

2.3 DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE DU SCOT SUD LUBERON



SCOT APPROUVÉ LE 23/11/2015

RÉVISION DU SCOT PRSCRITE LE 04/11/2021

PAS DÉBATTU EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19/09/2024

SCOT ARRÊTÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27/02/2025

RÉVISION DU SCOT APPROUVÉE EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20/11/2025

LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

L'élaboration du projet de DAACL s'inscrit dans la procédure de révision générale du SCoT Sud Luberon prescrite le 04/11/2021.

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est un outil du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) destiné à orienter l'aménagement du territoire concernant le commerce (y compris la logistique associée) et l'artisanat. Il fait partie du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui figure à part.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) a été défini dans la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008. Son contenu et ses objectifs ont été modifiés par la Loi « Grenelle II » en 2010. Il a ensuite été étendu à l'artisanat par la loi ALUR. Enfin, le volet « Logistique commerciale » a été introduit au document par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le contenu réglementaire du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est principalement régi par l'article L.141-6 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique 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.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économique de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions 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, commercial et logistique 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 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

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 ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

SOMMAIRE

0-1/ Le champ d'application du DAACL

- **1/ Volet commerce**
- **2/ Volet logistique commerciale**

LE VOLET COMMERCE

1/ Les localisations préférentielles

- **1/ Définition du principe de localisation préférentielle**
- **2/ Identification des localisations préférentielles**

2/ Organiser l'armature commerciale du SCoT Sud Luberon

- **1/ Prioriser l'implantation des commerces au sein des centralités**
- **2/ Maîtriser le développement des secteurs d'implantation périphérique**

3/ Les conditions d'implantation des équipements commerciaux d'importance

- **Viser une réduction de la consommation d'espaces générée par les équipements commerciaux**
- **Assurer la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets**
- **Favoriser la performance environnementale et énergétique des bâtiments et prendre en compte la gestion des eaux pluviales et des déchets**
- **Améliorer l'accessibilité pour les modes alternatifs à la voiture**

LE VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE

1/ Organiser la logistique du dernier kilomètre sur le territoire

2/ Les localisations préférentielles

0-1/ Le champ d'application du DAACL

1/ Volet commerce

Les orientations du DAACL concernent les équipements commerciaux, relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sens du Code de l'Urbanisme, qui regroupent :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, notamment) ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries notamment) ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure notamment).

Les équipements commerciaux dits d'importance, au sens de l'article L.141-6 du Code de l'Urbanisme, correspondent aux équipements commerciaux avec une surface de vente supérieure à 300 m².

Les orientations du DAACL ne concernent pas :

- les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ;
- les installations de distribution de carburants ;
- le commerce de gros ;
- les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyage, compagnies d'assurance...) ;
- les activités artisanales (industrie, métallurgie, sidérurgie, etc.) ;
- les activités de loisirs et établissements de remise en forme ;
- l'industrie ;
- la vente au détail sur les marchés et les boutiques de producteurs locaux ;
- les restaurants et hôtels.

