



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

3-Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Tome 1/2 - Pièce principale

3. Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)



Élaboré par :



En partenariat avec :



En collaboration avec :



**JÉRÔME
DUBOIS**



INSTITUTIONS
& **PROJETS**



architecture
urbanisme
infrastructure
paysage

I. INTRODUCTION.....	5
A. Politique commerciale.....	5
B. L’articulation des normes dans le processus d’autorisation de création ou extension de locaux commerciaux	5
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRALITÉS URBAINES	9
A. Les centralités urbaines majeures	9
B. Les centralités urbaines intermédiaires.....	10
C. Les centralités urbaines de proximité.....	11
D. Les centres commerciaux urbains majeurs et intermédiaires	15
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SIP DEDIES AU COMMERCE	17
A. Les SIP dédiés majeurs.....	17
B. Les SIP dédiés intermédiaires.....	19
C. Les SIP dédiés de proximité	21
IV. DISPOSITION APPLICABLES AUX SIP CORRESPONDANT A DES ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES	24
A. Les SIP mixtes majeurs et intermédiaires	24
B. Les SIP mixtes de proximité	26
V. DISPOSITION APPLICABLES AUX SIP CORRESPONDANT A DES POLARITÉS COMMERCIALES SPÉCIFIQUES	28
A. Les SIP spécifiques.....	28
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMERCE ISOLÉS OU NON IDENTIFIÉS SUR LES CARTOGRAPHIES.....	29
VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX IMPLANTATIONS LOGISTIQUES	68





I. INTRODUCTION

A. Politique commerciale

Le développement commercial a connu un mouvement de périurbanisation, dévitalisant les centres-villes au profit de (grands) pôles commerciaux périphériques.

Le SCoT, en cohérence avec le SDUC approuvé par la Métropole, entend recentrer l'offre en lien avec l'armature urbaine d'une part, et au profit des centres-villes et de la proximité d'autre part, afin d'optimiser les mobilités et de limiter les émissions de GES et de dynamiser les centres villes dont la multifonctionnalité est développée par le SCoT. Cette stratégie permet d'étoffer la zone de chalandise de ces commerces qui bénéficient de la clientèle des personnes qui travaillent, outre celle des résidents.

De ce fait, l'objectif est de maîtriser l'évolution de l'offre dans les secteurs périphériques pour mieux la faire évoluer en réponses aux mutations en cours dans l'acte de consommer qui appellent plus de services et de modes d'achat.

Le besoin de renforcement des activités productives conduit également à limiter le développement du commerce dans les zones mixtes au détriment de ces activités productives qu'il convient de préserver. Les zones périphériques mixtes ont vocation à renforcer leur dimension productive et de services, notamment logistiques y compris au travers des mutations de friches ou d'espaces commerciaux en perte de vitesse.

C'est dans cette logique que le DAACL est conçu, en mettant en œuvre concomitamment et au profit de cette politique, les nouvelles dispositions limitant l'imperméabilisation de la loi Climat et Résilience. Ainsi, elle prévoit, sauf pour les projets déjà prévus, dans les conditions qu'elle définit :

- *Les nouveaux équipements de plus de 10 000 m² de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits*
- *Les nouveaux équipements de plus de 1000 m² de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :*
 - *S'ils répondent à un besoin du territoire tel que défini par le SCoT à savoir :*
 - *Renforcement des segments d'offres faisant localement défaut,*
 - *Requalification/transformation d'équipements pouvant nécessiter une nouvelle autorisation sous réserve des dispositions du DAACL,*
 - *Et s'ils sont réalisés en continuité,*
 - *Et si leur artificialisation est intégralement compensée*

- *Les projets commerciaux programmés et ayant obtenus leurs autorisations avant la promulgation de la loi Climat et Résilience ne sont pas concernés par cette disposition.*

B. L'articulation des normes dans le processus d'autorisation de création ou extension de locaux commerciaux

La création ou l'extension de locaux commerciaux est autorisée selon deux procédures concomitantes :

- Le permis de construire, qui doit être conforme au PLUi, **lui-même devant être compatible avec le SCoT** ;
- L'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces ou ensembles commerciaux de plus de 1.000 m² de surface de vente ou, si les communes le demandent, de plus de 300 m² (uniquement en cas d'artificialisation des sols pour les communes de plus de 20.000 habitants selon la loi Climat et Résilience) **qui doit être compatible avec les orientations du SCoT dans son DOO et son DAAC, directement, et indirectement par la traduction de ces orientations dans les PLUi.**

Les locaux commerciaux visés sont ceux prévus aux sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- « L'artisanat et le commerce de détail », et, « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
 - Sauf les concessions automobiles associant vente, maintenance et réparation, les établissements associant vente, réparation de bateau et d'accastillage, les établissements associant vente et réparation de matériel agricole largement destinés à des professionnels (agriculteurs),
 - Sauf les locaux destinés à l'activité de professions libérales, médicales et paramédicales et d'accueil de la petite enfance, ainsi que les activités récréatives, sportives ou de loisirs
- Les drives.

Les autres sous destinations sont exclues du champ d'application du DAACL, notamment et pour rappel, l'hôtellerie, les cinémas, la restauration, le commerce de gros (commerce inter-entreprises) ...

TPOLOGIES COMMERCIALES ET LOCALISATION DES CENTRALITES URBAINES ET DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES

I. Le DAACL définit des typologies commerciales au regard des fréquences d'achat qui impliquent in fine des flux et modes de transport différents

Fréquences d'achat	Typologies d'activité commerciales	Exemples...
Quotidienne	Commerce traditionnel proposant des biens et services liés à des besoins quotidiens et ayant une surface de vente inférieure à 300m ²	Commerces alimentaires spécialisés (Boulangerie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, primeur, traiteur, fromager) tabac presse, alimentation, services...
Hebdomadaire	Grandes et moyennes surfaces proposant des biens et des services liés à des besoins hebdomadaires et ayant une surface de vente supérieure à 300m ²	Supermarchés/ hypermarchés/ produits surgelés, Hard discount alimentaire, fleurs, alimentations spécialisés (bio, diététique...)
Occasionnelle « léger »	Commerce traditionnel ou grande et moyenne surface proposant des produits d'équipement de la personne et de la maison liés à des besoins occasionnels de petite taille ne nécessitant pas de moyens de transport particulier	Habillement, chaussures, maroquinerie, accessoires de mode, friperies, optique, commerce de détail de chocolat, téléphonie (vente et réparation, vente de produits régionaux, parfumerie, bijouterie, horlogerie, librairie, papeterie, jeux-jouets, vente de tableaux, galeries d'art, petite équipement et petite décoration du foyer, discount d'équipement de la maison, matériel puériculture, articles de sports, matériel audio et vidéo, matériel et périphérique ordinateurs, tissu, instruments de musique, fourniture de bureau, articles médicaux et orthopédiques, animaleries.....

Occasionnelle « lourd »	Commerce de grandes et moyennes surfaces proposant des produits de bricolage et d'équipement de la maison liés à des besoins occasionnels, nécessitant un moyen de transport adapté	Bricolage, jardinage, quincaillerie, motoculture, matériel de décoration, articles de sport volumineux, droguerie...
Exceptionnelle	Commerce de grandes et moyennes surfaces proposant des produits et services de l'équipement de la maison liés à des besoins exceptionnels et attirant un large flux dans une zone de chalandise dépassant le bassin de vie habituel	Mobilier, électroménager (vente et réparation), aménagement de la maison (cuisines, salles de bains), literies, grands magasins de meubles...

II. Le DAACL définit ensuite les centralités urbaines que le DOO privilégie pour l'accueil du commerce en distinguant les niveaux et fonctions, en cohérence avec l'armature du territoire

Localisation	Définition
Centre-ville majeur	Ils constituent l'espace prioritaire de développement des commerces pour proposer à la population une mixité des fonctions.
Centre-ville intermédiaire	
Centralités de proximité	Ils constituent l'espace prioritaire de développement des commerces pour assurer un maillage de proximité au sein du territoire et renvoie à la fois aux centres de villages comme aux centralités de quartier
Centre commercial urbain majeur	Centre commercial en urbain dense dans une logique urbaine privilégiant l'accès piétons <ul style="list-style-type: none"> Avec galerie marchande et présence éventuelle d'une locomotive alimentaire. Avec un rayonnement conséquent mais aussi un rôle à l'échelle de la zone de chalandise accessible en mode actifs qui lui confèrent une fonction de centralité
Centre commercial urbain intermédiaire	

Pour les Centralités Urbaines ainsi définies, sont considérés pour le présent DAACL comme équipements commerciaux susceptibles d'avoir un

impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable :

- La création (ou modification de destination) ou l'extension de commerces, ou le cas échéant, d'ensembles commerciaux, de plus de 1000 m2.

En dessous de ce seuil, le PLUi, en compatibilité avec les autres prescriptions du SCoT, régit seul leur implantation.

III. Le DAACL définit ensuite les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) en distinguant les niveaux et fonctions, en cohérence avec l'armature du territoire

Il distingue ainsi les SIP à vocation essentiellement commerciale (SIP dédiés) à celles mixtes qui comprennent une forte proportion d'activités productives

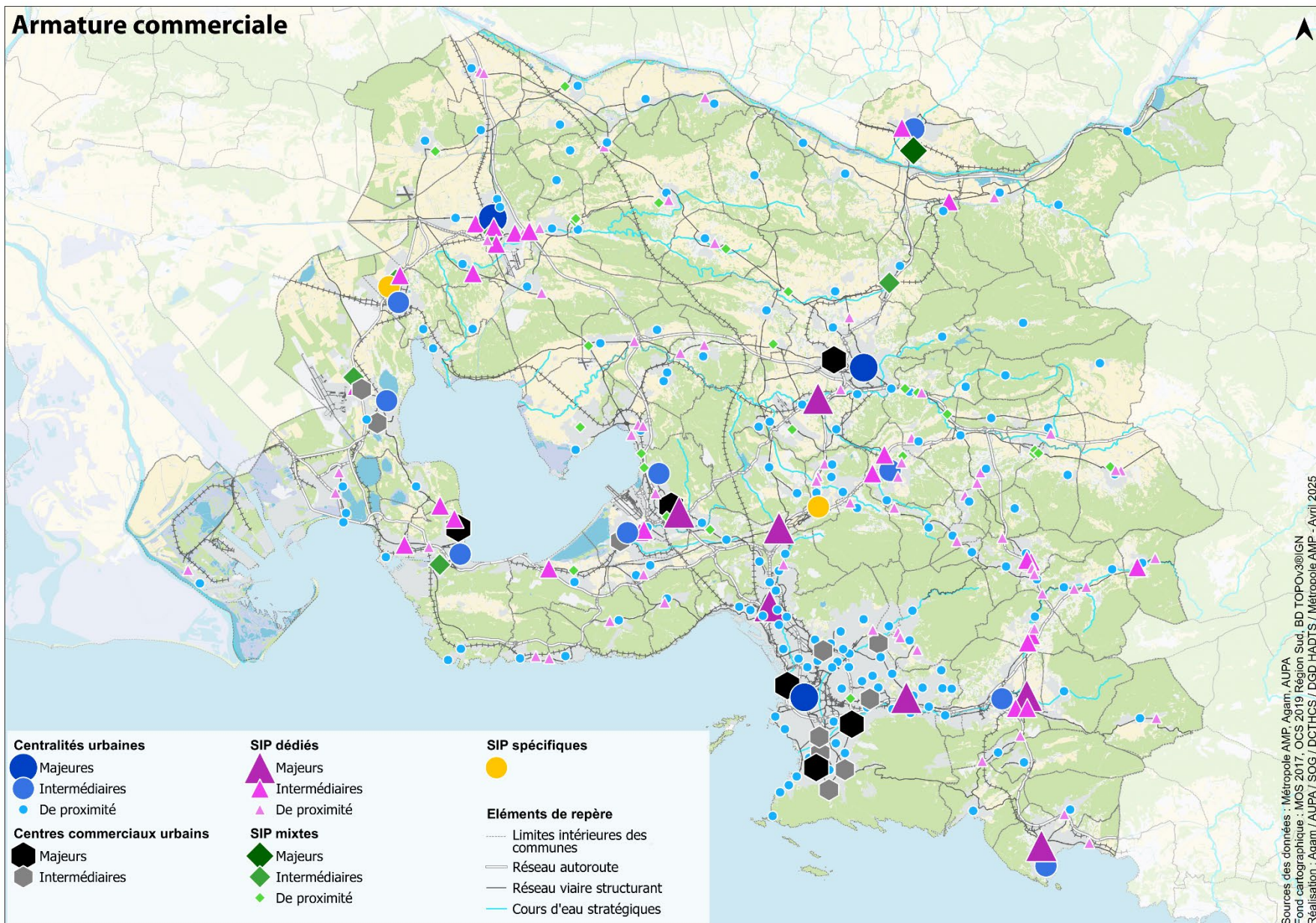
Localisation	Définition
Zone commerciale dédiée majeur	<ul style="list-style-type: none"> • Zone sans ou avec peu de continuité urbaine (périurbain) où le commerce est prédominant par rapport aux autres activités. Présence possible d'activités tertiaires et d'équipement. • Hyperspécialisation alimentaire ou non.
Zone commerciale dédiée intermédiaire	
Zone commerciale dédiée de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Zone avec peu ou sans continuité urbaine. Fonctionnement commercial de périphérie. • Possibilité ou non d'une présence de locomotives alimentaires • Commerces de bord de route/ entrée de ville
Zone mixte économique majeure	Zone d'activité économique dont la vocation a évolué vers une mixité productive et commerciale plus ou moins imbriquée
Zone mixte économique intermédiaire	
Zone mixte économique de proximité	
Zone spécifique	Objets commerciaux spécifiques

Pour les SIP, sont considérés pour le présent DAACL comme équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable/

- La création (ou modification de destination) ou l'extension de commerces, ou le cas échéant, d'ensembles commerciaux, de plus de 1000 m2.



Armature commerciale



II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRALITÉS URBAINES

A. Les centralités urbaines majeures

Lieux de renforcement de l'offre commerciale

Sont concernés :

- Centre-ville de Aix-en-Provence,
- Centre-ville de Marseille,
- Centre-ville de Salon-de-Provence.

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale et la gestion des flux

- Favoriser l'accueil de toutes les fréquences d'achat.
- Pas de limitation de taille et de typologie sauf pour les commerces correspondant à des fréquences d'achats occasionnelles « lourd » et exceptionnelles dépassant une surface de vente de 3 000 m² (cf. ci-dessous).

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- La création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces de vente des équipements commerciaux correspondant à des fréquences d'achats occasionnelles « lourd » et exceptionnelles, générant **une surface de vente supérieure à 3 000 m²** sont implantés dans les zones de bonne desserte définies dans les PLUi afin de ne pas générer des flux automobiles en centre-ville.
- Lorsqu'un espace de stationnement voiture est prévu par un opérateur, en sous-sol ou non, il intègre un stationnement vélo au plus proche de l'entrée. Si ce n'est pas le cas, le stationnement vélo est prévu avec les stationnements voitures organisés en centre-ville par la collectivité compétente et est commun à l'ensemble des commerces.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- Une insertion urbaine est recherchée (cohérence des matériaux et des couleurs) en lien avec l'environnement proche) avec intégration des enseignes dans la façade pour les collectivités ne disposant pas de Règlement Local de Publicité. Toutefois des enseignes perpendiculaires à la façade peuvent être tolérées sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et à l'exception des enseignes lumineuses clignotantes aux couleurs criardes.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 (date de mise en œuvre non encore fixée pour les certains bâtiments, mais applicable aux immeubles de logements collectifs et aux bureaux dans lesquels peuvent s'intégrer du commerce en pied d'immeuble), et/ou en intégrant des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple...).



B. Les centralités urbaines intermédiaires

Lieux de renforcement de l'offre commerciale

Sont concernés :

- Centre-ville de Aubagne
- Centre-ville de Gardanne
- Centre-ville de Istres
- Centre-ville de La Ciotat
- Centre-ville de Marignane
- Centre-ville de Martigues
- Centre-ville de Miramas
- Centre-ville de Pertuis
- Centre-ville de Vitrolles

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale et la gestion des flux

- Favoriser l'accueil de toutes les fréquences d'achat.
- Pas de limitation de taille et de typologie sauf pour les commerces correspondant à des fréquences d'achats occasionnelles « lourd » et exceptionnelles dépassant une surface de vente de 2 000 m² (cf. ci-dessous).

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- La création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces de vente des équipements commerciaux correspondant à des fréquences d'achats occasionnelles « lourd » et exceptionnelles sont conditionnés :
 - Pour les surfaces de vente supérieures à 2 000 m², à une capacité des voiries d'accès compatible avec les flux générés par la zone de chalandise et une offre de stationnement complémentaire aux besoins du centre-ville est organisée en sous-sol ;
 - Pour les surfaces de vente supérieures à 3 000 m², à une implantation en

zone de bonne desserte définie dans les PLUi afin de ne pas générer des flux automobiles en centre-ville.

- Lorsqu'un espace de stationnement voiture est prévu par un opérateur, en sous-sol ou non, il intègre un stationnement vélo au plus proche de l'entrée. Si ce n'est pas le cas, le stationnement vélo est prévu avec les stationnements voitures organisés en centre-ville par la collectivité compétente et est commun à l'ensemble des commerces.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- Une insertion urbaine est recherchée (cohérence des matériaux et des couleurs) en lien avec l'environnement proche) avec intégration des enseignes dans la façade pour les collectivités ne disposant pas de Règlement Local de Publicité. Toutefois des enseignes perpendiculaires à la façade peuvent être tolérées sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et à l'exception des enseignes lumineuses clignotantes aux couleurs criardes.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 (date de mise en œuvre non encore fixée pour les certains bâtiments mais applicable aux immeubles de logements collectifs et aux bureaux dans lesquels peuvent s'intégrer du commerce en pied d'immeuble), et/ou en intégrant des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple...).

C. Les centralités urbaines de proximité

Lieux de renforcement de l'offre commerciale de « proximité » pour assurer un maillage du territoire.

Sont concernés :

• Aix-en-Provence	Les 3 Sautets
• Aix-en-Provence	Pont de l'Arc
• Aix-en-Provence	Les Milles Centre
• Aix-en-Provence	Luynes Centre
• Aix-en-Provence	Puyricard Centre
• Aix-en-Provence	Celony
• Aix-en-Provence	La Duranne 2
• Aix-en-Provence	La Duranne
• Allauch	Centre-ville
• Allauch	Logis Neuf
• Alleins	Centre-ville
• Auriol	Centre-ville
• Auriol	Moulin de Redon
• Aurons	Centre-ville
• Beaurecueil	Centre-ville
• Belcodène	Centre-ville
• Berre-l'Étang	Centre-ville
• Bouc-Bel-Air	Centre-ville
• Bouc-Bel-Air	Domaine de la Salle
• Bouc-Bel-Air	La Gratiane
• Bouc-Bel-Air	Violesi-Neptuna
• Cabriès	Centre-ville
• Cabriès	Calas Centre
• Cadolive	Centre-ville
• Carnoux-en-Provence	Centre-ville
• Carry-le-Rouet	Centre-ville
• Cassis	Centre-ville
• Ceyreste	Centre-ville
• Charleval	Centre-ville

• Châteauneuf-le-Rouge	Centre-ville
• Châteauneuf-les-Martigues	Centre-ville
• Cornillon-Confoux	Centre-ville
• Coudoux	Centre-ville
• Cuges-les-Pins	Centre-ville
• Éguilles	Centre-ville
• Ensues-la-Redonne	Centre-ville
• Eyguières	Centre-ville
• Fos-sur-Mer	Centre-ville
• Fos-sur-Mer	Centre-ville administratif
• Fos-sur-Mer	Quartier de la Plage
• Fuveau	Centre-ville
• Fuveau	La Barque
• Gardanne	Biver Centre
• Gémenos	Centre-ville
• Gignac-la-Nerthe	Laure centre
• Gignac-la-Nerthe	Centre-ville
• Grans	Centre-ville
• Gréasque	Centre-ville
• Istres	Trigance
• Jouques	Centre-ville
• La Barben	Centre-ville
• La Bouilladisse	Centre-ville
• La Destrousse	Centre-ville
• La Fare-les-Oliviers	Centre-ville
• La Penne-sur-Huveaune	Centre-ville
• La Roque-d'Anthéron	Centre-ville
• Lamanon	Centre-ville
• Lambesc	Centre-ville
• Lançon-Provence	Centre-ville
• Le Puy-Sainte-Réparate	Centre-ville
• Le Rove	Centre-ville
• Le Tholonet	Centre-ville
• Les Pennes Mirabeau	La Gavotte



• Les Pennes Mirabeau	Les Cadeneaux
• Les Pennes-Mirabeau	Centre-ville
• Mallemort	Centre-ville
• Marseille	Beaumont
• Marseille	Bon Secours
• Marseille	Bonneveine
• Marseille	Château-Gombert
• Marseille	Éoures
• Marseille	La Barasse
• Marseille	La Cabucelle
• Marseille	La Capelette
• Marseille	La Croix Rouge Village
• Marseille	La Pointe-Rouge
• Marseille	La Pomme
• Marseille	La Rose
• Marseille	La Treille
• Marseille	La Valentine Village
• Marseille	La Viste
• Marseille	Le Cabot
• Marseille	Le Canet
• Marseille	Le Merlan
• Marseille	Les Accates
• Marseille	Les Aygalades
• Marseille	Les Caillols
• Marseille	Les Camoins
• Marseille	Les Goudes
• Marseille	Les Olives
• Marseille	Les Trois Lucs
• Marseille	L'Estaque
• Marseille	Malpassé
• Marseille	Mazargues
• Marseille	Montolivet
• Marseille	Montredon
• Marseille	Mont-Rose

• Marseille	Pont-de-Vivaux
• Marseille	Saint-André
• Marseille	Saint-Antoine
• Marseille	Saint-Barnabé
• Marseille	Saint-Barthélemy
• Marseille	Saint-Henri
• Marseille	Saint-Jérôme
• Marseille	Saint-Julien
• Marseille	Saint-Just
• Marseille	Saint-Louis
• Marseille	Saint-Loup
• Marseille	Saint-Marcel
• Marseille	Saint-Menet
• Marseille	Saint-Mitre
• Marseille	Sainte-Marguerite
• Marseille	Sainte-Marthe
• Marseille	Vallon de l'Oriol
• Marseille	Vallon des Auffes
• Martigues	Carro Centre
• Martigues	La Couronne Centre
• Meyrargues	Centre-ville
• Meyreuil	Centre-ville
• Mimet	Centre-ville
• Miramas	Miramas le Vieux Centre
• Pelissanne	Centre-ville
• Peynier	Centre-ville
• Peypin	Centre-ville
• Peyrolles-en-Provence	Centre-ville
• Plan-de-Cuques	Centre-ville
• Port-de-Bouc	Centre-ville
• Port-Saint-Louis-du-Rhône	Centre-ville
• Puyloubier	Centre-ville
• Rognac	Centre-ville
• Rognes	Centre-ville

• Roquefort-la-Bédoule	Centre-ville
• Roquevaire	Centre-ville
• Roquevaire	Pont de l'Etoile
• Rousset	Centre-ville
• Saint Antonin sur Bayon	Centre-ville
• Saint-Cannat	Centre-ville
• Saint-Chamas	Centre-ville
• Saint-Estève-Janson	Centre-ville
• Saint-Marc-Jaumegarde	Centre-ville
• Saint-Mitre-les-Remparts	Centre-ville
• Saint-Paul-lès-Durance	Centre-ville
• Saint-Savournin	Centre-ville
• Saint-Victoret	Centre-ville
• Saint-Zacharie	Centre-ville
• Salon-de-Provence	Bel Air Les 4 Vents
• Salon-de-Provence	Cap Canourgues
• Salon-de-Provence	Wertheim
• Sausset-les-Pins	Centre-ville
• Sénas	Centre-ville
• Septèmes-les-Vallons	Notre-Dame Limite
• Septèmes-les-Vallons	Centre-ville
• Simiane-Collongue	Centre-ville
• Trets	Centre-ville
• Vauvenargues	Centre-ville
• Velaux	Centre-ville
• Velaux	Le Parterre
• Venelles	Centre-ville
• Ventabren	Centre-ville
• Vernègues	Centre-ville
• Vernègues-Cazan	Centre-ville
• Vitrolles	Fontblanche

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale et la gestion des flux

- Favoriser l'accueil des commerces correspondant à des fréquences d'achat quotidiennes et hebdomadaires.
- La création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces de vente des équipements commerciaux est conditionnée à une surface de vente maximale :
 - de 1 000 m², dans les centralités de proximité dont la zone de chalandise accessible en modes actifs (équivalente à un rayon d'environ 3 km) est inférieure à de l'ordre de 5 000 habitants,
 - de 1 500 m² dans les centralités de proximité dont la zone de chalandise accessible en modes actifs (équivalente à un rayon d'environ 3 km) est comprise entre de l'ordre de 5 000 habitants et de 10 000 habitants,
 - de 3 000 m², dans les centralités de proximité situées en zone de bonne desserte et/ou dont la zone de chalandise accessible en modes actifs (équivalente à un rayon d'environ 3 km) est supérieure à de l'ordre 10 000 habitants.
- La centralité urbaine désignée ci-dessous se voit attribuer une surface de vente maximale spécifique (création + extension) :
 - Saint-Zacharie centre-ville : 3000 m².

