

# FOCUS

## sur les Grandes et Moyennes Surfaces de Vaucluse et la loi Climat et Résilience

Les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) désignent les commerces de plus de 300m<sup>2</sup>. Elles sont généralement moins nombreuses que les commerces traditionnels, ce qui ne les empêche pas d'être également touchées par la vacance commerciale. Avec une hausse de la vacance et en parallèle une augmentation de la surface de vente, la loi Climat et Résilience a été promulguée en août 2021. Elle a pour objectif principal de réduire l'artificialisation des sols et de lutter contre la création de nouvelles friches.

La présente publication vous propose un état des lieux de la grande distribution en Vaucluse en 2021 et un éclairage sur la loi climat et résilience.

MARS 2022



### Chiffres clés\*

**621 GMS**

**8% de vacance**

**827 356m<sup>2</sup> de surface de vente**

**11 105 emplois salariés**

**1 478 m<sup>2</sup> de surface de vente pour 1 000 habitants**

**9 centres commerciaux  
11 galeries marchandes  
46 drives**

**2012 / 2022 :**  
**+ 42 établissements**  
**+ 57 417 m<sup>2</sup> de surface de vente**

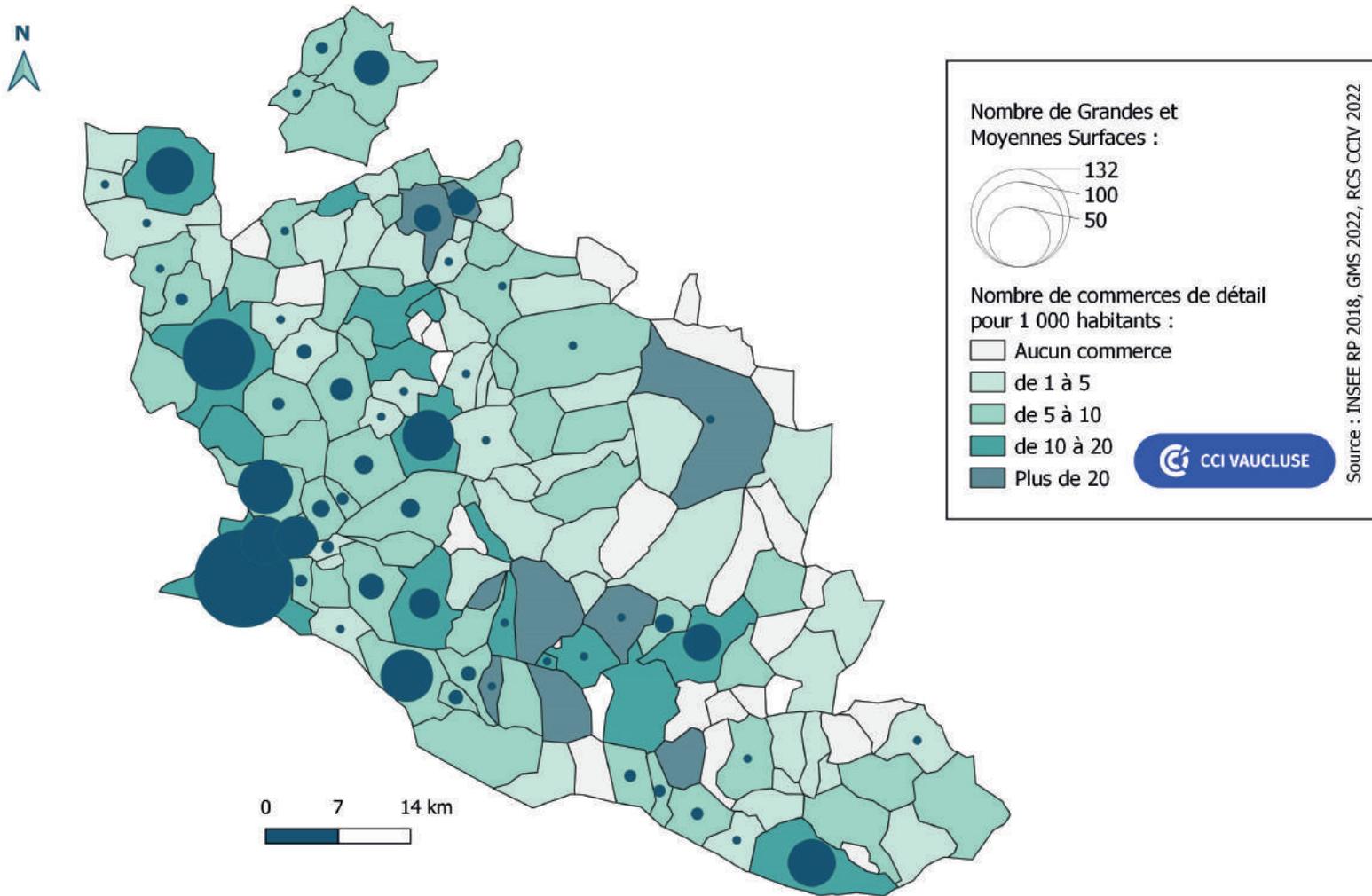
En 2022, le département de Vaucluse compte 621 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) pour une surface de vente cumulée de 827 356 m<sup>2</sup>. Ces établissements génèrent près de 11 105 emplois salariés soit 10% des emplois des unités inscrites au RCS de Vaucluse et 30% de l'emploi dans le secteur du commerce. En 2022, le Vaucluse compte 8% de GMS vacantes contre 5% en 2018. Celles-ci concernent aussi bien les zones commerciales périphériques que les centres-villes.

