

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



SCoT
APPROUVÉ
LE 19
DÉCEMBRE
2012

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
DU BASSIN DE VIE
DE CAVAILLON, COUSTELLET
L'ISLE SUR LA SORGUE

Auteur :

Syndicat Mixte du SCoT du Bassin
de Vie Cavailhon | Coustellet | L'Isle
sur Sorgues

Prestataire technique :
Conception & Mise en page :
Impression :

AID Observatoire
des jambes et des yeux
Sud Labo

© 2013

Partenaires financiers :



PREFECTURE DE VAUCLUSE

SOMMAIRE

	Préambule	5
01	RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS	6
	DANS LE PADD DU SCOT : RATIONNALISER L'OFFRE COMMERCIALE ET RENFORCER L'OFFRE DE PROXIMITÉ (objectif 4.1)	
1.1	Préambule : Une déclinaison de la stratégie	7
	selon la fréquence d'achat	
1.2	Déclinaison des objectifs relatifs au commerce	9
	inscrits dans le PADD du SCoT	
02	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	14
2.1	Préambule	15
2.2	Déclinaison des orientations d'aménagement	18
	commercial	
2.2.1	Orientation 1 : Définir les	18
	préférentielles des commerces et les principes associés	
2.2.2	Orientation 2 : Assurer la complémentarité	20
	des fonctions commerciales à l'échelle du SCoT	
2.2.3	Orientation 3 : Assurer le développement	20
	des centres-villes et centres de villages	
2.2.4	Orientation 4 : Définir les conditions	21
	d'un développement commercial durable et bien intégré dans son environnement	
2.3	Document portant délimitation	26
	des Zones d'Aménagement Commercial	



Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Syndicat Mixte du Bassin de vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue a conduit en 2009-2010 une étude prospective de développement commercial sur le périmètre du SCoT qui a aboutit à la définition d'une stratégie de développement commercial partagée par les Élus du territoire.

Sur le plan réglementaire, la Loi de Modernisation de l'Économie (LME) a donné la possibilité aux SCoT d'intégrer un Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Les Élus du SCoT du Bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue ont souhaité saisir l'opportunité qui leur est donnée par le législateur pour élaborer un Document d'Aménagement Commercial (DAC) afin de confirmer les orientations du SCoT sur le développement économique et faciliter leur mise en œuvre, notamment à travers les PLU et les autorisations délivrées en CDAC.

Ce Document d'Aménagement Commercial permettra :

- d'identifier et délimiter les zones d'aménagement commercial (ZACOM) qui constituent les localisations préférentielles du Grand Commerce, en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire et en précisant les objectifs des localisations préférentielles des commerces.
- de subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à un certain nombre de conditions (desserte et accessibilité, principes d'aménagements qualitatifs, consommation d'espace) au sein des ZACOM.

Les orientations du DAC peuvent être ajustées tous les 6 ans.

Toutefois, il est important de souligner que le DAC n'est pas le seul outil d'organisation de l'urbanisme commercial ; les PLU sont également des instruments, certes complémentaires, de planification commerciale.

RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PADD DU SCoT : RATIONALISER L'OFFRE COMMERCIALE ET RENFORCER L'OFFRE DE PROXIMITÉ (OBJECTIF 4.1)

Remarque : Cette partie ne constitue pas sur le plan juridique une partie du Document d'Aménagement Commercial mais rappelle et complète le volet commerce du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue (SCoT arrêté en Comité Syndical en mai 2012). Afin d'avoir une démarche transversale les Elus ont souhaité mener les deux démarches (SCoT et DAC) de façon conjointe.

1.1 Préambule :

Une déclinaison de la stratégie selon la fréquence d'achat

Afin de construire une stratégie d'aménagement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue et de développement durable, les réflexions ont été conduites en distinguant les commerces selon la fréquence d'achat à laquelle ils répondent.

Les fréquences d'achat renvoient à des typologies d'activités qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...), et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

Définition des fréquences d'achats et des aires d'influence

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale	Formats de vente concernés
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	Entre 1200 à 2500 habitants minimum	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires Format de vente < seuil des orientations du DAC
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés...	8 000 habitants (+1 000 m ²).	Moyennes surfaces alimentaires Format de vente > seuil des orientations du DAC
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage	> 10 000 à 15 000 habitants	
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires Format de vente > seuil des orientations du DAC
Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	> 15 000 à 20 000 habitants	

Impacts induits en matière d'aménagement du territoire et de développement durable

Fréquence d'achats	Modes principaux d'accès et de transport des achats	Emprises foncières ou bâties	Impact sur l'animation des centralités
Quotidienne	Mode doux Transport en commun Motorisée	Faible	Forte
Hebdomadaire	Mode doux Transport en commun Motorisée	Faible à moyenne	Forte
Occasionnelle « légère »	Mode doux Transport en commun Motorisée	Faible à moyenne	Forte
Occasionnelle « lourde »	Motorisée	Moyenne à importante	Moyenne
Exceptionnelle	Motorisée	Moyenne à importante	Faible

Les enjeux sont en effet variables selon qu'il s'agisse :

- d'achats quotidiens, correspondant à des équipements de petite envergure (inférieurs à 300 m²), dont la zone de chalandise est relativement restreinte (une commune voire communes limitrophes), et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée sur le SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue, au plus près des densités urbaines (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux.
- d'achats hebdomadaires, associés également à des enjeux de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire.
- d'achats occasionnels, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts. Cette fréquence d'achat renvoie à des équipements qui nécessitent une aire d'influence plus large pour fonctionner (> 10 000 voire 15 000 habitants).
- d'achats exceptionnels, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, (une à deux fois dans l'année) mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur), et leur développement est à réfléchir en complémentarité avec les territoires voisins. Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure, nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces types d'achat sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en commun, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés.

Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente dans les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Il a par conséquent semblé opportun d'utiliser ce point d'entrée dans le cadre des réflexions stratégiques sur l'aménagement commercial du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue.

1.2 Déclinaison des objectifs relatifs au commerce inscrits dans le PADD du SCoT

Le SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue s'attache à définir une stratégie de développement durable en matière de développement commercial qui s'articule autour de **trois objectifs complémentaires** :

Objectif 4.1.1 (P.A.D.D.) | Améliorer la lisibilité de l'offre commerciale du territoire

L'objectif est de baser le développement commercial futur du territoire sur la base d'une armature territoriale définie. À chaque type de pôle correspond une fonction commerciale, et de fait, à une typologie d'offre (approche par fréquence d'achats pour répondre à des enjeux d'aménagement du territoire – cf. préambule), qui sera complémentaire à l'échelle du territoire.

Au-delà d'une lisibilité de l'offre marchande à l'échelle du territoire SCoT, le Projet d'Aménagement Commercial Durable affiche la volonté de rechercher une complémentarité des fonctions commerciales entre centralités et les espaces périphériques dans une logique de dynamisation des centres-villes / centres de villages voire de pérennisation d'une offre diversifiée dans les pôles de proximité et de dépannage.

À ce titre le SCoT développe deux principes de développement :

- *privilégier les développements au sein des « cœurs urbains » et limiter l'éparpillement marchand sur le territoire en maîtrisant le développement de projets commerciaux d'envergure ;*
- *veiller à différencier commercialement les centralités urbaines des espaces périphériques dans une logique de complémentarité et de proximité.*

Par ailleurs, le SCoT précise que le positionnement marchand des marchés non sédentaires et l'appui de formes de distribution alternatives (circuit court, AMAP, magasins de producteur, marchés producteur...) sont des enjeux commerciaux majeurs pour le territoire, afin de conforter et pérenniser le tissu artisanal traditionnel et la filière agricole du territoire.

Objectif 4.1.2 (P.A.D.D.) | Améliorer l'intégration urbaine et la fonctionnalité des sites commerciaux

Le Projet d'Aménagement Commercial Durable définit des objectifs en matière de qualité des développements, afin de répondre aux enjeux d'économie d'espace, d'accessibilité multimodale, de qualité paysagère, de gestion des ressources et de préservation de l'environnement.

