BASSINS DE VIE ET LOGISTIQUE COMMERCIALE

UN PLAFOND, PAS UN OBJECTIF À ATTEINDRE (PRESCRIPTION N°30)

Le SCoT fixe, pour chaque bassin de vie, une surface de vente maximale à ne pas dépasser par l'ensemble des créations ou extensions de commerces, jusqu'à la fin du schéma. Deux enveloppes séparées : une pour l'alimentaire, une pour le non-alimentaire.

CAPACITÉS PAR BASSIN DE VIE	DAACL	
BASSIN DE VIE	ALIMENTAIRE (M²)	NON-ALIMENTAIRE (M²)
Bain-de-Bretagne	1 900	1 400
Grand-Fougeray	500	4 000
Guichen	3 400	14 600
Guipry-Messac	1 100	7 000
Val d'Anast	3 000	8 800



CE QU'UN ÉLU DOIT FAIRE

- 1** **Situer le projet** : centralité, SIP nommé, ou hors localisation préférentielle – dans ce dernier cas, l'implantation est en principe interdite.
- 2** **Vérifier la position de la commune** d'implantation du commerce selon l'armature commerciale (capacités par bassin de vie).
- 3** **Vérifier la compatibilité** du projet avec les orientations du DAACL avant tout avis de la commune ou de l'EPCI.
- 4** **Contacteur le service instructeur** (service ADS du SMVV ou DDTM) dès les premiers échanges avec le porteur de projet. Contactez les services du SCoT du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
- 5** **Anticiper les pièces du dossier** : notice d'impact, plan de desserte et de stationnement, avis de la CCI, éléments de compatibilité DAACL.
- 6** **Respecter le calendrier** : dépôt du dossier complet, délai de deux mois pour la CDAC, recours possible devant la CNAC.
- 7** **Suivre l'évolution 2026** du « permis valant autorisation » : l'examen de compatibilité DAACL est désormais vérifié dès le dépôt du permis, et non plus dans une phase séparée.


**Aucune autorisation
sans vérification de
compatibilité DAACL.**



GLOSSAIRE

CDAC - Commission Départementale d'Aménagement Commercial, qui délivre l'autorisation d'exploitation commerciale.

CNAC - Commission Nationale d'Aménagement Commercial, instance de recours.

DAACL - Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique, volet du D00.

SIP - Secteur d'Implantation Périphérique, remplace toute mention de « ZACOM », terme générique inexact pour ce territoire.

Espace de flux - secteur en bord d'axe (station-service, restauration, hôtellerie) qui ne constitue pas une polarité commerciale.

AEC - Autorisation d'Exploitation Commerciale.

D00 - Document d'Orientation et d'Objectifs, pièce prescriptive du SCoT.

EPCI - Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Unité commerciale - surface de vente + surface de stockage + annexes.

Bassin de vie - échelle territoriale à laquelle le SCoT fixe les plafonds de surface de vente.

RÉFÉRENCES

D00 du SCoT des Vallons de Vilaine, section 1.3, prescriptions n°24 à 40 - approuvé le 3 décembre 2025. Code du commerce, articles L750 et suivants. Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026.

CONTACT

Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

12 rue Blaise Pascal, ZA la Lande Rose, 35580 Guichen

02 99 57 08 73

SCoT@vallonsdevilaine.fr

<https://www.vallonsdevilaine.fr/>

VALLONS
DE VILAINÉ

SYNDICAT MIXTE
SCOT · URBANISME