



SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

Procédure de révision



Réunion publique du 16 octobre 2024

sommaire

- I. **Le rôle du DAACL** : un document stratégique pour équilibrer le développement commercial et logistique
- II. **Diagnostic** : Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine déséquilibrant le territoire
- III. **Orientations stratégiques** : Une structuration nécessaire des commerces de plaines pour avoir des centres dynamiques
- IV. **Les conditions d'implantation** des équipements commerciaux et logistiques

sommaire

- I. **Le rôle du DAACL** : un document stratégique pour équilibrer le développement commercial et logistique
- II. **Diagnostic** : Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine déséquilibrant le territoire
- III. **Orientations stratégiques** : Une structuration nécessaire des commerces de plaines pour avoir des centres dynamiques
- IV. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux et logistiques

État d'avancement de la procédure

Diagnostic
Réalisé

Réunion publique
24 mai 2023

**Projet d'Aménagement
Stratégique**
Débatu

DOO/DAACL
Réalisé

Réunion publique (DOO)
11 septembre 2024

Réunion publique (DAACL)
16 octobre 2024

Arrêt du SCOT
4 décembre 2024

**Consultation PPA
Enquête publique**
Premier semestre 2025

**Approbation SCOT
révisé**
Eté 2025

Le DAACL dans le SCoT : Inscrire le développement commercial dans le projet de territoire



Un diagnostic
du territoire

Rapport de présentation

Le DAACL dans le SCoT : Inscrire le développement commercial dans le projet de territoire



Un diagnostic
du territoire



Une stratégie
du développement de
l'espace

Rapport de présentation



**Projet d'Aménagement
Stratégique - PAS**

Le DAACL dans le SCoT : Inscrire le développement commercial dans le projet de territoire



Un diagnostic
du territoire



Une stratégie
du développement de
l'espace



Des règles
à respecter

Rapport de présentation



**Projet d'Aménagement
Stratégique - PAS**



**Document
d'aménagement et
d'objectifs - DOO**

Le DAACL dans le SCoT : Inscrire le développement commercial dans le projet de territoire



Un diagnostic
du territoire

Rapport de présentation



Une stratégie
du développement de
l'espace

Projet d'Aménagement
Stratégique - PAS



Des règles
à respecter

Document
d'aménagement et
d'objectifs - DOO

*Dont des règles sur le commerce,
l'artisanat et la logistique*

*document d'aménagement
artisanal, commercial et
logistique - DAACL*

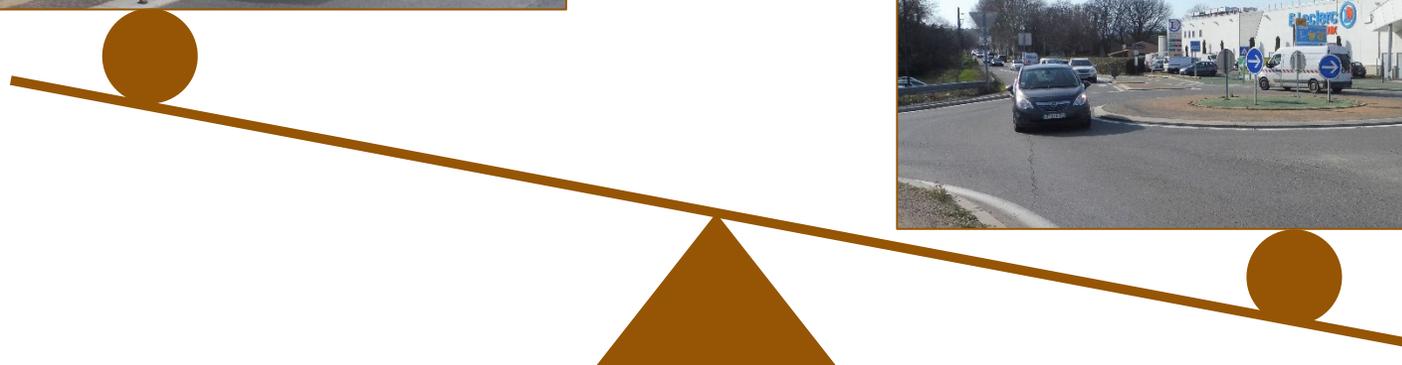
Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Objectif : assurer un équilibre

Commerces de village



Commerces de périphérie



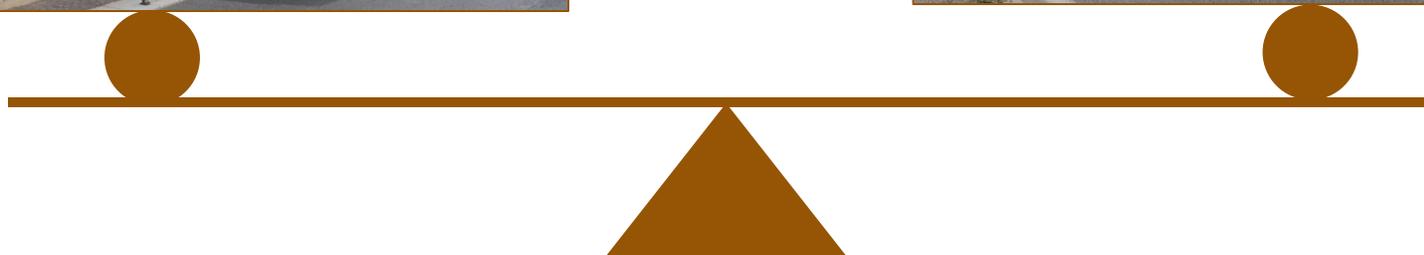
Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Objectif : assurer un équilibre

Commerces de village



Commerces de périphérie



Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Objectif : assurer un équilibre

Commerces de village



Commerces de périphérie



Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

Déterminer le type de commerce...

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

Déterminer le type de commerce...

Quelle surface
de vente ?

**Commerces de
proximités < 300m²**
(boulangerie, épicerie etc.)

Commerce > 300m²
(grandes surfaces)

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

Déterminer le type de commerce...

Quelle surface
de vente ?

**Commerces de
proximités < 300m²**
(boulangerie, épicerie etc.)

Commerce > 300m²
(grandes surfaces)

Quel type
d'activité ?

alimentaire

Eq. personne

Eq. maison

Loisirs, santé

Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

Déterminer le type de commerce...

... leur localisation

Quelle surface de vente ?

Commerces de proximités < 300m²
(boulangerie, épicerie etc.)

Commerce > 300m²
(grandes surfaces)

alimentaire

Eq. personne

Eq. maison

Loisirs, santé

Quel type d'activité ?



Centralité

Noyaux villageois, centre de quartier



Secteur d'implantation périphérique - SIP

« conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines »

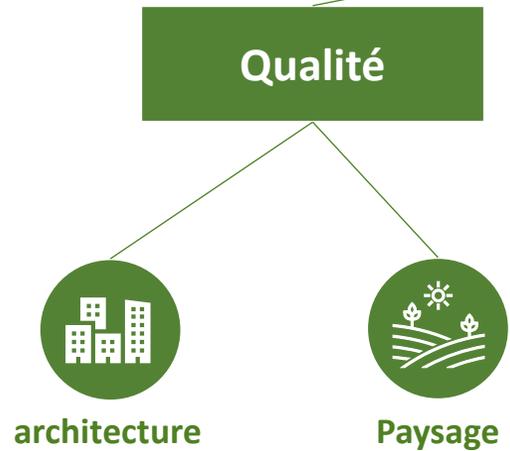
Qu'est-ce qu'est un Document d'Aménagement commercial et logistique ?