Ces objectifs sont définis au regard des enjeux spécifiques au SCoT du bassin de vie de Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue, et du projet de territoire adopté.

Le SCoT s'attache à perfectionner le fonctionnement et l'image des sites marchands, au travers des principes suivants :

- Restructurer les sites marchands existants par une optimisation des potentialités foncières ;
- Améliorer la qualité architecturale et les formes bâties des structures commerciales sur l'ensemble du territoire : centre-bourg, centre-ville et espaces périphériques ;

- Promouvoir la prise en compte des procédés de constructions durables dans les projets de création et renouvellement de sites, tout particulièrement au sein des espaces périphériques. Le projet de la Voguette pourra, par exemple, être positionné dans une logique de site neuf à « Haute Intégration Urbaine » ;
- Améliorer la desserte des sites commerciaux périphériques par les transports en commun et au travers d'axes sécurisés favorables aux modes de déplacements doux, afin de connecter les sites marchands aux centres-bourg et aux quartiers d'habitation (flux des consommateurs, mais aussi des actifs) ;
- Homogénéiser le niveau de fonctionnalité urbaine des espaces marchands : accessibilité, circulation, stationnement, signalétique... afin de constituer un outil de promotion performant pour l'offre marchande du SCoT ;
- Étudier les possibilités d'intégration des parkings aux bâtiments commerciaux (en sous-sol ou étages), afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation du sol.

Objectif 4.1.3 (P.A.D.D.) | Développer une stratégie d'équilibre et de complémentarité entre les différents pôles du territoire

L'objectif est d'organiser le développement commercial sur la base de l'armature territoriale et ainsi de définir le rôle futur des polarités à horizon SCoT.

Le Projet d'Aménagement Commercial Durable définit l'évolution de cette hiérarchie commerciale et notamment :

- Le niveau d'envergure des développements futurs sur chaque polarité, en matière de zone d'influence (offre rayonnant à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité ou d'un bassin de vie, du SCoT...) ;
- Les typologies de développement souhaitées sur chaque polarité, en lien avec les besoins auxquels les commerces de chaque polarité pourront répondre.
- Cette approche permet notamment :
- d'apporter une réponse globale aux besoins de la population du SCoT et de favoriser les complémentarités entre sous-bassins de consommation du territoire ;
- d'assurer une adéquation entre développement commercial et développement résidentiel, développement économique et desserte en Transports en Commun.

La stratégie commerciale du commerce retenue par les Élus du SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue a pour ambition de :

- **Développer l'attractivité en diversifiant l'offre commerciale** : il s'agit ici d'affirmer le positionnement commercial du bassin de vie et de répondre à un plus grand nombre de besoins de consommation pour les habitants du territoire (en lien avec l'apport démographique programmé, les évolutions des modes de consommation des ménages et les carences identifiées dans le diagnostic) et ainsi limiter à terme les déplacements extérieurs (Avignon Nord et Sud particulièrement) **notamment sur des achats occasionnels légers et exceptionnels**. Ce développement se traduit par la volonté de favoriser l'implantation d'enseignes et/ou concepts commerciaux novateurs, si possible non présents sur le territoire ;
- **S'appuyer sur les polarités relais du territoire pour mettre à disposition des ménages une offre répondant à des achats occasionnels lourds, et ainsi assurer une desserte suffisante en réponse à des pratiques de semi-proximité et loisirs domestiques et ainsi diminuer les déplacements systématiques sur les pôles de Cavaillon ou L'Isle sur la Sorgue et vers l'extérieur ;**
- Favoriser **un maillage de proximité sur les autres polarités** (pôle de proximité et de dépannage) sur des achats réguliers afin de rapprocher au plus près des lieux de résidence ce type d'offre générant des déplacements quotidiens et de contribuer à l'animation des centralités urbaines et villageoises.

Objectif 4.1.3.1 | Affirmer le rayonnement commercial de Cavaillon

En tant que pôle majeur du SCoT, Cavaillon a vocation à accueillir les nouveaux développements d'envergure répondant à notamment à des achats exceptionnels mais aussi occasionnels.

La commune de Cavaillon est le pôle commercial majeur du territoire du SCoT, dont le rayonnement sera conforté à l'avenir. Effectivement, ce pôle accueillera le projet commercial de la Voguette, en périphérie du territoire communal. L'objectif est d'apporter une réponse « quantitative » et qualitative élargie à l'ensemble des carences de besoins identifiés sur le territoire.

Ce projet se positionne comme un moyen de limiter l'évasion commerciale vers l'agglomération avignonnaise, et notamment vers les sites commerciaux Avignon Sud et Nord.

L'objectif est la réduction des déplacements automobile en proposant une offre plus proche géographiquement des lieux de vie du territoire. L'objectif précédent (4.1.2) précise que la desserte par les transports en commun du site de la Voguette sera envisagée, afin d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture.

Le principe de complémentarité de l'offre, développé dans l'objectif IV-1-1, appelle à une nécessaire redynamisation marchande et urbaine du centre-ville de Cavaillon dans une logique de différenciation de l'offre par rapport au projet de la Voguette.

Il apparaît, en effet, essentiel de trouver un équilibre entre l'offre proposée au centre ville de Cavaillon, et celle ambitionnée sur le projet de La Voguette, notamment en termes de réponses aux besoins quotidiens, occasionnels et/ou exceptionnels des consommateurs.

Le pôle commercial de la Voguette est subordonné à la réalisation des travaux de confortement de la digue au niveau de Cheval-Blanc.

Objectif 4.1.3.2 | Conforter le positionnement marchand de L'Isle sur la Sorgue

Il s'agit ici de cibler le développement futur sur une **offre qualitative et atypique** (artisanat spécialisé, artisanat d'art, antiquaires...) et en apportant des réponses sur des achats occasionnels.

Il s'agit par ailleurs, de s'appuyer sur une logique de densification et requalification des zones existantes comme support de développement commercial.

Le positionnement marchand du pôle de L'Isle sur la Sorgue (besoins quotidiens et occasionnels) sera conforté, à travers :

- le développement complémentaire d'une offre différenciée de celle proposée sur Cavaillon (artisanat marchand...), préférentiellement sur de petites surfaces en centre-urbain ;
- le développement (sous condition) de moyennes surfaces en besoins occasionnels, et cela, exclusivement au sein de sites commerciaux existants ;
- l'assise du maillage commercial au sein des quartiers pour les besoins quotidiens.

Ce pôle, de par la nature de sa structure commerciale existante, peut apparaître comme le lieu privilégié pour le développement d'une offre produit « qualitative » :

artisanat marchand spécialisé, valorisation de savoirs faire et productions locales (artisanat d'Art, antiquaires...). Cette ambition permettrait de répondre à la stratégie de différenciation commerciale vis-à-vis des territoires limitrophes.

Objectif 4.1.3.3 | Renforcer le rôle de proximité des pôles relais : Le Thor et Coustellet

Le positionnement des pôles relais du Thor et de Coustellet est affirmé dans leur vocation de desserte en besoins quotidiens et leur diversification en besoins occasionnels lourds pour rapprocher les lieux de consommation et les lieux d'habitat.

En outre, il s'agira de conforter sur le pôle de Coustellet une identité et une fonctionnalité urbaine adaptée à sa vocation marchande (commerce de proximité, marché...). En effet, la proximité des pôles avignonnais, aptésien et du projet de la Voguette, limitent, de fait, les capacités de développement de moyennes et grandes surfaces commerciales.

Objectif 4.1.3.4 | Maintenir la dynamique commerciale des pôles de proximité

Les élus du SCoT témoignent de l'importance des commerces de centre ville (sédentaires ou non) pour le maintien d'une vie sociale de proximité.

Ainsi, la protection des linéaires commerciaux au sein de chaque centre bourg sera encouragée.

