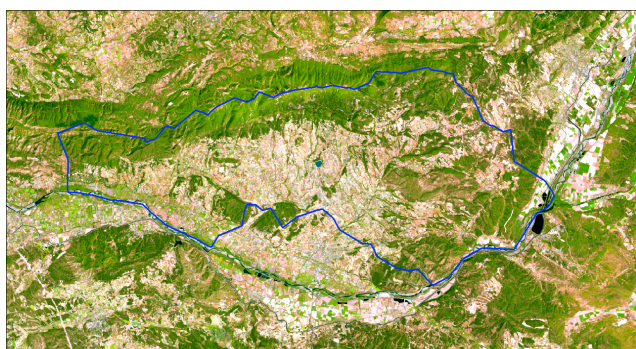


SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SUD LUBERON

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL



SCOT approuvé

le 23 novembre 2015

Note au lecteur

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) est une composante du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par délibération du Comité Syndical du 23 novembre 2015.

Il fait partie du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui figure à part.

Les autres composantes du SCOT qui figurent à part, sont :

- le Rapport de présentation (RP)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de SCOT arrêté le 24 février 2015 a été soumis selon la réglementation en vigueur, à l'avis des Personnes Publiques Associées et à une enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin au 17 juillet 2015 : il a pris en compte les observations, réserves ou recommandations formulées par ces différentes procédures avant son approbation par le Comité Syndical.

NB : Il est rappelé que le Comité Syndical a retenu l'option offerte par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, sur l'application du Code de l'Urbanisme antérieur à sa rédaction résultant de l'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) dans la mesure où le Syndicat Mixte du SCOT Sud Luberon avait engagé l'élaboration de son schéma de cohérence territoriale avant la publication de la dite loi et que les travaux étaient déjà en phase d'achèvement au moment de sa publication.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. LE CONSTAT ET LES TENDANCES	4
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL.....	8
4. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	9
Orientation 15. Localisation préférentielle des commerces dans les centres-villages	9
Orientation 16. Zone d'aménagement commercial	10

1. PREAMBULE

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. Enfin il a été étendu à l'artisanat par la loi ALUR.

Les textes qui définissent le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) figurent essentiellement dans les articles suivants du Code de l'Urbanisme:

L'article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme (modifié par les lois du 24 mars et du 18 juin 2014)

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles 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 et commercial 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 deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial ne compromet pas les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

L'article R 122-3 du même code, issu du décret d'application de la loi Grenelle (Décret n° 2012-290 du 29 février 2012) précise dans son deuxième alinéa :

« Le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial délimitées en application de l'article L. 122-1-9. »

2. LE CONSTAT ET LES TENDANCES

Le bassin commercial¹ de Pertuis correspond au territoire du SCoT ainsi que les communes de Pertuis et de Mérindol. Le chiffre d'affaires (CA) généré sur ce territoire (143 millions d'€) était essentiellement dû à l'équipement commercial de Pertuis (83%) et, dans une moindre mesure, de celui de Puyvert (8%).

Les équipements commerciaux sur le territoire du SCoT Sud Luberon ont subi la proximité des grandes surfaces du bassin de Pertuis mais également de la grande agglomération d'Aix-Marseille qui reste la première zone d'évasion commerciale.

Les grandes surfaces (hypermarchés, supermarchés, grandes surfaces spécialisées) s'accaparent 70% du CA, notamment les hypermarchés dont l'offre, avec 47% du CA contre 34% à l'échelle départementale, est déséquilibrée au détriment du commerce de proximité.

Néanmoins, ce dernier reste relativement dynamique dans bon nombre de communes du territoire du SCoT, à l'image du commerce non sédentaire (marchés, foires, expositions dont le CA représente 5% du CA du bassin contre 3% à l'échelle départementale). On peut trouver dans ce maintien d'une activité de proximité, une population en forte croissance plus aisée que la moyenne ainsi qu'un apport touristique lié à la qualité de l'environnement du bassin (estimé à 11% du CA).

Ainsi, sur les cantons de Cadenet (9 communes dont Mérindol) et de Pertuis (14 communes), le nombre de commerces de proximité sur les communes pourvues s'est globalement maintenu au cours des années 90.

