



SCoT Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique

Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique

Document arrêté en Conseil Communautaire du 28 janvier 2026



SOMMAIRE

Préambule :.....	3
1. Les périmètres des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL	6
2. Les vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce	7
3. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces	10
Cartographie de l'armature commerciale du SCoT de la CACEM	10
Les centralités commerciales urbaines.....	12
Les secteurs d'implantation périphérique	20
4. Une offre de logistique commerciale au service des habitants et des entreprises de la CACEM	26

Préambule :

1. Les attendus du DAACL

Le document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager **les complémentarités entre les pôles commerciaux** et **encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités**.

Partie intégrante du document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), document opposable du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le DAACL est redevenu une **pièce obligatoire**. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du Code de l'Urbanisme et du Code du Commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur **l'artificialisation des sols** et la **consommation économe de l'espace** dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

2. Les types d'aménagement concernés

Les nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de **nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales** précitées ou d'ensembles commerciaux ¹;
- Le **changement de destination** ² d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les **déplacements** de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;

¹ Au sens de l'article L752-3 du code du commerce.

² Changement de destination entre les catégories définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

- La **transformation d'un bâtiment à usage commercial** (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).
- Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achat (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

Les nouveaux développements commerciaux :

Sont considérés comme de nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

Les nouvelles implantations de logistique commerciale :

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale de proximité :

- La création de nouveaux entrepôts permettant la livraison des consommateurs finaux du territoire, incluant ou non la préparation de commandes ;
- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination « entrepôt » et accueillant une activité de logistique commerciale de proximité ;
- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale de proximité.

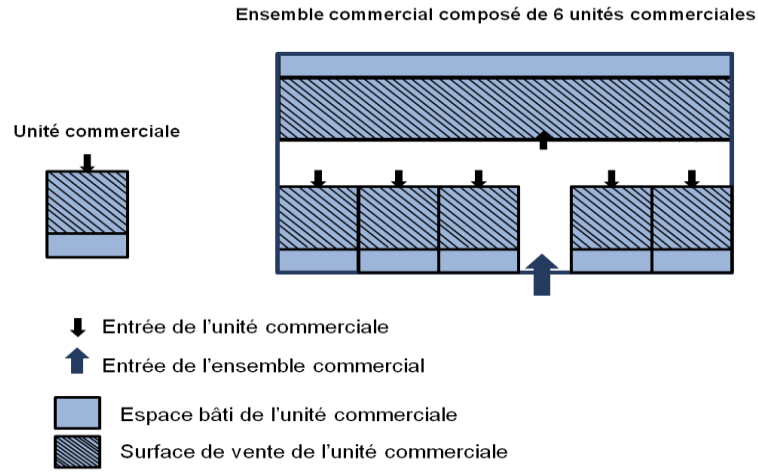
Définition « commerce de proximité » : Les commerces de proximité au sens du présent SCoT- correspondent aux équipements commerciaux de **moins de 300 m² de surface de vente (soit moins de 400 m² de surface de plancher)**.

Définition « commerce d'importance » : Les commerces d'importance au sens du présent SCoT (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. **Il s'agit d'unités commerciales et d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher)**.

Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants.

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après. **Ces commerces d'importance s'implantent dans les localisations préférentielles définies dans le DAACL.**

Définition « Unité commerciale » et « ensemble commercial » : L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.



Définition « Localisation préférentielle pour le commerce d'importance » : Les localisations préférentielles pour le commerce d'importance constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations et extension de commerces « d'importance » sont rendues possibles par le présent SCoT.

Définition « Centralités commerciales » et « Secteurs d'implantation périphérique (SIP) » : ces définitions et les conditions d'implantation des commerces dans ces espaces sont intégrées directement au sein du volet commerce du DOO.

Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique

1. Les périmètres des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Les périmètres des centralités commerciales urbaines et des Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP) proposés ci-après visent à répondre aux attendus de l'article L 141.6 du Code de l'urbanisme au sujet du contenu du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique qui « *localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier (...) et qui prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés* ».

Ainsi, comme cela est déjà le cas dans le SCoT vigueur, le projet de SCoT révisé et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein de ces localisations préférentielles (centralités commerciales urbaines et SIP), qui constituent l'armature commerciale du SCoT (cf carte associée). Le DAACL complète le DOO et son interprétation doit venir en complément des orientations et objectifs du DOO.

Ces localisations préférentielles sont « périmétrées » sous une forme géométrique, laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

Au sein de ces périmètres, le DAACL encadre également les possibilités d'installation de commerces (format, type d'activités commerciales au regard des fréquences d'achats). Les possibilités sont décrites dans le tableau au bas de chaque périmètre. Un tableau de synthèse est présenté ci-après.