Cet objectif répond à deux enjeux fondamentaux du territoire :

- Limiter le nombre et la distance des déplacements ayant pour but les achats quotidiens, particulièrement ;
- Renforcer l'attractivité touristique par la mise en valeur des centres historiques. En effet, un centre ville dynamique proposant un panel de commerces et de services est gage d'attrait touristique.

À l'échelle du SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue, le Document d'Orientations Générales définit cinq niveaux de fonctions commerciales complémentaires :

Fonction de dépannage : le pôle relais accueille une offre commerciale exerçant un rôle local, plus ou moins diversifiée en commerces traditionnels (avec parfois la présence d'une superette alimentaire et répondant à des achats quotidiens (pain, presse, boucherie, épicerie...)).

Pôles concernés : Maubec, Lagnes, Oppède, Cabrières d'Avignon, Mérindol, Les Taillades, et Saumane.

On distingue au sein de cette fonction, le **pôle touristique** de Fontaine de Vaucluse (ayant la même vocation commerciale que le pôle de proximité) mais qui, au vu de la présence de sites remarquables dispose d'une offre spécifique à destination des touristes.

Fonction de proximité : le pôle de proximité accueille une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens à hebdomadaires, rayonnant à l'échelle d'une commune voire des communes limitrophes dépourvues de commerces de ce type, composée principalement de commerces traditionnels et d'une moyenne surface alimentaire (type supermarché).

Pôles concernés : Plan d'Orgon, Orgon, Châteauneuf de Gadagne, Cheval Blanc, Robion.

Fonction relais : le pôle relais accueille une offre commerciale rayonnant à l'échelle de plusieurs communes répondant à la fois à une fonction de proximité et à certains besoins occasionnels lourds (bricolage, jardinage, petits matériaux).

Pôles concernés : Le Thor et Coustellet.

Fonction majeure d'appui : le pôle majeur d'appui dispose d'une offre diversifiée et spécialisée rayonnant à l'échelle intercommunale voire au-delà, répondant à une fonction d'achats réguliers et à des besoins plus occasionnels diversifiés ainsi que des produits artisanat d'art, antiquaires et brocantes.

Pôle concerné : L'Isle sur la Sorgue.

Fonction majeure : le pôle de niveau majeur dispose d'une offre diversifiée, qui par leur renommée, la spécialisation ou la rareté de leur offre, leur densité commerciale, leur dimensionnement et la profondeur de gammes proposée bénéficie d'une aire de rayonnement élargi sur l'ensemble des habitants du SCoT. Dans ce sens, le pôle majeur est composé à la fois d'une offre de proximité, et d'une offre diversifiée en commerces répondant à des besoins occasionnels et exceptionnels.

Pôle concerné : Cavaillon

Hiérarchisation des fonctions commerciales par niveau de polarité

Fréquence d'achats	Fréquences d'achats concernées en application de la stratégie retenue
Fonction de dépannage	Quotidienne
Fonction de proximité	Quotidienne à hebdomadaire
Fonction relais	Quotidienne à occasionnelle lourde
Fonction majeure d'appui	Quotidienne à occasionnelle (lourde et légère)
Fonction majeure	Quotidienne à exceptionnelle

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
COMMERCIAL**

02

2.1 Préambule

2.1.1 | Des orientations pour décliner la stratégie commerciale inscrite dans le SCoT

Le SCoT définit trois objectifs pour le développement commercial du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue. Ces objectifs se déclinent à travers des prescriptions et recommandations qui contribuent à les atteindre :

- **Définir les localisations préférentielles des commerces** (les Zones d'Aménagement Commercial « ZACOM ») **et les principes associés**. Ces prescriptions et recommandations répondent aux objectifs fixés :
 - Elles permettent le renforcement de l'attractivité commerciale du territoire en réservant des espaces pour la diversification de l'offre commerciale ;
 - Elles s'inscrivent dans un objectif d'organisation du développement commercial de chaque polarité, en favorisant la polarisation des activités dans des localisations identifiées et en limitant les phénomènes de dilution des commerces ;
 - Elles contribuent également à l'objectif d'amélioration de l'impact environnemental des développements ;
 - Elles permettent de décliner l'objectif de maillage du commerce de proximité sur l'ensemble du territoire, et à desservir au plus près les populations sur des besoins de première nécessité.
- **Assurer la complémentarité des fonctions commerciales à l'échelle du SCoT** à travers des orientations sur la vocation commerciale des localisations préférentielles. L'affirmation de la vocation des ZACOM répond à deux objectifs :
 - Elle garantit la compatibilité des développements commerciaux avec l'ambition commerciale du territoire, et avec la hiérarchisation des fonctions commerciales ;

- Elle contribue également à instaurer des complémentarités entre les localisations préférentielles à l'échelle de chaque polarité, et notamment à préserver et renforcer le commerce dans les centralités urbaines et villageoises.

- Les **conditions de développement dans les ZACOM** répondent principalement à l'objectif d'opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement ;
- Enfin, les **ZACOM, font l'objet d'une délimitation et de principes spécifiques** d'aménagement, intégrés en dernière partie de ce document.

2.1.2 | Principe de compatibilité

Les orientations énoncées par le présent document s'imposent, dans un rapport de compatibilité, notamment aux documents d'urbanisme locaux des communes et leurs groupements situés sur le périmètre du Syndicat Mixte du SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue (PLU, cartes communales), au Programme Local de l'Habitat (PLH), au Plan de Déplacements Urbains (PDU), aux procédures de Zones d'Aménagements Concertés (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (restreintes aux autorisations de lotir et permis de construire des constructions supérieures à plus de 5000 m² de surface de plancher¹), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale.

Lorsque ces prescriptions ne concernent pas l'intégralité de ces documents, le ou les documents concernés sont systématiquement identifiés dans le texte.

¹ La notion de « surface de plancher » vient remplacer depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 le terme de Surface Hors d'œuvre Nette (SHON). « La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs »

Les prescriptions constituent des dispositions de mise en compatibilité aux documents et actes de rang inférieur.

Elles sont présentées dans le présent document en encadré et un code couleur (brique).

Les recommandations  correspondent à des incitations permettant la mise en œuvre efficace des orientations sont quant à elles insérées dans un cadre à fond gris.

2.1.3 | Modalités d'application

Les documents d'urbanisme locaux et les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) qui délivrent les autorisations d'exploitation commerciale disposent de leviers d'encadrement du commerce distincts et complémentaires. Les orientations du DAC ont été constituées de manière à pouvoir être traduites à travers ces deux dispositifs :

- Les **documents d'urbanisme locaux** et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) disposent de moyens pour encadrer le « commerce » au sens réglementaire (c'est-à-dire les commerces de détail au sens de la CDAC ainsi que d'autres activités et notamment les services, les activités de restauration, le commerce automobile...). Ils peuvent fixer des règles différentes selon les types d'occupation du sol dans une même zone et peuvent fixer des règles spécifiques au commerce, quelle que soit leur superficie, mais ne peuvent distinguer des typologies de commerce contrairement à la CDAC. Les documents d'urbanisme locaux vont, par conséquent, traduire dans un rapport de compatibilité les orientations du volet commercial du SCoT en matière :
 - de localisation des développements (délimitation parcellaire des ZACOM, traduction dans le zonage et le règlement des principes d'implantation définis, délimitation des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée, autorisation ou interdiction du commerce selon les secteurs...) ;

- de vocation des localisations préférentielles à travers les planchers et plafonds de surface des constructions à destination commerciale,
- de qualité des développements, en traduisant les conditions d'implantation dans les ZACOM dans les articles du règlement (règles de hauteur, de gabarits, règles de densité, traitement des limites, traitement des façades...).