A l'échelle départementale, la surface de vente moyenne s'établit à 1 478 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants contre 1 395 m<sup>2</sup> en 2012. Ce niveau d'équipement diffère selon les activités et les territoires. A titre de comparaison, la densité commerciale du Vaucluse est supérieure à celle observée dans les départements proches du Gard, du Var, de la Côte d'Azur ou des Bouches du Rhône.



\* GMS hors commerce de gros et automobile

# Répartition et densité des Grandes et Moyennes Surfaces en Vaucluse



Les Grandes et Moyennes Surfaces du Vaucluse se sont principalement développées le long de l'axe Rhodanien sur les communes les plus peuplées. 41% des communes du Vaucluse sont maillées de GMS. Sur les communes les moins peuplées elles viennent compléter l'offre de commerce de détail, 26 communes (17%) n'ont aucun commerce ni GMS.

Plus de la moitié des GMS (56%) se trouvent en Zones Commerciales (ZC). Sur les grandes communes du Vaucluse le taux de GMS présentes en ZC monte à près de 80% pour les communes d'Avignon et Orange. Cette répartition est due aux zones d'activités situées en périphérie des communes à proximité des axes de circulation et des échangeurs routiers. Cela est représentatif du modèle de développement traditionnel des GMS en périphérie. Cependant, on peut noter ces dernières années un développement des GMS non-alimentaire en centre-ville dû à l'essor des franchises.

Au niveau de la répartition communale, 21% des GMS sont situées sur la commune d'Avignon, 11% sur Orange et 8% sur Sorgues.

## Répartition par activité et évolution des GMS

L'offre non-alimentaire représente 75% des GMS du Vaucluse, avec 36% de commerces dédiés à l'équipement de la maison et 14% à l'équipement de la personne.

Depuis le premier confinement les modes de consommation des ménages ont évolué, notamment avec une augmentation de l'utilisation des drives alimentaires. Le Vaucluse compte désormais 46 drives contre 29 en 2017. En plus du drive, des zones de retrait des achats fait en «Click and Collect» se sont créées dans les commerces, principalement pour le non-alimentaire.



# Eclairage sur la loi climat et résilience en matière d'urbanisme commercial

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021\* portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets intègre des dispositions visant à réduire la possibilité d'artificialiser les sols. Cet objectif se transcrit également en matière d'urbanisme commercial.

L'article 215 de la loi prévoit un principe général d'interdiction de toute nouvelle autorisation d'exploitation commerciale portant sur un projet qui engendrerait une artificialisation des sols.



Cette interdiction comporte toutefois une possibilité de dérogation pour les projets commerciaux d'une surface de vente inférieure à 10.000 m<sup>2</sup>, les extensions ne conduisant pas à dépasser le seuil de 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente, ou les extensions inférieures à 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les projets ayant déjà atteint le seuil de 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces projets peuvent être autorisés si le pétitionnaire démontre dans l'étude d'impact que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond au besoin du territoire et qu'il répond à l'un des 4 critères suivants :

- L'insertion du projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;
- La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
- L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifié dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

Pour les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, la loi précise que la dérogation ne sera accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

## Zoom sur le Vaucluse

*Entre 2016 et 2021 seul un projet autorisé avait une surface de vente supérieure 10 000 m<sup>2</sup> (AEC sur la commune d'Orange) ; deux projets autorisés avaient une surface de vente comprise entre 3 000 et 10 000 m<sup>2</sup> (AEC sur les communes de Cavaillon et Monteux). Globalement sur les 5 dernières années, on observe par rapport aux 5 années précédentes, une réduction du nombre de projets présentés et autorisés présentant une surface de vente conséquente.*

En matière d'autorisation d'exploitation commerciale, la loi complète la faculté d'auto-saisine en élargissant à toute les communes (et non plus aux seules communes de moins de 20 000 habitants) la possibilité de soumettre à l'avis de la CDAC un projet d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> dès lors qu'il engendre une artificialisation du sol.