Précision importante : en dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 300 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de tout « secteur central » (centre-ville, centre de quartier, centre-bourg, etc.) que les communes identifieront au sein de leur document d'urbanisme, organisé par un faisceau de plusieurs caractéristiques : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, place, espace public...), mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements), etc. ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de ce « secteur central », s'appréciant dans une logique de déplacement plurimodale.

Cette définition donnée à la « centralité » doit permettre aux communes de déterminer, dans leur PLU, éventuellement d'autres secteurs, non localisés précisément dans le DAACL, à même d'accueillir de l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien.

3. Les vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

Dans le respect de la hiérarchie commerciale future, et afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités, chaque site commercial a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

Les implantations commerciales au sein des centralités commerciales urbaines et des secteurs d'implantations périphériques respectent les fréquences d'achats décrites et déterminées dans les deux tableaux ci-dessous (définition et répartition).

Fréquence d'achats et types d'activités concernées (Source : AID Observatoire)

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presses, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab.		

Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces selon la réponse aux fréquences d'achats :

Typologie de site	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité commerciale majeure	Fort-de-France Ville Basse					
	Lamentin Centre-bourg					
	Saint-Joseph Centre-bourg					
	Schoelcher Centre-bourg					
Centralité commerciale locale	Fort-de-France Étang Z'abricots ZAC					
	Fort-de-France Redoute					
	Schoelcher Batelière					
	Schoelcher Cluny					
Autres centralités commerciales de la CACEM (non localisées dans le DAACL)						
Secteur d'implantation Périphérique	Fort-de-France Bellevue					
	Fort-de-France Dillon					
	Lamentin La Galleria - Les Mangles					
	Lamentin Zone commerciale Place d'Armes					
	Lamentin Petit Manoir					
	Saint-Joseph Choco Choisy					

 Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations

 Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

2. Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux au sein des secteurs d'implantation périphérique

Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique localisé, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le volet commerce du DOO.

Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant l'utilisation de matériaux écologiques et durables, l'installation de systèmes écoénergétiques ou encore l'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux au sein d'un site d'implantation périphérique est fortement limitée :

- Pas d'extension des secteurs d'implantation périphérique délimités par le DAACL,
- Les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé,
- Toute nouvelle implantation devra se faire dans une recherche de gestion économe de l'espace, au sein du périmètre localisé.

4. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces

Cartographie de l'armature commerciale du SCoT de la CACEM

Comme présenté dans le volet commerce du DOO, l'offre commerciale future de la CACEM s'organise autour de 2 types de centralités (majeures et locales) et de secteurs d'implantation périphérique.



SCoT de la CACEM Armature commerciale



Centralité commerciale majeure

1. Fort-de-France Ville Basse
2. Lamentin Centre Ville
3. Saint-Joseph Centre Bourg
4. Schoelcher Centre Bourg



Centralité commerciale locale

1. Fort-de-France Etang z'Abricots ZAC
2. Fort-de-France Redoute
3. Schoelcher Batelière
4. Schoelcher Cluny



Secteur d'implantation Périphérique

1. Fort-de-France Bellevue
2. Fort-de-France Dillon
3. Lamentin La Galleria - Les Mangles
4. Lamentin Zone Commerciale Place d'Armes
5. Lamentin Petit Manoir
6. Saint-Joseph Choco Choisy

Pour **les centralités commerciales urbaines**, correspondant aux centres-villes des 4 communes de la CACEM et centres de certains quartiers :

- Fort-de-France Ville Basse
- Lamentin Centre-ville
- Saint-Joseph Centre-bourg
- Schoelcher Centre-bourg
- Fort-de-France Etang z'abricots ZAC (centralité locale)
- Fort-de-France Redoute (centralité locale)
- Schoelcher Batelière (centralité locale)
- Schoelcher Cluny (centralité locale)

Pour **les implantations périphériques**, il s'agit des sites suivants :

- Fort-de-France Bellevue
- Fort-de-France Dillon
- Lamentin La Galleria-Les Mangles
- Lamentin Zone Commerciale Place d'Armes
- Lamentin Petit Manoir
- Saint-Joseph Choco Choisy

Les centralités commerciales urbaines

FORT-DE-FRANCE Ville Basse



		Quotidienne ($< 300 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 300 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 300 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 300 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 300 \text{ m}^2$)
Centralité majeure	Fort-de-France Centre-Ville					

LAMENTIN Centre-ville



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité majeure	Lamentin Centre-Ville					

SAINT-JOSEPH Centre-bourg



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité majeure	Saint-Joseph Centre-Ville					