- La **Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)**, à travers ses décisions, va permettre d'encadrer les développements (création et extension) de commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m². La CDAC s'assurera notamment de la compatibilité des développements commerciaux avec le DAC, dans le cadre de son champ d'application, du point de vue :
 - de la localisation de ces développements, en lien avec la délimitation des localisations préférentielles et des principes associés ;
 - de la vocation des développements commerciaux, en termes de fréquence d'achat, d'aire d'influence, mais aussi éventuellement de format, en lien avec les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial ;
 - de la qualité des développements commerciaux, au regard des conditions de développement dans les ZACOM fixées par le DAC et des éléments fournis par le pétitionnaire dans le dossier fourni à la commission.

À noter que la CDAC peut également être saisie pour avis dans le cadre des projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m², situés dans des communes de moins de 20 000 habitants (seule la Commune de Cavailhon dépasse ce seuil selon le Recensement de l'INSEE de 2009). L'avis de la CDAC, selon les textes en vigueur, n'est toutefois pas soumis à un rapport de compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial.

2.1.4 | Champ d'application

Le présent document s'applique aux commerces de détail² et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales³ avec point de vente ne sont pas concernées par les orientations de ce document.

Au regard des prescriptions de l'article 3 de la loi n°72-657 du 13 juillet 1972, une surface de vente est composée « des espaces couverts et non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Cas particulier des commerces « drive » :

En application des dispositions de l'article L.752-1 du code du commerce qui visent les projets soumis au régime des exploitations commerciales, les **commerces « drive »** ne rentrent pas dans le champ des activités commerciales mais d'activités dites de « stockage » ou de « vente par correspondance » et ne sont donc pas soumis aux prescriptions du présent document.

En effet, le consommateur réalise ses achats sur Internet avant de procéder au retrait dans un entrepôt aménagé à cet effet, des biens dont il s'est porté acquéreur. Compte tenu de ces caractéristiques, le concept « drive » ne donne pas lieu à création de surface de vente, ces espaces « n'étant pas affectés à la circulation de la clientèle en vue d'effectuer ses achats », dans la mesure où l'acte d'achat a déjà été effectué et que les clients viennent uniquement retirer les produits achetés.

En revanche, les concepts de « bâti-drive », où le consommateur accède, au moyen de son véhicule, à un espace couvert ou non, en vue de procéder à l'achat de matériaux et à leur chargement (concept développé dans le secteur du bricolage notamment) sont soumis aux prescriptions du présent document dans la mesure où ces espaces répondent aux caractéristiques de la définition d'une surface de vente. En effet, l'acte d'achat est effectué sur place et non en ligne au domicile du client, les biens proposés à la vente sont exposés préalablement à leur acquisition.

Les « drive » constituent un nouveau mode de développement en pleine expansion tant au niveau national que sur le département du Vaucluse (exemple de l'implantation d'Auchan Drive sur la zone Avignon Nord depuis plusieurs années) qui viennent modifier le paysage commercial. Les enseignes de la grande distribution (notamment en alimentaire) utilisent de plus en plus ce concept comme nouveau relais de croissance.

Recommandation :

Ayant un impact sur le maillage commercial futur, les développements de « drive » isolé (non attenant à un point de vente existant) et/ou localisé hors ZACOM et centralités doivent être évités. Cette recommandation a pour ambition d'assurer un développement commercial polarisé et équilibré entre enseignes dites traditionnelles et enseignes drive.

² Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

³ Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

2.2 Déclinaison des orientations d'aménagement commercial

2.2.1 | Orientation 1 : Définir les localisations préférentielles des commerces et les principes associés

L'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

- En déclinaison de l'objectif de renforcement de l'attractivité de l'offre commerciale du territoire, prévoir des espaces pour la diversification de l'offre commerciale ;
- En lien avec les objectifs de développement du volet commerce du PADD concernant chacune des polarités, prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction ;
- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale ;
- Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport ;
- Maîtriser le foncier à destination commerciale dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

Prescription : Définir les localisations préférentielles des commerces

Les zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) identifiées dans le présent document constituent les localisations préférentielles pour le développement commercial

Les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente s'implantent dans les ZACOM identifiées dans le présent document.

Au titre de l'article L752-1 du Code de commerce, cette prescription s'applique à :

1. La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², 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 m² 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 m². Ce seuil est ramené à 1 000 m² 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 m² ;
5. L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² 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 1 000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans⁴.

⁴ 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.

En dehors des localisations préférentielles, il s'agit d'éviter les nouveaux équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de Commerce (et donc ayant une surface de vente supérieure à 1000 m²).

Toutefois au cours de la dernière décennie, le développement commercial sur le bassin de vie Cavailhon Coustellet L'Isle sur la Sorgue s'est caractérisé par des ouvertures de moyennes surfaces (et notamment alimentaires de type hard-discount) ayant une surface de vente comprise entre 600 et 999 m² (à l'heure actuelle près d'une dizaine de magasins est concernée). Ces derniers sont localisés pour la plupart dans des logiques de captage de flux et déconnectées des centralités, des secteurs d'habitat ou des pôles existants.

Cette dynamique favorise un phénomène de « mitage commercial » et a des conséquences en matière de dimensionnement global de l'offre commerciale, de déplacements, de consommation d'espace, mais aussi sur la qualité architecturale et paysagère des urbanisations.

Afin de favoriser la polarisation des développements commerciaux (objectif de délimitation des ZACOM et d'élaboration du DAC), d'améliorer la lisibilité de l'offre commerciale du territoire (objectif 4.1.1 du PADD) mais aussi d'organiser un développement équilibré entre les centralités et les implantations plus périphériques, les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ont la possibilité de fixer un seuil de surface de plancher⁵ des commerces qui soit adapté aux problématiques locales.

Recommandation :

Il est recommandé que les commerces de détail ayant une surface de vente comprise entre 600 m² et 999 m² s'implantent au sein des ZACOM définies dans le présent document.

Ce seuil peut être toutefois adapté à la problématique locale. Les documents d'urbanisme locaux veillent à mettre en œuvre cette recommandation (à travers la définition de seuil de plancher des commerces) afin de limiter l'éparpillement marchand des moyennes surfaces commerciales au sein du territoire SCoT.

Prescription : Définir les principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code de commerce implantés hors ZACOM dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² ou est susceptible de franchir ce seuil, peuvent bénéficier d'une extension comprise :

- dans un seuil de 20 % pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 5 000 m² au moment de l'approbation du DAC ;
- dans un seuil de 5 % pour les commerces de 5 000 m² et au-delà au moment de l'approbation du DAC ;

et doivent être justifiées par un besoin de modernisation de l'équipement.

⁵ Afin de favoriser la mise en œuvre de ce document, notamment dans le cadre de l'élaboration et de l'application des PLU (délivrance des autorisations d'urbanisme), il est proposé d'introduire un rapport moyen entre surface de vente et surface de plancher, qui permettra de traduire les orientations du document d'aménagement commercial dans les PLU. Le rapport proposé est le suivant :

Surface de plancher = 1,50 x Surface de vente

2.2.2 | Orientation 2 : Assurer la complémentarité des fonctions commerciales à l'échelle du SCoT

En l'application de l'objectif de développement d'une stratégie d'équilibre et de complémentarité entre les différents pôles du territoire (objectif 4.1.1 du PADD du SCoT), il s'agit ici de définir la vocation commerciale des ZACOM et centralités urbaines principales en adéquation avec l'armature urbaine.

Prescription : Encadrer les nouveaux développements dans les localisations préférentielles

Afin de garantir le respect de la hiérarchie et des objectifs de développement fixés, les développements au sein des ZACOM respectent les principes suivants :

- Les pôles de dépannage de Maubec, Lagnes, Oppède Cabrières d'Avignon, Mérindol, Les Taillades et Saumane accueillent des développements répondant à des achats quotidiens voire touristiques pour la polarité de Fontaine de Vaucluse (commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente) ;
- Les pôles de proximité de Plan d'Orgon, Orgon, Châteauneuf de Gadagne, Cheval Blanc, et Robion accueillent des développements répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires ;
- Les pôles relais du Thor et Coustellet accueillent des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels lourds (bricolage, jardinage, petits matériaux) ;
- Le pôle majeur d'appui de L'Isle sur la Sorgue accueille des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels (lourds et légers) ;
- Le pôle majeur de Cavaillon accueille des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires, occasionnels (lourds et légers) et exceptionnels.