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- L'objectif est d'améliorer les conditions de déambulation et la gestion apaisée des flux (cf. DOO).
- Lorsqu'un espace de stationnement voiture est prévu par un opérateur, en sous-sol ou non, il intègre un stationnement vélo au plus proche de l'entrée. Si ce n'est pas le cas, le stationnement vélo est prévu avec les stationnements voitures organisés en centre-ville par la collectivité compétente et est commun à l'ensemble des commerces.



Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- Une insertion urbaine est recherchée (cohérence des matériaux et des couleurs) en lien avec l'environnement proche) avec intégration des enseignes dans la façade pour les collectivités ne disposant pas de Règlement Local de Publicité. Toutefois des enseignes perpendiculaires à la façade peuvent être tolérées sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et à l'exception des enseignes lumineuses clignotantes aux couleurs criardes.

D. Les centres commerciaux urbains majeurs et intermédiaires

Les centres commerciaux urbains n'ont pas vocation à s'étendre mais à se densifier sous réserve d'une meilleure intégration urbaine. La mixité des services est favorisée pour renforcer leur rôle de centralité urbaine.

Pour les centres commerciaux urbains majeurs, sont concernés :

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| • Aix-en-Provence | CC Jas de Bouffan |
| • Marseille | CC Bonneveine |
| • Marseille | Pôle commercial Saint-Loup |
| • Marseille | Les Terrasses du Port |
| • Martigues | Canto Perdrix |
| • Vitrolles | Le Liourat |

Pour les centres commerciaux urbains intermédiaires, sont concernés :

- | | |
|-------------|-----------------|
| • Istres | Les Cognets |
| • Istres | Les Craux |
| • Marignane | CC Saint-Pierre |
| • Marseille | CC Caillols |
| • Marseille | CC Sormiou |
| • Marseille | CC Valmante |
| • Marseille | Centre Bourse |
| • Marseille | La Croix Rouge |
| • Marseille | Le Merlan |
| • Marseille | Les Docks |
| • Marseille | Prado Vélodrome |
| • Marseille | Sainte-Anne |

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale et la gestion des flux et gestion de l'espace

- Au sein des centres commerciaux urbains majeurs et intermédiaires, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant à toutes les fréquences d'achat.
- Pour les centres commerciaux des communes de Marseille et d'Aix-en-Provence, la création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces

de vente ne peut dépasser de l'ordre de 10% des surfaces globales de vente existantes de plus de 1 000 m² à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues, à l'exception des Terrasses du Port à Marseille pour laquelle une offre complémentaire dans le cadre d'une extension est prévue.

- Pour les autres centres commerciaux, la création (ou modification de destination) ou l'extension de surfaces de vente peut dépasser de l'ordre de 10% de la surface globale de vente existante de plus de 1 000 m² à la date d'approbation du SCoT, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Si elle répond aux besoins locaux et pour des implantations ne pouvant se réaliser en centre-ville,
 - Si elle s'accompagne d'une reconfiguration complète plus urbaine du site, avec la constitution de façades urbaines, en intégrant les parkings :
 - en sous-sols,
 - ou en silo dans un ensemble immobilier pouvant constituer une façade urbaine, dans des conditions de qualité visées ci-après.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Pour les centres commerciaux appelés à être reconfigurés dans une logique urbaine, la création (ou modification de destination) ou l'extension de surface de vente **supérieure à 3 000 m²** correspondant à des achats exceptionnels est conditionnée à une implantation dans les zones de bonne desserte définies dans les PLUi afin de ne pas générer des flux automobiles supplémentaires en centre-ville.



- Le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux magasins et les circulations modes doux sont prioritaires et sécurisées depuis les trottoirs extérieurs jusqu'à l'entrée des magasins.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative des centres commerciaux urbains pour maintenir leur attractivité commerciale notamment :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 (date de mise en œuvre non encore fixée pour les certains bâtiments mais applicable aux immeubles de logements collectifs et aux bureaux dans lesquels peuvent s'intégrer du commerce en pied d'immeuble), et/ou en intégrant des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou être raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).
- La reconfiguration des sites dans une logique urbaine implique de reconstituer des façades urbaines de qualité pouvant intégrer des fonctions résidentielles et tertiaires (bureaux, services...).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SIP DEDIES AU COMMERCE

A. Les SIP dédiés majeurs

Lieux préférentiels d'accueil des commerces, dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans les centralités urbaines, et favorisant les activités économiques et servicielles compatibles.

Sont concernées :

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| • Aix-en-Provence | La Pioline |
| • Aubagne | La Martelle |
| • Cabriès / Les Pennes-Mirabeau | Plan de Campagne |
| • La Ciotat | L'Ancre Marine |
| • Marseille | La Valentine |
| • Marseille | Grand Littoral |
| • Salon-de-Provence | Les Viougues |
| • Salon-de-Provence | La Gandonne 1 |
| • Vitrolles | Bastide Blanche |

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- En SIP dédié majeur, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant à toutes les fréquences d'achat, en privilégiant l'occasionnelle « lourd » et l'exceptionnelle.
- Dans le cadre de l'analyse d'impact (créée par la Loi Elan et reprise dans l'article 752-6 du code du commerce), chaque projet devra :
 - présenter l'état actuel de la desserte et du contexte urbain et économique (commercial, productif...) ainsi que les évolutions attendues au regard des documents d'urbanisme (dynamique démographique, économique...).
 - démontrer que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement commercial présentée en introduction du DAACL, et qui vise à répondre aux besoins sans déstructurer l'offre existante, sans créer

de suroffre, sans nuire au fonctionnement et au développement de l'économie productive.

- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale instruite dans le cadre du DAACL est limitée à 10% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension.
- Le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 10% du total estimé des surfaces de vente de plus de 1.000 m² existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.
- Les SIP désignés ci-dessous bénéficient de dispositions spécifiques :
 - Plan de Campagne (Cabriès/Les Pennes-Mirabeau) : le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 5% du total estimé des surfaces de vente existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.
 - Les Viougues et la Gandonne 1 (Salon-de-Provence) : le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 20% du total estimé des surfaces de vente existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

- Chaque projet de création ou d'extension de surfaces devra respecter les conditions suivantes :
 - Être réalisé en densification ou en renouvellement des emprises bâties,
 - Être réalisé sur des espaces déjà artificialisés ou prévoir une artificialisation intégralement compensée.



Le choix du SCoT en application des dispositions de la loi Climat et Résilience

Les nouveaux équipements de plus de 1000 m2 de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :

- *S'ils répondent au besoin de renforcement de l'offre exceptionnelle /occasionnelle pour une activité insuffisamment ou non représenté dans le SIP,*
 - *Ou si la nouvelle implantation est liée à une requalification/reconfiguration d'une partie significative de la SIP permettant d'améliorer la gestion environnementale et paysagère du site et d'optimiser la gestion de l'espace pour renforcer des fonctions servicielles non soumises à CDAC ;*
- *Et s'ils sont réalisés en continuité ;*
- *Et si leur artificialisation est intégralement compensée, notamment sur site pour réorganiser la gestion du pluvial en infiltration sur des espaces renaturalisés.*

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Organiser le stationnement vélo à proximité des accès aux magasins.
- Organiser des circulations sécurisées pour les modes doux notamment depuis les arrêts de transport collectif.
- Développer l'offre de bornes de recharge électrique.
- Aménager de manière à permettre la mutualisation du stationnement entre les différentes implantations et faciliter les usages alternatifs de parkings pour développer les covoiturages ou les fonctions de parking relais dans les zones desservies en transports collectifs.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.

- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020, en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).

B. Les SIP dédiés intermédiaires

Lieux préférentiels d'accueil des commerces, dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans les centralités urbaines, et favorisant les activités économiques et servicielles compatibles.

Sont concernés :

• Aubagne	Entrée Sud des Paluds
• Aubagne	Les Vaux
• Châteauneuf-les-Martigues	La Valampe
• Gardanne	Le Payannet
• Gardanne	Zone de la Plaine
• Grans	Camp de Jouven
• Istres	Istropolis
• La Bouilladisse	La Malvesine
• La Destrousse	Souque Nègre
• Marignane	La Raumette
• Martigues	Figuerolles
• Meyrargues	La Coudourousse
• Miramas	Les Molières Nord
• Pertuis	Pierre Plantée - CC Espace Luberon
• Port-de-Bouc	Pôle commercial Clément Mille
• Roquevaire	Pont de l'Étoile Nord
• Roquevaire	Saint-Estève
• Saint-Mitre-les-Remparts	Les Etangs
• Saint-Victoret	La Lauve - La Raumette
• Salon-de-Provence	Aire de la Dîme
• Salon-de-Provence	Les Basses-Viougues
• Salon-de-Provence	Les Broquetiers

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- En SIP dédié intermédiaire, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant aux fréquences d'achat :
 - Hebdomadaire, occasionnelle « léger » et « lourd »,
 - Exceptionnelle à condition que la surface de vente n'excède pas 2 500 m²
- Dans le cadre de l'analyse d'impact (créée par la Loi Elan et reprise dans l'article 752-6 du code du commerce), chaque projet devra :
 - présenter l'état actuel de la desserte et du contexte urbain et économique (commercial, productif...) ainsi que les évolutions attendues au regard des documents d'urbanisme (dynamique démographique, économique...).
 - démontrer que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement commercial présentée en introduction du DAACL, et qui vise à répondre aux besoins sans déstructurer l'offre existante, sans créer de suroffre, sans nuire au fonctionnement et au développement de l'économie productive.
- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale instruite dans le cadre du DAACL est limitée à 20% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension.
- Le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 20% du total estimé des surfaces de vente de plus de 1 000 m² existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.
- Lorsque la majorité des commerces existants présente des surfaces de vente inférieures à 1 000 m², la surface de vente maximale des nouveaux commerces autorisés ne pourra dépasser aux environs de 25% des surfaces globales d'emprises au sol des commerces situées dans le SIP à la date d'approbation du SCoT.
- Les SIP désignés ci-dessous bénéficient d'une surface de vente maximale spécifique :
 - Camp Jouven (Grans) : 4.500 m²
 - Les Basses-Viougues (Salon-de-Provence) : 10 000 m²
 - Les Broquetiers (Salon-de-Provence) : 10 000 m²



Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

- Chaque projet de création ou d'extension de surfaces de vente devra respecter les conditions suivantes :
 - Être réalisé en densification ou en renouvellement des emprises bâties,
 - Être réalisé sur des espaces déjà artificialisés ou prévoir une artificialisation intégralement compensée.

Le choix du SCoT en application des dispositions de la loi Climat et Résilience

Les nouveaux équipements de plus de 1 000 m² de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :

- *S'ils répondent au besoin de renforcement de l'offre exceptionnelle /occasionnelle pour une activité insuffisamment ou non représentée dans le SIP,*
 - *Ou si la nouvelle implantation est liée à une requalification/reconfiguration d'une partie significative de la SIP permettant d'améliorer la gestion environnementale et paysagère du site et d'optimiser la gestion de l'espace pour renforcer des fonctions servicielles non soumises à CDAC ;*
- *Et s'ils sont réalisés en continuité ;*
- *Et si leur artificialisation est intégralement compensée, notamment sur site pour réorganiser la gestion du pluvial en infiltration sur des espaces renaturalisés.*

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Organiser le stationnement vélo à proximité des accès aux magasins.
- Organiser des circulations sécurisées pour les modes doux notamment depuis les arrêts de transport collectif.
- Développer l'offre de bornes de recharge électrique.
- Aménager de manière à permettre la mutualisation du stationnement entre les différentes implantations et faciliter les usages alternatifs de parkings pour

faciliter les covoiturages ou les fonctions de parking relais dans les zones desservies en transports collectifs.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).

C. Les SIP dédiés de proximité

Lieux préférentiels d'accueil des commerces, dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans les centralités urbaines, et favorisant les activités économiques et servicielles compatibles.

Sont concernées :

• Aix-en-Provence	L'ensoleillée
• Aix-en-Provence	Les Commerces de la Bastide
• Allauch	Allauch Park
• Allauch	Le Carré d'Or
• Allauch	Le Jet d'Eau - Grand Pin
• Auriol	Clos Saint-Joseph
• Auriol	Pont de Joux
• Auriol	Pujol
• Belcodène	La Roque Forcade
• Bouc-Bel-Air	Croix d'Or
• Bouc-Bel-Air	La Mounine
• Bouc-Bel-Air	San Baquis
• Carnoux-en-Provence	Les Barles
• Carnoux-en-Provence	Le Grand Mussuguet
• Carry-le-Rouet	Pôle commercial Carry-le-Rouet
• Ceyreste	Espace Saincour
• Cuges-les-Pins	Pôle commercial La Curasse
• Ensues-la-Redonne	Les 13 Saouques
• Fos-sur-Mer	Les Carabins
• Fos-sur-Mer	Les Vallins-le-Guignonnet
• Fuveau	Jas de Bassas
• Fuveau	Pôle commercial Maréchal Leclerc
• Gardanne	Pôle commercial de Nice
• Gardanne	Pont de Peton
• Gignac-la-Nerthe	La Pousaraque
• Gréasque	Pradeaux
• La Ciotat	Baie des Anges
• La Destrousse	CC Cave coopérative

• La Destrousse	Le Plan
• La Fare-les-Oliviers	Les Barrales Sud
• La Roque-d'Anthéron	Pôle commercial Europe Unie
• Lambesc	Calypso
• Lançon-Provence	CC Les Taulets
• Le Rove	La Carraïade
• Le Tholonet	Pôle commercial Langesse
• Marignane	Aéropôle
• Marseille	Château Gombert - Les Bessons
• Martigues	Croix Sainte
• Meyreuil	La Croix
• Mimet	Les Fabres
• Pélissanne	La Cour des Lices
• Pélissanne	Le Haut Taulet
• Peyrolles-en-Provence	Les Rivaux
• Port-Saint-Louis-du-Rhône	Pôle commercial de l'avenue du Port
• Rognac	CC Courbet
• Rognac	CC Le Bosquet
• Rognac	CC Victor Hugo
• Roquevaire	Saint-Estève-Nord
• Rousset	Biocoop
• Saint-Cannat	Chemin du Petit Budeaou
• Saint-Savournin	Puits-Germain
• Saint-Zacharie	La Petite Foux
• Salon-de-Provence	Espace Millénium
• Salon-de-Provence	Les Cardelines
• Salon-de-Provence	Quartier Roquassier
• Sausset-les-Pins	Zone commerciale Entrée Est
• Sénas	La Capelette
• Sénas	Les Saurins
• Septèmes-les-Vallons	Rougière
• Simiane-Collongue	Le Moulin
• Trets	Pôle commercial Pragues
• Trets	Route de St Maximin



- | | |
|-------------|--------------------|
| • Ventabren | CC Saint-Louis |
| • Ventabren | Maralouine |
| • Vernègues | Supermarché |
| • Vitrolles | La Grande Garrigue |
| • Vitrolles | La Tuilière |

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- En SIP dédié de proximité, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant aux fréquences d'achat quotidienne et hebdomadaire.
- Dans le cadre de l'analyse d'impact (créée par la Loi Elan et reprise dans l'article 752-6 du code du commerce), chaque projet devra :
 - présenter l'état actuel de la desserte et du contexte urbain et économique (commercial, productif...) ainsi que les évolutions attendues au regard des documents d'urbanisme (dynamique démographique, économique...),
 - démontrer que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement commercial présentée en introduction du DAACL, et qui vise à répondre aux besoins sans déstructurer l'offre existante, sans créer de suroffre, sans nuire au fonctionnement et au développement de l'économie productive.
- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale instruite dans le cadre du DAACL est limitée à 20% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension.
- Le SIP désignés ci-dessous bénéficie d'une surface de vente maximale spécifique :
 - Le Haut Taulet (Pélissanne) : 2 000 m²
- Le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 20% du total estimé des surfaces de vente de plus de 1 000 m² existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.

Lorsque la majorité des commerces existants présente des surfaces de vente inférieures à 1 000 m², la surface de vente maximale des nouveaux commerces autorisés ne pourra dépasser aux environs de 25% des surfaces

globales d'emprises au sol des commerces situées dans le SIP à la date d'approbation du SCoT.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

- Chaque projet de création ou d'extension de surfaces de vente devra respecter les conditions suivantes :
 - Être réalisé en densification ou en renouvellement des emprises bâties,
 - Être réalisé sur des espaces déjà artificialisés ou prévoir une artificialisation intégralement compensée
- Dans les secteurs à dominante productive, éviter la réutilisation des friches commerciales pour accueillir ou transférer du commerce mais privilégier les destinations économiques non commerciales, et en particulier les activités productives, la logistique commerciale liée au e-commerce, des activités de service ...

Le choix du SCoT en application des dispositions de la loi Climat et Résilience

Les nouveaux équipements de plus de 1 000 m² de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :

- *S'ils répondent au besoin de renforcement de l'offre exceptionnelle /occasionnelle pour une activité insuffisamment ou non représenté dans le SIP,*
 - *Ou si la nouvelle implantation est liée à une requalification/reconfiguration d'une partie significative de la SIP permettant d'améliorer la gestion environnementale et paysagère du site et d'optimiser la gestion de l'espace pour renforcer des fonctions servicielles non soumises à CDAC ;*
- *Et s'ils sont réalisés en continuité ;*
- *Et si leur artificialisation est intégralement compensée notamment sur site pour réorganiser la gestion du pluvial en infiltration sur des espaces renaturalisés.*

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux magasins et les circulations modes doux sont sécurisées.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les ilots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).



IV. DISPOSITION APPLICABLES AUX SIP CORRESPONDANT A DES ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES

A. Les SIP mixtes majeurs et intermédiaires

Lieux dans lesquels il s'agit de freiner le développement commercial en privilégiant les destinations autres (activités productives, logistiques, tertiaire...).

Est concerné pour les SIP majeurs :

- Le Pôle d'activité de Pertuis

Sont concernés pour les SIP intermédiaires :

- | | |
|---------------------|------------------|
| • Istres | Le Tubé |
| • Martigues | Ecopolis |
| • Miramas | Les Molières |
| • Salon de Provence | La Gandonne 2 |
| • Venelles | Pôle d'activités |

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- En SIP mixte majeur et intermédiaire, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant aux fréquences d'achat hebdomadaire, occasionnelle « léger/lourd » et exceptionnel.
- Dans le cadre de l'analyse d'impact (créée par la Loi Elan et reprise dans l'article 752-6 du code du commerce), chaque projet devra :
 - présenter l'état actuel de la desserte et du contexte urbain et économique (commercial, productif...) ainsi que les évolutions attendues au regard des documents d'urbanisme (dynamique démographique, économique...).
 - démontrer que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement commercial présentée en introduction du DAACL, et qui vise à répondre aux besoins sans déstructurer l'offre existante, sans créer

de suroffre, sans nuire au fonctionnement et au développement de l'économie productive.

- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale instruite dans le cadre du DAACL est limitée à 10% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension.
- Le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 10% du total estimé des surfaces de vente de plus de 1.000 m² existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

- Chaque projet de création ou d'extension de surfaces de vente devra respecter les conditions suivantes :
 - Être réalisé en densification ou en renouvellement des emprises bâties,
 - Être réalisé sur des espaces déjà artificialisés ou prévoir une artificialisation intégralement compensée.
- Dans les secteurs à dominante productive, éviter la réutilisation des friches commerciales pour accueillir ou transférer du commerce, mais privilégier les destinations économiques non commerciales, et en particulier les activités productives, la logistique commerciale liée au e-commerce, des activités de service ...
- Les projets de création de surfaces commerciales devront éviter de nouvelles d'implantations commerciales enclavées au sein d'un espace rassemblant des activités productives et organiser les nouvelles implantations dans un secteur ou la dominante commerciale est plus forte pour éviter les conflits d'usage liés à la circulation avec des activités productives.

Le choix du SCoT en application des dispositions de la loi Climat et Résilience

Les nouveaux équipements de plus de 1000 m2 de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :

- *S'ils répondent au besoin de renforcement de l'offre exceptionnelle /occasionnelle pour une activité insuffisamment ou non représenté dans le SIP,*
 - *Ou si la nouvelle implantation est liée à une requalification/reconfiguration d'une partie significative de la SIP permettant d'améliorer la gestion environnementale et paysagère du site et d'optimiser la gestion de l'espace pour renforcer des fonctions servicielles non soumises à CDAC ;*
- *Et s'ils sont réalisés en continuité ;*
- *Et si leur artificialisation est intégralement compensée notamment sur site pour réorganiser la gestion du pluvial en infiltration sur des espaces renaturalisés.*

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Les accès doivent être conçus de manière à ne pas aggraver les conflits d'usages avec les activités productives.
- Organiser le stationnement vélo à proximité des accès aux magasins.
- Organiser des circulations sécurisées pour les modes doux notamment depuis les arrêts de transport collectif.
- Développer l'offre de bornes de recharge électrique.
- Aménager de manière à permettre la mutualisation du stationnement entre les différentes implantations et faciliter les usages alternatifs de parkings pour faciliter les covoiturages ou les fonctions de parking relais dans les zones desservies en transports collectifs.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,

- En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
- En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).



B. Les SIP mixtes de proximité

Lieux dans lesquels il s'agit de freiner le développement commercial en privilégiant les destinations autres (activités productives, logistiques, tertiaire...).

Sont concernés :

• Aix-en-Provence	Lignane
• Aix-en-Provence	Pôle d'activités Les Milles
• Berre-l'Étang	CC Béalet Est
• Châteauneuf-les-Martigues	Fourneillier Sud
• Eguilles	Jalassières
• Eyguières	Les Paluds
• Fuveau	Saint-Charles
• Gardanne	La Palun
• La Fare-les-Oliviers	Pôle commercial Les Bons Enfants
• Lambesc	Bertoire
• Le Tholonet	Espace commercial du Moulin
• Le Tholonet	Palette
• Les Pennes-Mirabeau	La Bilonne
• Mallemort	La Verdière
• Marseille	La Parette
• Meyreuil	Garderine-Canet
• Pélissanne	Le Bas Taulet
• Peynier	CC Le Forum
• Rousset	Parc Club
• Saint-Cannat	Plateau de la Pile
• Trets	La Burlière
• Vitrolles	Les Estroublans
• Vitrolles	Rond-point du camping Marina Plage
• Vitrolles	Sud Cadestaux

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- En SIP mixte de proximité, il conviendra de favoriser l'accueil des commerces correspondant aux fréquences d'achat quotidienne et hebdomadaire
- Dans le cadre de l'analyse d'impact (créée par la Loi Elan et reprise dans l'article 752-6 du code du commerce), chaque projet devra :
 - présenter l'état actuel de la desserte et du contexte urbain et économique (commercial, productif,) ainsi que les évolutions attendues au regard des documents d'urbanisme (dynamique démographique, économique...).
 - démontrer que le projet s'inscrit dans le cadre de la politique de développement commercial présentée en introduction du DAACL, et qui vise à répondre aux besoins sans déstructurer l'offre existante, sans créer de suroffre, sans nuire au fonctionnement et au développement de l'économie productive.
- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale instruite dans le cadre du DAACL est limitée à 10% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension.
- Le total des créations (ou modifications de destination) de surfaces de vente soumises à autorisation devra se situer aux environs de 10% du total estimé des surfaces de vente de plus de 1 000 m² existantes à la date d'approbation du SCoT, toutes typologies de commerce confondues.
- Lorsque la majorité des commerces existants présente des surfaces de vente inférieures à 1 000 m², la surface de vente maximale des commerces autorisés ne pourra dépasser 25% des surfaces globales d'emprises au sol des commerces situées dans le SIP à la date d'approbation du SCoT.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

Chaque projet de création ou d'extension de surfaces de vente devra respecter les conditions suivantes :

- Être réalisé en densification ou en renouvellement des emprises bâties,
- Être réalisé sur des espaces déjà artificialisés ou prévoir une

artificialisation intégralement compensée.