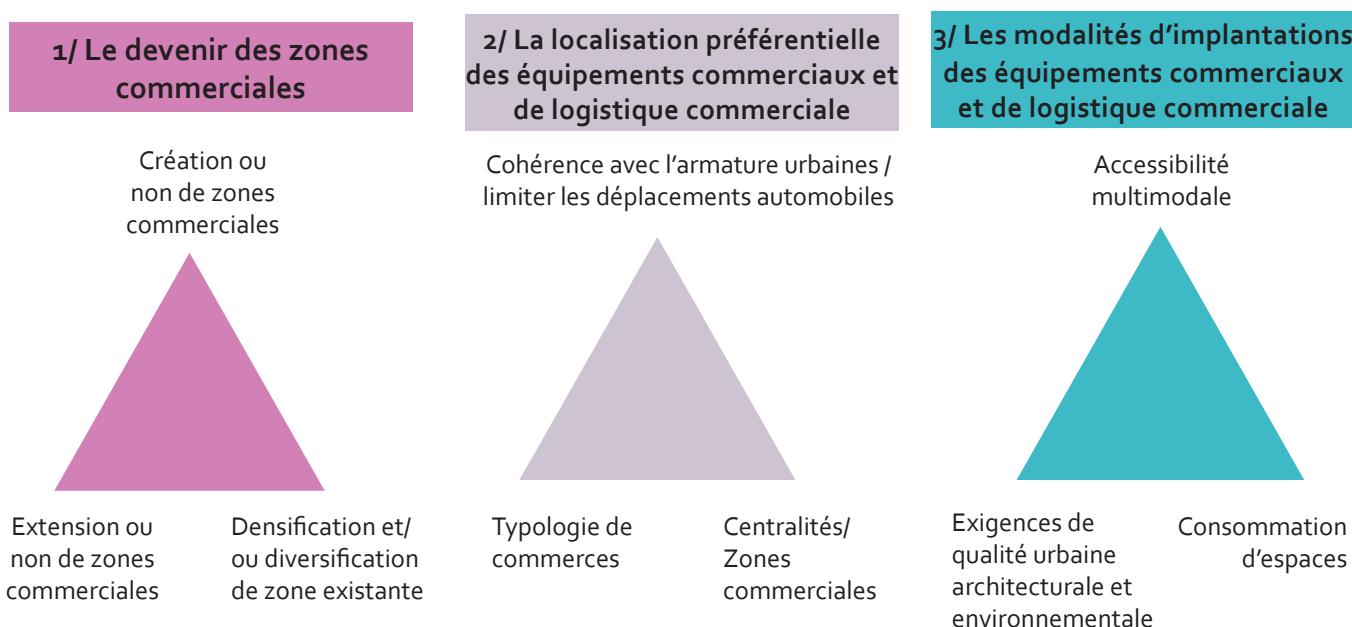
2/ Volet logistique commerciale

Les orientations du DAACL concernent les équipements de logistique commerciale, relevant des sous-destinations « commerce de gros » et « entrepôt » au sens du Code de l'Urbanisme, qui regroupent :

- les équipements logistiques destinés à l'approvisionnement du commerce de détail et/ou des livraisons à domicile générées par le commerce en ligne ;
- les points permanents de retrait des marchandises commandés par voie télématique (« drive », « click and collect »).

Les orientations du DAACL ne concernent pas la logistique industrielle et du BTP.

Schéma illustratif des leviers d'actions du SCOT en matière d'aménagement commercial



Le DAACL s'inscrit dans le respect des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et en lien avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

En matière de développement économique, ces objectifs s'articulent autour des lignes fortes suivantes :

- ▶ Maintenir l'emploi et les commerces dans le tissu urbain, afin de revitaliser le tissu commercial des centres ;
- ▶ Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie ;
- ▶ Conforter les zones d'activités existantes, tout en veillant à rationaliser l'utilisation du foncier à vocation économique.

Pour répondre à ces objectifs, le DAACL encadre le développement commercial en définissant des conditions d'implantation au sein des localisations préférentielles.

LE VOLET COMMERCE

1/ Les localisations préférentielles

1/ Définition du principe de localisation préférentielle

Une localisation préférentielle n'est pas entendue comme une localisation « exclusive », mais comme une localisation qui doit être privilégiée en priorité par le porteur de l'implantation commerciale.

Un porteur de projet, qui souhaiterait déroger à la localisation préférentielle inscrite au SCOT, doit justifier en quoi cette implantation n'est pas faisable au sein d'une localisation préférentielle.

2/ Identification des localisations préférentielles

En cohérence avec l'armature territoriale, le SCOT définit l'armature commerciale du territoire Sud Luberon (cf. carte ci-après).

Le SCOT définit deux types d'implantation préférentielle du commerce :

- ▶ Les centralités, caractérisées par un bâti dense accueillant une diversité et une mixité des fonctions urbaines, à laquelle contribue donc le commerce. Le commerce y est souvent implanté en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, ordonnancés le long des voies (alignement des bâtis sur rue...). Cette catégorie concerne essentiellement les centre villageois, mais elle peut englober également certaines centralités de quartier mixtes.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces, sous réserve de leur compatibilité avec le tissu environnant.

Le SCOT du Sud Luberon détermine deux types de centralités, en fonction de leur composition commerciale (gammes de commerces et nombre) :

Les types de centralités sur le SCOT Sud Luberon	
Types de centralités	Communes
Centralités principales	Cadenet, La Tour-d'Aigues, Villelaure
Centralités de proximité	Ansouis, Beaumont-de-Pertuis, Cabrières-d'Aigues, Cucuron, Grambois, La Bastide-des-Jourdans, La Bastidonne, La Motte-d'Aigues, Mirabeau, Peypin-d'Aigues, Saint-Martin-de-la-Brasque, Sannes et Vitrolles-en-Luberon

Les centralités principales correspondent aux centralités qui disposent du plus grand nombre de commerces courants.