2.2.3 | Orientation 3 : Assurer le développement des centres-villes et centres de villages

Le SCoT affiche la volonté d'améliorer la lisibilité de l'offre commerciale du territoire (objectif 4.1.1 du PADD) se traduisant notamment par un objectif de différenciation sur le plan commercial des centralités urbaines et villageoises et des espaces périphériques.

Il s'agit par ailleurs de préserver la diversité des fonctions et de renforcer l'attractivité des centralités urbaines et villageoises en favorisant les nouveaux développements commerciaux au cœur ou à proximité immédiate des centralités.

Prescription : Assurer la complémentarité des fonctions entre centralités et espaces de périphérie

Le développement commercial dans les ZACOM ne doit pas compromettre le maintien et le développement d'une fonction commerciale dans les centralités urbaines et villageoises du territoire. Pour cela les documents d'urbanisme locaux et les autorisations d'exploitations commerciales délivrées au titre de l'article L-752-1 du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations suivantes :

- Les centralités urbaines et villageoises du bassin de vie Cavaillon, L'Isle sur la Sorgue ont vocation à accueillir tous types d'achats (de quotidiens à exceptionnels) en lien avec leur vocation commerciale définie dans l'orientation précédente. Elles constituent également les lieux privilégiés pour l'accueil de commerce de moins de 300 m² ;
- Les nouveaux développements de commerces répondant à des achats quotidiens s'effectuent prioritairement au cœur ou à proximité immédiate des centralités urbaines et villageoises ;
- Les nouveaux développements répondant à des besoins hebdomadaires et occasionnels légers s'implantent préférentiellement dans les centralités urbaines et les quartiers. Par exception à ce principe, les commerces nouveaux répondant à ces typologies d'achat peuvent s'implanter dans les ZACOM de périphérie si :
 - des contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendent impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée ;
 - dès lors que le dimensionnement des équipements n'est pas compatible avec le fonctionnement de la centralité concernée.

- Les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels, nécessitant souvent des emprises foncières importantes plus complexes à dégager au sein des centralités, et qui renvoient par ailleurs à des modes d'accès principalement motorisés, s'implantent préférentiellement au sein des ZACOM périphériques (sous les conditions définies dans la partie suivante).

Prescription : Créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de développement commercial dans les centralités. À ce titre, ces documents pourront notamment délimiter les secteurs au sein des centralités dans lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux.

Il s'agit de délimiter des secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce, dans des logiques de concentration et/ou de continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs actuellement marchands à densifier sur le plan commercial ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante ;
- Secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics et culturels, activités de services, commerces, bureaux, activités médicales...)
- Secteurs présentant une densité et une continuité du bâti.

À l'intérieur de ces périmètres, et afin d'assurer la compatibilité avec l'objectif de développement commercial dans les centralités urbaines les documents d'urbanisme peuvent :

- Instaurer des règles incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces, notamment en matière de traitement de l'espace public, du stationnement, d'alignement et de caractéristiques du bâti ;
- Favoriser le développement de projets mixtes (habitat, commerces, bureaux).

Recommandations :

À ce titre les documents d'urbanisme locaux peuvent également :

- définir un nombre minimal de places de stationnement adapté à la fonction commerciale ;
- définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- homogénéiser les règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe ;
- mettre en place des linéaires marchands (prioritairement au sein des centralités urbaines de niveau majeur à secondaire) ;
- mettre en place des périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux et artisanaux (prioritairement au sein des centralités urbaines de niveau majeur à secondaire) ;
- rendre possible la variation du COS pour inciter les promoteurs à intégrer du commerce dans leurs programmes ;
- autoriser la mutualisation des espaces en fonction des usages (espaces de stationnement par exemple).

2.2.4 | Orientation 4 : Définir les conditions d'un développement commercial durable et bien intégré dans son environnement

2.2.4.1 | Améliorer l'intégration paysagère des équipements commerciaux

À l'image de nombreuses zones commerciales en France, les pôles commerciaux périphériques sont globalement peu qualitatifs d'un point de vue architectural et paysager (équipements vieillissants, peu qualitatifs, peu d'effort de végétalisation tant sur les parties privées que publiques...). La majeure partie de zones commerciales du territoire est par ailleurs située en entrée de ville et le long des axes de passage principaux du bassin de vie constituant ainsi une des premières images perçues du territoire.

De fait, les sites commerciaux ne constituent pas une vitrine suffisante pour un territoire disposant d'un fort potentiel touristique (Parc Naturel Régional du Luberon).

Dans ce contexte, le SCoT affiche la volonté d'améliorer l'intégration urbaine et la fonctionnalité des sites commerciaux actuels et ceux à venir (objectif 4.1.2 du PADD).

L'objectif ici est de définir les conditions préalables pour les développements commerciaux futurs au sein des ZACOM nouvelles et existantes.

Rappel législatif et règlementaire :

Conformément à l'article L.333-1 du code de l'environnement, quatrième alinéa, la Charte du Parc constitue un document de planification territoriale à part entière avec laquelle les documents d'urbanisme (Carte communale, POS, PLU, SCoT) doivent être compatibles.

Le Document d'Aménagement Commercial en tant que composante du SCoT, doit être compatible avec les mesures et orientations de la Charte.

Les orientations ci-après tiennent compte de ce rapport de compatibilité.

Prescription : Améliorer l'intégration paysagère des équipements commerciaux

Au titre de l'article L.752-6 2ème alinéa (portant sur les critères d'évaluation des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale), les nouveaux équipements commerciaux dans les ZACOM soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce doivent être compatibles avec l'objectif d'amélioration de l'intégration paysagère de ces équipements. À ce titre, et notamment, ils intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet.

La justification de la mise en compatibilité avec cette orientation sera réalisée au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement des espaces végétalisés (essences, nombre de plantations, localisation, foisonnement possible ...) et notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux ;
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;

- du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes) ;
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone) ;
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets ;
- de l'intégration du stockage de matériaux le cas échéant.

Recommandations :

Afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec la prescription précitée, les PLU pourront utiliser les outils suivants :

- établissement d'une palette de couleur des façades ;
- harmonisation de la hauteur des clôtures éventuellement admises à l'article 11 (article concernant « l'aspect extérieur des constructions ») ;
- interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une brise vue...
- définition dans le cadre de l'article 13 concernant « les espaces libres et plantations » un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Rappel des dispositions du SCoT :

En complément, le SCoT recommande de veiller à l'intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement (analyse de la végétation existante à proximité notamment) et définition de volume du bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspect extérieur des constructions et des enseignes en cohérence avec le bâti environnant.

Rappel des dispositions du SCoT :

il s'agit par ailleurs de veiller à la préservation des couloirs paysagers (orientation I.3.1 du DOG « préserver et valoriser les grandes entités paysagères et le patrimoine bâti identitaire »).

2.2.4.2 | Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux

La préservation des ressources constitue un enjeu important sur lequel le DAC peut agir et notamment en ciblant les améliorations à apporter pour les futurs développements. Cette orientation est en lien étroit avec la faiblesse des dispositifs existants au sein des zones commerciales implantées sur le SCoT permettant de réduire les nuisances liées à l'activité commerciale et les enjeux réglementaires.