Commerces	1988	1998	variation
Alimentation générale, supérette	18	16	-2
Boulangerie- pâtisserie	14	16	2
Boucherie – charcuterie	11	11	0
Magasin de vêtements	7	5	-2
Librairie papeterie	9	6	-3
Droguerie quincaillerie	5	6	1
Salon de coiffure	10	12	2
Bureau de tabac	18	16	-2
TOTAL	92	88	-4

Depuis 2009 la Base Permanente des Equipements² fournit des états réguliers établis avec de nouvelles méthodes: pour le Sud Luberon, le constat reste similaire en matière d'équipement commercial.

Pour compléter le constat, il est intéressant de cerner l'offre actuelle du territoire dans son entourage immédiat notamment avec Pertuis dont relations de voisinage sont multiples et quotidiennes.

¹ source : Schéma de Développement d'Équipement Commercial de Vaucluse – CCI/AV, Chambre des Métiers, CG84 – 07-2004

² La BPE est fournie par l'INSEE

Equipements commerciaux des communes du Sud Luberon (BPE 2011)

Commune	Territoire	Population 2009	gamme supérieure	gamme intermédiaire	gamme proximité	Commerce total
Lourmarin	CCPL	1 000	-	27	9	36
La Tour-d'Aigues	CCLD	3 945	-	7	11	18
Cadenet	CCPL	4 061	-	5	8	13
Cucuron	CCPL	1 844	-	4	5	9
Villelaure	CCLD	3 176	-	4	5	9
Lauris	CCPL	3 537	-	3	7	10
Ansouis	CCLD	1 117	-	2	3	5
Puyvert	CCPL	741	-	2	1	3
La Bastide-des-ourdans	CCLD	1 314	-	1	3	4
Cabrières-d'Aigues	CCLD	842	-	1	1	2
Vaugines	CCPL	540	-	1	-	-
La Bastidonne	CCLD	754	-	-	-	-
Beaumont-de-Pertuis	CCLD	1 031	-	-	5	5
Grambois	CCLD	1 130	-	-	2	2
Mirabeau	CCLD	1 163	-	-	4	4
La Motte-d'Aigues	CCLD	1 359	-	-	2	2
Peypin-d'Aigues	CCLD	598	-	-	-	-
Puget	CCPL	669	-	-	-	-
Saint-Martin-de-la-Brasque	CCLD	748	-	-	2	2
Sannes	CCLD	169	-	-	-	-
Vitrolles-en-Lubéron	CCLD	177	-	-	-	-
Sud-Luberon	SCOT	29 915	-	57	68	125
<i>Pertuis</i>	<i>Pertuis</i>	<i>18 706</i>	<i>3</i>	<i>112</i>	<i>48</i>	<i>163</i>
<i>Arrondissement</i>		<i>124 056</i>	<i>9</i>	<i>477</i>	<i>318</i>	<i>804</i>
<u>% SCOT</u> (territoire étendu)		62%	0%	34%	59%	43%
<u>% SCOT</u> Arrondissement		24%	0%	12%	21%	16%

Sur un territoire « Sud Luberon élargi à Pertuis », le territoire du SCOT rassemble 62% de la population.

Par ailleurs, concernant le SCOT Sud Luberon, on observait en 2011 :

- une absence d'offre en « gamme supérieure » certes l'offre de Pertuis avec 2 hypermarchés et un magasin de surgelés constitue une offre extérieure non négligeable
- une offre en « gamme intermédiaire » est limitée sur le territoire du SCOT avec seulement les 57 commerces « intermédiaires » dont un supermarché à Puyvert de 1700 m2 de surface de

vente (enseigne Super U), ne représentent que 34% de la « gamme intermédiaire » de l'offre du « Sud Luberon étendu»,

- une offre en « gamme de proximité » comparable en volume avec que ce que l'on trouve à Pertuis ou plus généralement dans l'ensemble de l'arrondissement d'Apt : les 68 commerces de proximité du Sud Luberon représentent 59% de l'offre du « Sud Luberon étendu».

Aux équipements, il faut ajouter un projet d'extension de 4 300 m² environ de surface de vente sur la zone commerciale de Puyvert. Cette extension est envisagée pour répondre aux besoins de proximité pour les habitants du petit pôle urbain³ constitué par l'ensemble Cadenet-Lauris-Puyvert et plus généralement pour les habitants des autres communes de l'ouest du territoire du SCOT.

Cette extension portera la densité commerciale du Sud Luberon de 57 à environ 200 m²/1000 habitants à comparer à la densité commerciale de 1 466 m² pour 1 000 habitants observée en 2012 pour l'ensemble du Vaucluse⁴.