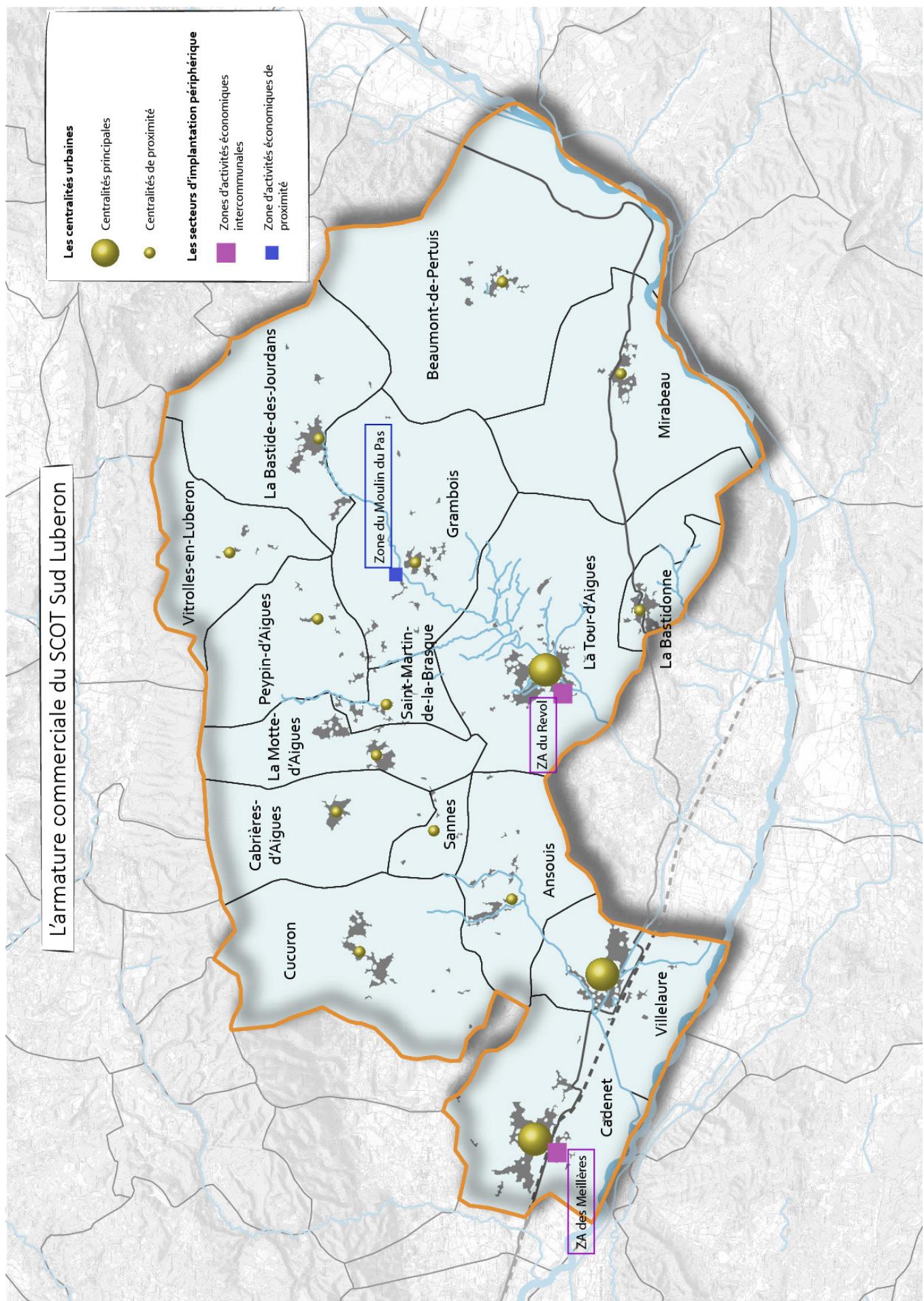
Les centralités de proximité permettent de créer l'offre si elle n'existe pas, par la présence d'un ou plusieurs commerce(s), ou de la conforter.