L'objectif ici est de limiter globalement l'impact environnemental des bâtiments en agissant sur :

- la gestion de la ressource en eau et notamment des eaux pluviales, enjeu important compte tenu de la présence de PPRI sur le périmètre du SCoT et la forte imperméabilisation des espaces commerciaux extérieurs (en lien notamment avec la forte part des parcelles artificialisées au sein d'une zone commerciale et notamment les nappes de parkings devant les enseignes) ;
- la recherche d'économie d'énergie (chauffage, refroidissement, éclairage) et le recours à des dispositifs de production énergétique propre et notamment l'utilisation de panneaux photovoltaïques (en référence à la Charte réalisée par le Syndicat Mixte du SCoT sur le développement de l'énergie photovoltaïque). Il s'agit ici de respecter les engagements nationaux à savoir la réduction des gaz à effet de serre et de la consommation énergétique de 20 % à horizon 2020 ;
- la gestion des déchets : la maîtrise des impacts générés par les commerces passe également par la maîtrise de la production des déchets, et la mise en place de systèmes de collecte adaptés.

Prescription : Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux

Les nouveaux développements dans les ZACOM soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce doivent être compatibles avec l'objectif de **préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux de pluie**, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les nouveaux développements soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce doivent être compatibles avec l'objectif de limitation de leur impact environnemental au regard de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

La compatibilité des dossiers de demande d'autorisation avec l'objectif précité sera notamment analysée au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...) ;
- des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement ;
- du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier) ;
- de la présence éventuelle de « puits » de lumière ;
- des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux) ;
- de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...). Le SCoT du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue s'est doté d'un Schéma photovoltaïque. La compatibilité des développements avec les dispositions précitées pourra être évaluée au regard de leur contribution à la mise en œuvre de ce schéma.

Les nouveaux développements soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce doivent être compatibles avec l'objectif de valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial) ;
- en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;
- en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des bio-déchets.

Recommandations :

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective

2.2.4.3 | Favoriser la densité des aménagements commerciaux au sein des ZACOM

Les zones commerciales périphériques du territoire du SCoT, à l'image de ceux qui sont pratiqués par les enseignes depuis le début des années 1980 au niveau national, sont consommatrices d'espaces fonciers, en lien principalement avec la consommation d'espace pour le stationnement (présence de nappes de stationnement devant les magasins, faible mutualisation des parkings entre plusieurs enseignes localisées à proximité) et l'absence d'organisation au sein des zones résultantes de développements au gré des opportunités foncières favorisant la dilution des commerces.

Prescription : Favoriser la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM, dans une logique d'économie d'espace et de qualité environnementale

Les nouveaux développements soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce doivent être compatibles avec l'objectif d'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à l'existant et mettent en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- réaliser des constructions sur plusieurs étages (sous réserve de compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional du Luberon qui prévoit une hauteur maximale de 15 mètres, soit la possibilité de réaliser un étage) ;
- intégrer tout ou partie du stationnement en rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures. Afin de préserver les couloirs paysagers et les cônes de vue identitaires, il est préférable d'intégrer le stationnement en rez-de-chaussée ;
- mutualiser les infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux ;
- réaliser la construction d'espaces commerciaux de même nature d'un seul tenant et non de part et d'autre de la voie.

Les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce se réalisent prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et à terme ne pas créer de « dents creuses ».

Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial notamment :

- en agissant sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, recul par rapport aux limites des parcelles, CES, COS...) ;
- en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale) ;
- en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.

Recommandations :

Par ailleurs pour améliorer la densité de construction au sein des zones à vocation commerciale, la définition d'une densité minimale de construction dans les documents d'urbanisme locaux est recommandée.

Ainsi les nouvelles implantations commerciales peuvent définir un objectif d'emprise au sol des surfaces bâties de 35 % à 40 % minimum du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...).

Dans le cadre des nouvelles implantations au sein des ZACOM, les membres de la CDAC veillent à privilégier les projets présentant une forte densité d'aménagement.

Par exception à cette recommandation, ce rapport peut être minoré dans les cas suivants :

- s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...) ;
- si les documents d'urbanisme locaux justifient de la mise en place de dispositions spécifiques concernant le traitement paysager et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité ;
- si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

Recommandations :

Afin de prévoir des espaces de stationnement qui ne sont pas surdimensionnés, les documents d'urbanisme doivent prévoir une adaptation du nombre de places de stationnement aux besoins des implantations commerciales.

Concernant les valeurs moyennes « plafond » souhaitables au sein des PLU au sein des ZACOM :

- Une aire de stationnement « 2 roues » pour 70 m² de surface de plancher, dont la moitié pour les « 2 roues » non motorisés ;
- Cinq places de stationnement pour un commerce de 300 m² de surface de plancher ;
- Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1 000 m² ;
- Une **place de stationnement pour 25 m²** de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² ;
- Une aire de livraison (équivalent, en surface au sol, à 2 aires de stationnement) pour 300 m² de surface de plancher et une aire poids lourd pour 1 200 m² de surface de plancher.

Recommandation : Favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les communes et les nouveaux développements commerciaux veillent à :

- mettre en place des liaisons douces sécurisées au sein des pôles commerciaux et depuis les zones d'habitat et d'emploi les plus proches. Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existants. Ces demandes justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale ;
- en favorisant les développements commerciaux dans des secteurs susceptibles d'être desservis par des transports en commun réguliers et en optimisant cette desserte sur les principaux pôles du territoire (dans le cadre des réflexions en cours pour développer un réseau de transports en Commun sur les Communes de Cavaillon et L'Isle sur la Sorgue).

2.2.4.4 | Favoriser l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux

Dans un objectif de réduction des gaz à effet de serre (le déplacement des clients en voitures individuelles représente le premier poste d'émission de GES des Grandes et Moyennes Surfaces), et dans un souci d'adaptation aux évolutions environnementales et sociétales, le DAC cherche à diminuer le recours systématique à la voiture individuelle pour le motif achat et impulser de nouvelles pratiques.

À l'échelle du SCoT du bassin de vie de Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue, cela se traduit par la recherche de développement de liaisons en mode doux (piétons, cycles) et le développement d'une offre de transports collectifs efficiente (cf. partie 5.1 du DOG). Une réflexion est en cours sur le développement de Transports en Commun sur les Communes de Cavaillon et de L'Isle sur la Sorgue.

2.3 Document portant délimitation des Zones d'Aménagement Commercial

La délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) permet de :

- localiser les secteurs dédiés au développement commercial ;
 - calibrer le foncier qui peut être mis à disposition du commerce sur chacune de ces localisations ;
 - définir des principes d'aménagement dans chaque ZACOM.
- Cette délimitation a été élaborée au regard des objectifs du SCoT et en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis sont notamment :
- maîtriser le foncier urbanisable à vocation commerciale et optimiser l'occupation de l'espace dans les ZACOM ;
 - limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles en favorisant la densification plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce ;
 - permettre à chaque polarité de développer une offre correspondant à sa fonction commerciale ;
 - favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble, permettant de mutualiser les infrastructures d'accès et de stationnement, mais également de favoriser les déplacements doux au sein d'un même pôle.