SCHOELCHER Centre-bourg



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité majeure	Schoelcher Centre-Ville					

FORT-DE-FRANCE Étang Z'Abricots ZAC



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité locale	Fort-de-France Étang Z'Abricots					

FORT-DE-FRANCE Redoute



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité locale	Fort-de-France Redoute					

SCHOELCHER Batelière



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité locale	Schoelcher Batelière					

SCHOELCHER Cluny



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Centralité locale	Schoelcher Cluny					

Les secteurs d'implantation périphérique

FORT-DE-FRANCE Dillon



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Secteur d'implantation périphérique	Fort-de-France Dillon					

FORT-DE-FRANCE Bellevue



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Secteur d'implantation périphérique	Fort-de-France Bellevue					

LAMENTIN La Galleria-Les Mangles



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Secteur d'implantation périphérique	Lamentin La Galleria – Les Mangles					

LAMENTIN Petit Manoir



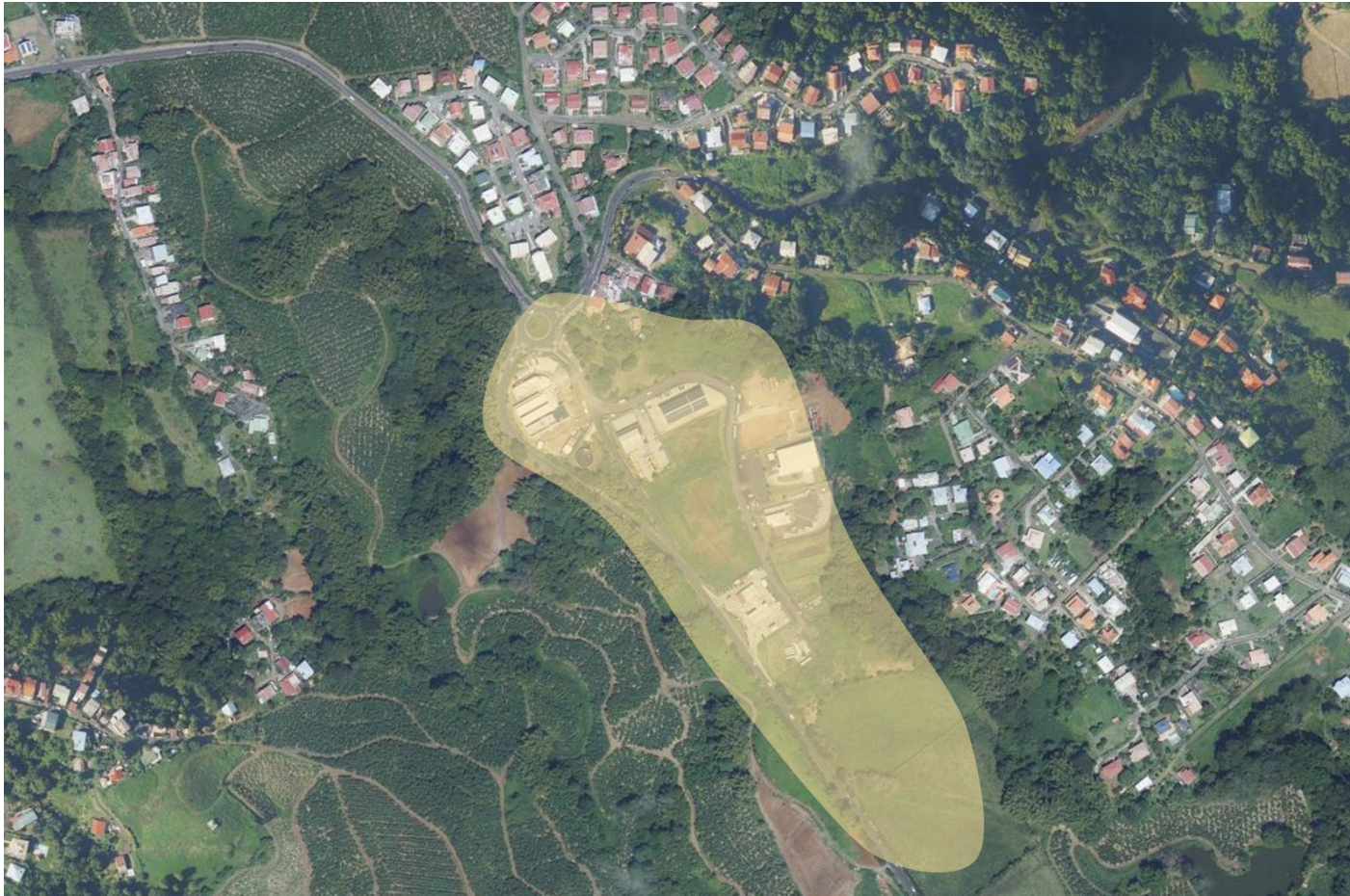
		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Secteur d'implantation périphérique	Lamentin Petit Manoir					