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

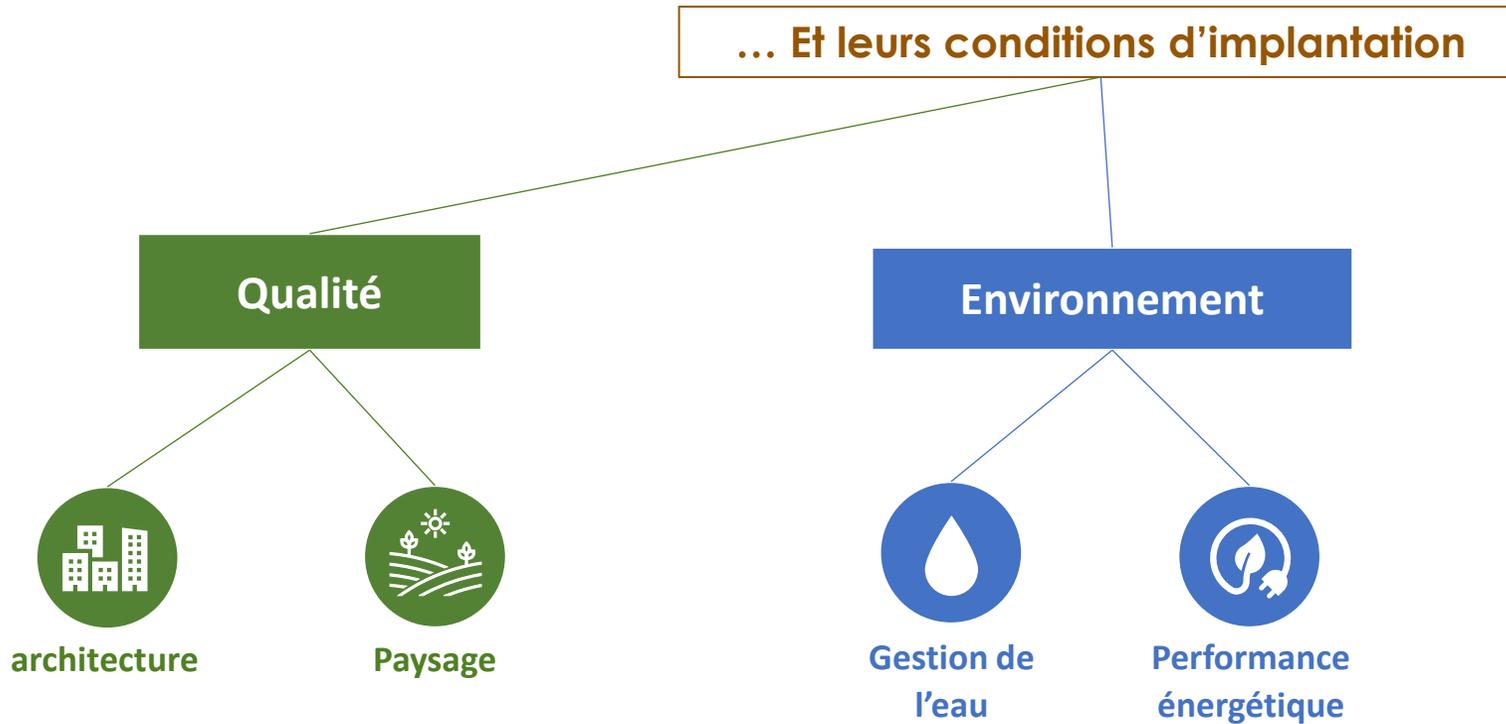
... Et leurs conditions d'implantation

Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme

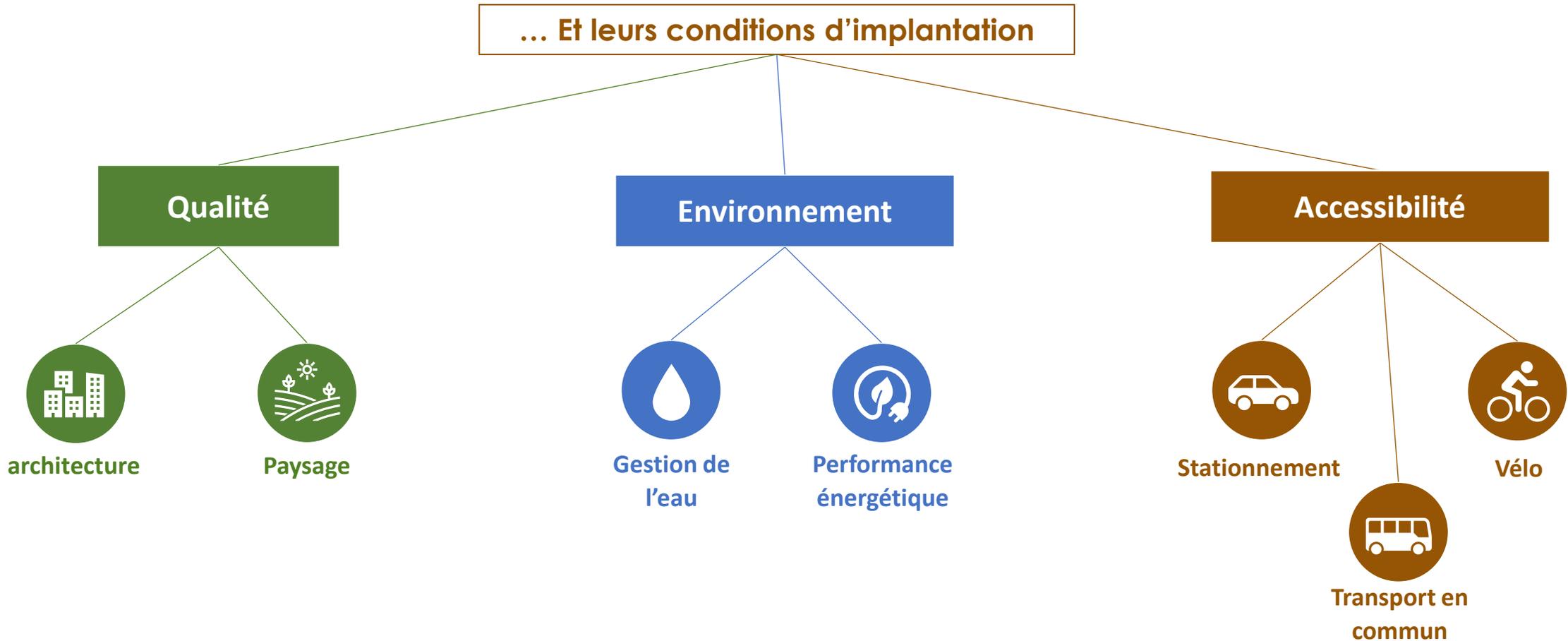
... Et leurs conditions d'implantation



Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme



Des moyens à disposition : article L141-6 du Code de l'urbanisme



sommaire

- I. **Le rôle du DAACL** : un document stratégique pour équilibrer le développement commercial et logistique
- II. **Diagnostic** : Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine déséquilibrant le territoire
- III. **Orientations stratégiques** : Une structuration nécessaire des commerces de plaines pour avoir des centres dynamiques
- IV. **Les conditions d'implantation des équipements commerciaux et logistiques**

sommaire

II. Diagnostic :

1. Historique : Une descente des centralités commerciales des villages perchés vers la plaine
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie
3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?
4. Des espaces commerciaux fragmentés

sommaire

II. Diagnostic :

1. Historique : Une descente des centralités commerciales des villages perchés vers la plaine
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie
3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?
4. Des espaces commerciaux fragmentés



1. Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine

Historique : un développement résidentiel diffus dans la plaine entraînant l'implantation de commerces de flux le long de la départementale

<https://remonterletemps.ign.fr/comparer/?lon=6.734522&lat=43.610169&z=14.6&layer1=10&layer2=19&mode=split-h&fullscreen=T>



24%



29%



65%

1. Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine

Historique : un développement résidentiel diffus dans la plaine entraînant l'implantation de commerces de flux le long de la départementale

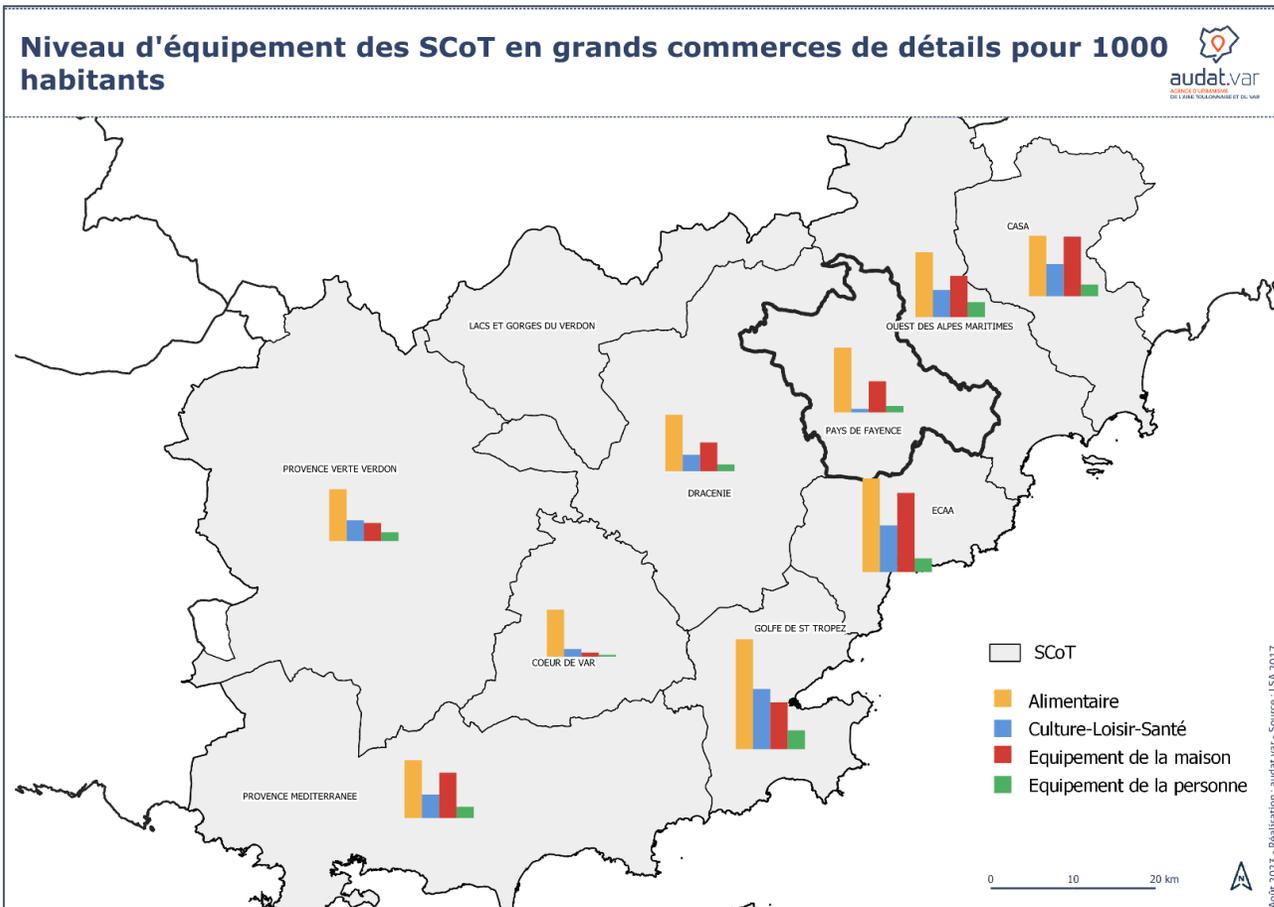
sommaire

II. Diagnostic :

1. Historique : Une descente des centralités commerciales des villages vers la plaine
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie
3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?
4. Des espaces commerciaux à structurer