- Dans les secteurs à dominante productive, éviter la réutilisation des friches commerciales pour accueillir ou transférer du commerce mais privilégier les destinations économiques non commerciales, et en particulier les activités productives, la logistique commerciale liée au e-commerce, des activités de service ...
- Les projets de création de surfaces commerciales devront éviter de nouvelles d'implantations commerciales enclavées au sein d'un espace rassemblant des activités productives et organiser les nouvelles implantations dans un secteur où la dominante commerciale est plus forte pour éviter les conflits d'usage liés à la circulation avec des activités productives.

Le choix du SCoT en application des dispositions de la loi Climat et Résilience

Les nouveaux équipements de plus de 1 000 m² de Surface de Vente générant une artificialisation des sols sont interdits sauf :

- *S'ils répondent au besoin de renforcement de l'offre exceptionnelle /occasionnelle pour une activité insuffisamment ou non représentée dans le SIP,*
 - *Ou si la nouvelle implantation est liée à une requalification/reconfiguration d'une partie significative de la SIP permettant d'améliorer la gestion environnementale et paysagère du site et d'optimiser la gestion de l'espace pour renforcer des fonctions servicielles non soumises à CDAC ;*
- *Et s'ils sont réalisés en continuité ;*
- *Et si leur artificialisation est intégralement compensée notamment sur site pour réorganiser la gestion du pluvial en infiltration sur des espaces renaturalisés.*

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux magasins et les circulations modes doux sont sécurisées.
- Les accès doivent être conçus de manière à ne pas aggraver les conflits d'usages avec les activités productives.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).



V. DISPOSITION APPLICABLES AUX SIP CORRESPONDANT A DES POLARITÉS COMMERCIALES SPÉCIFIQUES

A. Les SIP spécifiques

Lieux accueillant une offre commerciale spécifique générant une zone de chalandise élargie.

Sont concernés :

- Bouc-Bel-Air Décathlon Village
- Miramas Village des Marques

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

- La zone « sports-loisirs » de Bouc-Bel-Air est destinée à accueillir des commerces dédiés au sport et aux loisirs. L'offre commerciale ne peut s'étendre que dans la limite de 20 % des surfaces globales de vente existantes à la date d'approbation du SCoT.
- Le Village des Marques est destiné à n'accueillir des commerces qu'en lien avec ce concept. L'offre commerciale ne peut s'étendre que dans la limite de 45 % surfaces globales de vente existantes à la date d'approbation du SCoT.

Nota :

L'estimation des surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT sera effectuée par le pétitionnaire sous contrôle des services compétents de la Métropole.

Le suivi des surfaces autorisées depuis l'approbation du SCoT sera effectué par les services compétents de la Métropole.

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux magasins et les circulations modes doux sont sécurisées.
- Les accès doivent être conçus de manière à ne pas aggraver les conflits d'usages avec les activités productives.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les îlots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.
- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020 en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMMERCE ISOLES OU NON IDENTIFIES SUR LES CARTOGRAPHIES

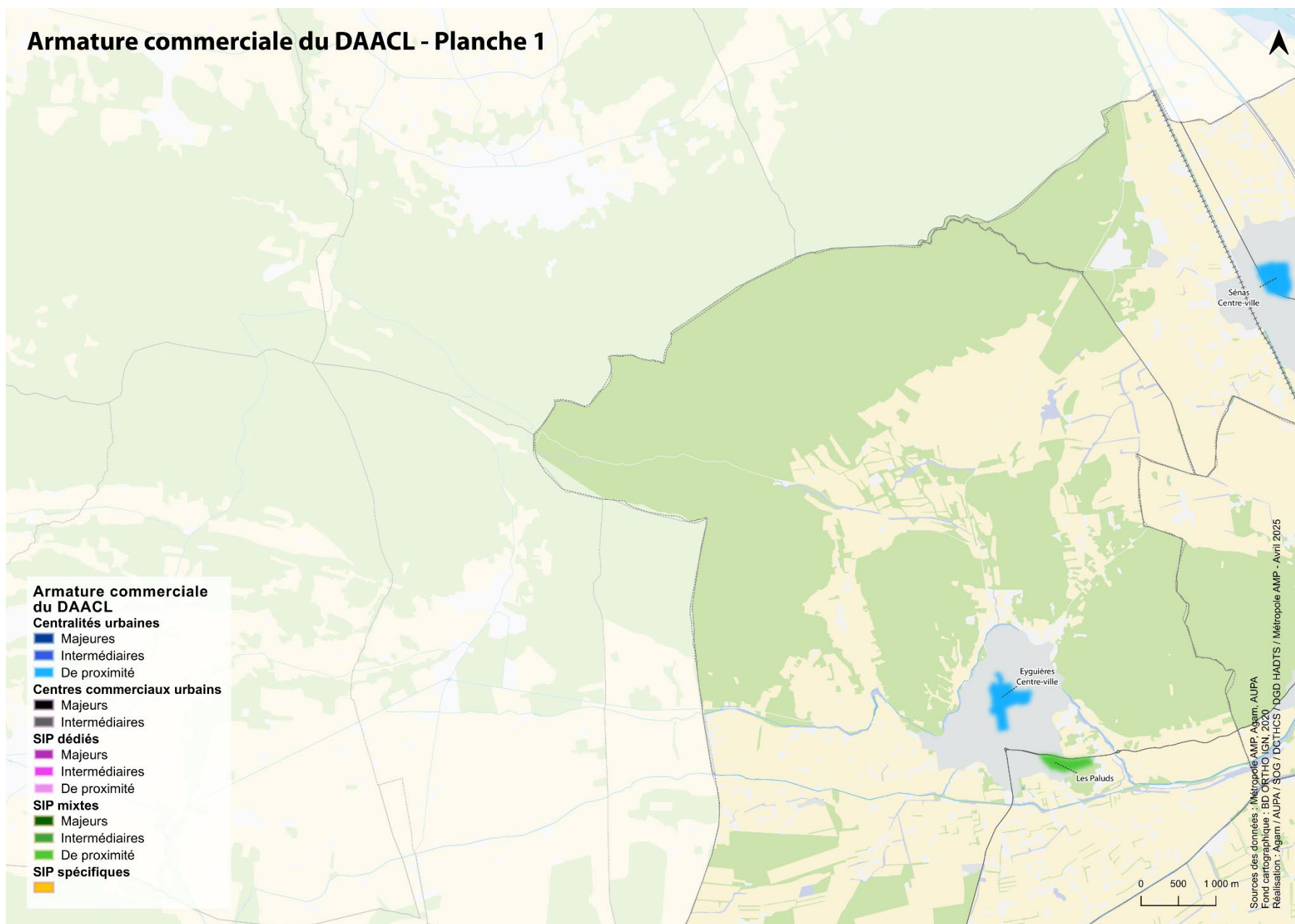
- L'extension de surface de vente d'une unité commerciale isolée ou localisée hors d'un périmètre cartographié, instruite dans le cadre du DAACL (surface de vente supérieure à 1 000 m²) est limitée à 10% de la surface de vente de l'unité commerciale existante demandant son extension. Elle est conditionnée à des opérations de réaménagement de l'existant permettant, notamment, de prendre en compte l'évolution des obligations réglementaires, d'améliorer la gestion des flux et la qualité de traitement des abords.



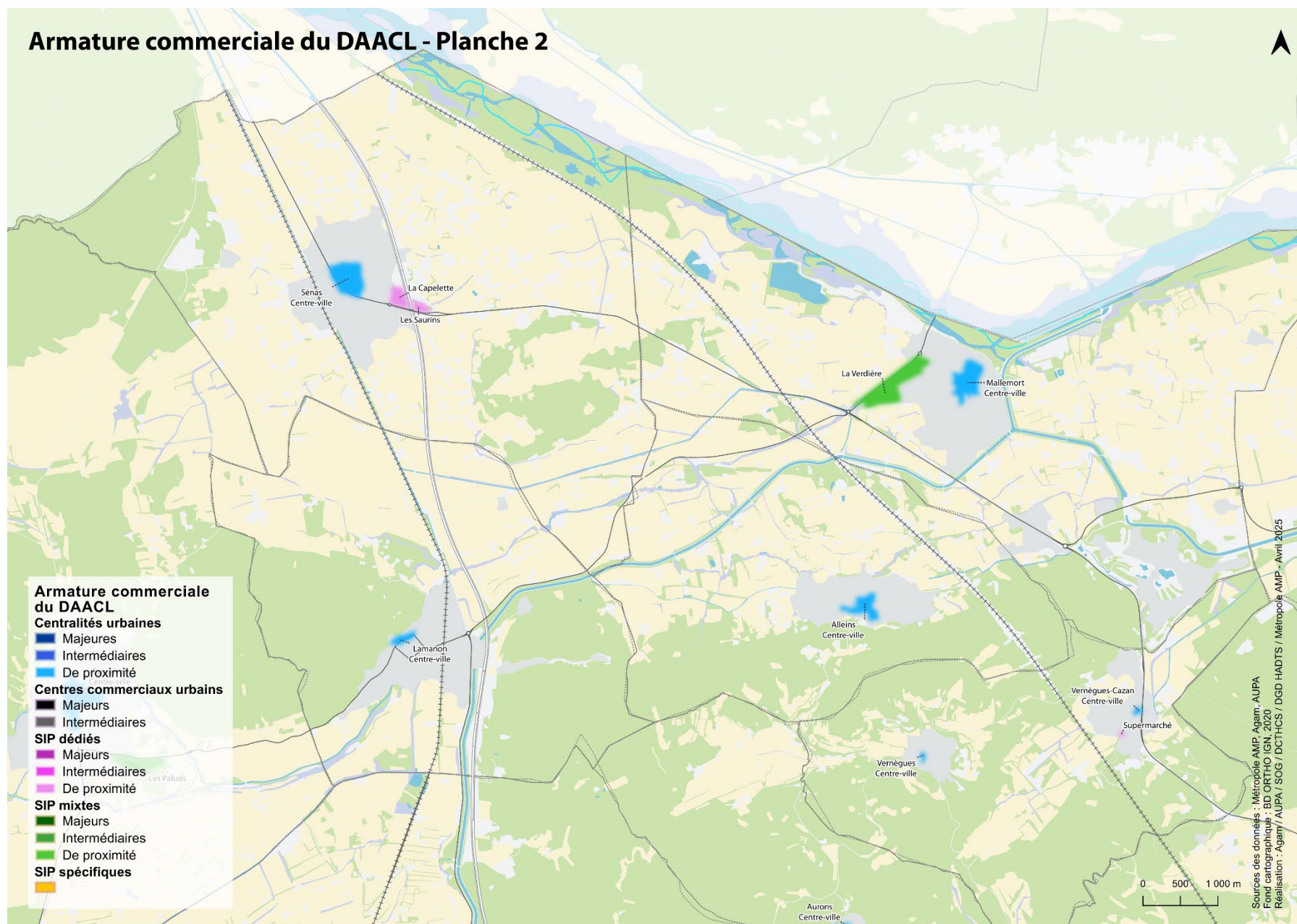
Atlas des polarités commerciales du DAACL - Planche de recollement



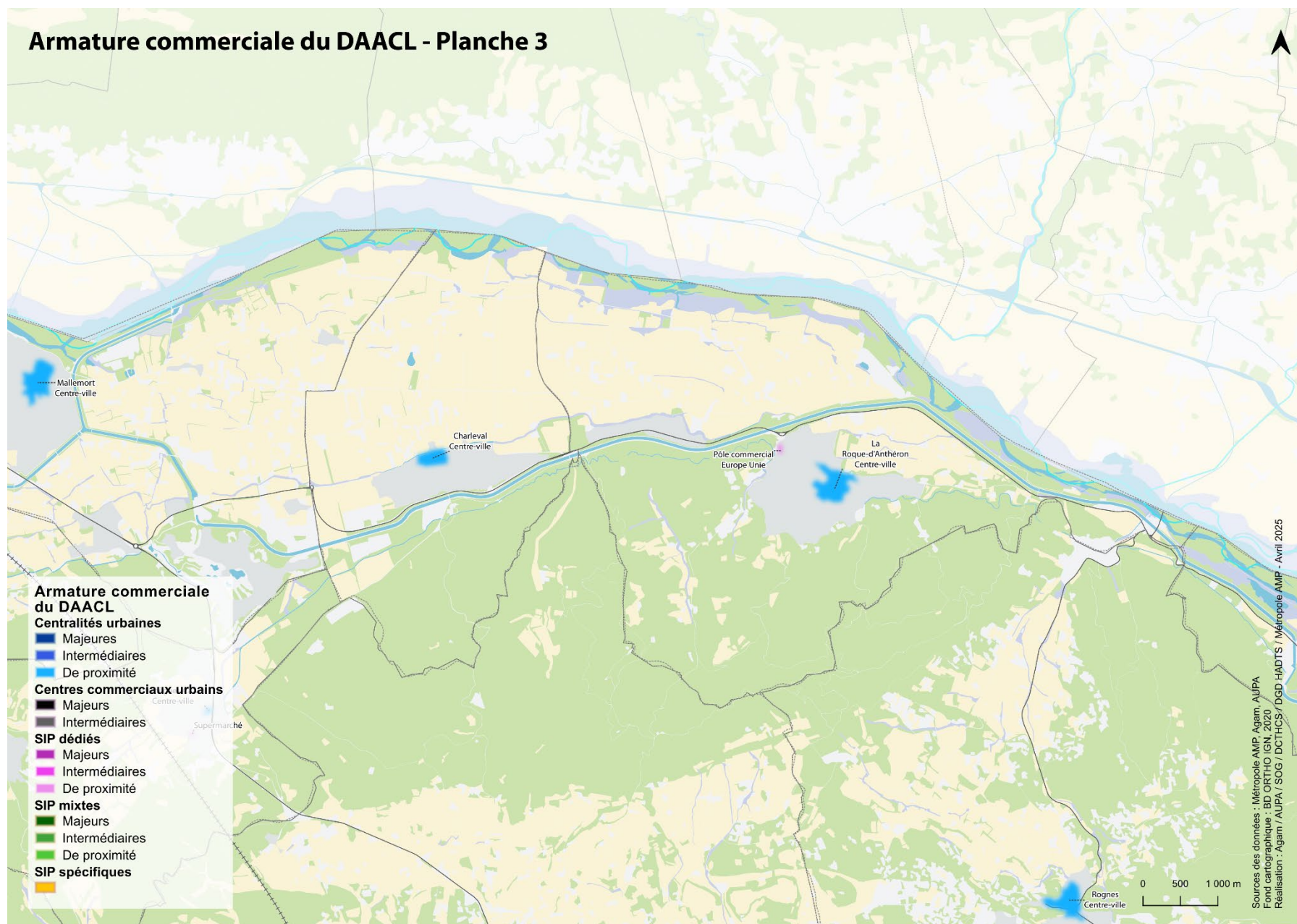
Armature commerciale du DAACL - Planche 1



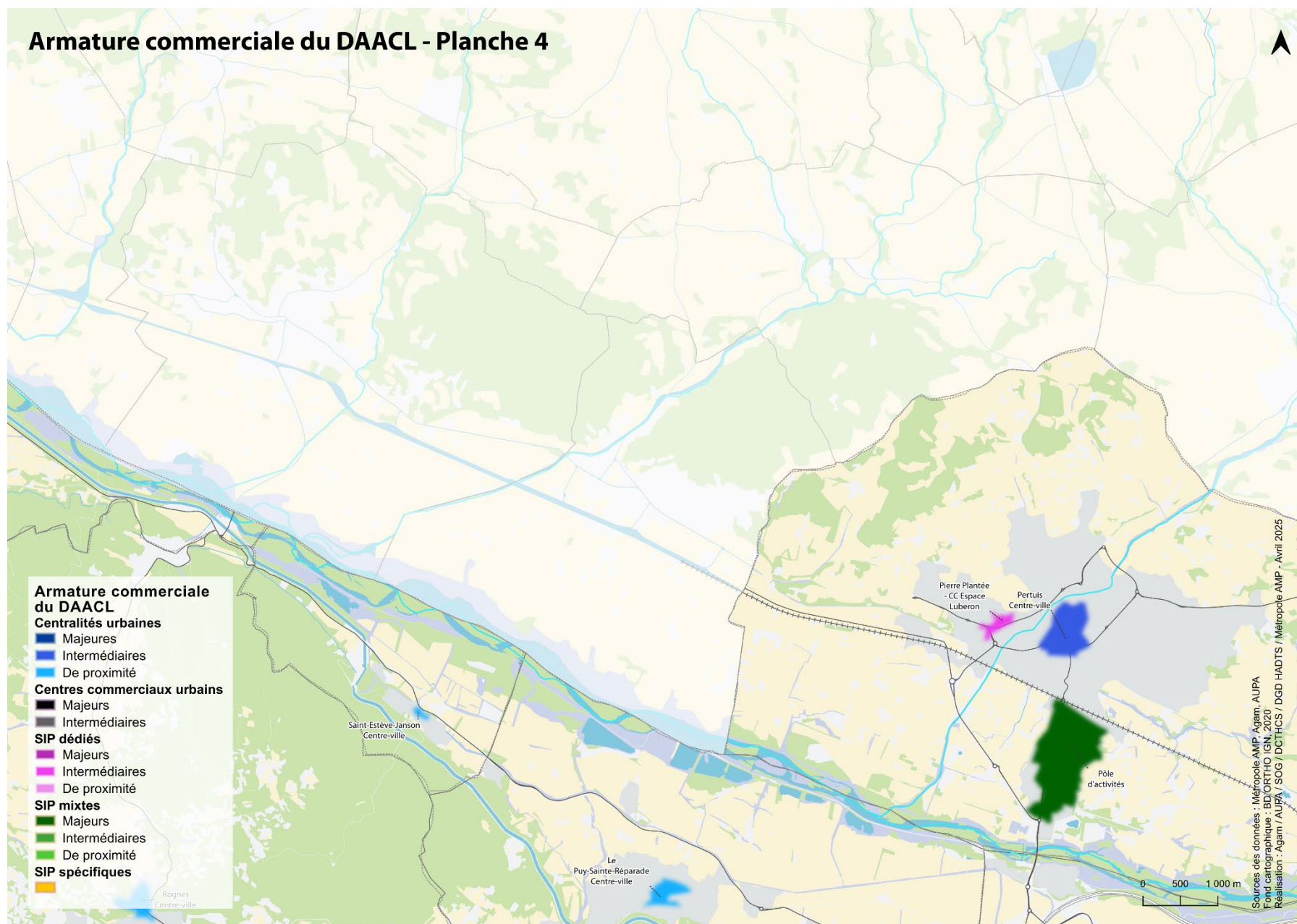
Armature commerciale du DAACL - Planche 2



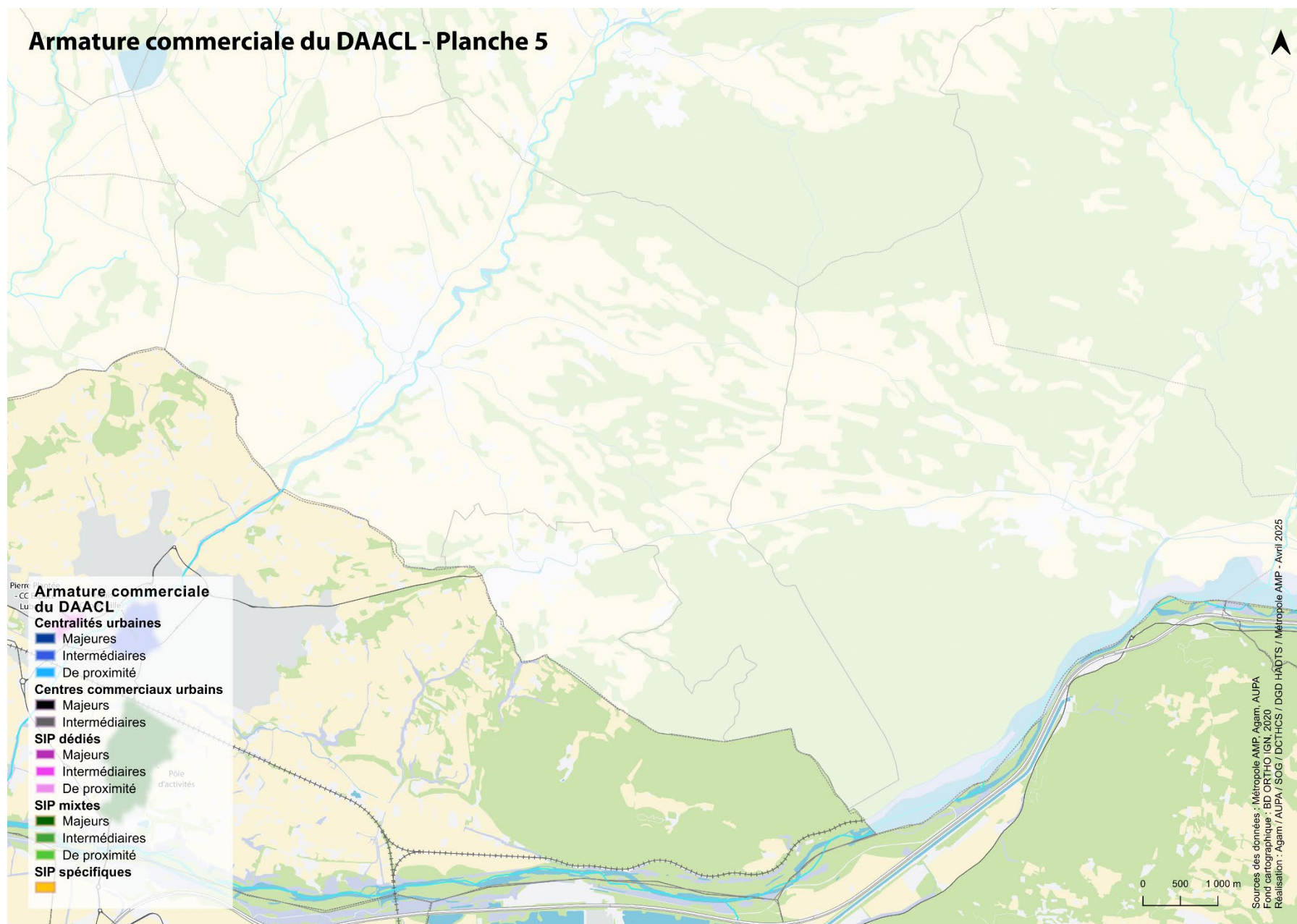
Armature commerciale du DAACL - Planche 3