Par type de commerce, la situation est la suivante :

<i>Les commerces du Sud Luberon</i>		<i>(BPE 2011)</i>	
Commerce	gamme	SCOT	SCOT
Hypermarché	supérieure	0	0
Produits surgelés	supérieure	0	
Poissonnerie	supérieure	0	
Supermarché	intermédiaire	1	57
Librairie, papeterie	intermédiaire	8	
Magasin de vêtements	intermédiaire	14	
Magasin d'équipements du foyer	intermédiaire	15	
Magasin de chaussures	intermédiaire	1	
Magasin d'électroménager	intermédiaire	1	
Magasin de meubles	intermédiaire	3	
Magasin d'articles de sports et de loisirs	intermédiaire	2	
Droguerie, quincaillerie, bricolage	intermédiaire	8	
Parfumerie	intermédiaire	1	
Horlogerie, bijouterie	intermédiaire	0	
Magasin d'optique	intermédiaire	3	
Epicerie, supérette	proximité	23	
Boulangerie	proximité	25	
Boucherie, charcuterie	proximité	13	
Fleuriste	proximité	7	

On observe ainsi la situation suivante par gamme :

En gamme intermédiaire la répartition des 57 commerces est la suivante :

³ INSEE : « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, avec un pôle urbain de 1 500 à 5 000 emplois, et des communes rurales dont au moins 40 % de la population résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci »

⁴ Observatoire commerce CCIV 2012

- Puyvert dispose de l'unique **supermarché** du territoire
- Lourmarin avec 27 commerces de cette gamme, rassemble près de la moitié de l'offre du territoire principalement par l'importance des produits à destination touristique notamment des vêtements et accessoires de mode (15 « équipements du foyer ») et des produits du terroir (5 « épicerie »).
- 10 communes ont au moins un commerce de cette gamme.
- 10 communes n'ont aucun commerce de cette gamme.

En gamme de proximité la répartition des 68 commerces est la suivante :

- 6 communes ayant chacune au moins 5 commerces, rassemblent 50 commerces soit les trois quarts de l'offre de proximité : Cadenet, Lourmarin, la Tour d'Aigues, Lauris, Cucuron, Villelaure et Beaumont de Pertuis.
- 9 communes ont seulement entre 1 et 4 commerces
- 6 communes n'ont aucun commerce alimentaire (ni épicerie, ni boulangerie, ni boucherie) : Vaugines, La Bastidonne, Peypin-d'Aigues, Puget, Sannes, Vitrolles-en-Lubéron

Ainsi, l'aménagement commercial du Sud Luberon :

- N'est présent de façon significative que dans un tiers des communes
- Est inexistant en gamme supérieure
- Est déficitaire en gamme intermédiaire hors l'unique supermarché
- Répond en grande partie aux besoins en gamme de proximité

En résumé, l'aménagement commercial du Sud Luberon est globalement insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins de sa population. Le Sud Luberon est ainsi tributaire des aménagements commerciaux extérieurs à son territoire pour tout ce qui concerne les achats intermédiaires et supérieurs: c'est en premier Pertuis qui répond à cette demande mais aussi les pôles régionaux d'Aix-en-Provence et de Marseille.

Par ailleurs, l'extension mesurée de la zone commerciale de Puyvert vise:

- à répondre à l'accroissement des besoins liés à l'installation des nouveaux habitants, prévue dans le PADD;
- à diminuer les déplacements liés aux achats courants pour les résidents de la partie ouest du territoire ;
- à réduire de façon très partielle le large déficit de présence commerciale du Sud Luberon dans sa partie ouest;
- à ne pas modifier les grands équilibres en matière d'aménagement commercial, ni à l'intérieur du SCOT ni entre le Sud Luberon et ses territoires voisins, notamment de Pertuis.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Pour rester cohérent avec le projet de développement tant en termes d'évolution des habitants que des activités économiques et touristiques et des emplois, le projet d'aménagement commercial du Sud Luberon tient compte de son environnement immédiat notamment de Pertuis. On rappelle que cette ville est considérée comme un des pôles majeurs de développement dans le PADD du SCOT du Pays d'Aix-en-Provence.