- ▶ Les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP), correspondant aux zones commerciales existantes qui constituent des sites à dominante quasi exclusivement commerciale. Ils comportent généralement au moins une Grande et Moyenne Surface (GMS) avec des commerces connexes, disposant d'une accessibilité privilégiée en voiture et d'une surface de stationnement importante. Ces secteurs sont souvent situés en entrée de village.

Les secteurs d'implantation périphérique sont privilégiés pour le développement des plus grands commerces, si le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités.

Le SCOT du Sud Luberon détermine et localise trois zones commerciales :

- ▶ deux zones commerciales intercommunales : la zone d'activités des Meillères à Cadenet, la partie Sud de la zone d'activités du Revol à La Tour-d'Aigues ;
- ▶ une zone commerciale de proximité : la zone du Moulin du Pas à Grambois.



2/ Organiser l'armature commerciale du SCoT Sud Luberon

1/ Prioriser l'implantation des commerces au sein des centralités

Le DAACL vise à préserver l'offre commerciale en centre-ville et centre-village.

Ainsi, l'implantation des commerces doit se réaliser prioritairement au cœur des centralités, au plus près des lieux de vie.

Il s'agit de conforter l'attractivité des centres-villes et centre-villages ou à remédier à leur perte d'attractivité, à favoriser leur animation et la mixité des fonctions urbaines.

- ▶ Les commerces ont vocation à s'implanter prioritairement au sein des centralités (principales, secondaires et de villages), tout en veillant à la compatibilité avec le fonctionnement urbain ; notamment du point de vue de la circulation de poids-lourds dans les centres ;
- ▶ Tous les types de commerces de détail sont autorisés au sein des centralités.

RECOMMANDATION/BOITE À OUTILS

Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier des outils ou des dispositions réglementaires, permettant de favoriser l'implantation de commerces au sein des centralités : linéaires commerciaux, absence d'exigences de places de stationnement dans le cadre de projets de nouveaux bâtiments à vocation commerciale au sein des centralités.

2/ Maîtriser le développement des secteurs d'implantation périphérique

- ▶ Les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) ont vocation à accueillir les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités (commerces susceptibles de générer des nuisances et/ou pollutions notamment) ;
- ▶ Le type de commerces accueilli dans les SIP doit veiller à ne pas remettre en cause le maintien et la diversité commerciale au sein des centralités ;
- ▶ Les implantations des commerces dans les ZAE sont justifiées et encadrées par les documents d'urbanisme locaux, notamment pour s'assurer que l'implantation ne va pas à l'encontre de l'objectif de revitalisation commerciale des centres villageois ;
- ▶ La création de nouvelles zones à vocation uniquement commerciale est interdite. Sont privilégiées les zones économiques mixtes.

Catégorie de commerce ou d'artisanat	Fréquence d'achats	Type	Surface du commerce ou de l'ensemble commerciale	Exemples de types de commerces ou artisanat	Localisation préférentielle fixée par le SCoT
Courant	Quotidienne à hebdomadaire	Essentiellement alimentaire	Moins de 300 m ²	Boucherie, boulangerie, poissonnerie, tabac, pharmacie, Etc.	Toutes les centralités du SCoT : principales et de proximité
			Entre 300 et 1 000 m ²		Toutes les centralités du SCoT : principales et de proximité
			Plus de 1000 m ²		<u>Prioritaire</u> : centralités principales <u>Secondaire</u> : toutes les zones d'activités économiques
Occasionnel	Hebdomadaire à mensuel	Essentiellement non alimentaire	Moins de 300 m ²	Équipement de la personne, soin de la personne, culture, etc.	Toutes les centralités du SCoT : principales et de proximité
			Entre 300 et 1 000 m ²		<u>Prioritaire</u> : centralités principales
			Plus de 1000m ²		<u>Prioritaire</u> : centralités principales <u>Secondaire</u> : zones d'activités économiques
Exceptionnel	Trimestrielle à annuel	Essentiellement non alimentaire	Toutes surfaces	Magasins très spécialisés (informatique), luminaires, meubles spécialisés, etc.	Zones d'activités économiques

3/ Les conditions d'implantation des équipements commerciaux d'importance

De manière générale, l'implantation des équipements commerciaux doit être économe en foncier. Pour cela, il s'agit notamment de favoriser des formes bâties compactes, d'utiliser prioritairement des surfaces commerciales vacantes et d'optimiser les surfaces dédiées au stationnement.