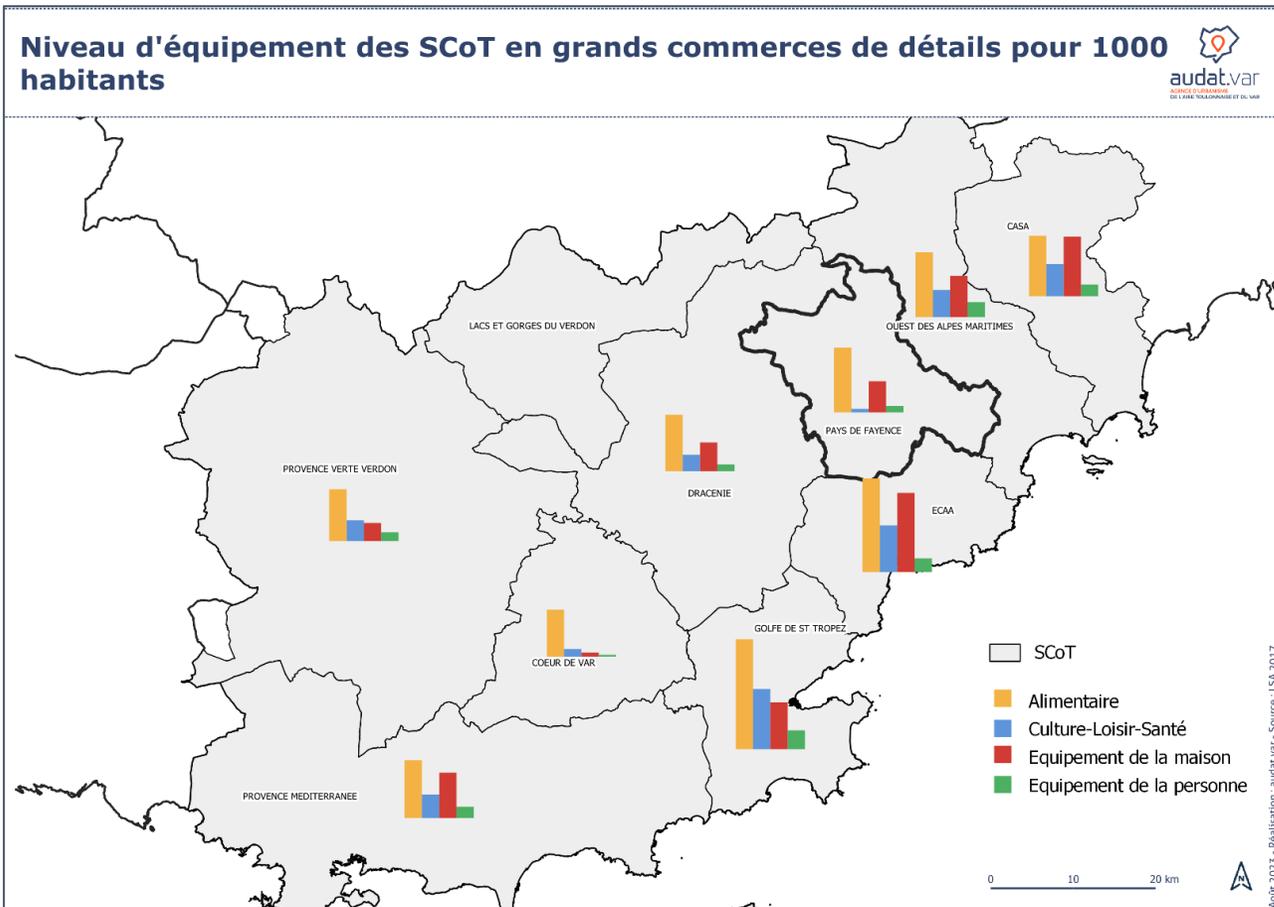
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une offre répondant aux besoins à l'échelle du bassin de vie



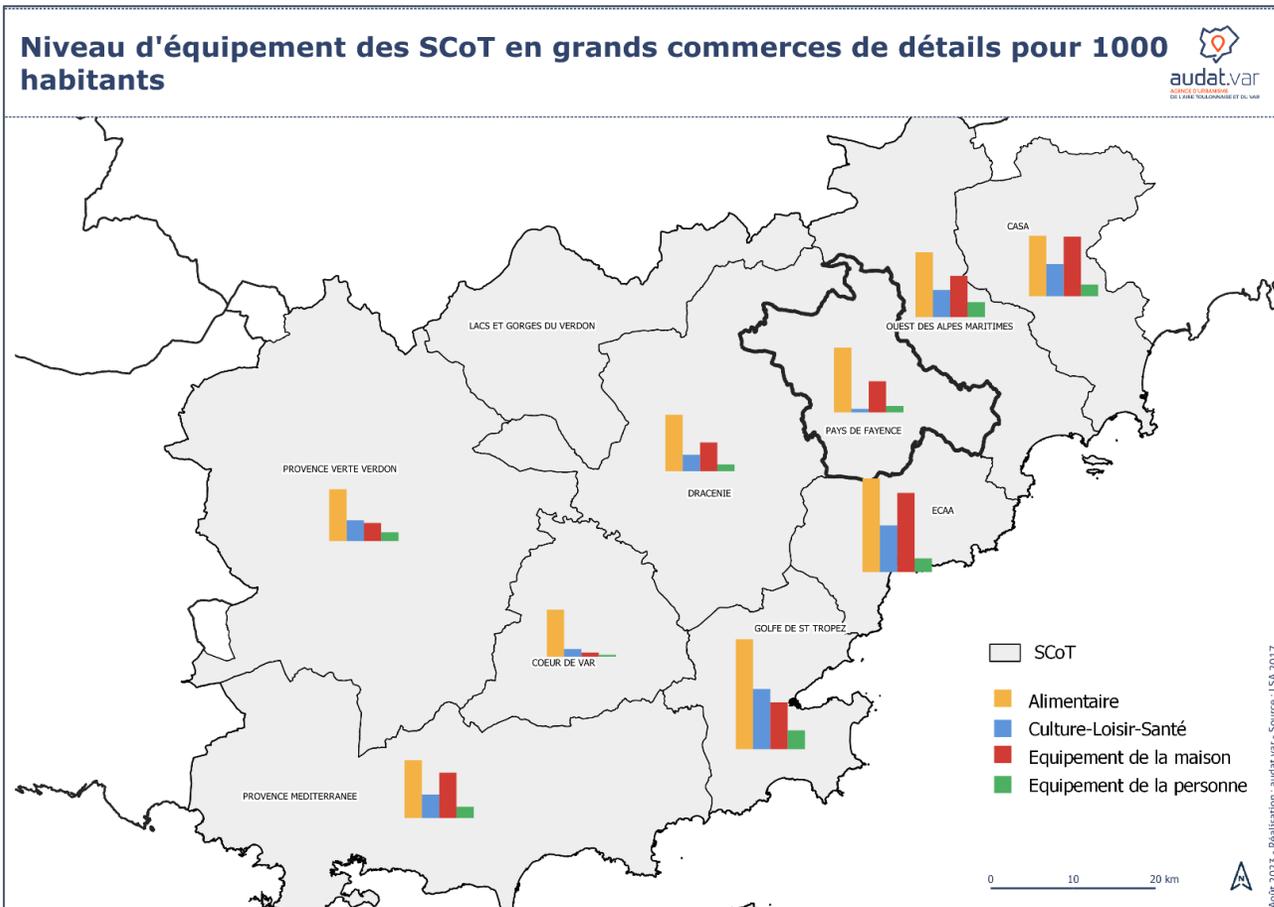
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une offre répondant aux besoins à l'échelle du bassin de vie



2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une offre répondant aux besoins à l'échelle du bassin de vie