Prescription : Délimitation des ZACOM

Les documents graphiques des localisations préférentielles au sein des PLU doivent être en compatibilité avec :

- les documents graphiques ci-après
- les enveloppes foncières maximales

2.3.1 | Cavaillon

Sur la Commune de Cavaillon, en déclinaison des orientations du volet commerce du PADD du SCoT et des orientations d'aménagement du présent document, on dénombre **6 ZACOM (dont la ZACOM de centre-ville)** constituant

les localisations préférentielles pour l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code du commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m²). Il s'agit de :

Nom de la ZACOM	Enjeux spécifiques
Centre-ville Cavaillon	Enjeux spécifiques : Redynamisation marchande du centre-ville (cf. objectif IV-1-3-a du PADD du SCoT) Favoriser l'accueil d'une offre répondant à tous types d'achats (sous réserve que l'activité ne génère pas de contraintes au fonctionnement du centre-ville).
La Voguette	Enjeux spécifiques : Affirmer le rayonnement commercial de Cavaillon (et ainsi limiter les déplacements extérieurs) en permettant l'accueil d'une offre répondant à des achats plus exceptionnels ou ayant besoins d'espaces fonciers importants (enseignes inédites ou ayant un point de vente dont le format actuel est jugé en inadéquation avec les modes de consommation actuels). (cf. objectif IV-1-3-a du PADD du SCoT) Enjeux sur le plan environnemental : <ul style="list-style-type: none"> • Insertion paysagère du projet (en lien avec sa localisation au sein du PNR Luberon) • Accessibilité multimodale (en prévision de l'arrivée TCSP sur le territoire) • Prise en compte des risques naturels (et notamment le risque inondations) • Support pour le développement d'un site à Haute Intégration Urbaine véhiculant une image dynamique du SCoT (utilisation énergies renouvelables, réduction des nuisances liées à l'activité commerciale...)
Zone Leader Price	Enjeux spécifiques : Renforcer la desserte des polarités de quartiers d'habitat sur les achats hebdomadaires
Zone Aldi	Enjeux spécifiques : Renforcer la desserte sur les achats hebdomadaires à l'échelle d'un quartier ANRU (locaux aujourd'hui vacants)
Zone Intermarché	Enjeux spécifiques : Présence d'espaces fonciers potentiellement mutables en lien avec la création de la Voguette : orienter les développements de formats importants au sein de la Voguette et non sur cet espace en entrée de ville
Zone Route d'Avignon	Enjeux spécifiques : Orienter les nouveaux développements vers une thématique automobile, moto, vélo. Éviter une extension plus importante de la zone positionnée en entrée de ville

1 | Centre-ville de Cavillon

Niveau de polarité :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : majeure

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour tous types d'achats

Délimitation de la ZACOM



2 | Zone La Voguette

Niveau de polarité :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : majeure

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour des achats hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels

Foncier mobilisable pour du commerce :

ZACOM :
Pôle La Voguette

Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce de grande surface

Phase 1 : 28 ha

Phase 2 : 11 ha

Surface commerciale maximale du pôle dédiée au commerce (phase 1) :
36 000 m²

Délimitation de la ZACOM



Remarque :

- Phase 1 : ZACOM représentée en rouge
- Phase 2 : consécutive à la phase 1 dès que cette dernière sera réalisée

Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces prescriptions, et avec les enveloppes foncières maximales indiquées dans le tableau ci-dessus. Les autorisations d'exploitation commerciales au titre de l'article L.752-1 du Code de Commerce sont délivrées en compatibilité avec ces enveloppes maximales.

Prescriptions et recommandations particulières

Au-delà des prescriptions et recommandations générales, des prescriptions particulières sont définies ci-après.

Recommandation :

Afin de maintenir un équilibre et une complémentarité avec le centre-ville de Cavaillon, il est recommandé que la surface des cellules commerciales de la galerie marchande de l'hypermarché soit en majorité supérieure à 150 m² afin d'accueillir prioritairement des enseignes qui ont du mal à s'implanter dans la centralité et limiter ainsi les effets de concurrence directe entre les deux localisations.

Compte tenu du positionnement de la Ville, il est recommandé que le nombre de cellules commerciales se situe autour de 40 unités, ce plafond étant exprimé en termes d'objectif et non de dépassement », ce qui correspond au calibrage d'un tel projet.

Prescription : Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone est soumis à l'élaboration préalable d'un projet précisant l'organisation spatiale des parcelles, les alignements des bâtiments, l'orientation des bâtiments, les gabarits et tracés de voirie.

En cas de réalisation de l'opération en plusieurs phases, les développements commerciaux s'effectuent dans un principe de continuité les uns par rapport aux autres et de mutualisation des accès et espaces de stationnement.

Prescription : Assurer une bonne insertion visuelle du projet dans son environnement

La qualité architecturale et paysagère doit être particulièrement qualitative et être en harmonie avec son environnement. Au-delà, des prescriptions définies dans l'orientation 4.a), les développements commerciaux au sein de la zone de la Voguette doivent être compatibles, et ce de façon cumulative, avec les principes suivants :

- Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre ;
- La part des espaces végétalisés représente à minima 20 % ; le foisonnement des espaces verts est à privilégier ;
- Les essences locales et les arbres de haute tige sont privilégiés et notamment sur les espaces de stationnement (exemple : 1 arbre de haute tige pour 4 places) ;

Une attention particulière sera portée sur le volume des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions, les matériaux utilisés.

La zone étant située au sein du périmètre du Parc Naturel Régional du Lubéron, et conformément à l'article L.333-1 du code de l'environnement, quatrième alinéa, la Charte du Parc constitue un document de planification territoriale à part entière avec laquelle les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles.

Recommandation :

Intégration de tout ou partie du stationnement en rez-de-chaussée, pour éviter les nappes de parkings et privilégier les espaces végétalisés.

En complément des possibilités offertes par le PLU, il est possible de mettre en place en collaboration entre les acteurs publics et privés une charte paysagère à l'échelle du pôle de la Voguette.

Prescription : Anticiper les risques liés aux inondations

Rappel des dispositions du SCoT :

Conformément à l'orientation 2.3.1 du DOG concernant la maîtrise des risques majeurs, en tant que parc d'activités de trame structurante, le site de la Voguette est conditionné à la mise en place d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales avant tout rejet dans le réseau public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiant la mise en œuvre d'un autre dispositif de régulation.

Par ailleurs, le développement du pôle commercial de la Voguette est conditionné à la réalisation de travaux de confortement de la digue au niveau de cheval Blanc. L'instruction des dossiers de développement du pôle commercial pourront être menés concomitamment à la réalisation des travaux de confortement de ladite digue.

Toutes solutions pour imperméabiliser les sols et toitures et récupérer les eaux de pluie sont à rechercher par le(s) porteur(s) de projet s'implantant au sein de la zone.

Recommandation : Limiter l'impact environnemental du projet

Rappel des dispositions du SCoT :

Au-delà des prescriptions détaillées dans l'orientation 4.b, le projet de la Voguette s'intègre dans une démarche forte de progrès environnemental voire dans une logique de site neuf à « Haute Intégration Urbaine » (cf. objectif VI-1-2 du PADD).

Dans ce cadre, les développements au sein du site peuvent mettre en place l'un ou plusieurs des dispositions suivantes :

Gestion de l'eau : réutilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des parties végétalisées et/ou l'alimentation des machines de nettoyage ; les ouvrages de collecte et de rétention des eaux de pluie seront dimensionnés en fonction du degré d'imperméabilisation des terrains, de la nature et de la perméabilité du sol (en considération la réglementation en vigueur).

Économie d'énergie :

- conception d'enveloppes bâties permettant de réduire le besoin en énergie, et favorisant le bio climatisme : (orientation des bâtiments propices à recueillir un ensoleillement maximal, sous condition d'intégration paysagère et urbaine) ;
- Utilisation de matériaux durables (par exemple bâtiments répondant aux objectifs BBC) ;
- mise en place d'un système de gestion technique par informatique des différentes sources d'énergie ;
- optimisation des échanges thermiques ;
- gestion optimale de l'éclairage (gestion économe, puits de lumières, larges ouvertures vitrées, détecteurs de présence dans les locaux et/ou parking...)
- recours aux modes de production énergétique les moins impactants, notamment les énergies renouvelables.

Sur ce dernier point le Syndicat Mixte a élaboré une Charte sur le développement de l'énergie photovoltaïque que le SCoT recommande de respecter.

Prescription : Favoriser l'accessibilité multimodale

Le projet doit prévoir l'arrivée prévisionnelle d'un Transport en Commun sur la zone de la Voguette.

Dans ce contexte, il s'agit de veiller à la réalisation des principes suivants :

- Prévoir l'arrivée prévisionnelle des Transports en Commun en cœur de site et les emprises nécessaires à cette desserte ;
- Assurer la liaison (cheminements piétons, pistes cyclables sécurisées) entre :
 - les points d'arrêts du futur transport en commun et l'entrée principale des magasins (cheminements doux sécurisés) ;
 - entre les enseignes d'un même espace commercial et ceux à proximité.
- Intégrer des normes pour les deux-roues (ratios de places par m² de surface de plancher) et des pistes cyclables en cœur de site.