Pour cela, le projet d'aménagement commercial du Sud Luberon consiste à :

- Développer une offre de proximité tenant compte de l'évolution de la population
- Privilégier les installations en centre-ville
- Maintenir la répartition existante des espaces commerciaux entre les différentes parties du territoire
- Développer l'offre intermédiaire limitant les distances de déplacement par une extension de l'unique zone commerciale existante
- Porter attention à l'accessibilité par les différents modes de transports individuels et collectifs

4. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le DOO dans son chapitre « **F. Développement économique, commercial, artisanal et touristique** » précise les orientations et objectifs applicables sur le territoire du SCOT en matière d'aménagement commercial. Il s'agit en particulier des deux orientations reprises intégralement ci-dessous :

- L'orientation 15 définit la localisation préférentielle des commerces
- L'orientation 16 définit et délimite la Zone d'aménagement commercial

F. Développement économique, commercial, artisanal et touristique

De façon à éviter la résidentialisation excessive des villages, le Sud Luberon s'organisera pour que chacun puisse accueillir des activités économiques ou commerciales sur son territoire en fonction de ses spécificités locales et de ses possibilités d'accroissement de la mixité fonctionnelle.

Orientation 15. Localisation préférentielle des commerces dans les centres-villages

Prescription

L'activité artisanale et commerciale peut composer l'essentiel de la vocation économique locale et satisfaire en outre les besoins de proximité de la population résidente.

Dans ce cadre, les commerces seront localisés préférentiellement dans les centres villages, ou dans les hameaux secondaires, au plus près des densités maximales de population ou des points d'arrêt des transports publics, de façon à limiter les déplacements. A contrario, les implantations de commerces, sans lien avec le tissu urbain seront évitées sauf pour une réutilisation valorisante de bâtiments industriels et commerciaux désaffectés.

Pour faciliter l'accessibilité à ces commerces, l'aménagement de parking de proximité et des cheminements piétonniers sécurisés seront prévus.

Recommandations pour les documents locaux d'urbanisme ou de programmation

La mise en œuvre de cette orientation par les PLU passe principalement par le zonage et le règlement, notamment par la possibilité d'ouvrir des commerces en pied d'immeuble.

Orientation 16. Pôle commercial de Puyvert

Prescription

Compte tenu du déficit avéré en offre commerciale sur le territoire du Sud Luberon générant des déplacements vers l'extérieur du territoire pour des approvisionnements réguliers, notamment vers Pertuis, le pôle commercial actuel de Puyvert composé de l'unique supermarché du territoire, pourra s'agrandir sans extension foncière.

Cet agrandissement pourra se faire sur le zonage foncier inscrit au PLU de la commune à savoir 2,7 ha environ sans consommation d'espace agricole ou naturel.

Cet agrandissement pourra porter sur les bâtiments dédiés à la vente ou au stockage et sur les espaces extérieurs (parkings et aménagements paysagers).

Ce pôle commercial est situé au centre du « petit pôle urbain⁵ » au sens de l'Insee, constitué de Cadenet et Lauris, les deux communes les plus importantes dans cette partie du territoire et de Puyvert. C'est le principal point d'attraction commerciale de ce secteur, ce qui explique son potentiel de développement.

L'objectif de cet agrandissement est de constituer un ensemble commercial de proximité répondant mieux aux besoins générés par ce pôle urbain et plus largement par l'ensemble des habitants de la partie ouest du territoire du SCOT.

Cet agrandissement permettra également d'éviter une dispersion de l'offre commerciale génératrice d'une consommation supérieure d'espace et d'une multiplication des déplacements.

Enfin, ce pôle commercial tenant compte des exigences d'aménagement du territoire, sera agrandi au titre de **Zone d'Aménagement Commercial** (cf. II de l'article L. 752-1 du code de commerce) localisée et délimitée par la cartographie n° 9 (voir page suivante).