LAMENTIN Zone commerciale Place d'Armes



		Quotidienne (< 300 m ²)	Hebdomadaire (> 300 m ²)	Occasionnelle légers (> 300 m ²)	Occasionnelle lourds (> 300 m ²)	Exceptionnelle (> 300 m ²)
Secteur d'implantation périphérique	Lamentin Place d'Armes 1					

SAINT-JOSEPH Choco Choisy



		Quotidienne (< 300 m²)	Hebdomadaire (> 300 m²)	Occasionnelle légers (> 300 m²)	Occasionnelle lourds (> 300 m²)	Exceptionnelle (> 300 m²)
Secteur d'implantation périphérique	Saint-Joseph Choco Choisy					

5. Une offre de logistique commerciale au service des habitants et des entreprises de la CACEM

La Martinique dans son ensemble est très fortement dépendante de l'importation de la France hexagonale et présente une concentration des entrepôts sur le territoire de la CACEM : l'île est approvisionnée pour 80% des flux en provenance de la France hexagonale, essentiellement au travers du port de Fort-de-France. Les activités logistiques sont pour la plupart d'entre-elles situées à Fort-de-France et au Lamentin, ainsi qu'à Ducos.

Définition des différents niveaux d'équipements logistiques : Le DAACL régleme l'implantation d'équipements de logistique commerciale sur la CACEM, considérant les besoins du territoire, et au regard de la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises. Sont dissociés :

- **Les équipements logistiques commerciaux d'importance qui irriguent l'ensemble de Martinique** : entrepôts logistiques dédiés supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur,
- **Les équipements logistiques commerciaux de proximité ayant pour desserte principale le territoire du Centre Martinique** : entrepôts logistiques dédiés inférieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition et la distribution de biens achetés à distance par le consommateur,
- **Les équipements logistiques commerciaux urbains** : entrepôts logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher ou emprise au sol destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Cadrer l'implantation de la logistique commerciale d'importance et de proximité sur le territoire de la CACEM

Véritable porte d'entrée du territoire martiniquais, marquée par la présence d'équipements de transports majeurs (aéroport, port maritime de fret, etc.), la CACEM se doit de disposer d'une offre immobilière de logistique commerciale d'importance. Leur implantation doit se situer en étroite proximité des équipements de transports ou des « hubs » (ports, aéroport, ...) d'où arrivent et partent la plus grande majorité des flux de marchandises.

Ainsi, **les zones d'activités suivantes constituent les localisations préférentielles pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale de plus de 5 000 m² de surface de plancher**, de par leurs caractéristiques et leur localisation à proximité des infrastructures structurantes (Grand port maritime, secteur Hydrobase, aéroport international). :

- ZAE d'Etang-z'Abricots à Fort de France
- ZAE de Choco-Choisy à Saint Joseph
- ZAE de La Trompeuse à Fort-de-France (en projet)
- ZAE de Case Navire à Schoelcher (en projet)
- ZAE Kerlys II à Fort-de-France

- ZAE Rivière Roche à Fort-de-France
- ZAE Dillon Stade à Fort-de-France
- ZAE Lareinty au Lamentin

Les autres espaces d'activités économiques plus éloignés de ces équipements demeurent des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale de proximité (locaux inférieurs à 5000 m² de surface de plancher).

Encourager l'implantation d'équipements logistiques urbains

Les activités logistiques commerciales « urbaines » de moins de 400 m² de surface de plancher ont vocation à s'implanter au sein des centralités d'importance, notamment Fort-de-France et Lamentin, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre ». Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme, mais à ses abords.

Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

Au regard du déploiement croissant d'une offre de livraison au domicile des commandes effectuées par voie télématique, la CACEM invite ses communes :

- à communiquer auprès des habitants pour privilégier, autant que possible, les sites d'e-commerce qui livrent sur des points fixes et non en porte-à-porte. L'implantation de ces points fixes (type casiers ou points relais) est encouragée sur l'ensemble de la CACEM. Elle vise à être multi-opérateurs pour limiter le nombre de véhicules et les kilomètres parcourus pour la distribution.
- à définir au sein de leur PLU, par le biais d'emplacements réservés, des espaces dédiés à l'accueil de points de collectes/dépôts de commandes effectuées par le biais de prestataires d'e-commerce.



Schéma de Cohérence Territoriale de la CACEM