Remarque : Lors de la mise en place du réseau de transports en Commun, assurer une desserte et cadence adaptées à la vocation du pôle : cadence toutes les 15 à 20 minutes en heure de pointe.

3 | Zone Leader Price et Aldi

Niveau de polarité SCoT :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : proximité

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour des achats quotidiens et hebdomadaires

Foncier mobilisable pour du commerce : renouvellement urbain

Délimitation de la ZACOM



4 | Zone Intermarché

Niveau de polarité SCoT :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : proximité

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour des achats hebdomadaires

Foncier mobilisable pour du commerce : renouvellement urbain

Délimitation de la ZACOM



5 | Zone Route d'Avignon

Niveau de polarité SCoT :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : spécialisée

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour des le développement d'une offre automobile, moto, vélo

Foncier mobilisable pour du commerce : renouvellement urbain

Délimitation de la ZACOM



2.3.2 | L'Isle sur la Sorgue

Sur la Commune de L'Isle sur la Sorgue, en déclinaison des objectifs inscrits dans le volet commerce du PADD du SCoT et des orientations d'aménagement du présent document, les localisations préférentielles pour l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m²) sont les deux zones existantes Super U et Intermarché. Dans ce contexte, le développement se réalise dans une **logique de densification et de renouvellement de l'existant** pour l'accueil de nouvelles enseignes.

Niveau de polarité SCoT :
polarité majeure

Niveau de fonction commerciale : proximité

Vocation de la zone :
localisation préférentielle pour des achats hebdomadaires

Foncier mobilisable pour du commerce : renouvellement urbain

Délimitation de la ZACOM



Recommandation :

Il s'agit sur ces ZACOM de profiter d'une implantation majeure d'équipement commercial soumis à autorisation au titre de l'article L.752.1 du Code de commerce (en densification, en renouvellement d'enseignes existantes) pour moderniser progressivement les zones sur le plan qualitatif et environnemental.

2.3.3 | Le Thor

Sur la Commune du Thor, en déclinaison des objectifs inscrits dans le volet commerce PADD du SCoT et des orientations d'aménagement du présent document, l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m²) est polarisé sur la zone du Pouvarel.

Niveau de polarité SCoT :
polarité relais

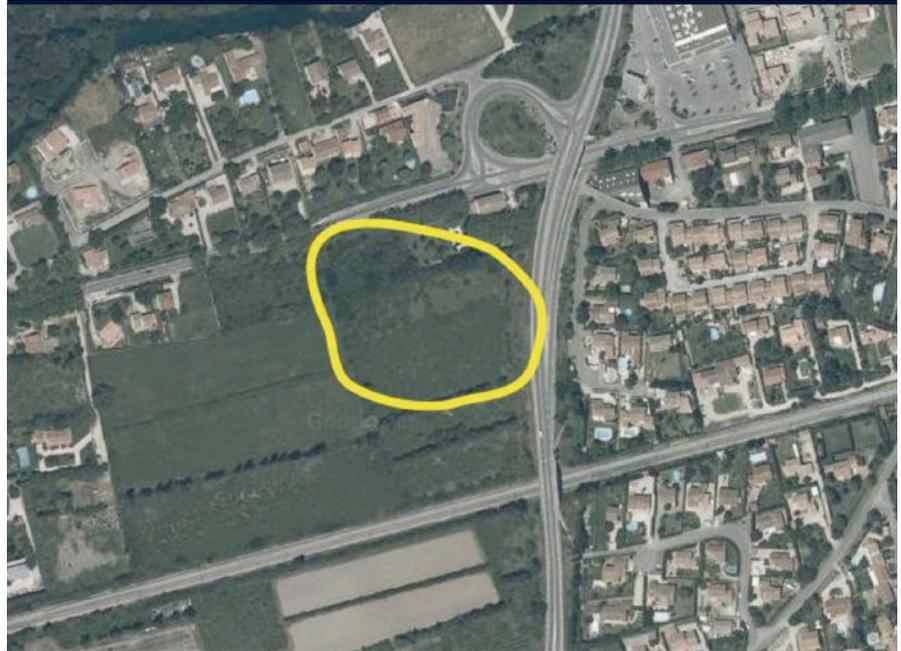
Niveau de fonction commerciale : relais

Vocation ZACOM zone du Pouvarel : Localisation préférentielle pour des achats hebdomadaires sous condition de transfert d'une grande surface déjà existante uniquement.

Localisation préférentielle pour des **achats occasionnels lourds**.

Foncier mobilisable pour du commerce : 1 hectare

Délimitation de la ZACOM



Prescriptions et recommandations particulières

Prescription :

Les nouveaux développements soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce au sein de la ZACOM respectent le plafond de surface de vente par unité de 2 500 m². Ce plafond est exprimé en termes d'objectif et non de dépassement. Cette prescription a été élaborée au regard du positionnement de la polarité à l'échelle du SCoT et les objectifs de développement commercial qui prévoient une diversification des achats vers de l'occasionnel lourd afin de renforcer le maillage sur ce type d'achat et ainsi limiter les déplacements lointains.

Recommandations :

Afin de maintenir les équilibres existants entre commerces traditionnels et grandes surfaces sur la commune du Thor, l'implantation au sein de la ZACOM du Pouvarel d'une offre répondant à des achats hebdomadaires est préférentiellement liée au transfert - modernisation d'une grande surface déjà implantée sur la Ville uniquement.

Par ailleurs, afin de maintenir un équilibre avec le centre-ville du Thor, il est recommandé que le nombre de cellules commerciales situées au sein de l'ensemble commercial soit compris entre 4 à 6 unités. Ce plafond est également exprimé en termes d'objectif et non de dépassement.

Remarque : Une attention spécifique quant à l'insertion urbaine du projet devra être portée compte tenu de sa localisation en entrée de ville.

2.3.4 | Coustellet

Sur le pôle de Coustellet, en déclinaison des objectifs inscrits dans le volet commerce PADD du SCoT et des orientations d'Aménagement du présent document, l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m²) est polarisé sur la ZACOM du Moulin d'Oise.

Niveau de polarité SCoT :
polarité relais

Niveau de fonction commerciale : relais

Vocation ZACOM zone Moulin d'Oise : localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds

Foncier mobilisable pour du commerce : 1,5 hectares

Délimitation de la ZACOM



Prescription :

Les nouveaux développements soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce au sein de la ZACOM respectent le plafond de surface de vente par unité de 2 000 m². Ce plafond est exprimé en termes d'objectif et non de dépassement. Cette prescription a été élaborée au regard du positionnement de la polarité à l'échelle du SCoT et les objectifs de développement commercial qui prévoient une diversification des achats vers de l'occasionnel lourd afin de renforcer le maillage sur ce type d'achat et ainsi limiter les déplacements lointains.

Remarque : Une attention spécifique quant à l'insertion urbaine du projet devra être définie compte tenu de sa localisation le long de la future déviation et constituant une des portes d'entrée du Luberon.

2.3.5 | Orgon

Sur Orgon, en déclinaison des objectifs inscrits dans le volet commerce PADD du SCoT et des orientations d'aménagement du présent document, l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m²) est polarisé sur la ZACOM Les Portes de Beauregard délimitée ci-après.

Niveau de polarité SCoT :
polarité de proximité

Niveau de fonction commerciale : proximité

Vocation ZACOM zone

Les portes de Beauregard :
localisation préférentielle pour des achats hebdomadaires

Foncier mobilisable pour du commerce : 2,5 hectares

Délimitation de la ZACOM



SCoT



**SYNDICAT MIXTE EN CHARGE DU SCOT
DU BASSIN DE VIE CAVAILLON,
COUSTELLET, L'ISLE SUR LA SORGUE
350 AVENUE LA PETITE MARINE
84800 ISLE SUR LA SORGUE**