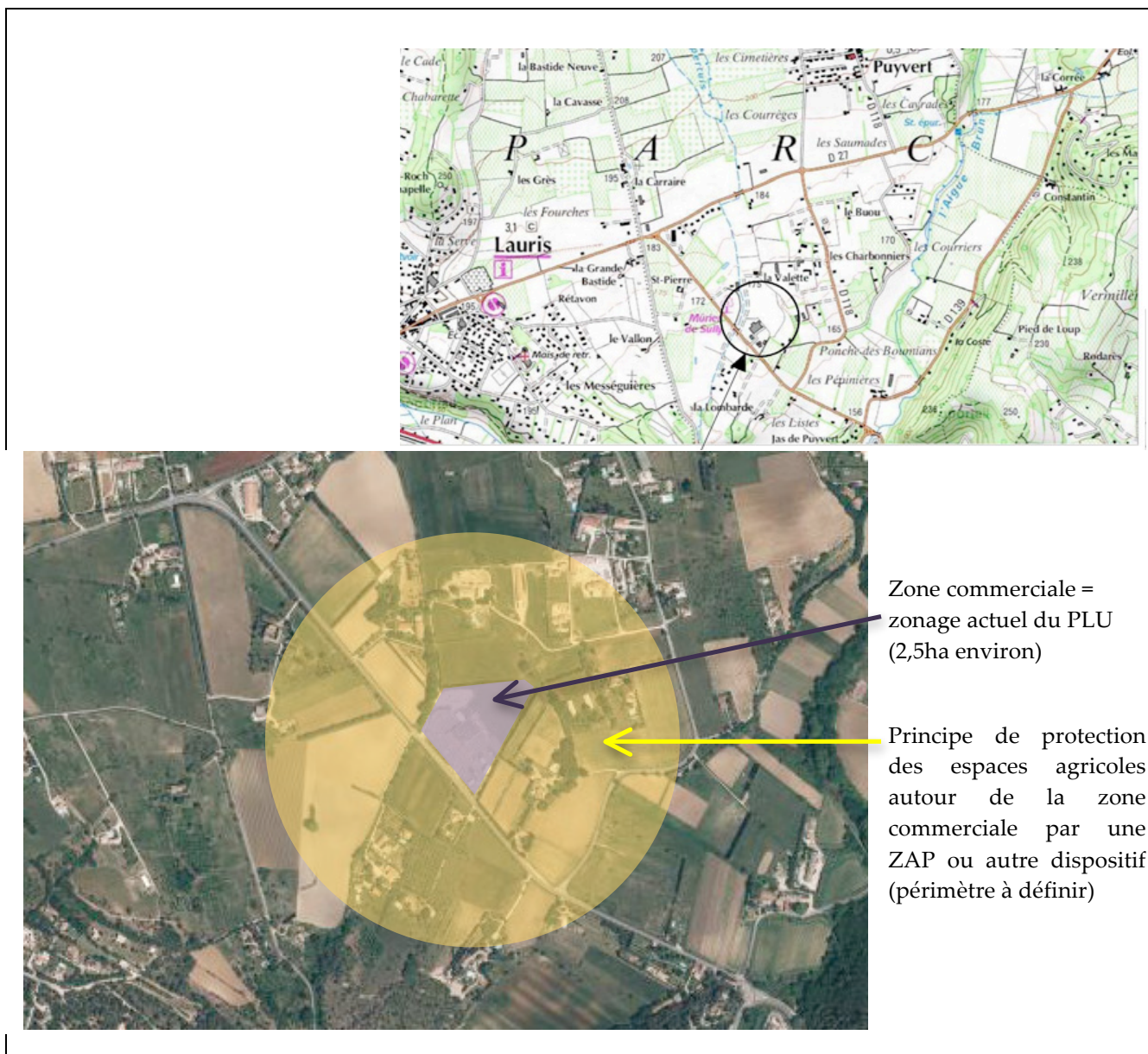
Les espaces agricoles attenants seront protégés par les moyens réglementaires disponibles tels que la constitution d'une zone agricole protégée (ZAP) qui sera délimitée selon la réglementation en vigueur par un arrêté préfectoral sur proposition de la commune.

Enfin, l'aménagement de cette zone commerciale agrandie sera réalisé en assurant une insertion paysagère, urbanistique et environnementale adaptée à la fréquentation attendue et à la poursuite des activités agricoles voisines. En particulier les raccordements routiers devront être dimensionnés pour assurer un trafic sécurisé et organisés pour permettre une desserte des transports publics avec un arrêt aménagé.

Illustrations (voir page suivante)

⁵ Définition INSEE d'un petit pôle urbain : « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, avec un pôle urbain de 1 500 à 5 000 emplois, et des communes rurales dont au moins 40 % de la population résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci »

Illustrations



localisant et délimitant la ZACOM de Puyvert et la zone agricole protégée l'entourant

Recommandations pour les documents locaux d'urbanisme ou de programmation

Selon le Code rural notamment l'article L112-2, les **zones agricoles protégées (ZAP)** sont **délimitées par un arrêté préfectoral** après avis de la chambre d'agriculture, de l'INAO et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et une enquête publique. Les communes intéressées peuvent proposer des ZAP pour les espaces agricoles présentant un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au document d'urbanisme communal dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.