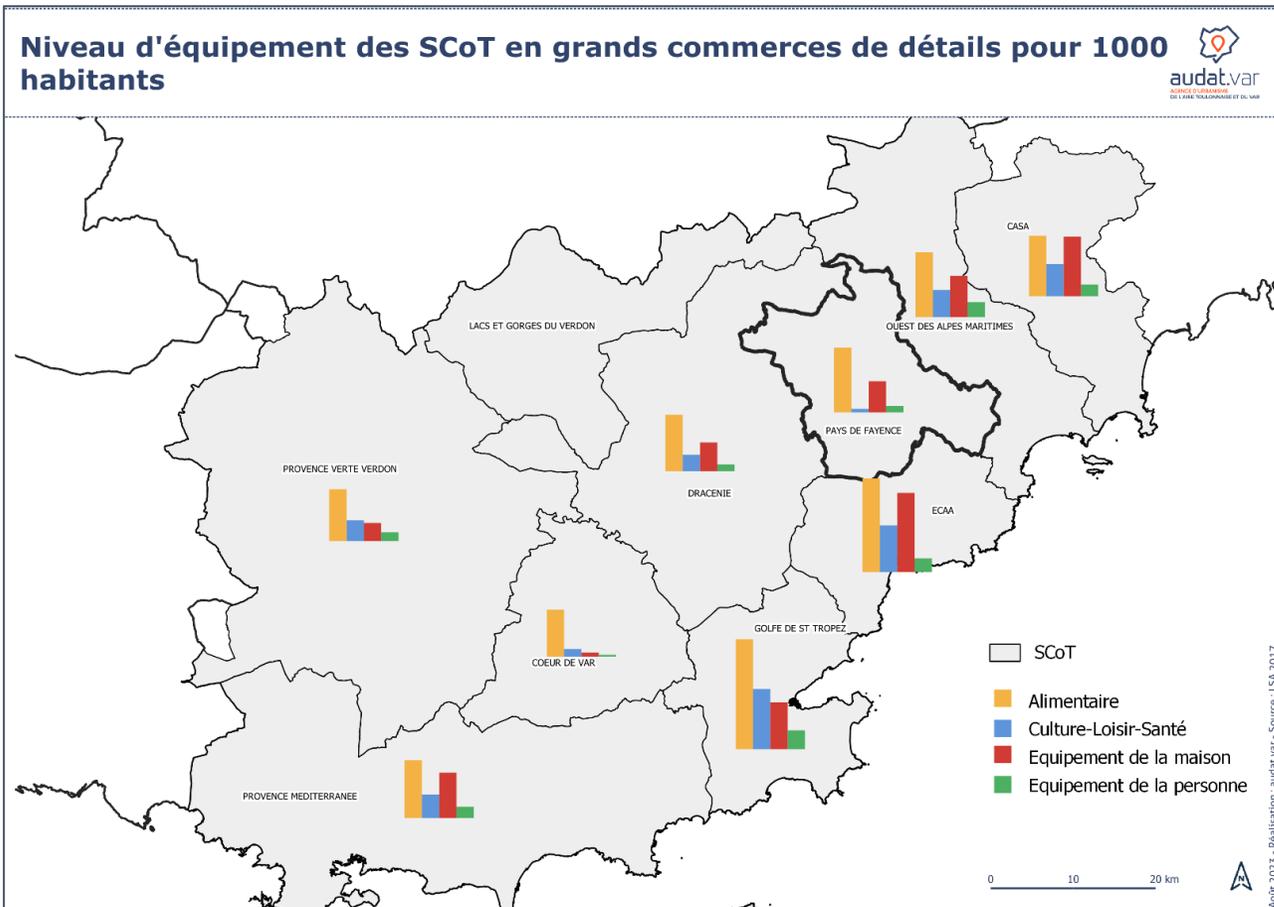


LA HALLE
Chaussures et Vêtements

chaussea.

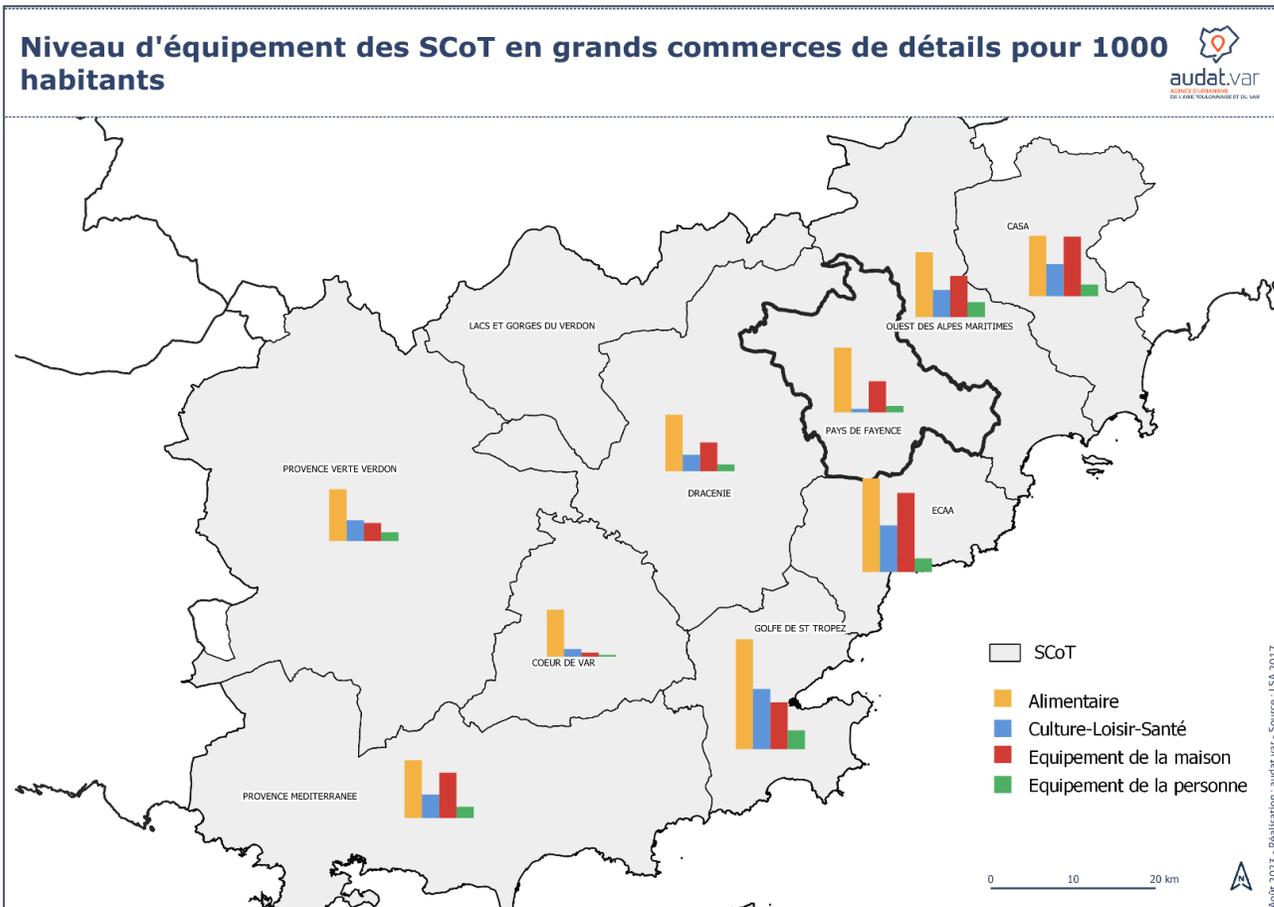
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une offre répondant aux besoins à l'échelle du bassin de vie



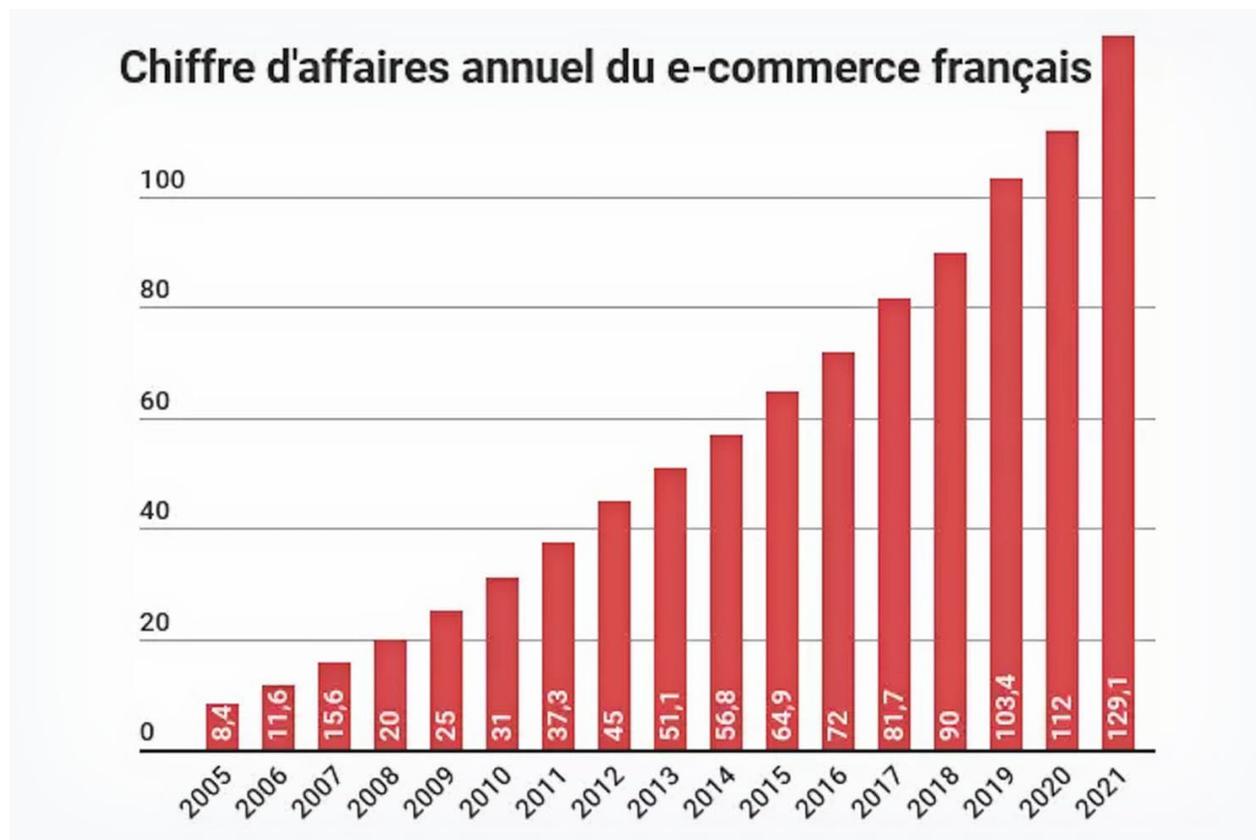
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une offre répondant aux besoins à l'échelle du bassin de vie



1. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

L'essor du E-commerce



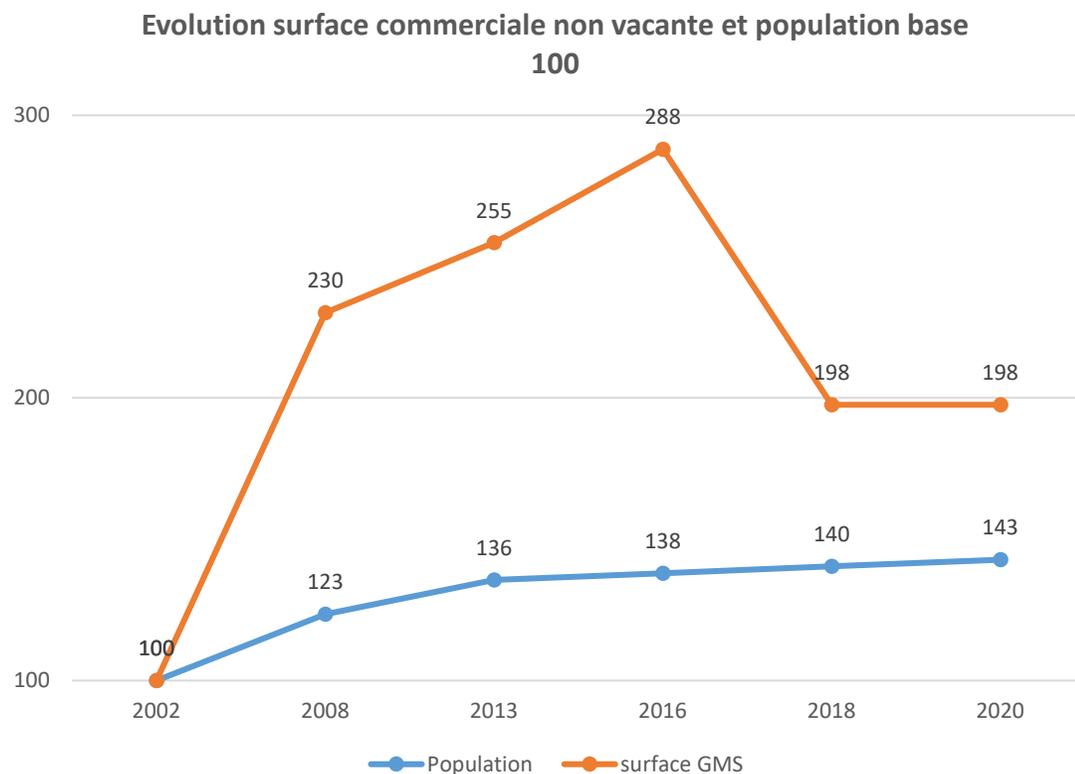
1. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

L'essor du E-commerce



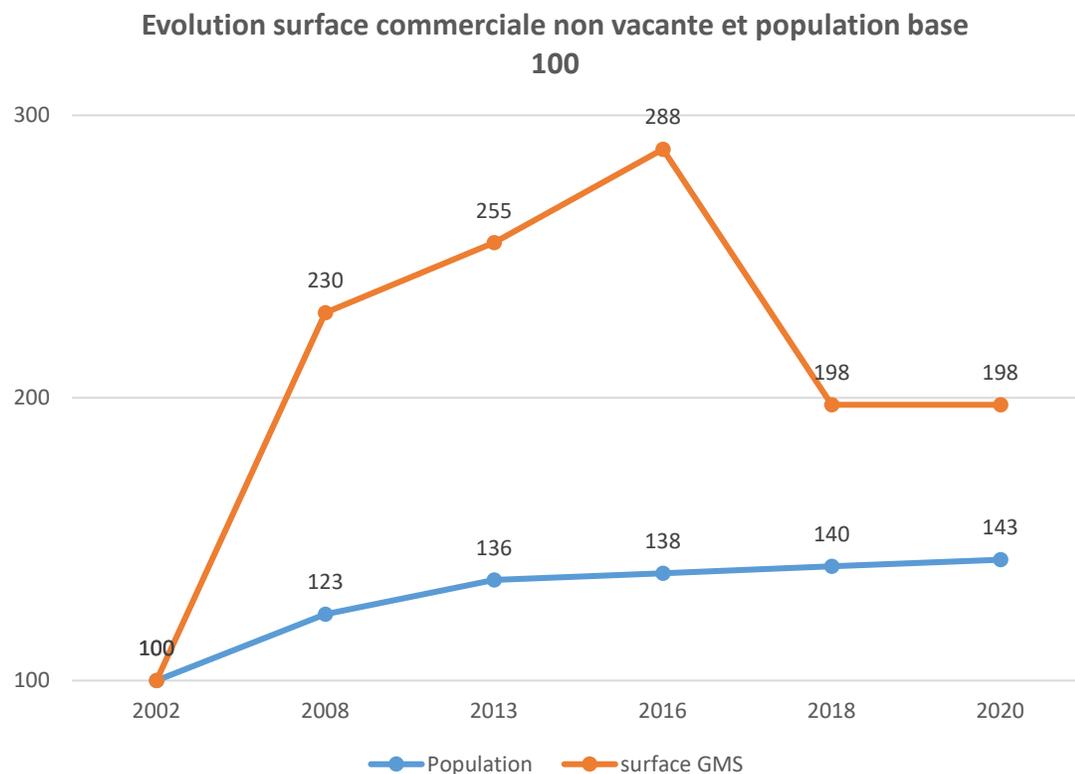
1. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une croissance de la surface commerciale plus rapide que celle de la population



1. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie

Une croissance de la surface commerciale plus rapide que celle de la population



sommaire

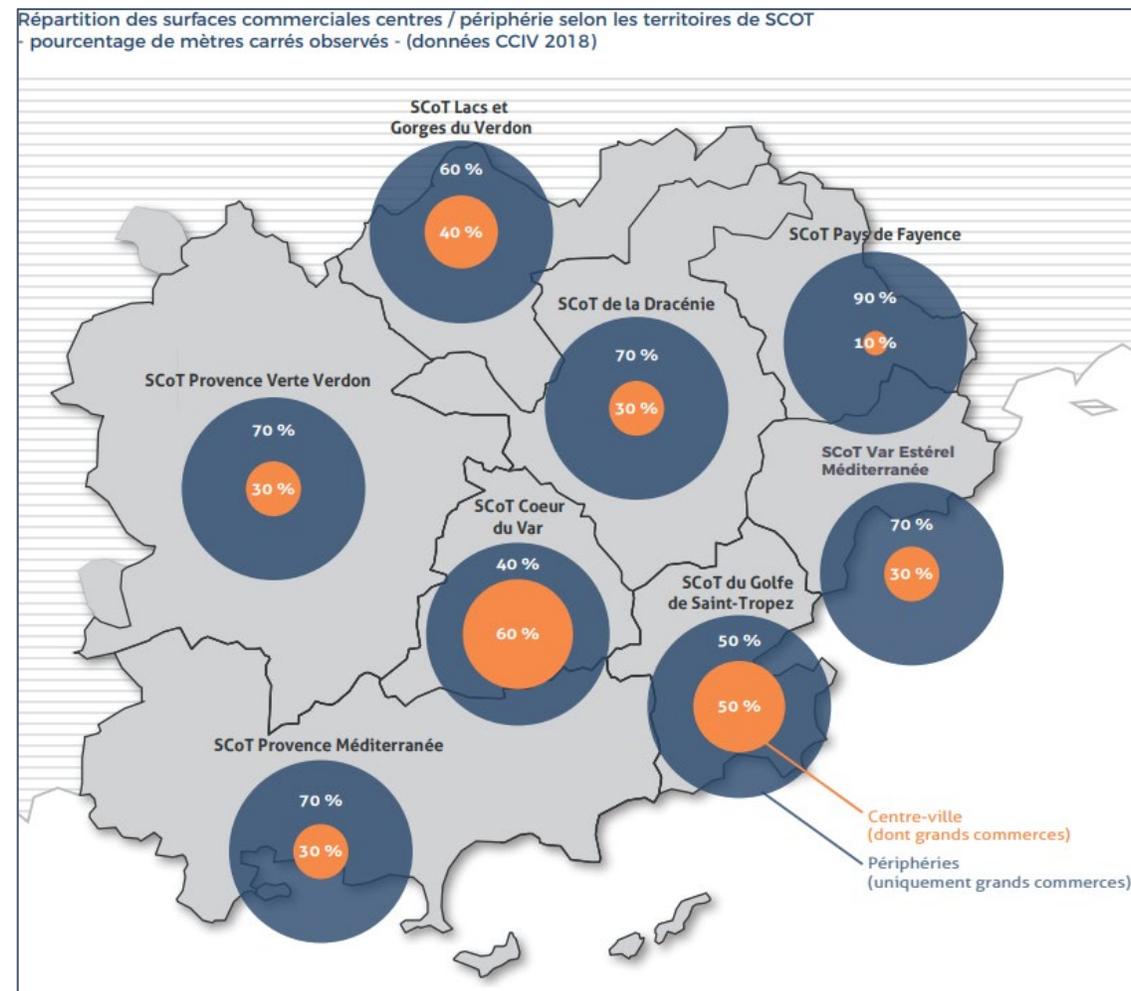
II. Diagnostic :

1. Historique : Une descente des centralités commerciales des villages vers la plaine
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie
3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?
4. Des espaces commerciaux à structurer

3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?

La plus forte périphérisation commerciale du Var

90% des surfaces commerciales sont hors des villages



3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?