Une implantation doit rechercher une qualité architecturale, urbaine et paysagère, notamment lorsque l'implantation se situe en entrée de ville, et doit intégrer, dans la mesure du possible, des critères de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

Les conditions d'implantation s'appliquent à tous projets commerciaux, en création, en réinvestissement ou en extension, de plus de 300 m² de surface de vente. Dans les centralités, les conditions d'implantation sont à prendre en compte dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

Viser une réduction de la consommation d'espaces générée par les équipements commerciaux

- Implanter en priorité les équipements commerciaux dans les emprises foncières des secteurs commerciaux existants ;
- Optimiser les surfaces dédiées aux stationnements et favoriser la compacité des bâtiments ;
- Mutualiser les accès et les espaces de stationnement avec d'autres équipements commerciaux ;
- Pour les nouveaux projets commerciaux, il sera recherché prioritairement la mobilisation d'un local vacant et/ou le regroupement autour d'un appareil commercial existant ;

Assurer la qualité architecturale et l'insertion paysagère des projets

- Proposer des traitements architecturaux et paysagers qualitatifs des bâtiments et des espaces de stationnement. Les choix opérés sont en cohérence avec le bâti environnant et doivent respecter les couleurs et matériaux du site dans lequel le projet s'intègre ;
- Favoriser la végétalisation des espaces de stationnement, en privilégiant la pleine terre ;
- Diminuer les impacts visuels des espaces liés aux accès techniques et aux livraisons de marchandises ;
- Traiter les arrières des bâtiments, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les axes de circulation ;
- Favoriser l'ouverture des équipements commerciaux sur l'espace public ;
- Privilégier l'élaboration de projets d'aménagement d'ensemble qui encadrent les implantations commerciales.

Favoriser la performance environnementale et énergétique des bâtiments et prendre en compte la gestion des eaux pluviales et des déchets

Encourager le développement des énergies renouvelables : les espaces dédiés au stationnement et aux bâtiments commerciaux étant considérés comme un fort potentiel pour le photovoltaïque.

- Les nouveaux bâtiments commerciaux, situés dans les secteurs d'implantation périphérique et de plus de 500m², doivent intégrer sur tout ou partie de leur toiture (minimum 50%) des procédés de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Au sein des secteurs d'implantation périphérique, les nouveaux espaces de stationnement extérieurs de plus de 1 500m² doivent être couverts de panneaux photovoltaïques sur ombrières, sur au moins 50% de la superficie du parc.
- Favoriser des bâtiments performants en matière énergétique (isolation, consommation, etc.). Lorsqu'il s'agit de projets d'extension, favoriser la réhabilitation énergétique du bâtiment ;
- Proposer des solutions visant à améliorer la gestion des eaux pluviales et la réduction de l'imperméabilisation, tout en garantissant de préserver la qualité des eaux qui s'infiltrent ;
- Prévoir des dispositifs de valorisation et de traitement des déchets : inciter au tri, prévoir des points de collecte des déchets d'emballage à la sortie de caisse pour les équipements commerciaux d'importance, prévoir des systèmes séparés des bio-déchets.

Intégrer les recommandations du Guide de recommandations techniques pour l'éclairage public et privé réalisé par les PNR de la région Sud.

Améliorer l'accessibilité pour les modes alternatifs à la voiture

- Privilégier les déplacements piétons et vélos vers les équipements commerciaux, notamment dans les centralités, en développant des cheminement piétons, vélos et PMR sécurisés et continus entre les commerces, depuis les parkings et vers les arrêts de transports collectifs ;
- Prévoir des aménagements pour réduire la place de la voiture ;
- Prévoir des stationnements vélo ;
- Faciliter l'implantation d'équipements de recharge pour les véhicules.

LE VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE

1/ Organiser la logistique du dernier kilomètre sur le territoire

L'e-commerce impacte profondément l'organisation logistique traditionnelle.

Le DAACL permet notamment d'accompagner la logistique commerciale et ses équipements.

A l'échelle du Sud Luberon, la logistique commerciale est majoritairement représentée par la logistique urbaine, dite de proximité ou du dernier kilomètre.

Les « drive » sont générateurs de flux de particuliers, notamment à travers le trafic automobile, et peuvent comporter d'importantes surfaces de stockage.