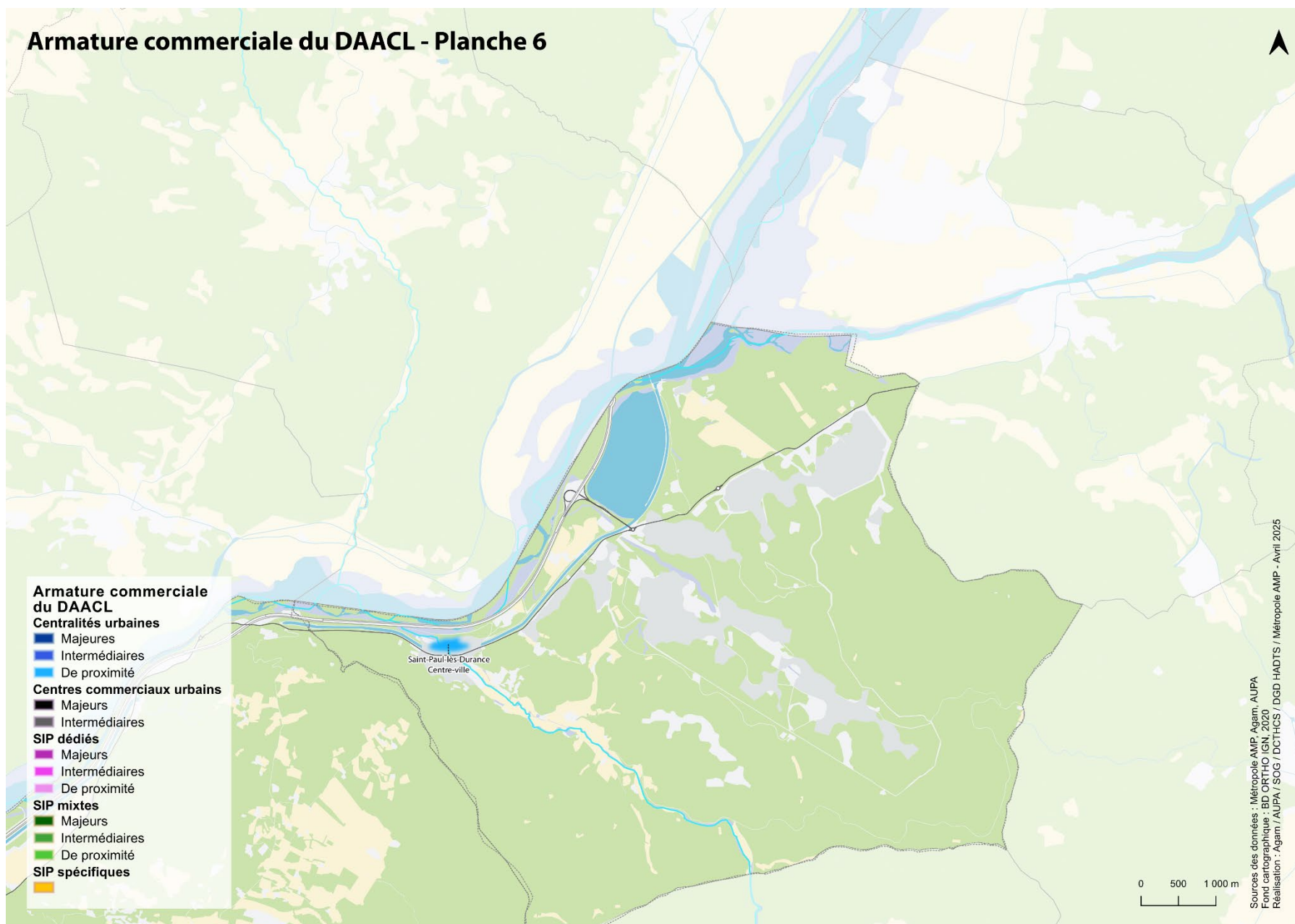
Armature commerciale du DAACL - Planche 4



Armature commerciale du DAACL - Planche 5



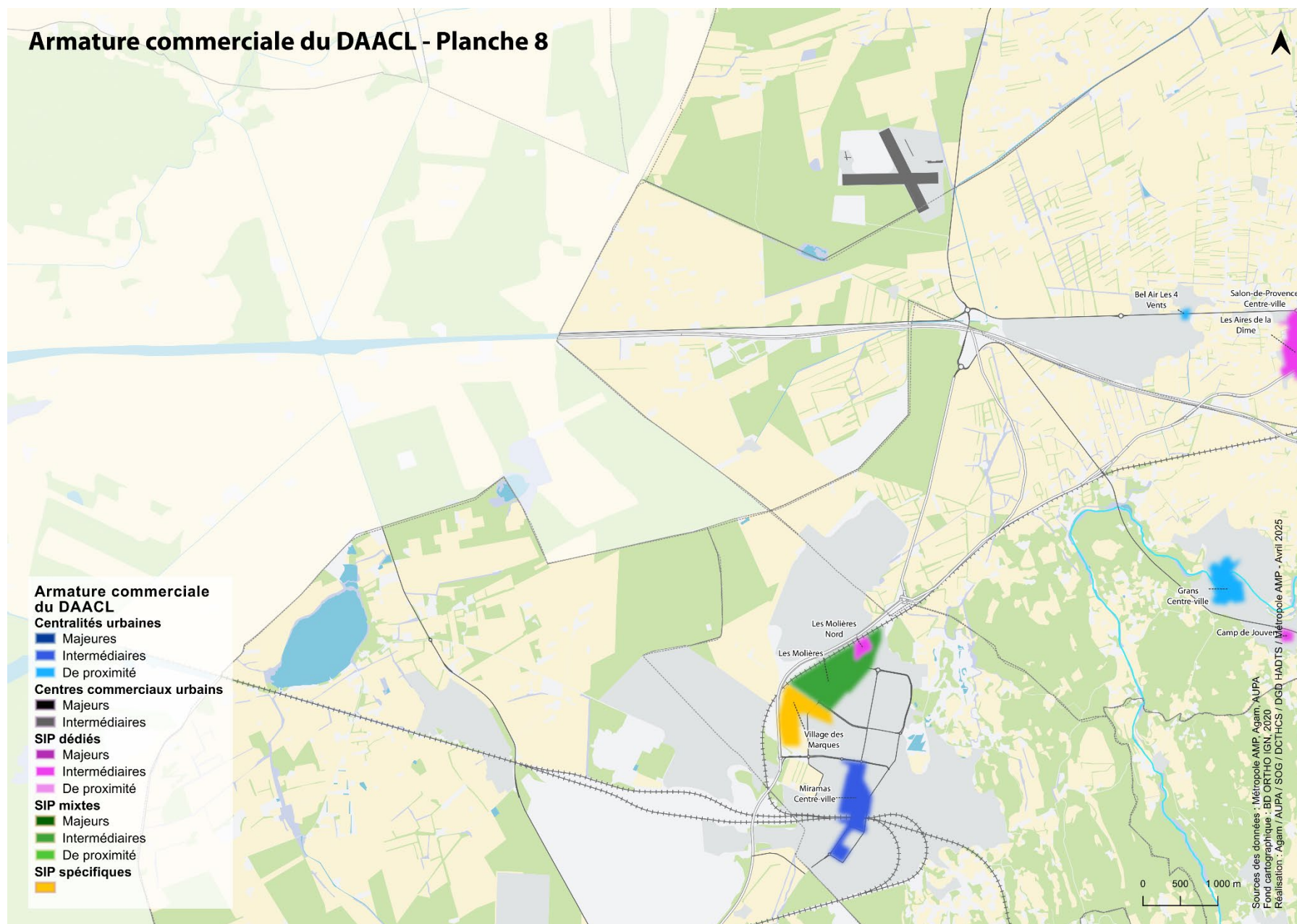
Armature commerciale du DAACL - Planche 6

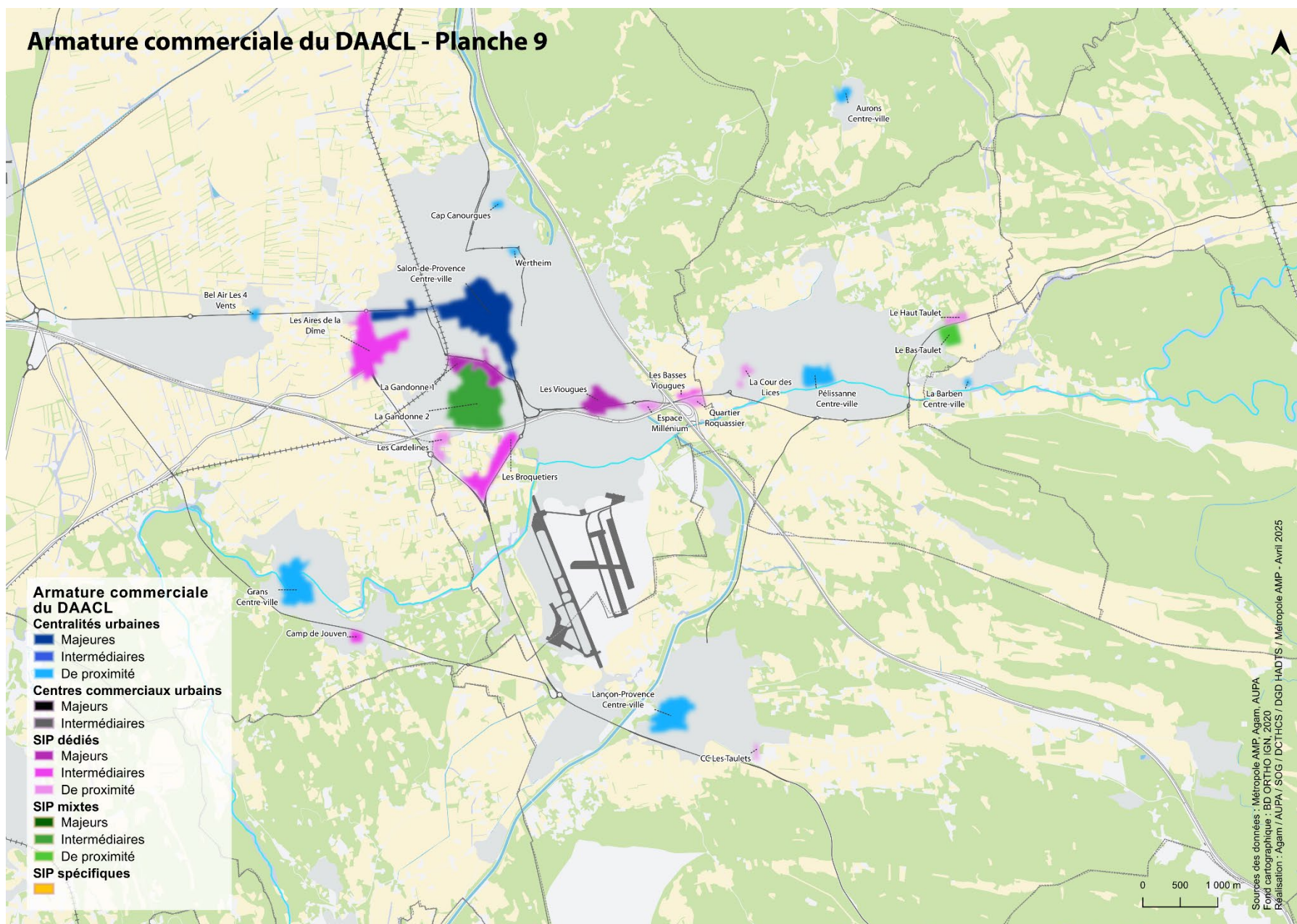


Armature commerciale du DAACL - Planche 7

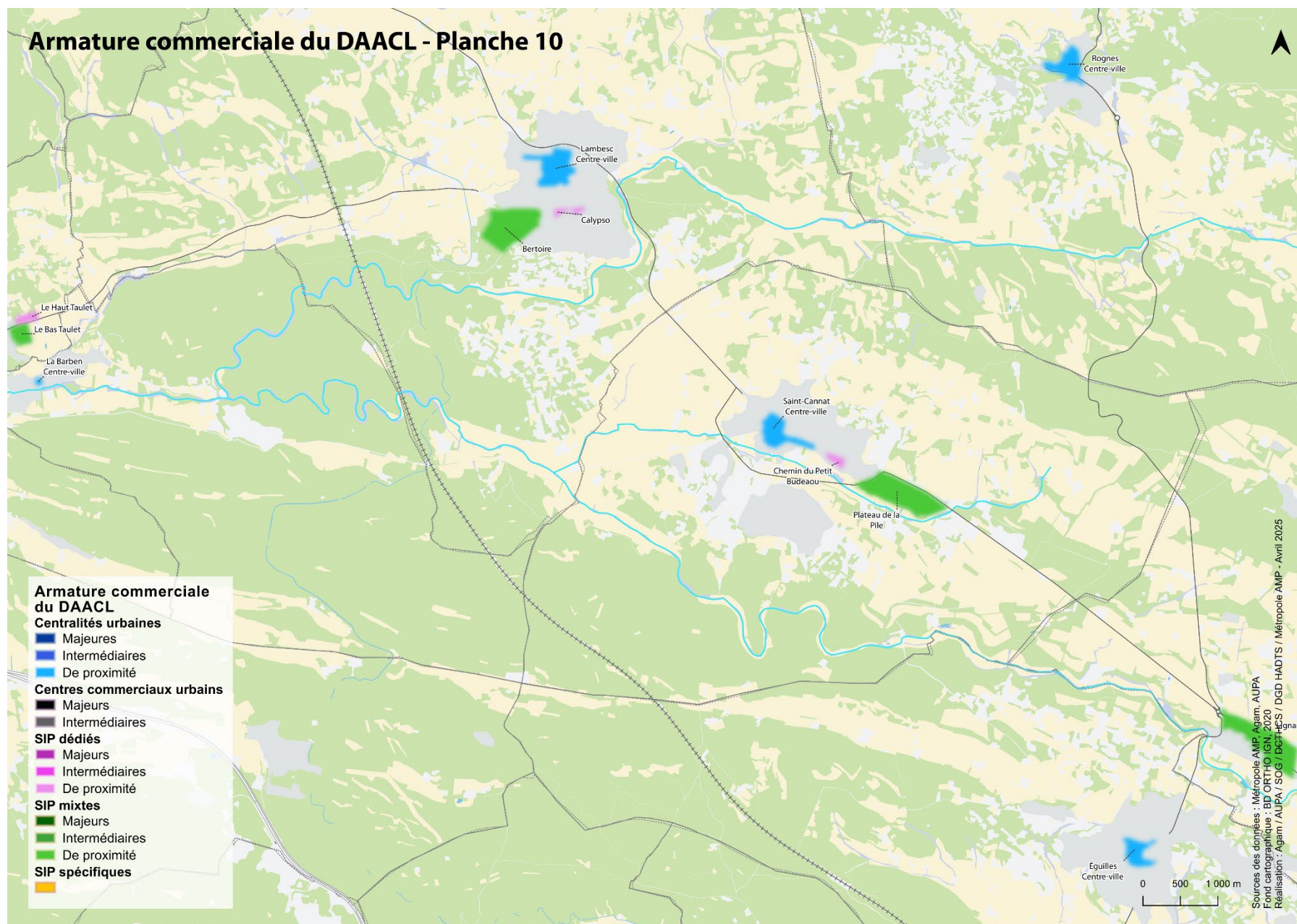


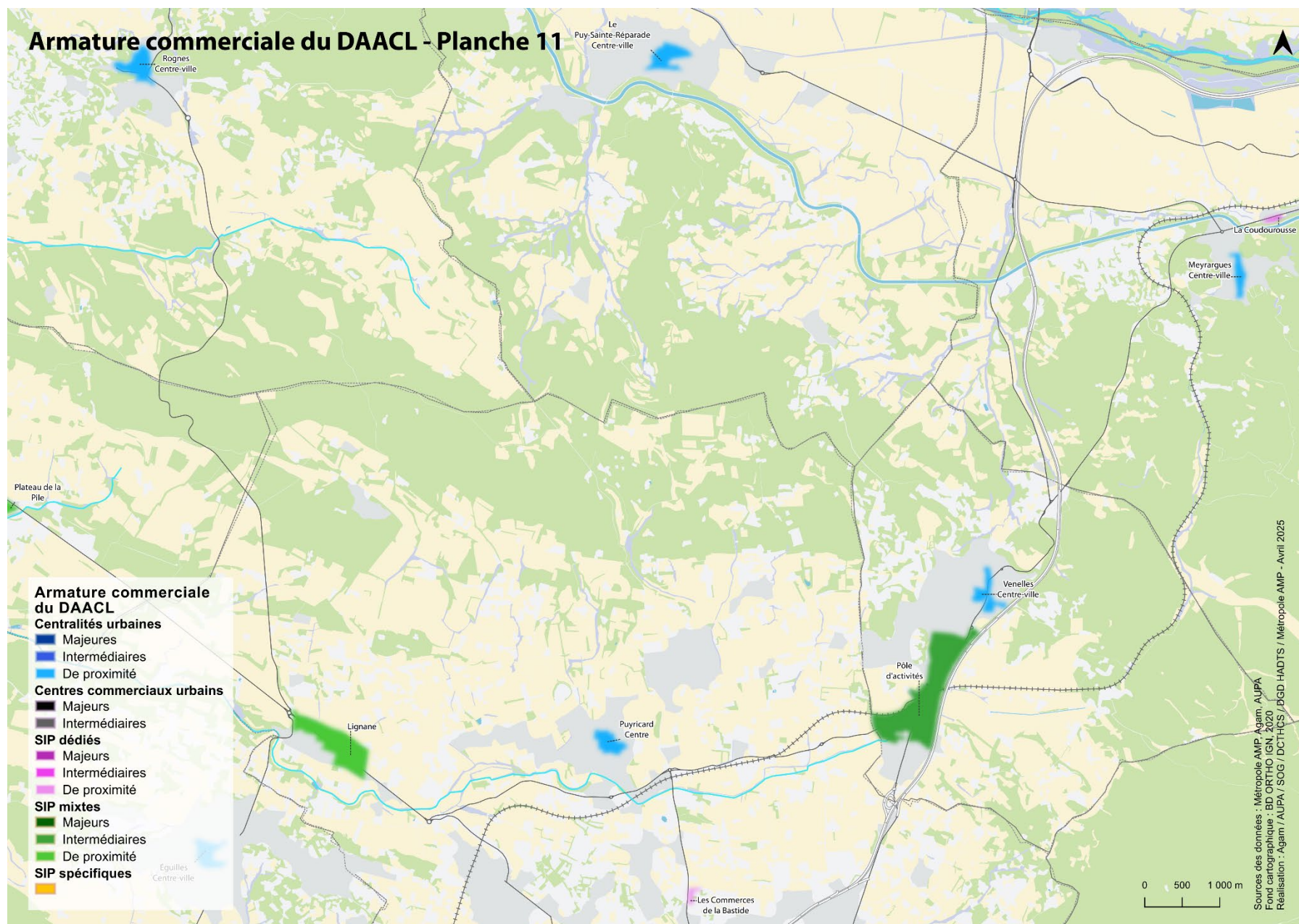
Armature commerciale du DAACL - Planche 8



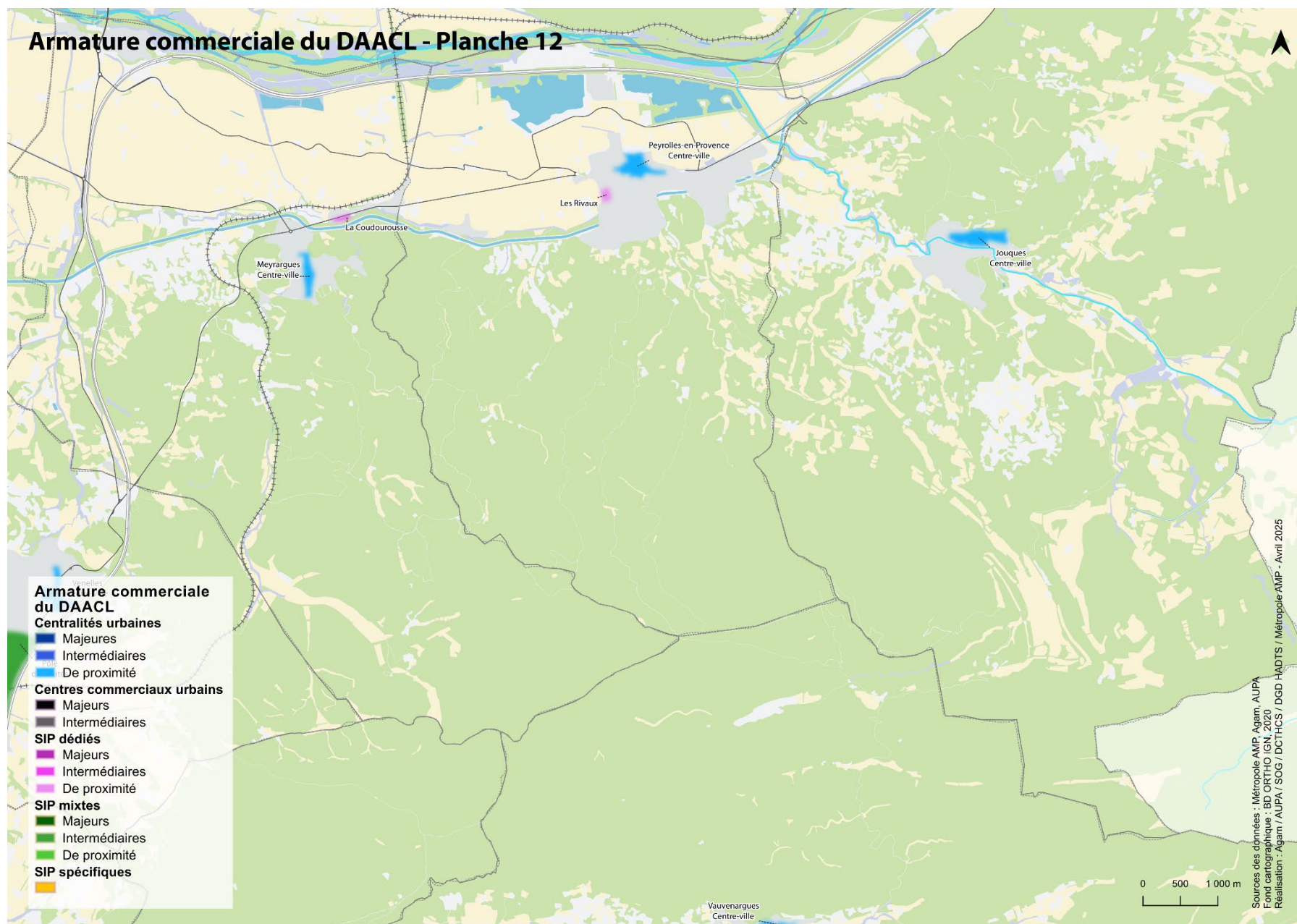


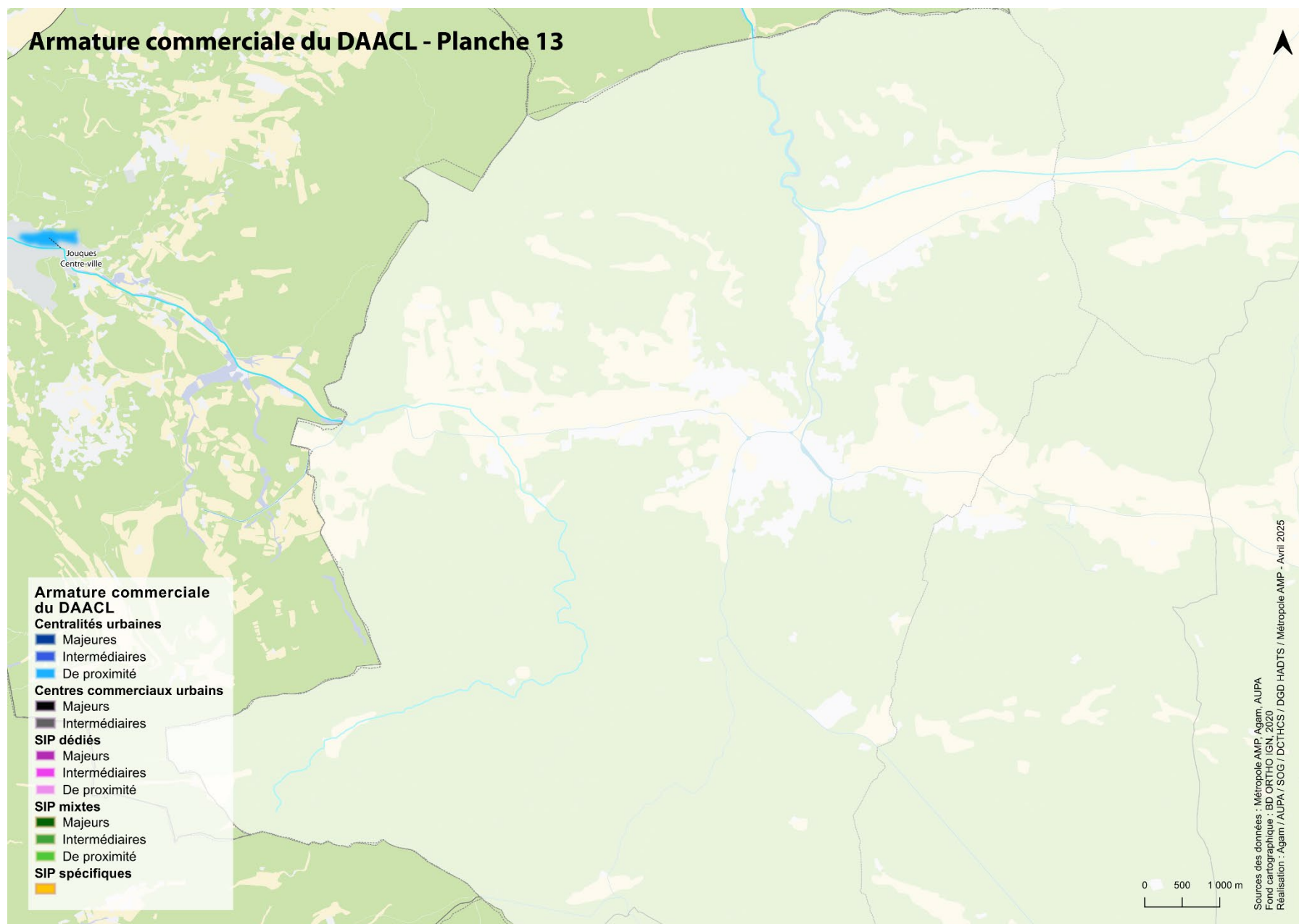
Armature commerciale du DAACL - Planche 10