Une augmentation de la vacance commerciale et des détournements d'usage



17% de taux de vacance dans les centralités

contre **15%** dans le Var

(source : CCIV 2018)

3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?



3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?

Une spécialisation touristique des villages



3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?

Une spécialisation touristique des villages



Et des centralités de plaine accueillants les commerces du quotidien



sommaire

II. Diagnostic :

1. Historique : Une descente des centralités commerciales des villages vers la plaine
2. Une offre complète à l'échelle du bassin de vie ?
3. Des villages pour les touristes et des zones commerciales pour les résidents ?
4. Des espaces commerciaux fragmentés











sommaire

- I. **Le rôle du DAACL** : un document stratégique pour équilibrer le développement commercial et logistique
- II. **Diagnostic** : Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine
- III. **Orientations stratégiques** : Une structuration nécessaire des commerces de plaines pour avoir des centres dynamiques
- IV. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux et logistiques

4 orientations

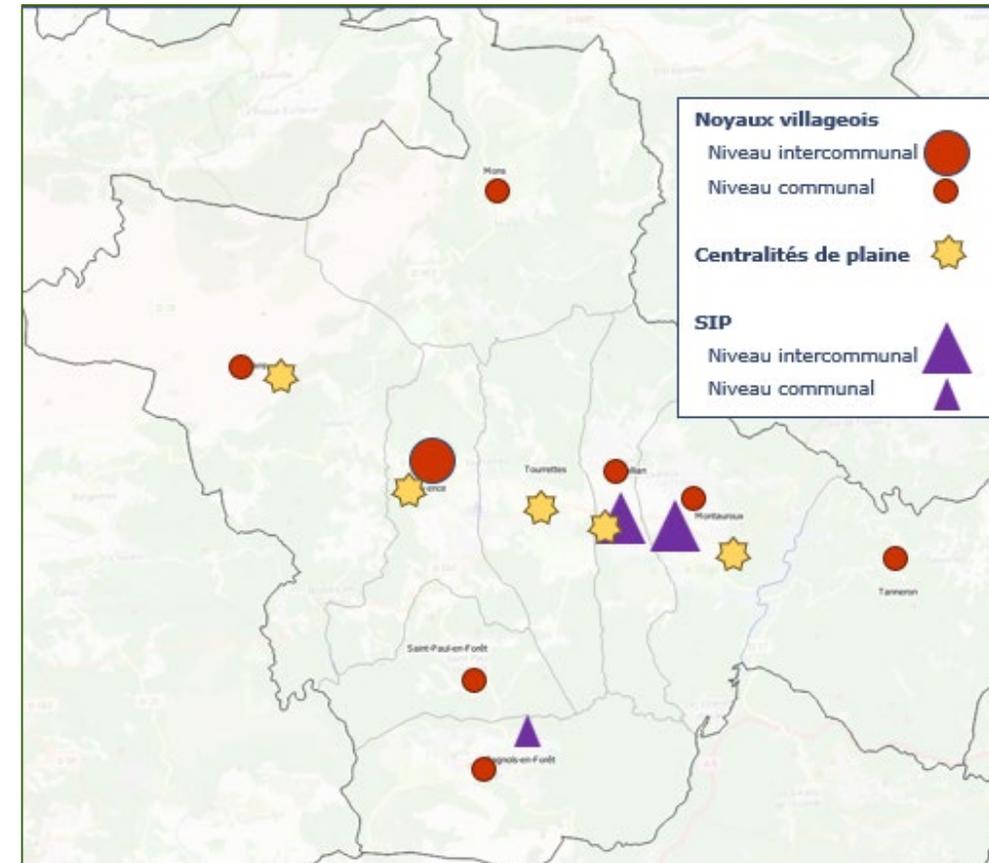
Orientation N°1 : Limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et des effets de saturation du réseau routier

Orientation n°2 : Conforter les centralités villageoises comme lieux d'animation et de vie à l'année en priorisant l'implantation de commerces et des services

Orientation n°3 : Structurer les nouvelles centralités de plaine pour en faire des lieux de vie et redonner de la lisibilité autour de la route départementale

Orientation n°4 : Répondre aux besoins du bassin de vie en grands commerces au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) sans concurrencer les centralités

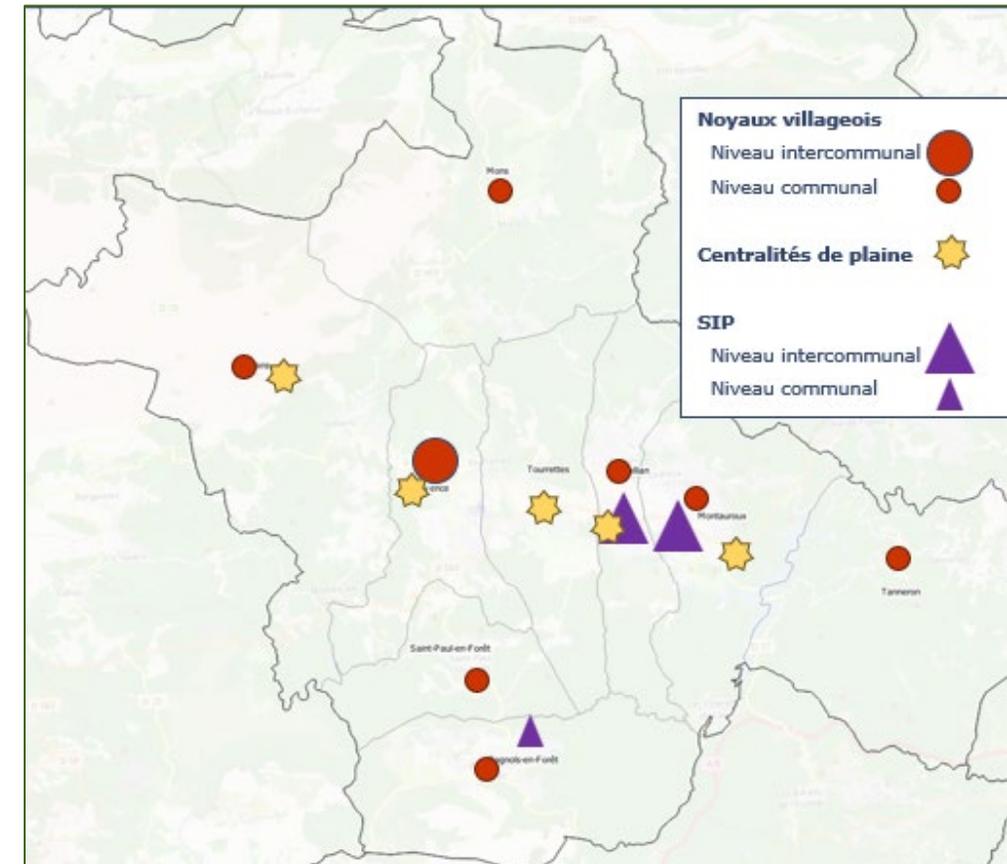
1 armature territoriale commerciale



Orientation N° 1

Limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et des effets de saturation du réseau routier

Enjeux



Orientation N° 1

Limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et des effets de saturation du réseau routier

Enjeux

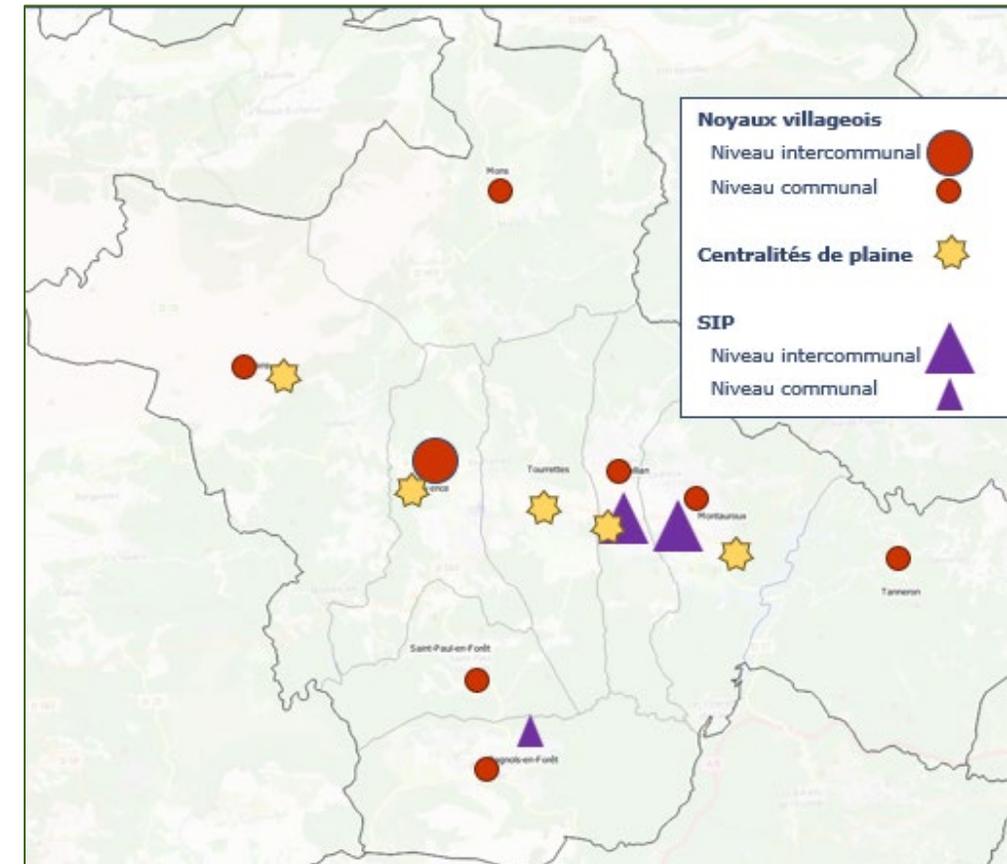


Orientation 1.1

Contenir la création de nouvelles surfaces de vente en dehors des espaces dédiés identifiés et localisés par le SCoT