## En matière de construction

La loi prévoit également le renforcement de la performance énergétique et environnementale des bâtiments commerciaux (créant plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol, projet d'extension de la même surface ou de rénovation lourde de bâtiments ou parties de bâtiment), des parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023. Seules des contraintes techniques, de sécurité, architecturale ou patrimoniale ou des conditions économiquement inacceptables permettront d'être exonéré de cette obligation (un décret précisera les conditions d'exonération).

Enfin, la loi adoptée n'assujettit finalement pas la construction des entrepôts e-commerce à une autorisation d'exploitation commerciale. Rappelons que depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'implantation des Drives est soumise à une Autorisation d'Exploitation Commerciale.

\*Les décrets d'application sont attendus pour préciser la portée de plusieurs mesures.

## Evolution des dossiers CDAC

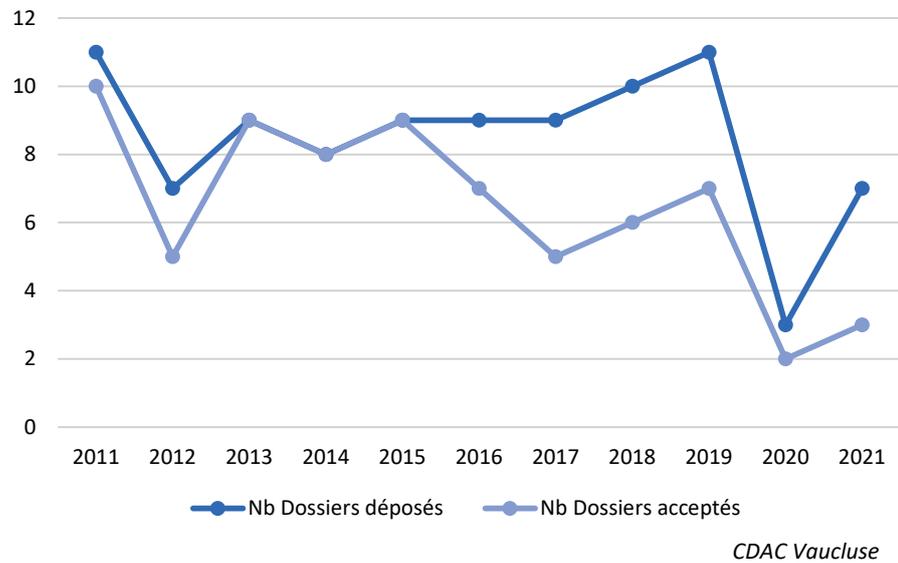
La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) examine les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. Les projets de création ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000m<sup>2</sup> nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative délivrée par la CDAC.

Sur les 10 dernières années, 93 dossiers ont été déposés en CDAC et 71 ont été acceptés (76%). Au total, 71 966m<sup>2</sup> ont été refusés, soit 8,7% de la superficie totale des GMS actuelles.

52% des demandes acceptées sont des extensions et 48% des créations. A noter que la création de nouvelle surface n'est pas systématiquement synonyme de création d'entreprise mais également de turn over des entreprises.

Au niveau géographique, 31% des demandes acceptées sur les 10 dernières années sont situées sur Le Pontet et Avignon avec respectivement 17 et 14% des demandes. La commune de Carpentras arrive ensuite avec 14% des projets, et 10% pour les communes d'Orange et Pertuis.

Evolution des CDAC en Vaucluse



CDAC Vaucluse

Depuis la loi climat et résilienc, le projet de CDAC est soumis à 3 conditions cumulatives nécessaires :

- Une insertion en continuité de l'urbanisation ;
- Dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ;
- Et répondant aux besoins du territoire.



## Plus d'infos sur les grandes et moyennes surface de Vaucluse

L'observatoire des GMS de Vaucluse est un outil d'aide à la décision à destination des collectivités locales et des entreprises. Basé sur un outil statistique et géomatique, il permet de qualifier et de caractériser le tissu commercial vauclusien à travers différents indicateurs.

## Mise en conformité avec la loi «Climat et Résilience»

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, les autorités compétentes en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques doivent établir un inventaire des zones situées sur leur territoire. Il doit contenir un état parcellaire des unités foncières, l'identification des occupants de la zone d'activités et le taux de vacance. Cet inventaire est à engager dans un délai d'un an à compter du 24 août 2021 et à transmettre au syndicat du SCOT dans un délai de deux ans.

Pour plus d'informations : Clotilde Octau, Chargée d'études : 04.90.14.87.18 - coctau@vaucluse.cci.fr

Méthodologie

- Analyse du fichier consulaire de Vaucluse
- Remontées des agents de la CCIV
- Suivi des CDAC
- Recueil d'informations sur le terrain
  
- Alimentation de la base de données
  
- Exploitations statistiques et géomatiques
- Mise à jour continue de la base de données



CCI VAUCLUSE

Service Prospective Territoriale

Contact : Sarah MENDEZ-COLLOC / Clotilde OCTAU  
smendez@vaucluse.cci.fr / coctau@vaucluse.cci.fr

Tous droits réservés