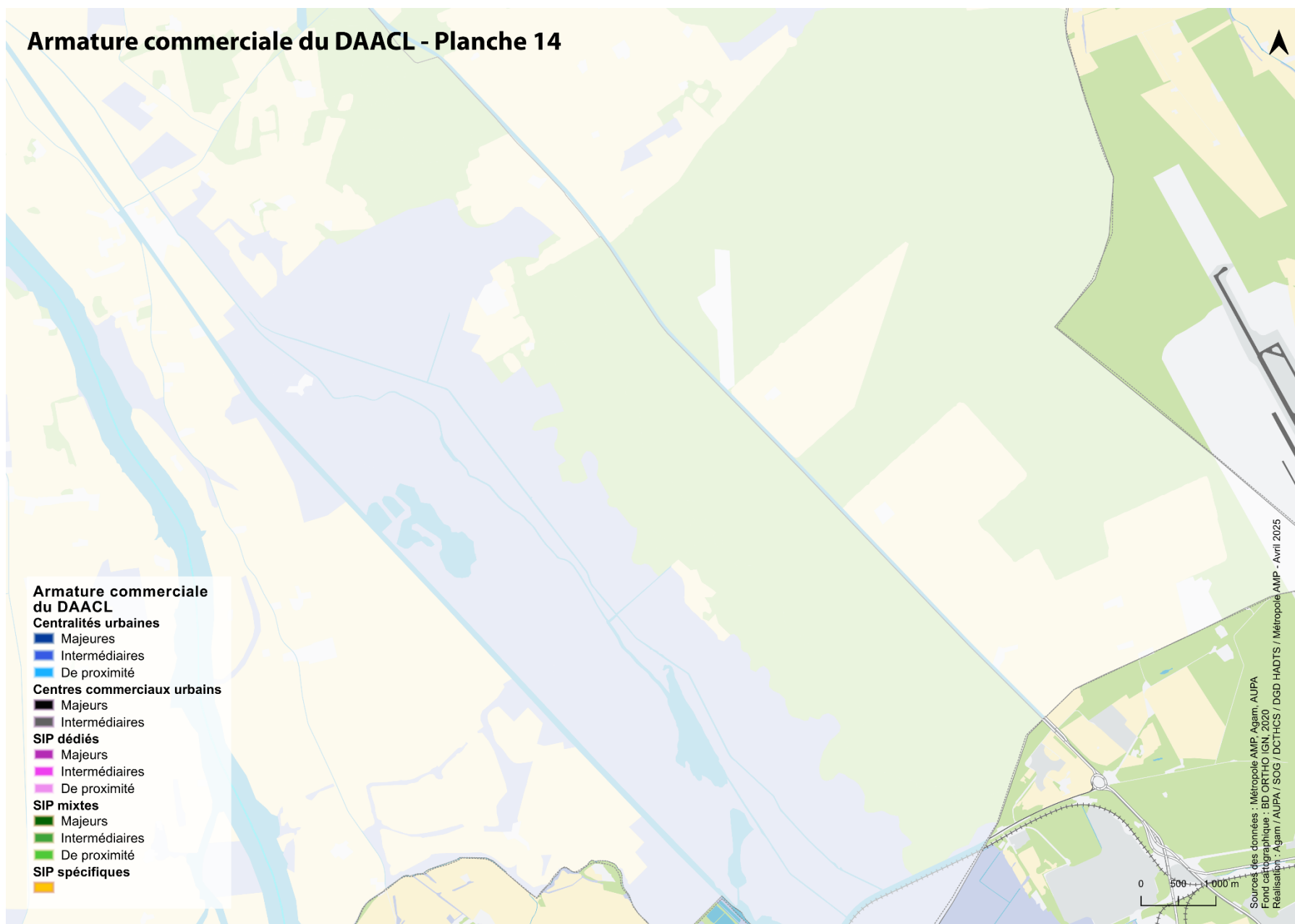


Armature commerciale du DAACL - Planche 12

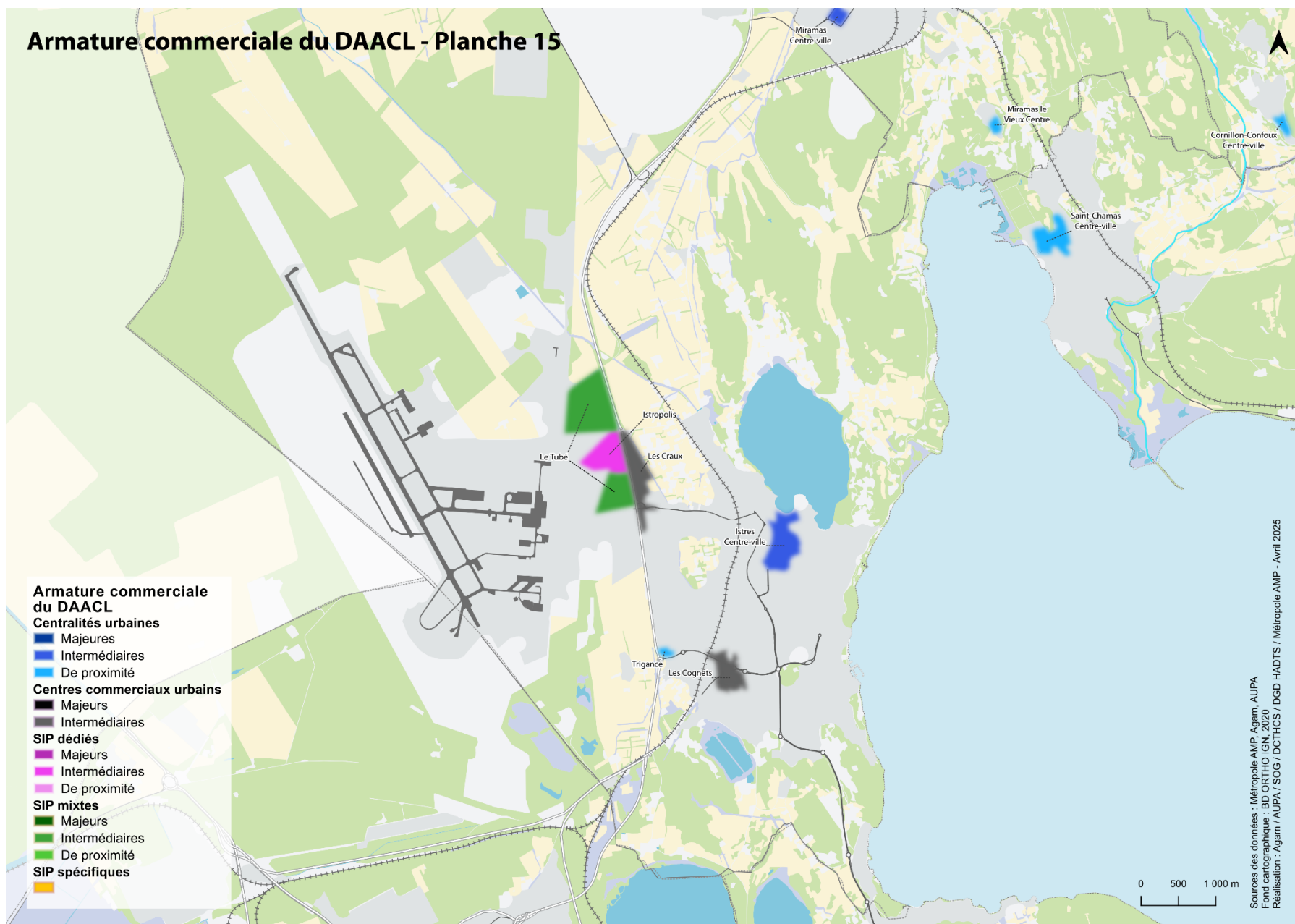




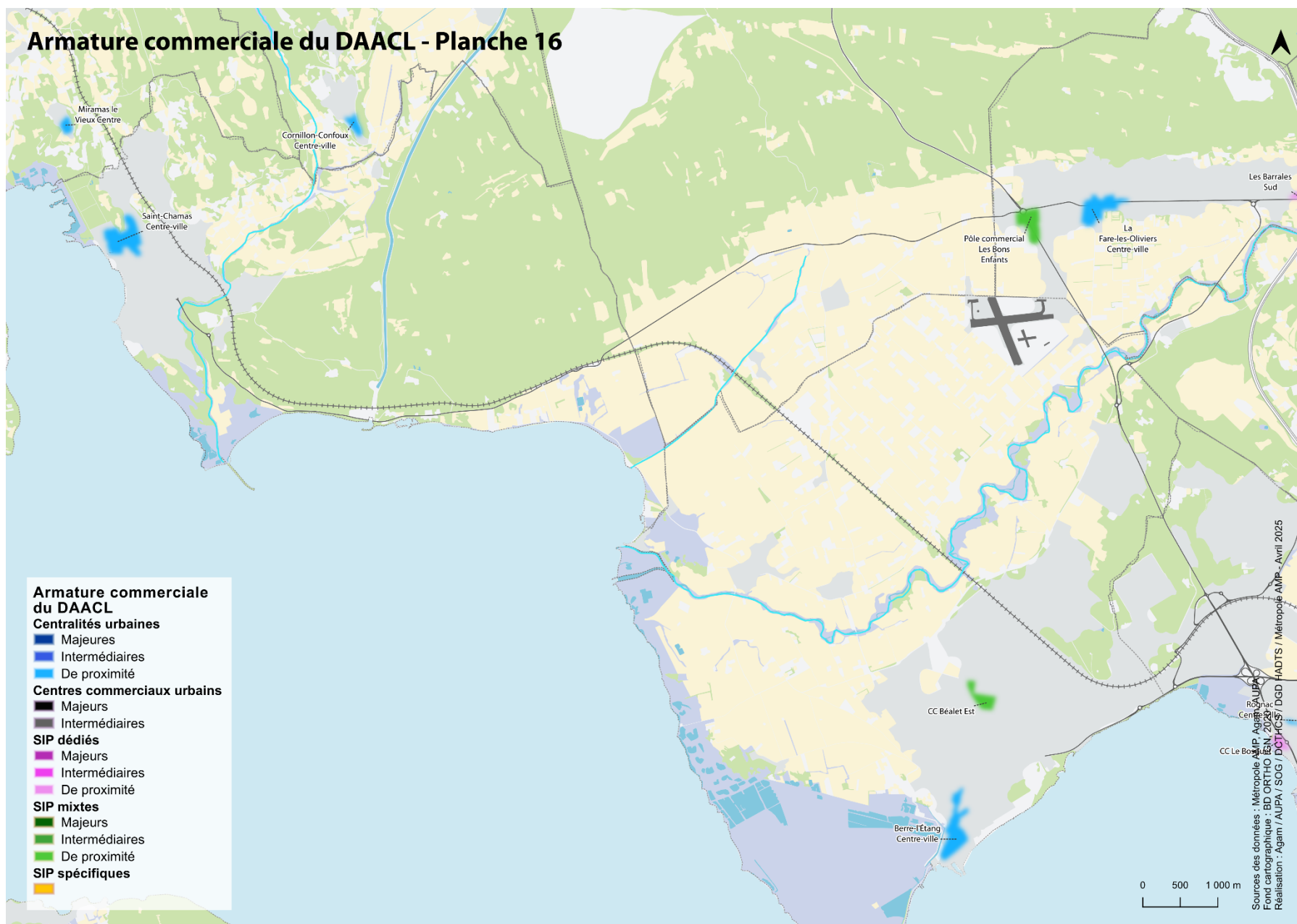
Armature commerciale du DAACL - Planche 14

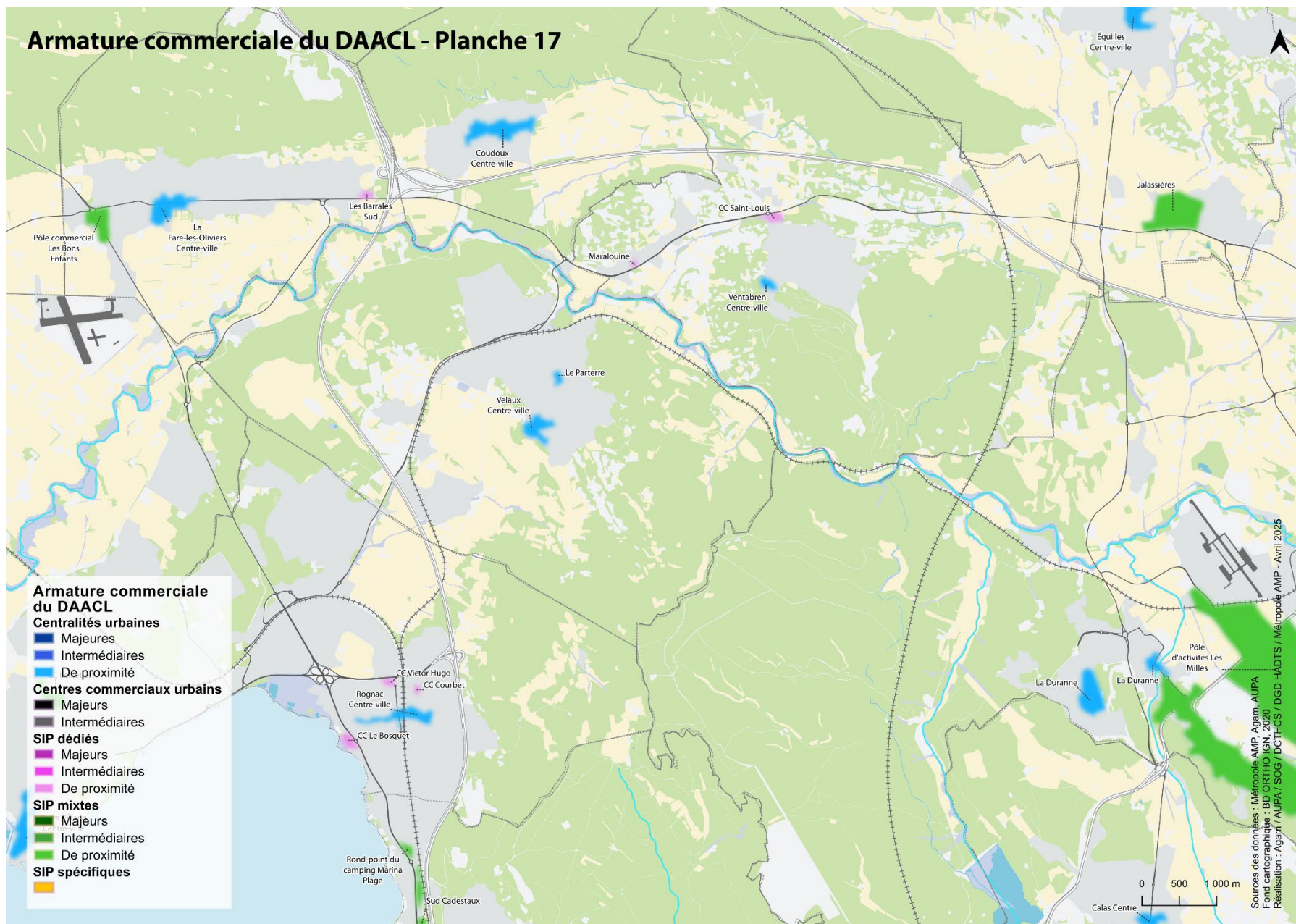


Armature commerciale du DAACL - Planche 15

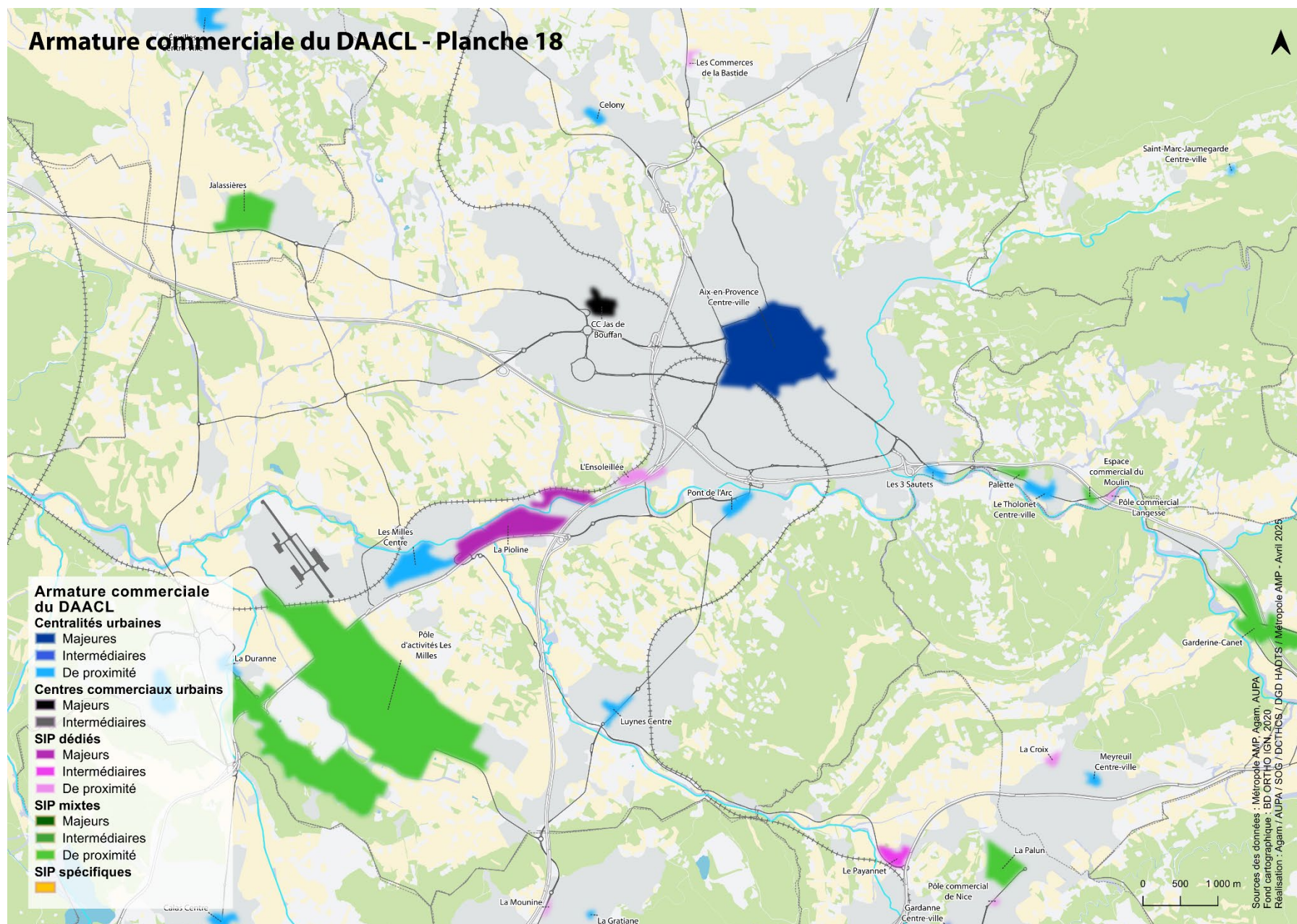


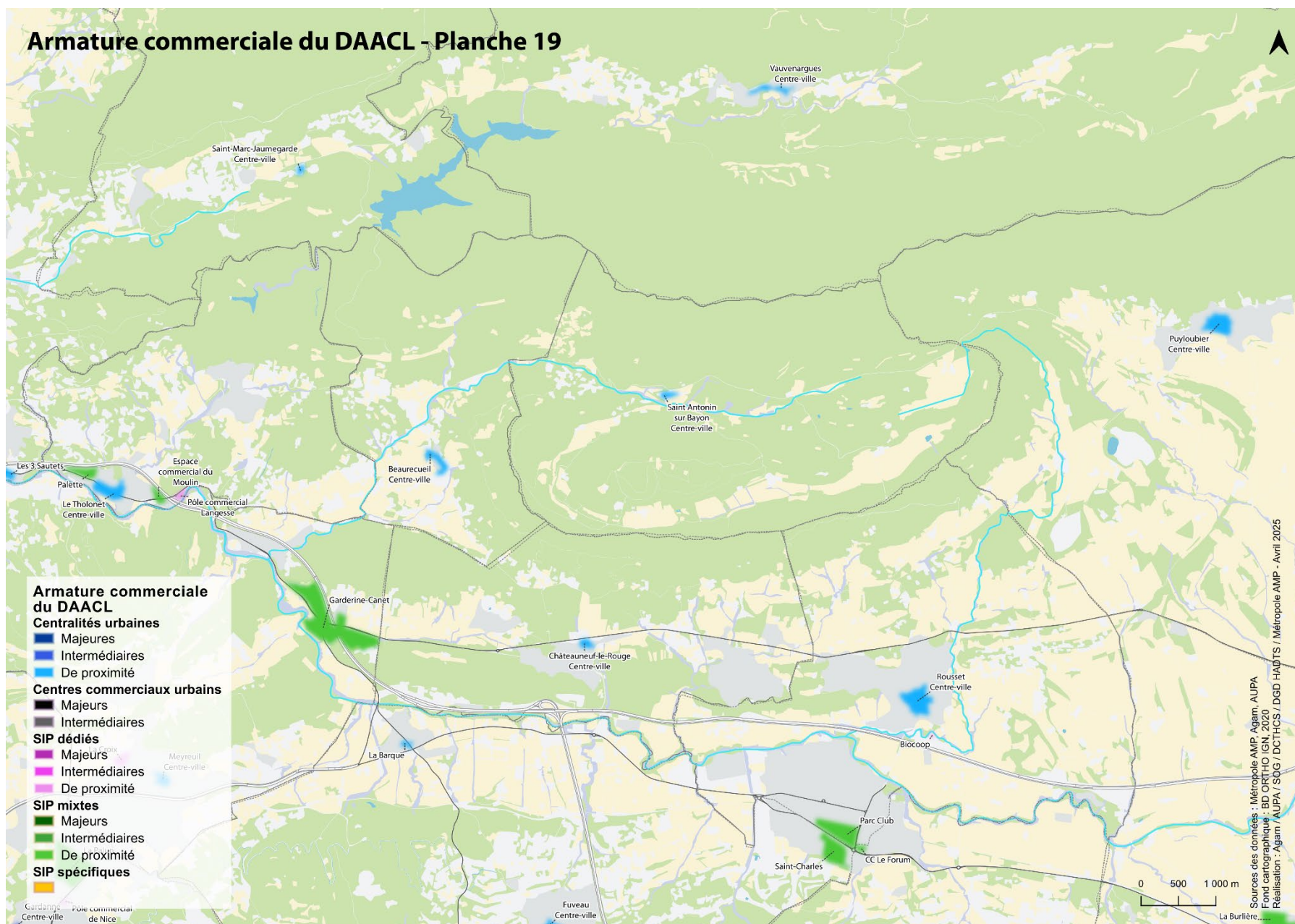
Armature commerciale du DAACL - Planche 16