Orientation 1.2 :

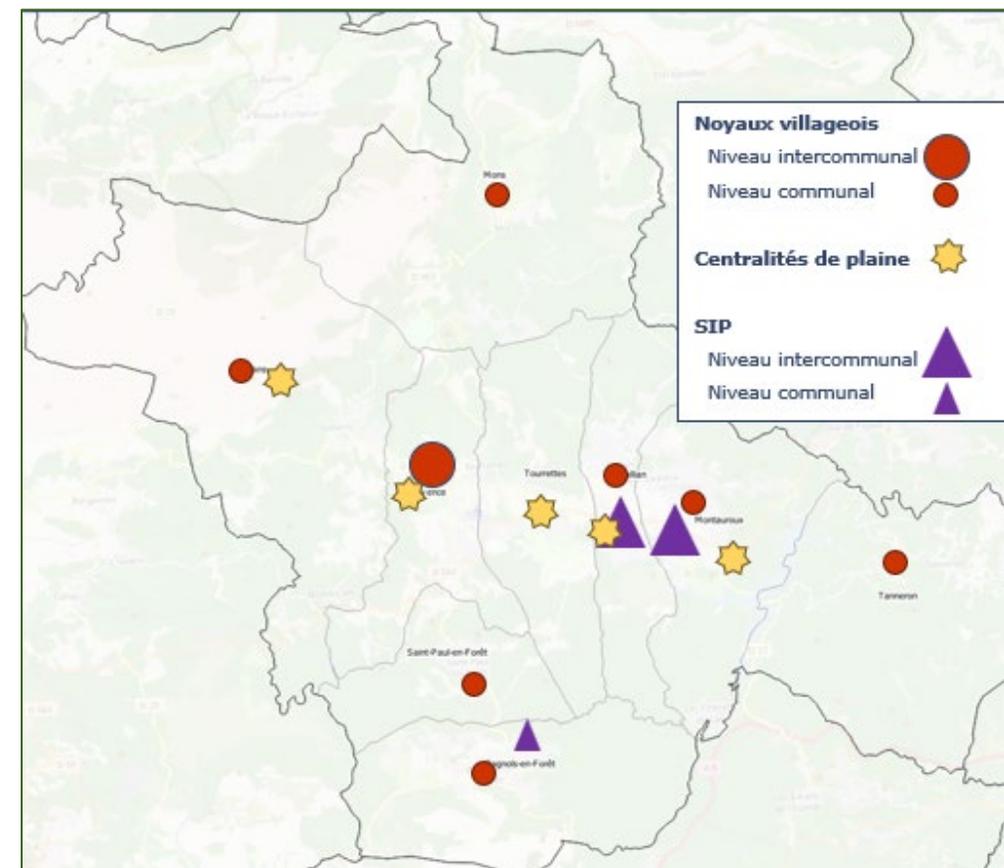
Conditionner les extensions des activités existantes hors armature commerciale



Orientation N° 2

Conforter les centralités villageoises comme lieux d'animation et de vie à l'année en priorisant l'implantation de commerces et de services

Enjeux



Orientation N° 2

Conforter les centralités villageoises comme lieux d'animation et de vie à l'année en priorisant l'implantation de commerces et de services

Enjeux



Orientation 2.1

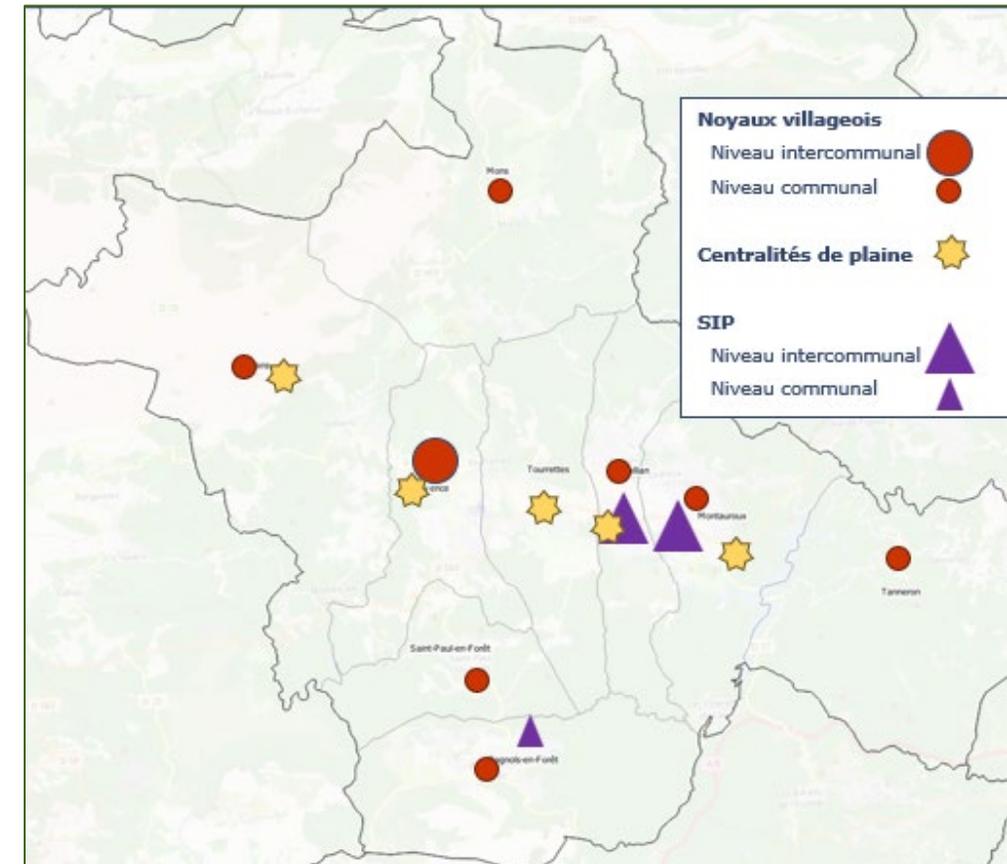
Prioriser l'implantation des commerces dans les centralités pour permettre aux habitants d'accéder aux besoins de proximité

- Périmètres d'action en faveur de l'animation commerciale
- Protections de linéaires commerciaux
- Modulation des contraintes réglementaires
- Opération de réhabilitation → RDC attractifs

Orientation 2.2

Conditionner les extensions des activités existantes hors armature commerciale

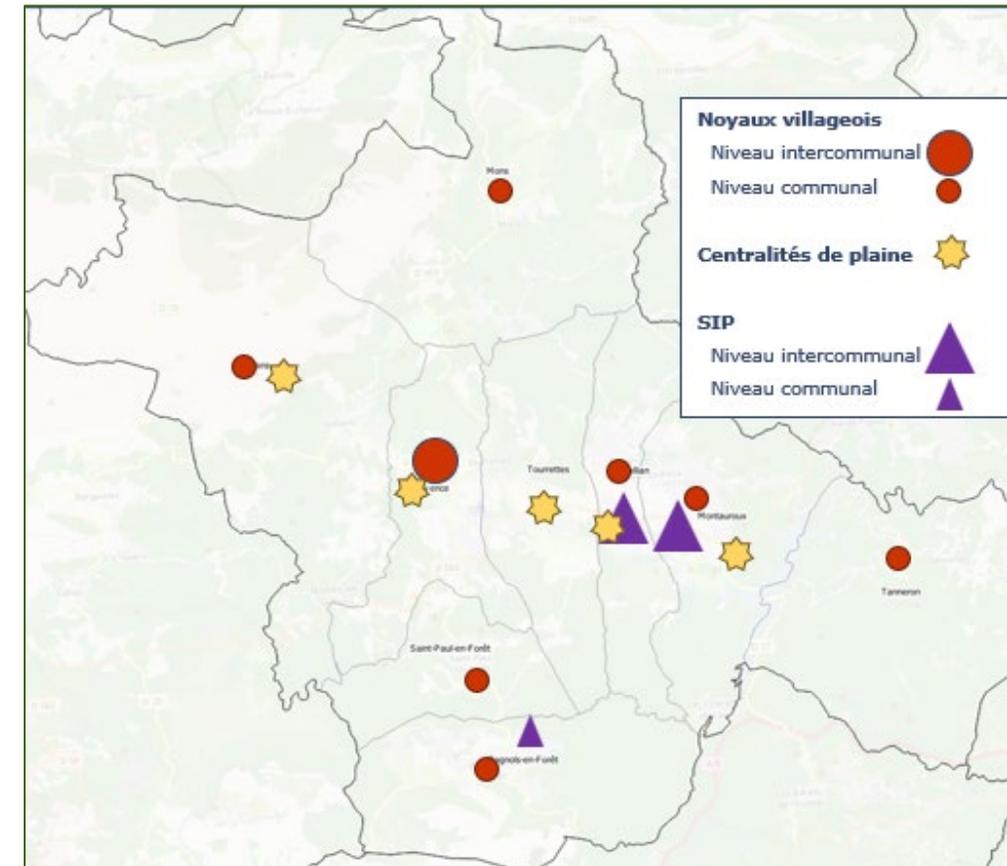
- OAP
- Localiser en priorité certaines activités dans les villages