Le SCoT privilégie l'implantation des « drive » dans des secteurs qui permettent de limiter les flux. Ainsi, leur mutualisation avec les bâtiments commerciaux existants ou futurs, ainsi qu'avec les espaces de stationnement est à privilégier.

En dehors des zones commerciales, les « drive » qui ne sont pas adossés à une surface de vente alimentaire se localisent préférentiellement au sein des centralités ; sur les voies principales connaissant déjà des flux importants.

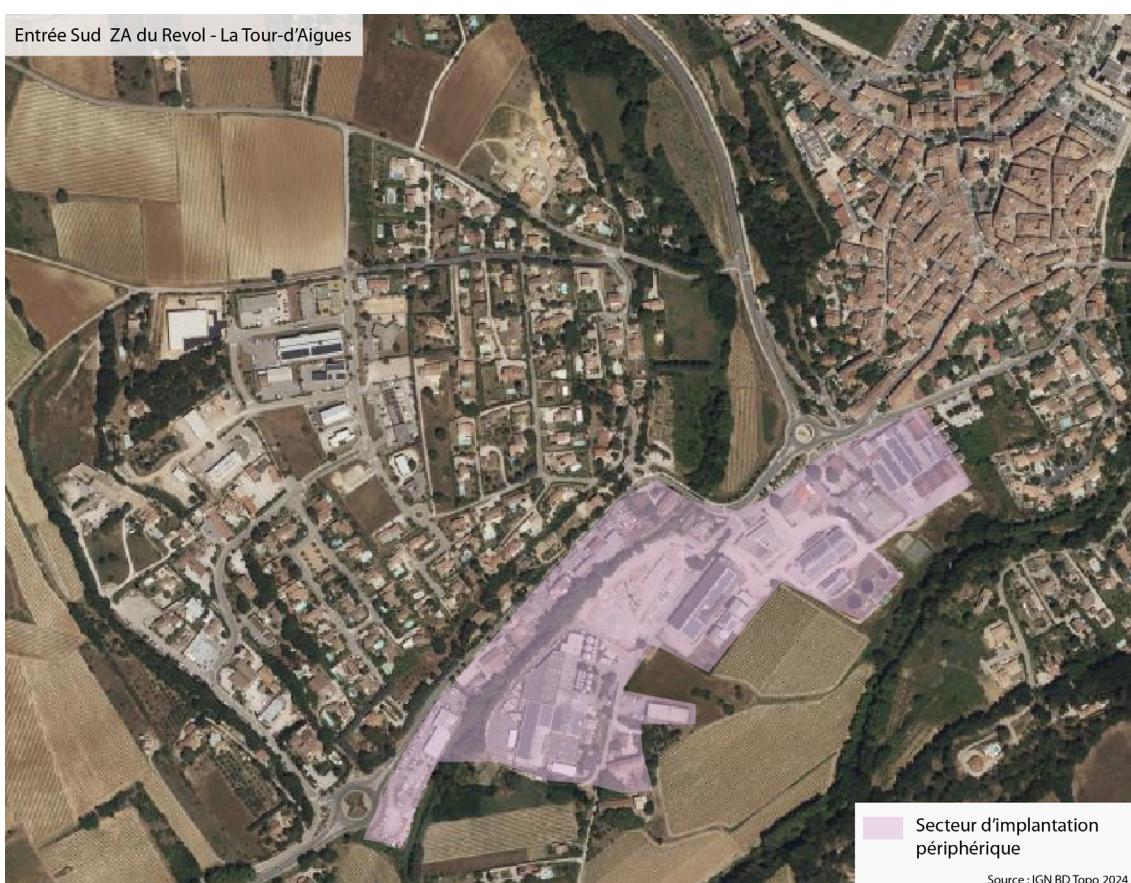
Concernant les points d'enlèvement (points de « click and collect » et casiers de retrait), il s'agit de favoriser leur création au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant les centralités et en favorisant ainsi l'accessibilité en modes doux et transports collectifs.

2/ Les localisations préférentielles

Catégorie de logistique commerciale	Localisation préférentielle fixée par le SCoT
Entrepôts ou plateformes logistiques de plus de 1 000m ²	Prioritaire : toutes les zones d'activités économiques
Drive	Prioritaire : toutes les zones d'activités économiques Secondaire : toutes les centralités
Points d'enlèvement	Prioritaire : toutes les centralités Secondaire : toutes les zones d'activités économiques

ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Les secteurs d'implantation périphérique



Zone commerciale de proximité