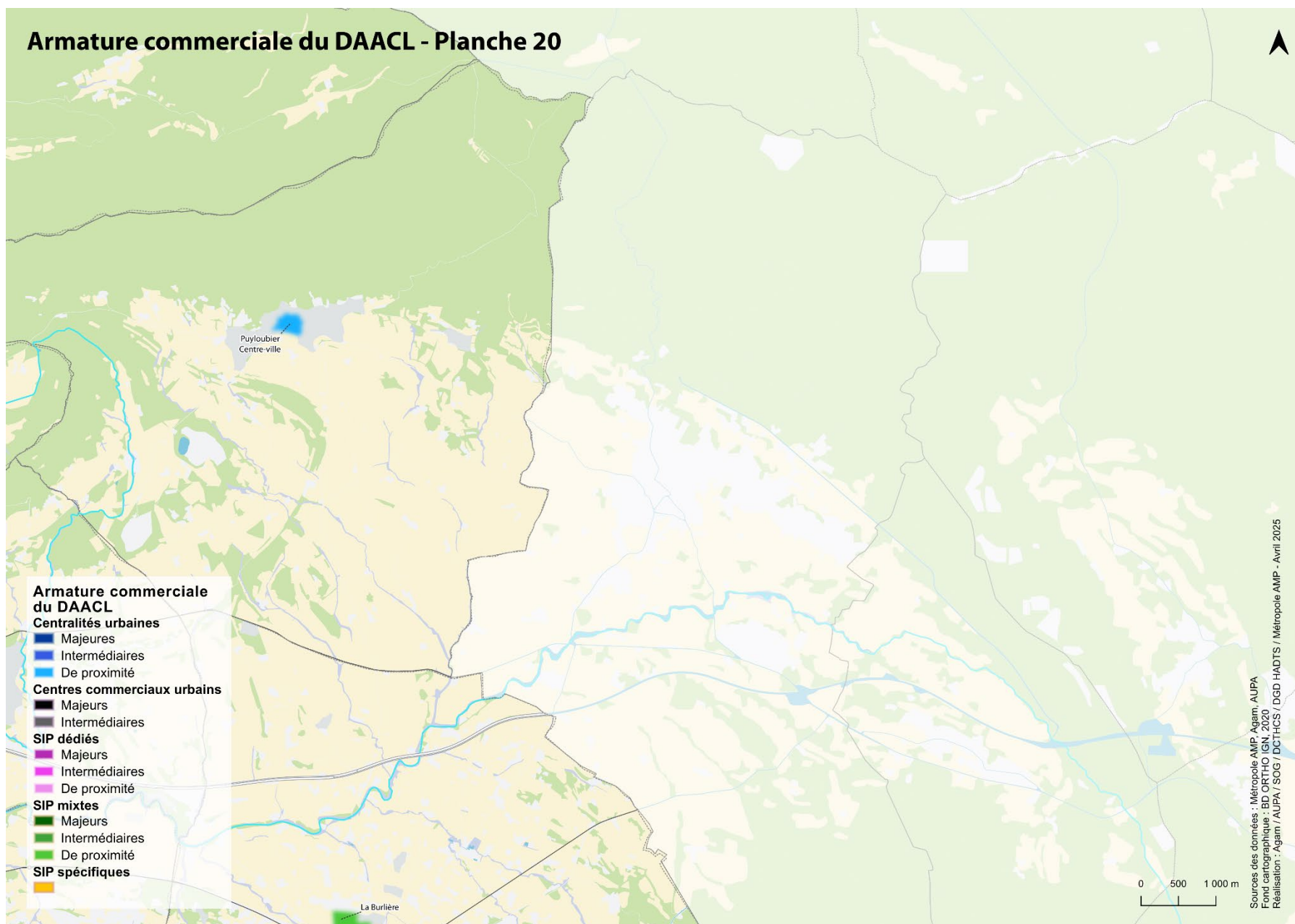


Armature commerciale du DAACL - Planche 18

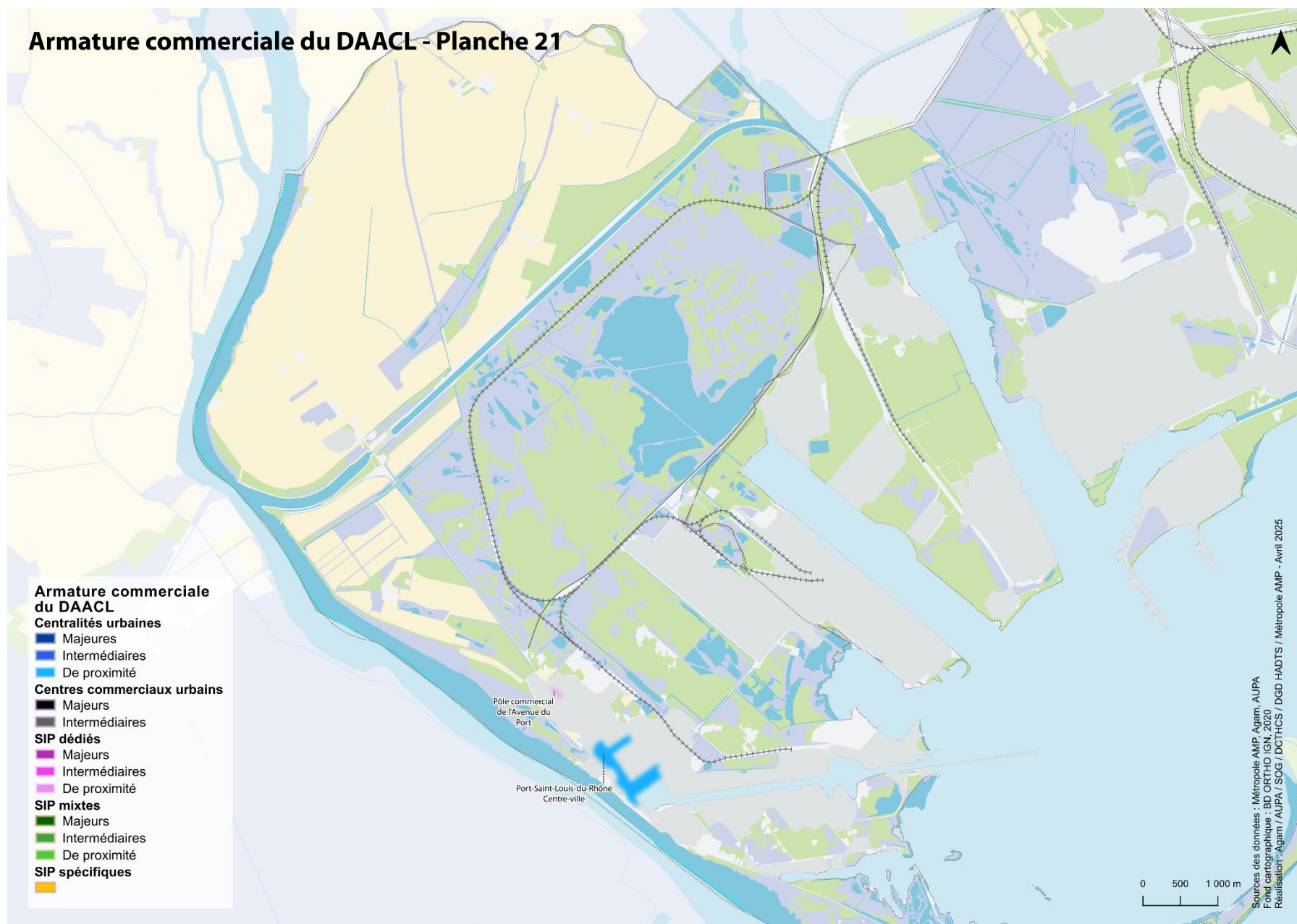




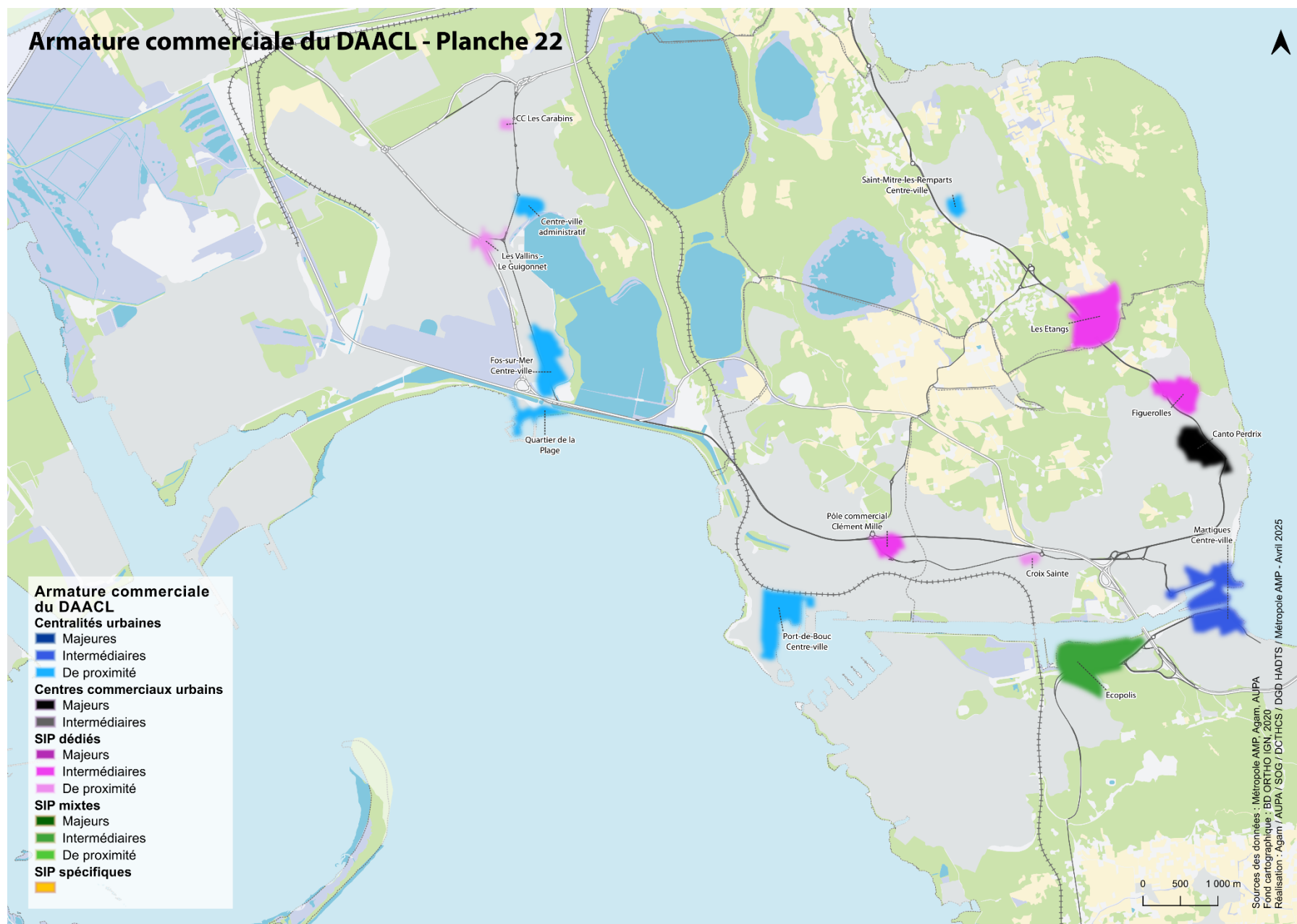
Armature commerciale du DAACL - Planche 20



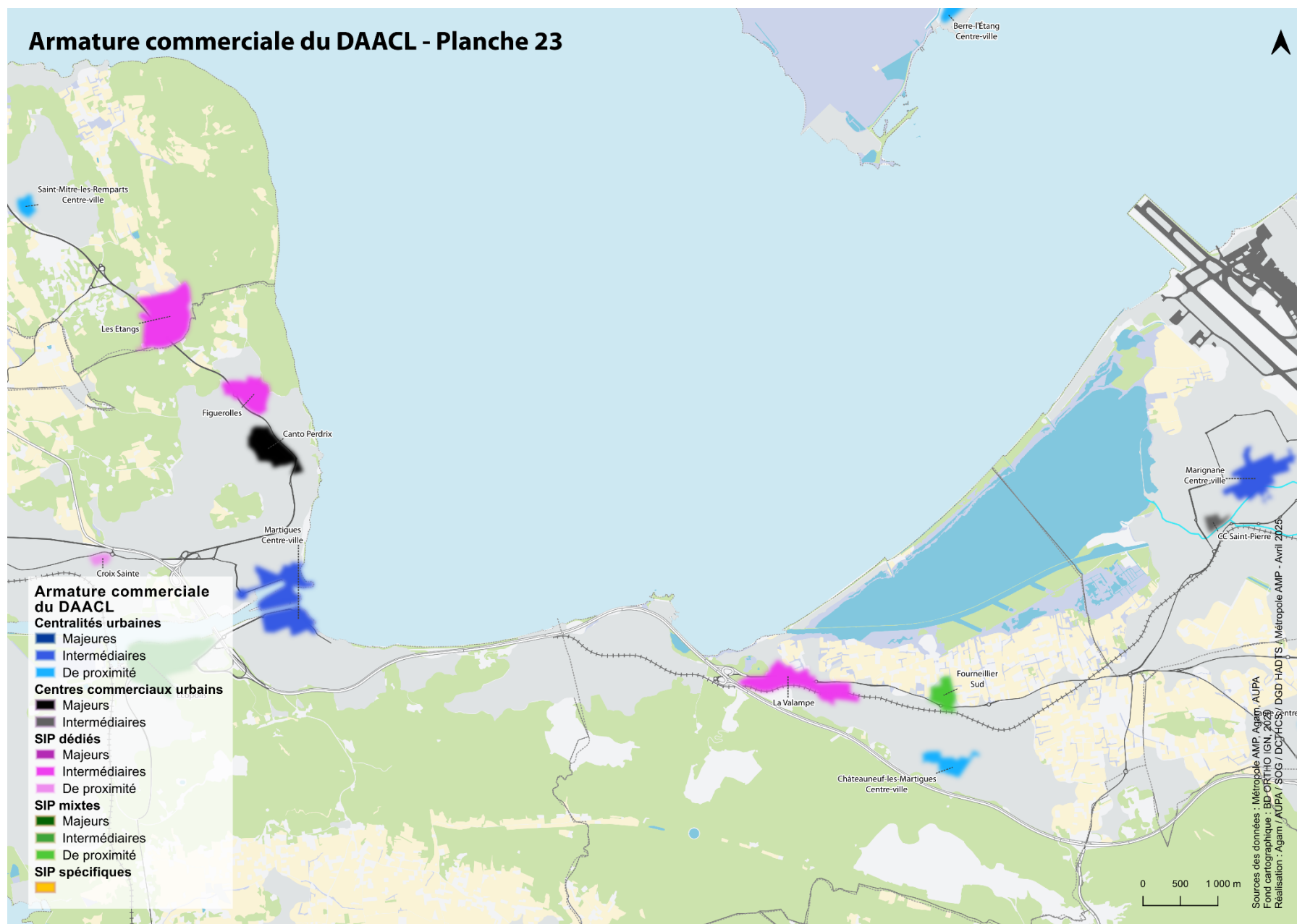
Armature commerciale du DAACL - Planche 21

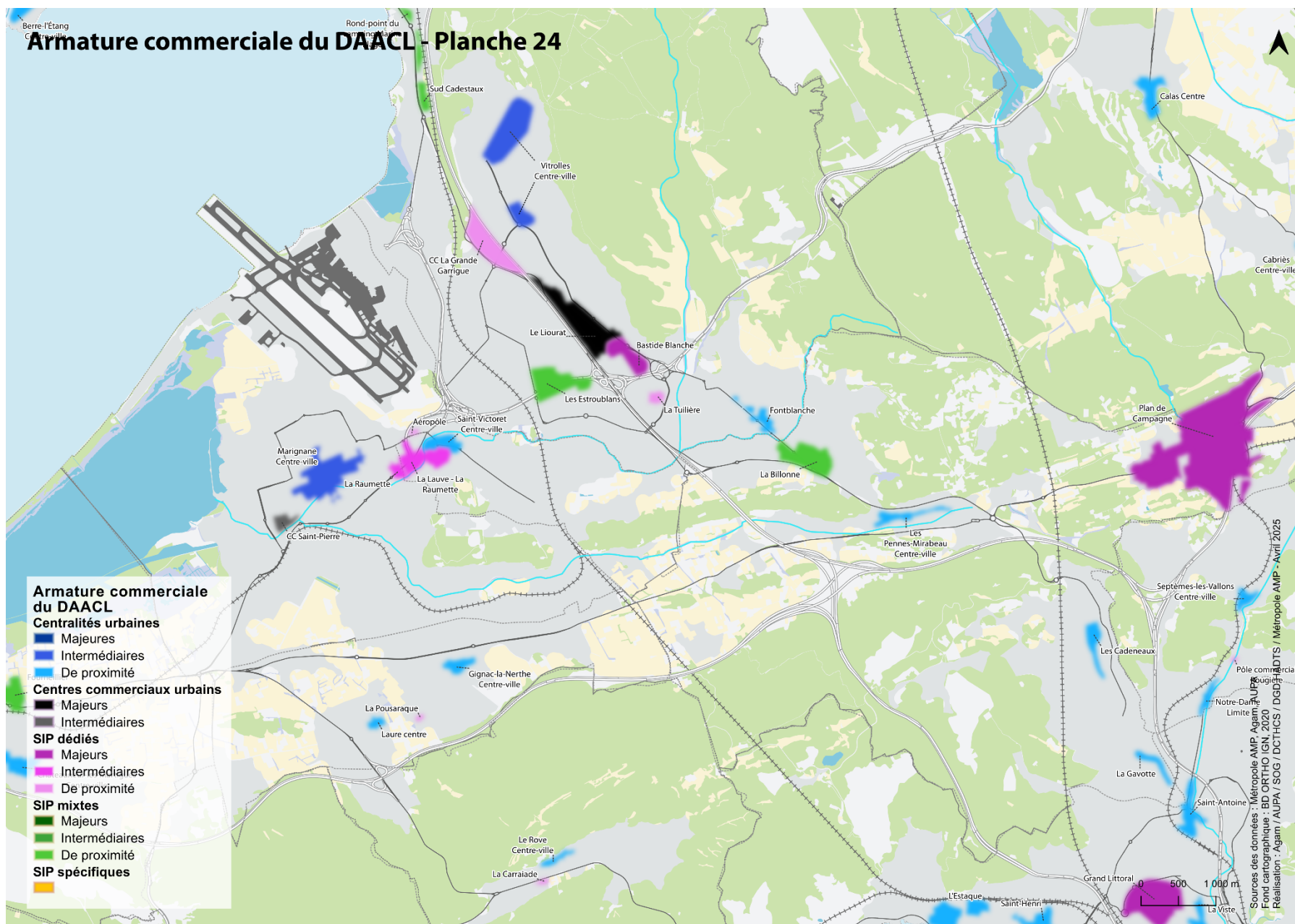


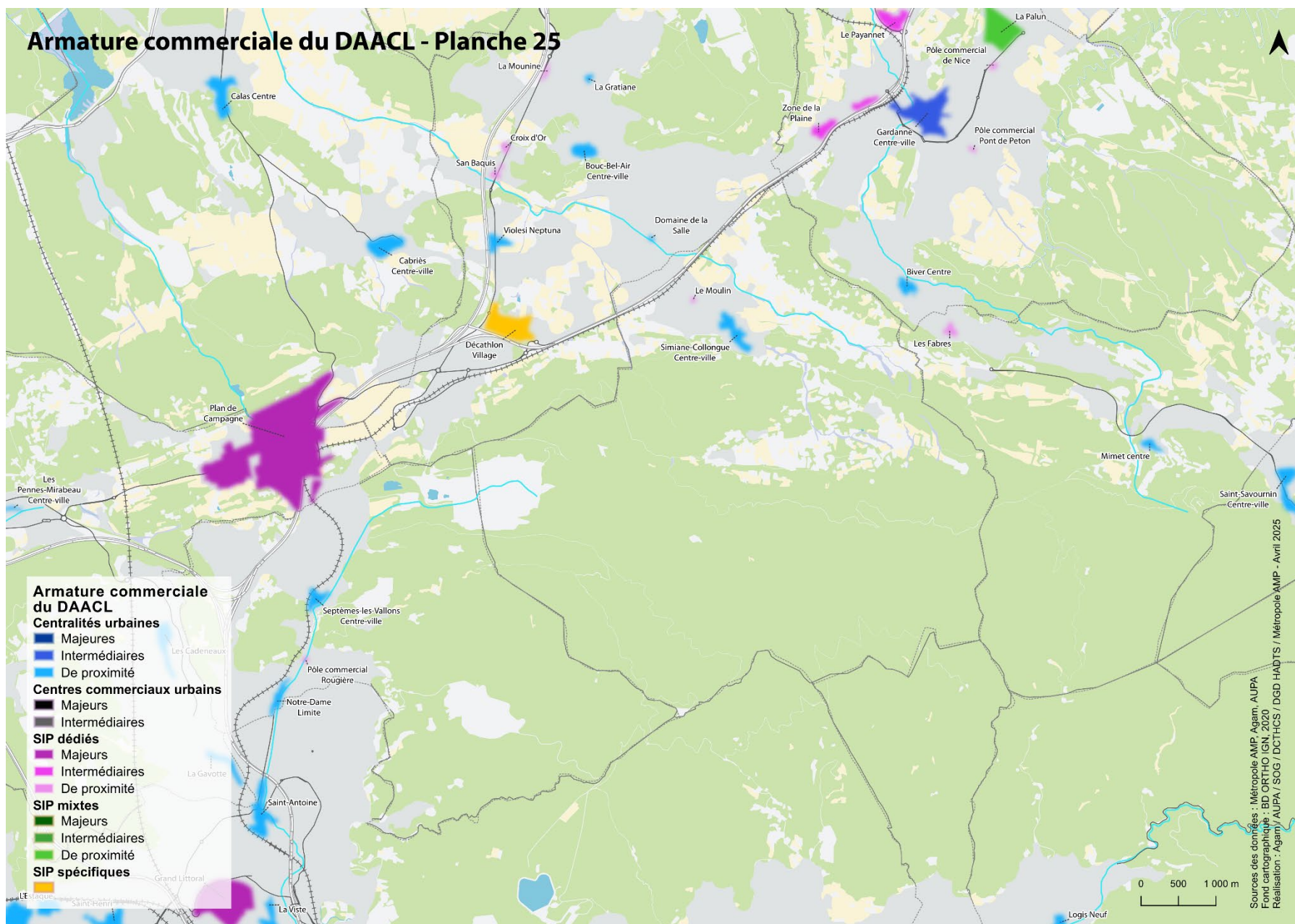
Armature commerciale du DAACL - Planche 22

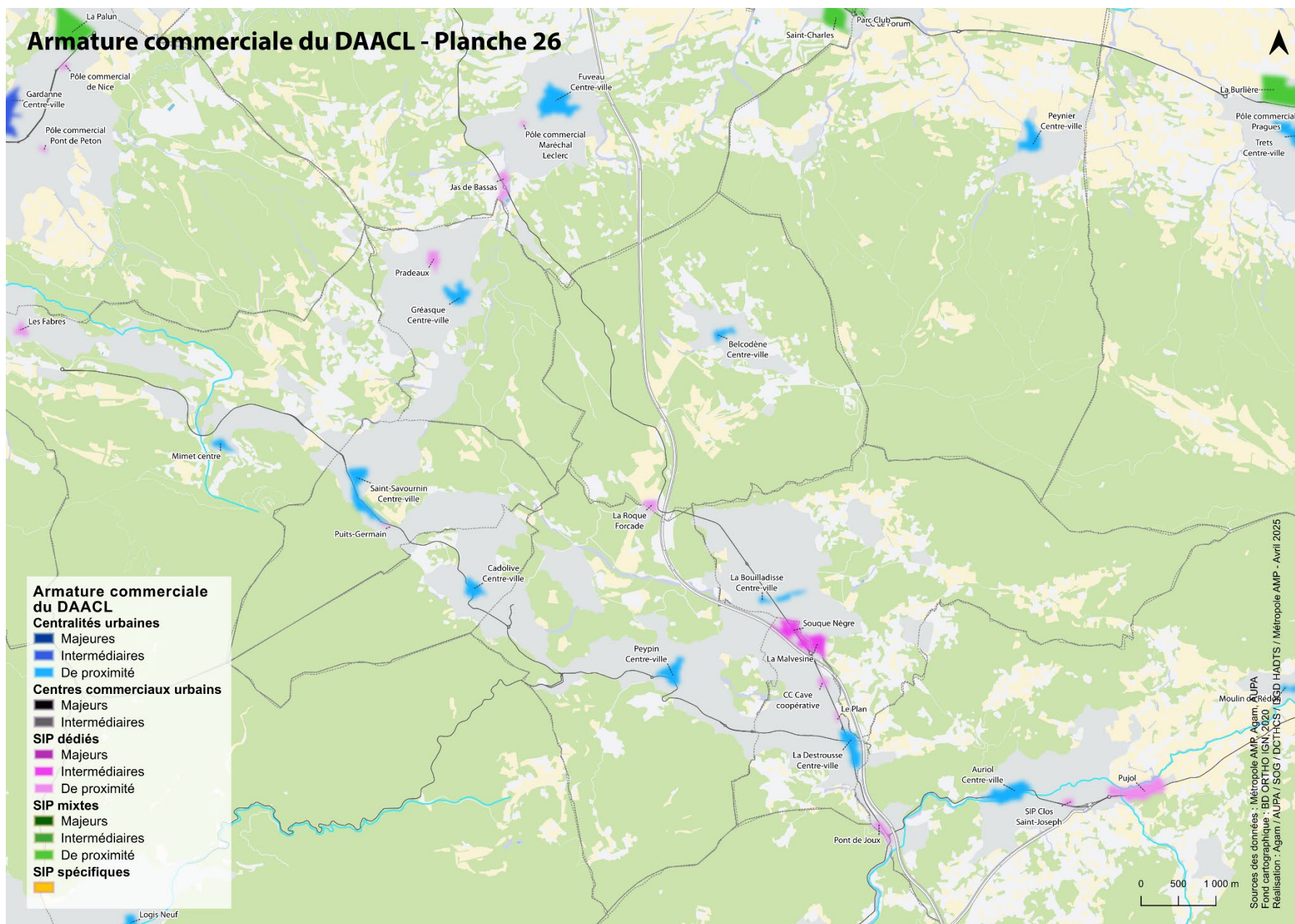


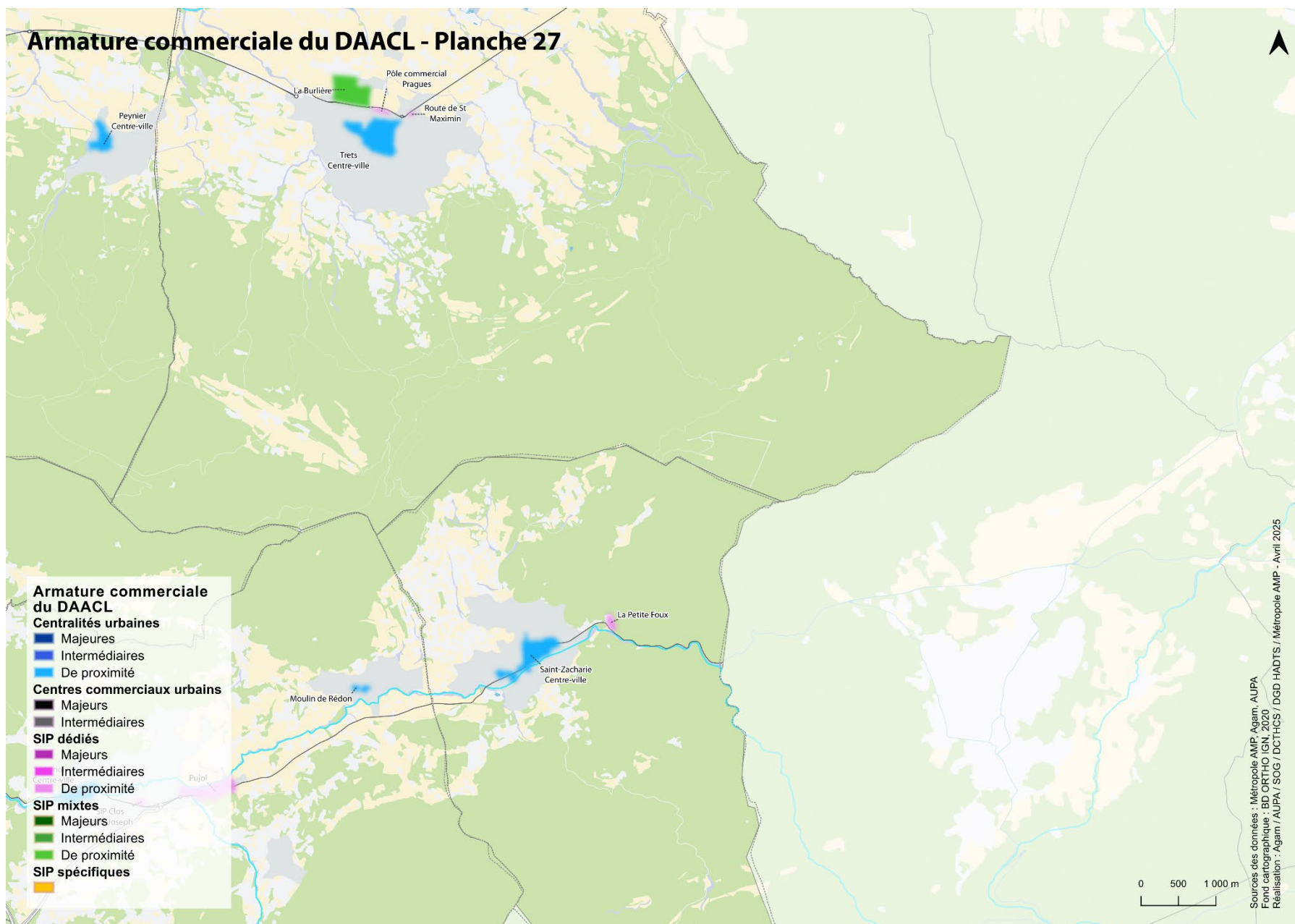
Armature commerciale du DAACL - Planche 23



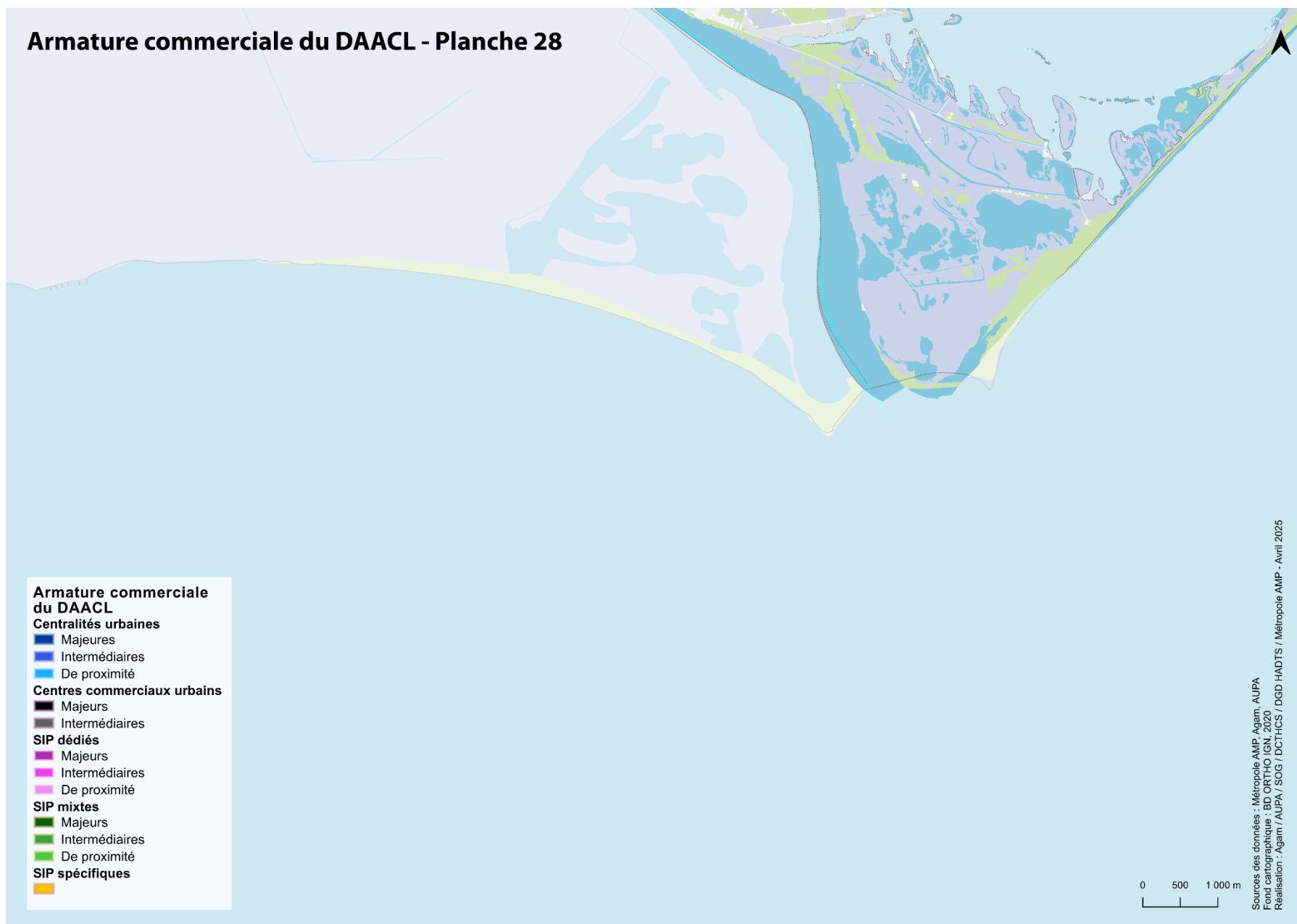




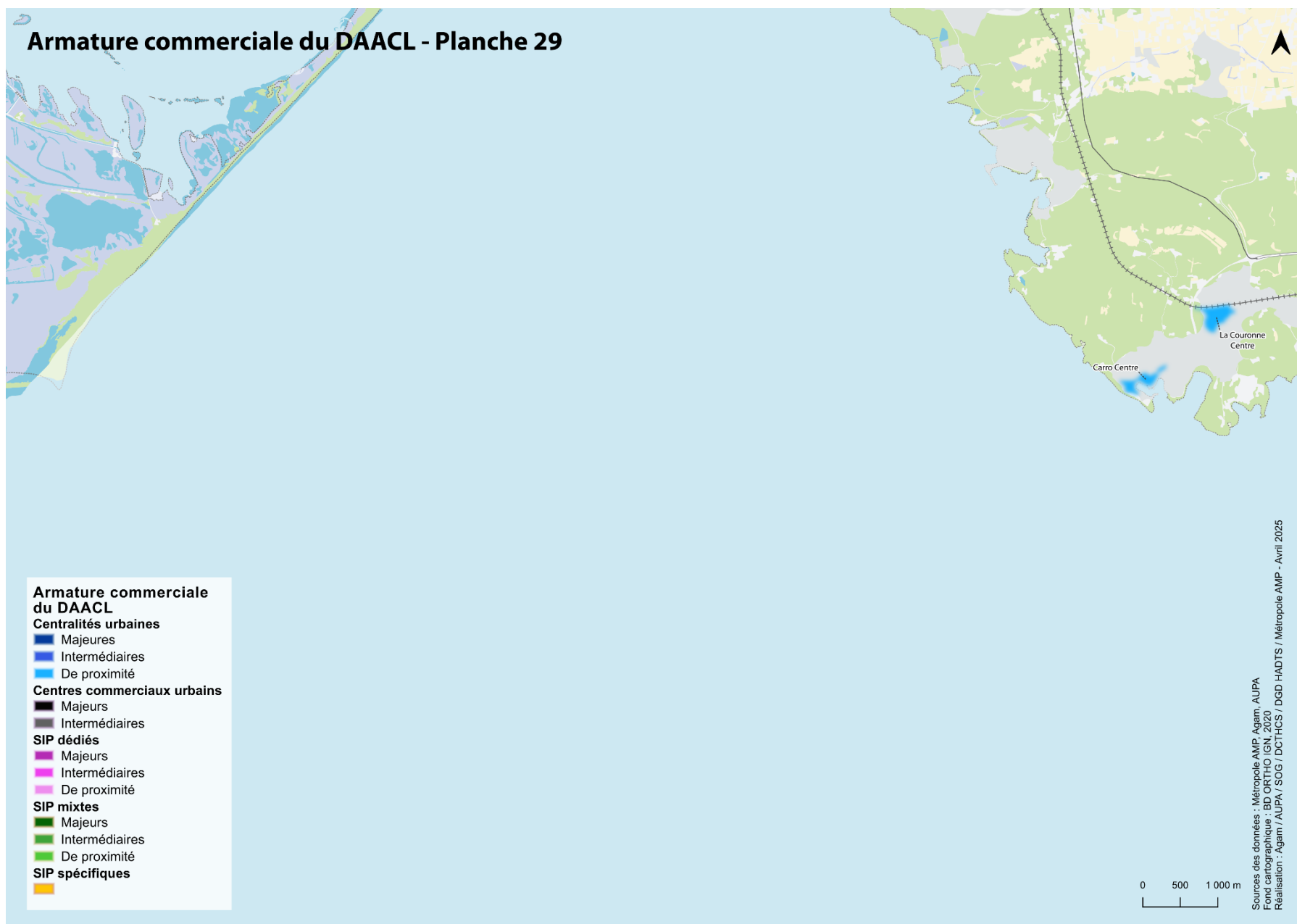




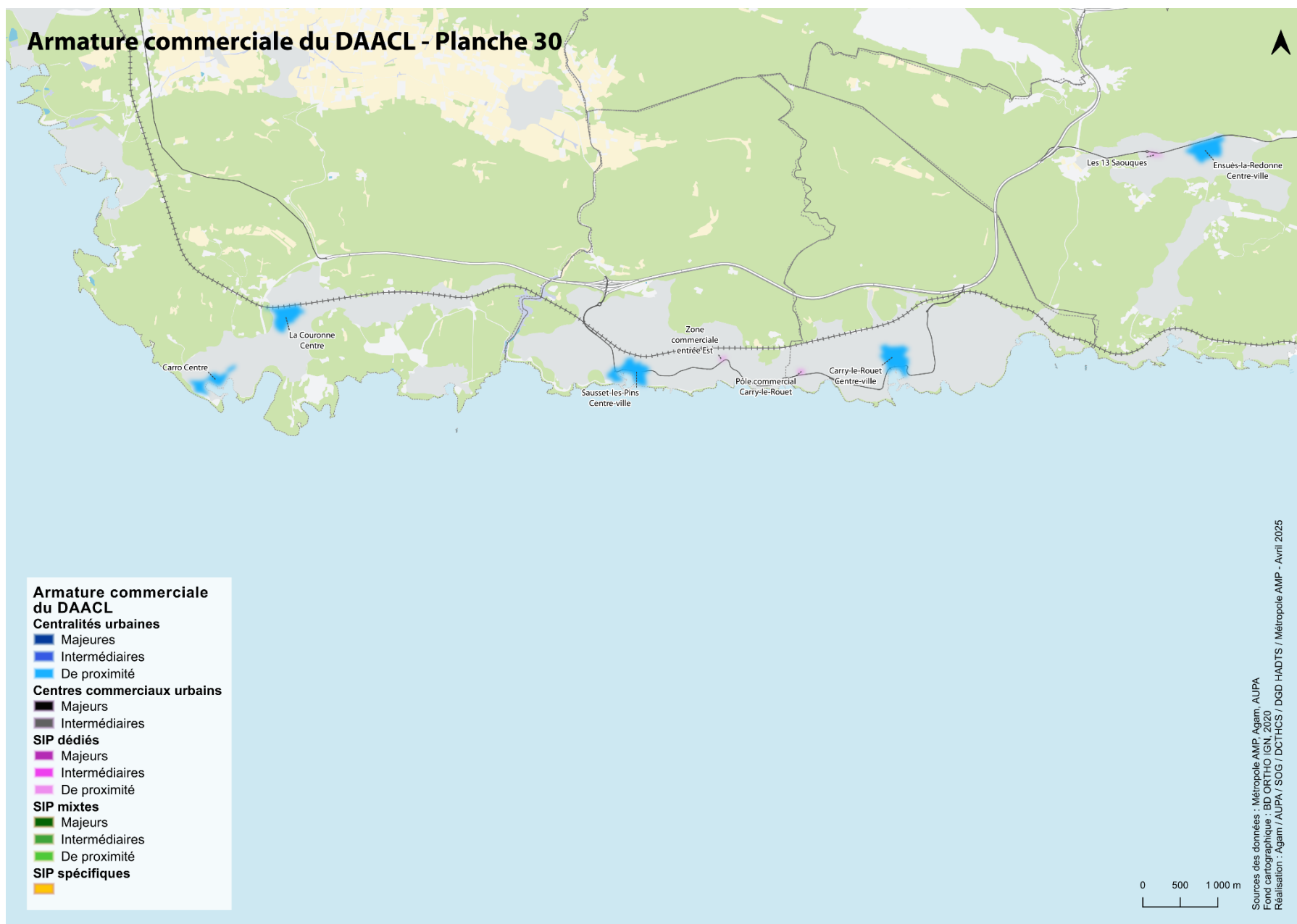
Armature commerciale du DAACL - Planche 28

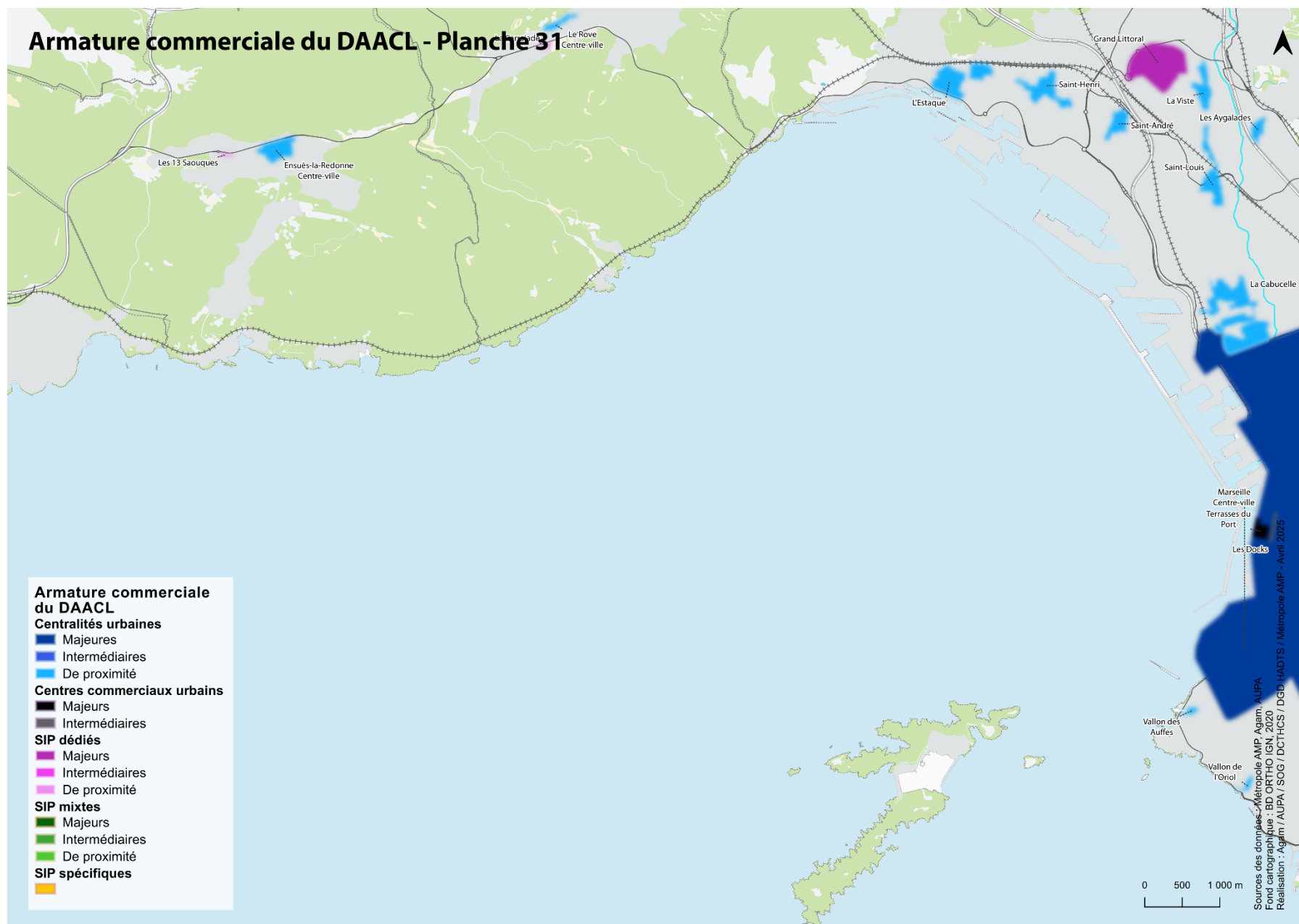


Armature commerciale du DAACL - Planche 29



Armature commerciale du DAACL - Planche 30





Armature commerciale du DAACL - Planche 32

Centralités urbaines

- Majeures
- Intermédiaires
- De proximité

Centres commerciaux urbains

- Majeurs
- Intermédiaires

SIP dédiés

- Majeurs
- Intermédiaires
- De proximité

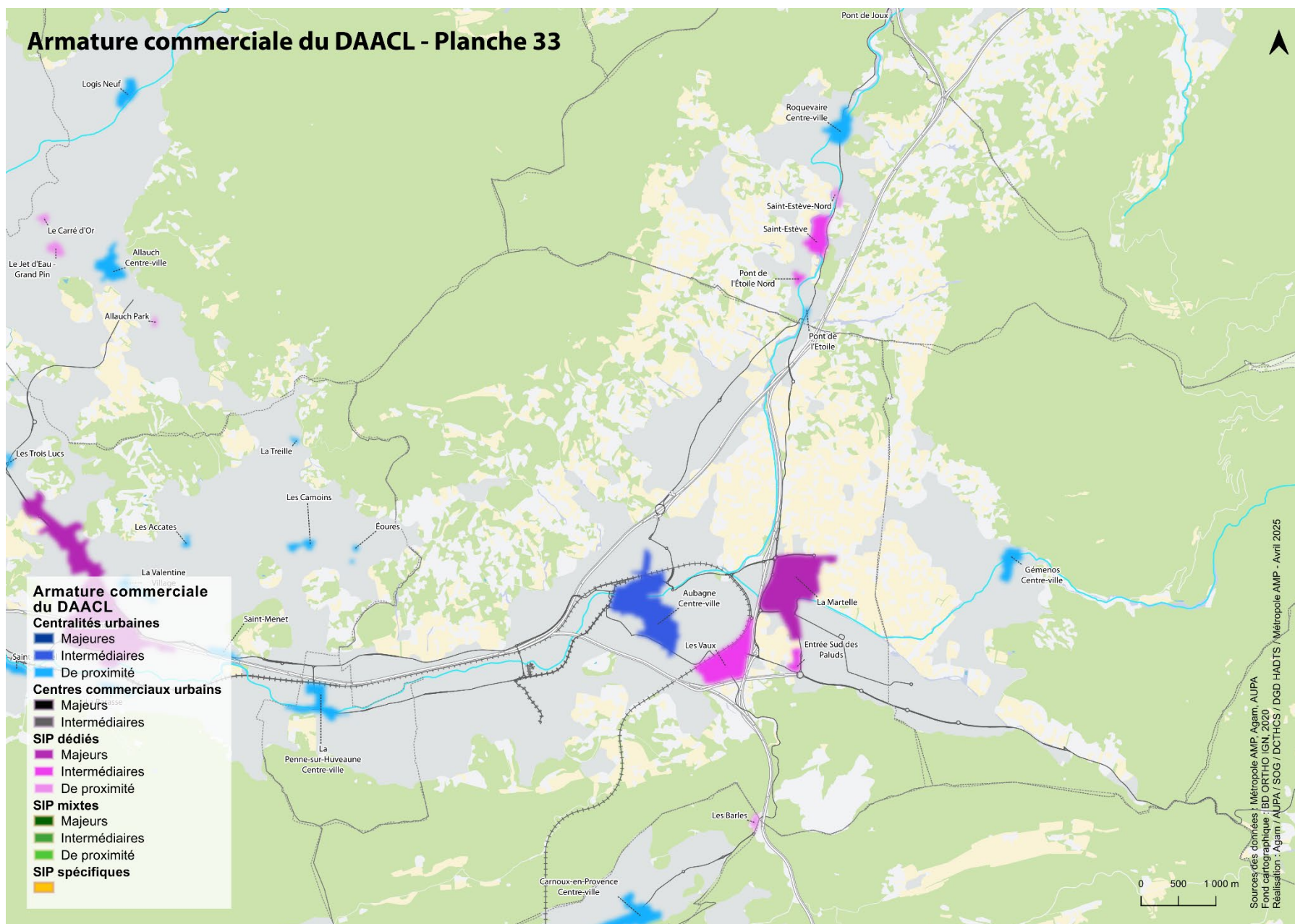
SIP mixtes

- Majeurs
- Intermédiaires
- De proximité

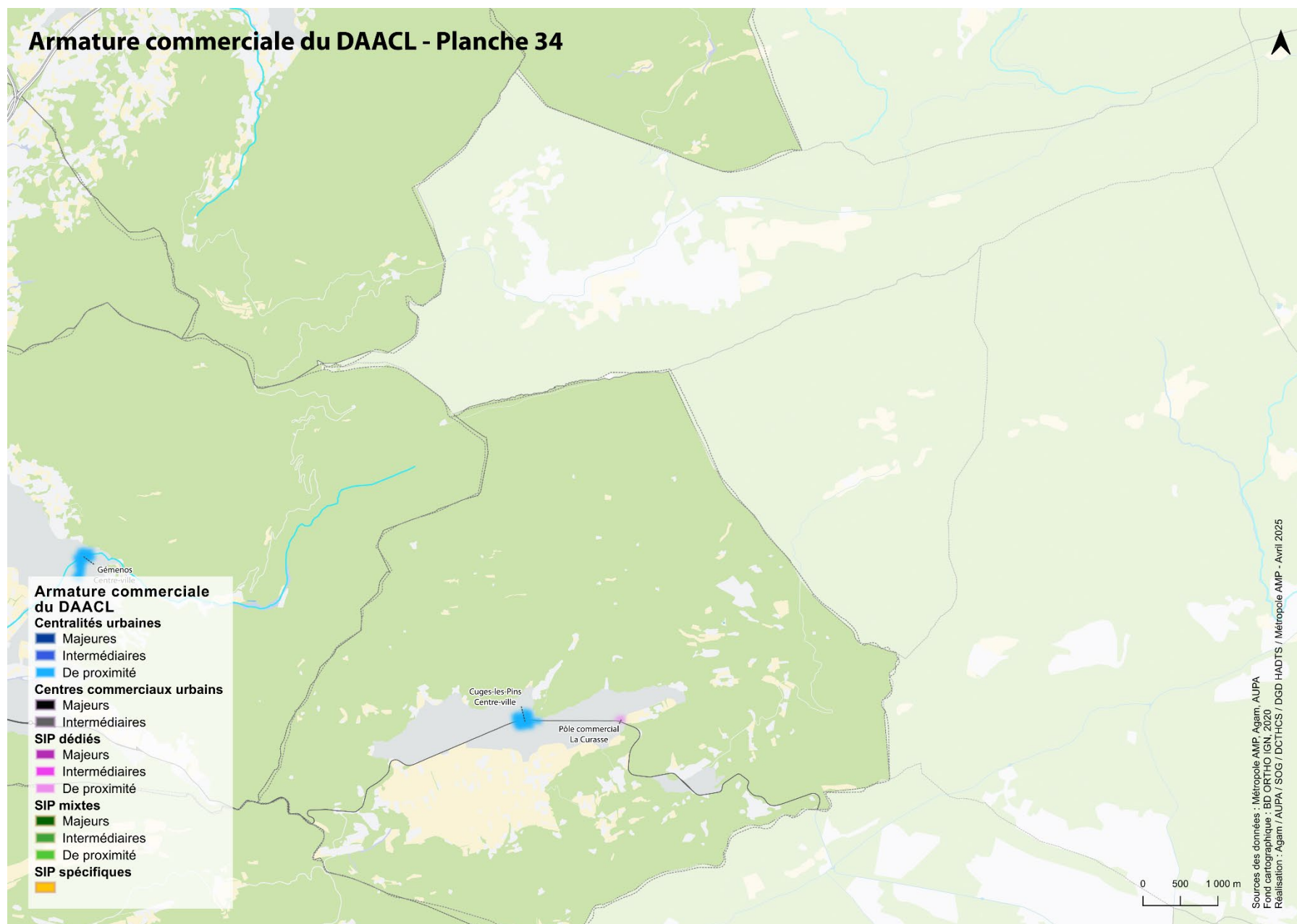
SIP spécifiques

0 500 1 000 m

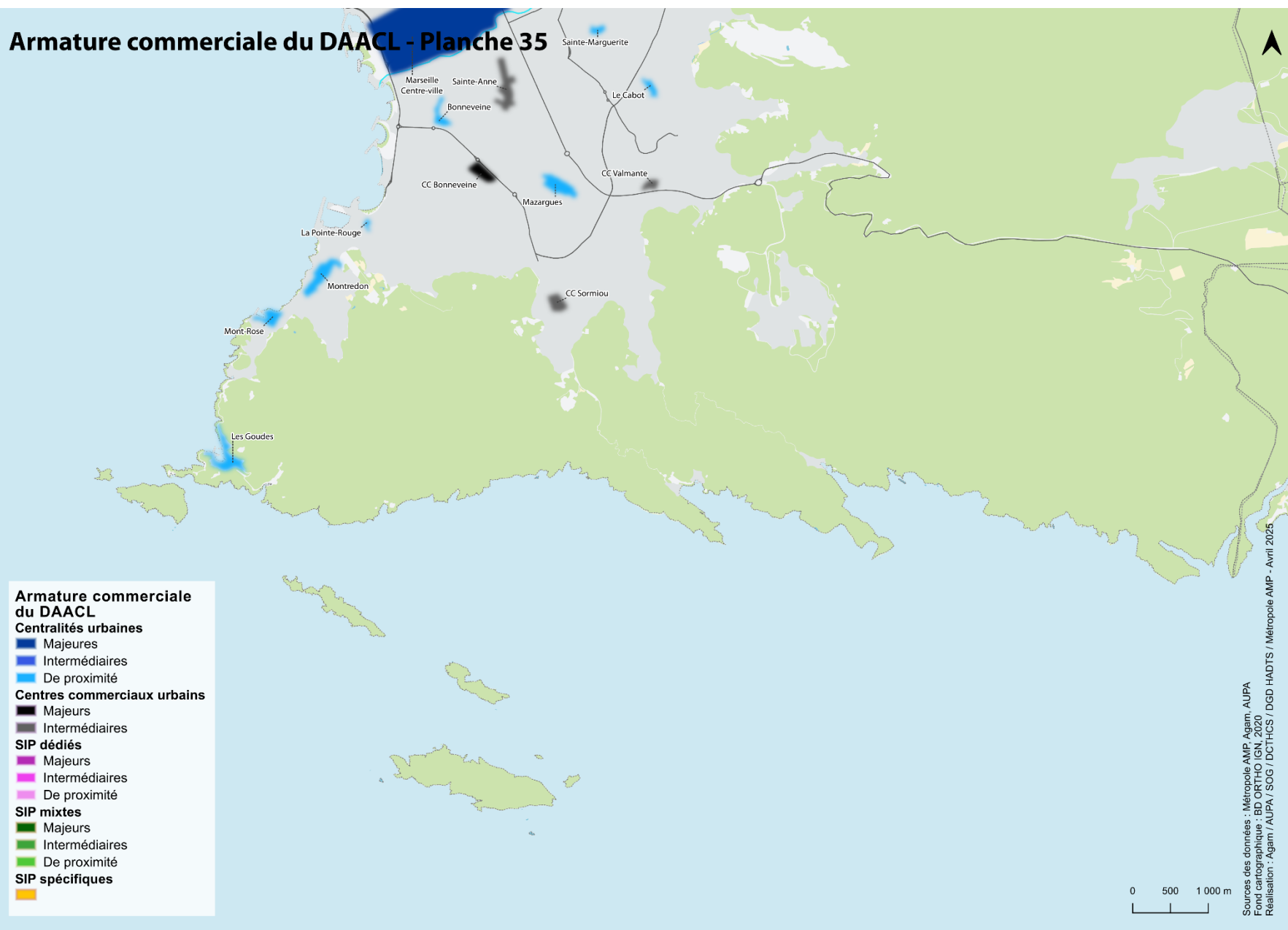
Sources des données : Métropole AMP - Agam, AUPA
Fond cartographique : BD ORTHO IGN, 2020
Réalisation : Agam / AUPA / SOG / DCTHCS / Métropole AMP - Avril 2025



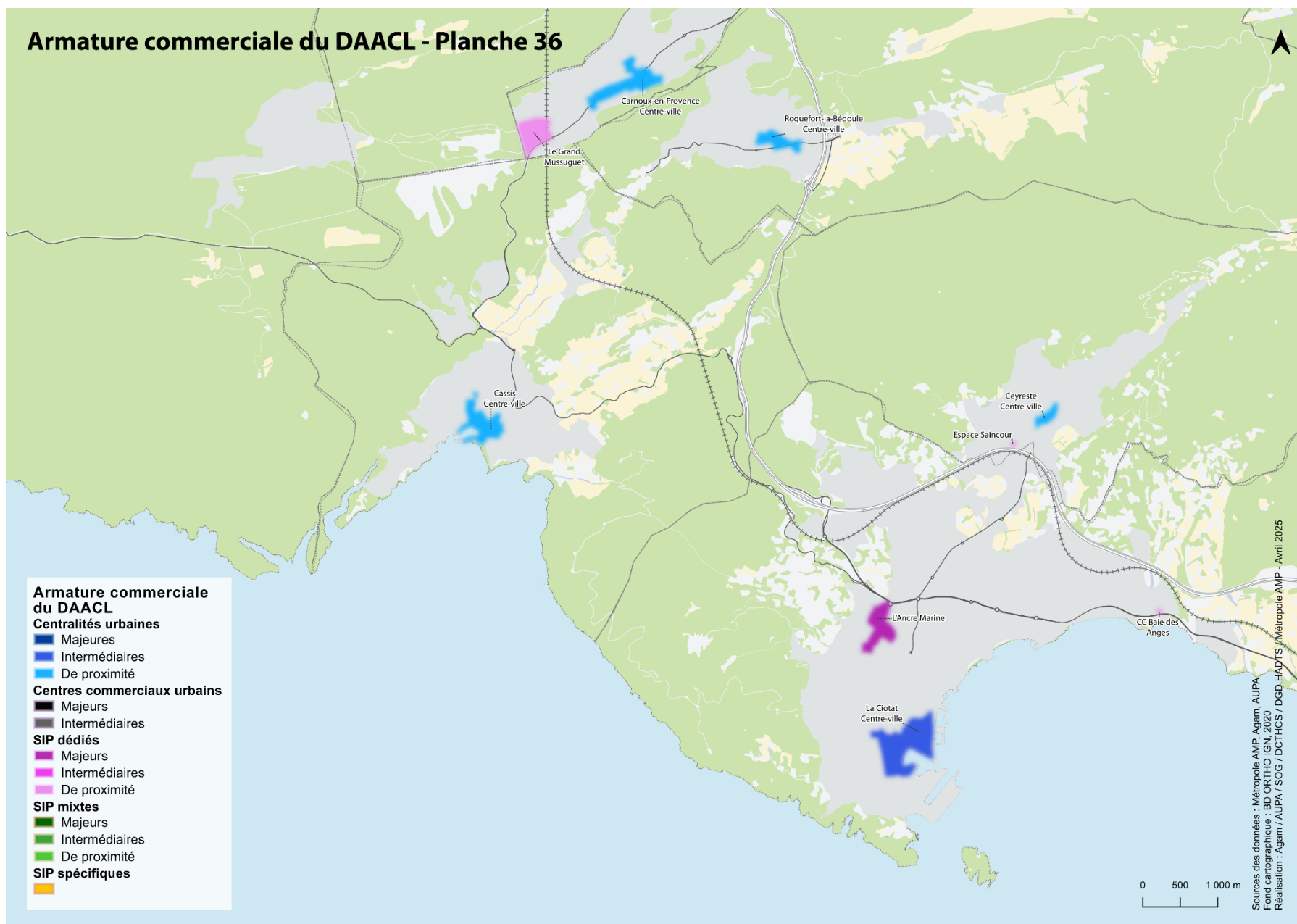
Armature commerciale du DAACL - Planche 34

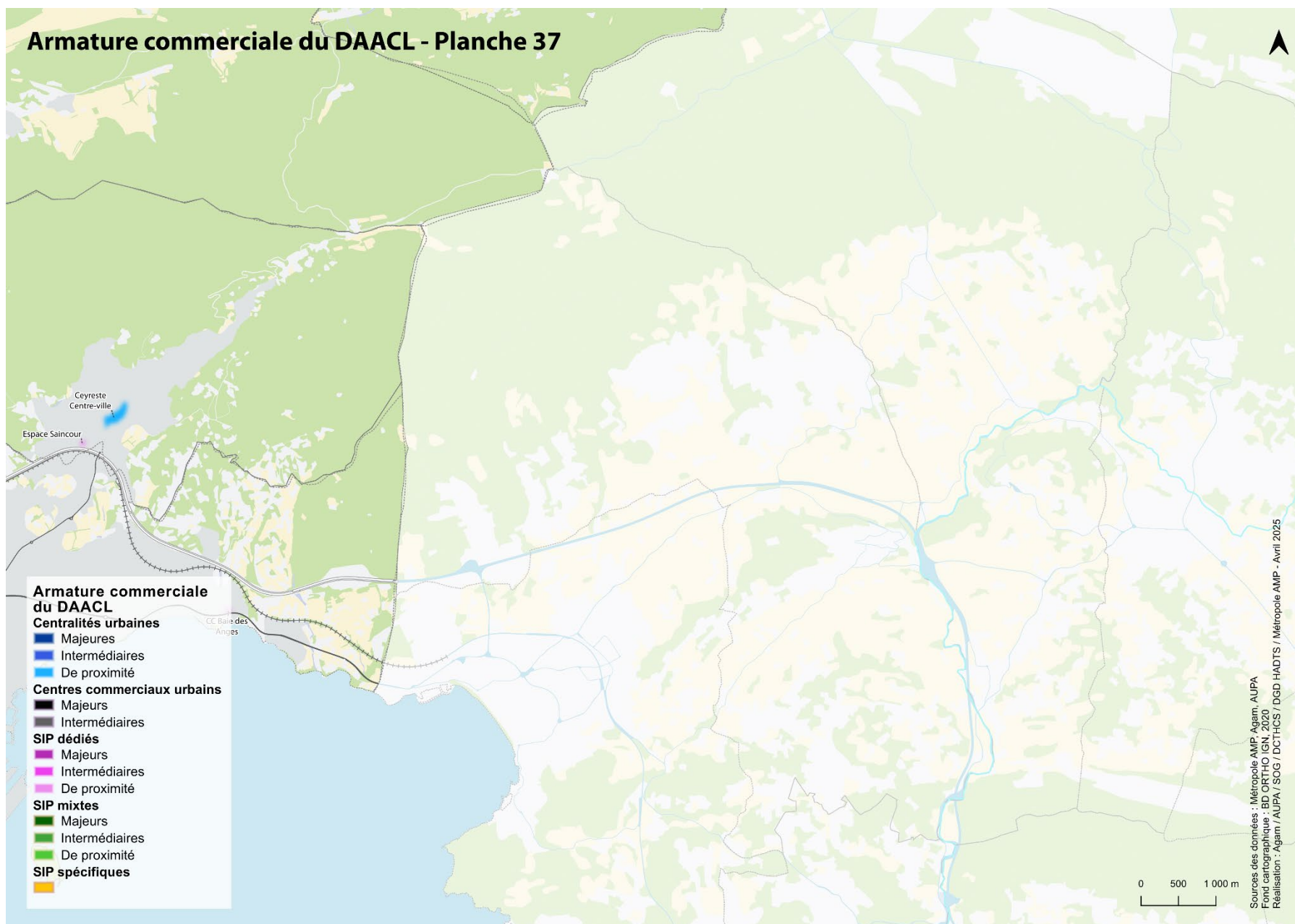


Armature commerciale du DAACL - Planche 35



Armature commerciale du DAACL - Planche 36





VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX IMPLANTATIONS LOGISTIQUES

DEFINITIONS :

- **Définition de la logistique commerciale régie par le DAACL**

On entend par activités de « logistique commerciale » les entrepôts et plateformes prenant en charge le traitement des flux du e-commerce destinés aux particuliers (B2C c'est-à-dire Business to Consumer ou en français de l'Entreprise au Consommateur), et les entrepôts dédiés alimentant les grandes enseignes.

Toutefois, il s'avère parfois complexe de définir la frontière entre des équipements logistiques dans un contexte où l'omni-canalité devient la règle. En effet, les distributeurs peuvent concentrer dans un même site du commerce de détail ouvert au public, de la commande internet, en drive (*régis au titre du commerce dans les chapitres précédents*), ou en livraison à domicile. Ils peuvent également regrouper sur un même site de la logistique BtoC et de la logistique B2B.

- Pour les équipements multicanaux, l'activité dominante et/ou la taille et les flux générés par le B2C doivent prévaloir.

Les entrepôts et plateformes dédiés alimentant les grandes enseignes (à titre d'exemple les entrepôts de Carrefour ou d'Ikea) sont également intégrés dans la logistique commerciale.

- **Définition de connexité**

La propriété essentielle d'un réseau, notamment routier, est d'établir une liaison entre des lieux et donc de permettre l'échange et la circulation. Cette propriété, appelée « connexité », caractérise donc l'aptitude des réseaux à mettre en relation tous les lieux qu'ils desservent.

SECTEURS PREFERENTIELS D'IMPLANTATION

L'implantation de la logistique a vocation à se faire dans des espaces aménagés qui ne sont pas précisément identifiés. Il peut s'agir :

- De parcs d'activités productives existants et de leurs extensions,
- Ou de parcs d'activités mixtes (commerces/activités) existants correspondant notamment aux SIP mixtes et de leurs extensions,
- De nouveaux parcs, le cas échéant dédiés à la logistique.

En revanche le DAACL met en place des critères de localisation qui prévalent au choix des sites, associés à une carte de localisation préférentielle indicative en lien avec ces critères.

La localisation préférentielle de la logistique d'hyper proximité ne rentre pas dans le champ du DAACL mais relève des prescriptions en compatibilité des autres chapitres du DOO.

Conditions de type d'activité et de taille en lien avec l'équilibre de l'offre territoriale, la gestion des flux et les conditions relatives à gestion de l'espace et de l'artificialisation

CRITERES DE LOCALISATION

- Sur le plan de l'aménagement du territoire, les critères de localisation relèvent :
 - De la proximité au marché à desservir, aux bassins d'emplois,
 - De la performance de la connexité d'un secteur et de la multimodalité offerte,
 - De la taille des espaces à mobiliser (et de leur coût) au regard du niveau de desserte et de la fonction logistique des bâtiments.
- Pour chaque type d'équipement logistique, les PLUi s'appuieront sur la carte de localisation préférentielle indicative et sur les critères de localisation définis ci-dessous :

Secteurs d'implantation préférentiels	Marché de proximité	Connexité	Multimodalité	Ordres de grandeur
Portuaire	+	+	=	Pas de seuil
Régional	++	+++	++	< 100 000 m2
Proximité	=	+++	+	<10 000 m2
Possibilité d'implantation hors secteur préférentiels pour la logistique d'hyper-proximité	=	+++	+	<5 000 m2

+ peu important ; ++ moyennement important ; +++ très important ; = indispensable

GESTION DE L'ESPACE ET ARTIFICIALISATION

- Pour la logistique de niveau « agglomération ou proximité, et sous réserve d'une adéquation avec les critères de localisation, les espaces déjà aménagés des zones mixtes sont privilégiés qu'il s'agisse d'espaces disponibles ou de requalification/renouvellement dans les zones mixtes commerce/activité (cf. SIP mixtes ci-avant).
- Pour les besoins de plus petite taille de la logistique régionale, et sous réserve d'une adéquation avec les critères de localisation, l'utilisation d'espaces libres ou en renouvellement, au sein des parcs d'activités productives, logistiques, mixtes (SIP mixtes) existants, a vocation à être envisagée.
 - En privilégiant les parcs non enclavés en zone urbaine afin d'éviter le cumul des flux intra agglomération avec les flux externes (en lien avec le critère de connexité).
- Pour les autres besoins de logistique régionale, logistique portuaire multimodale, la consommation d'espace est gérée en lien avec les objectifs maximaux de consommation d'espace fixés par le SCoT en Partie 2.

Conditions relatives à la desserte de ces équipements par les transports collectifs et/ou leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes et conditions visant à optimiser les surfaces consacrées au stationnement

- Pour les employés, le stationnement vélo est organisé à proximité des accès aux installations et les circulations modes doux sont sécurisées.

Conditions relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

- L'objectif est de favoriser l'évolution qualitative :
 - En désimperméabilisant les espaces non construits,
 - En végétalisant pour éviter les ilots de chaleur,
 - En intégrant une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration,
 - En utilisant l'énergie solaire pour l'éclairage extérieur.

- Les nouvelles implantations réalisées dans le cadre d'une nouvelle construction doivent être conçues en application de la RE 2020, en fonction de la date de mise en œuvre prévue par typologie de construction.
- Dans tous les cas, les nouvelles implantations intègrent des solutions de production d'énergie en autoconsommation et/ou sont raccordées à un réseau alimenté par des énergies renouvelables (géothermie par exemple).

Localisations préférentielles indicatives pour les équipements logistiques