Orientation N° 3

Structurer les nouvelles centralités de plaine pour en faire des lieux de vie et redonner de la lisibilité autour de la route départementale

Enjeux



Orientation N° 3

Structurer les nouvelles centralités de plaine pour en faire des lieux de vie et redonner de la lisibilité autour de la route départementale

Enjeux



Orientation 3.1

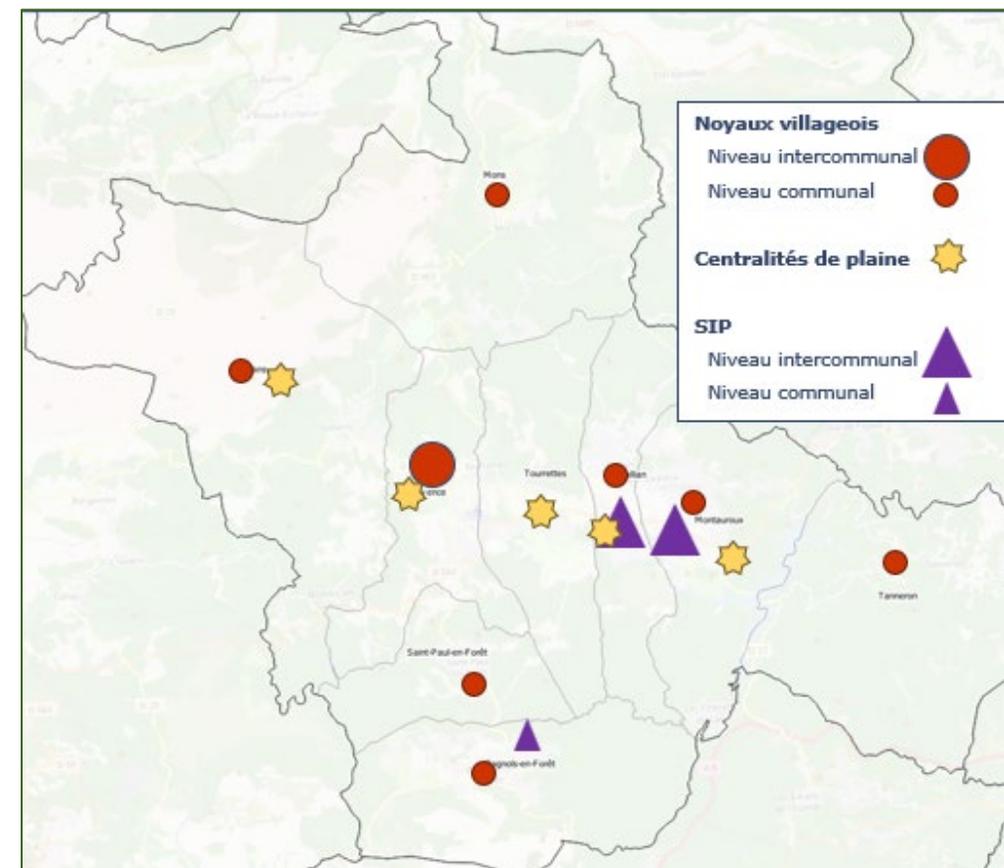
Faire des centralités de plaine des centralités fonctionnelles complémentaires aux noyaux villageois

- Délimitation de nouvelles centralités de plaine par les PLU

Orientation 3.2

Faire des nouvelles centralités de plaine des lieux de vie, connectés et répondant aux besoins des habitants

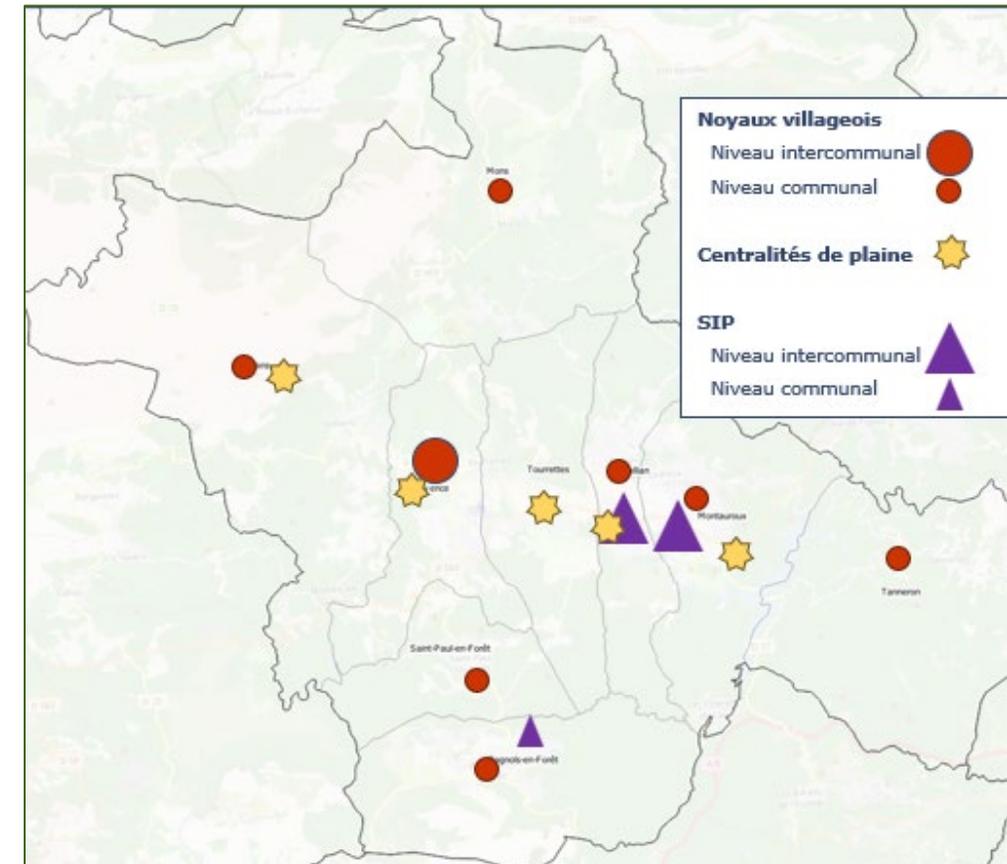
- Espaces publics
- Logements
- Connexion avec les lieux d'habitation
- stationnement



Orientation N° 4

Répondre aux besoins du bassin de vie en grands commerces au sein des SIP sans concurrencer les centralités

Enjeux



Orientation N° 4

Répondre aux besoins du bassin de vie en grands commerces au sein des SIP sans concurrencer les centralités

Enjeux



Orientation 4.1

Garantir la complémentarité entre les SIP et les centralités

- Mobilisation des dents creuses
- Interdiction des commerces < 300 m²

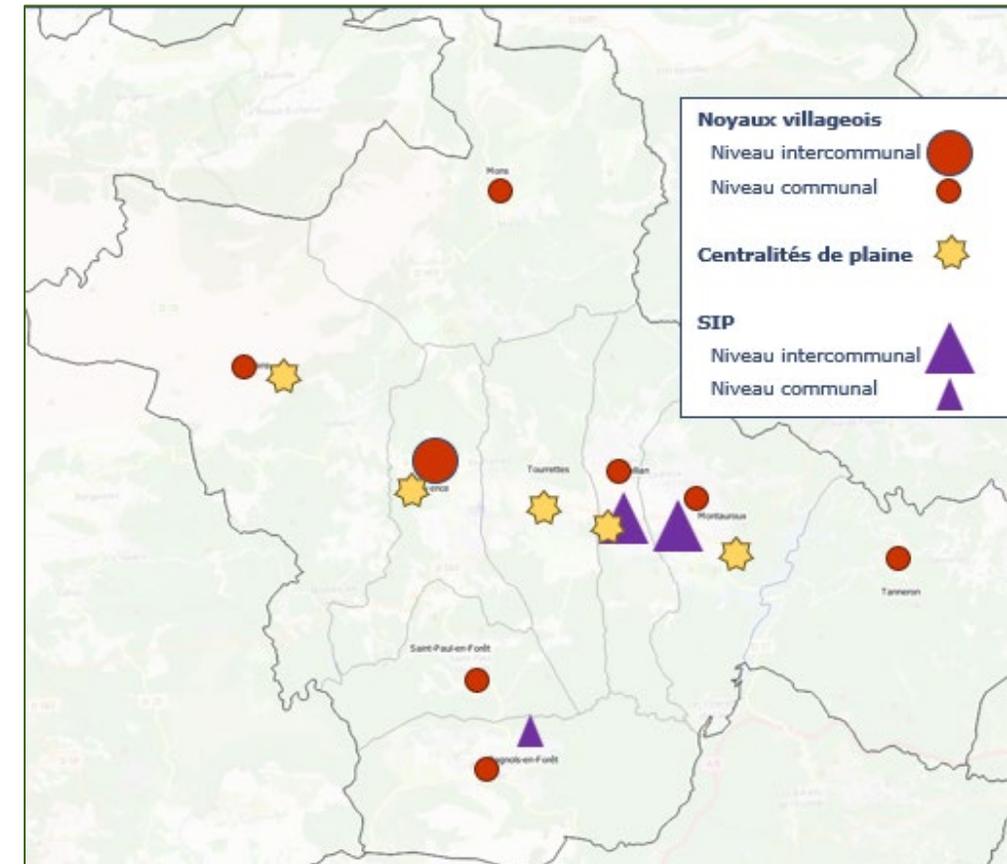
Orientation 4.2

Contenir le développement du grand commerce au sein des SIP

- Contenir l'extension des surfaces de ventes à 20%

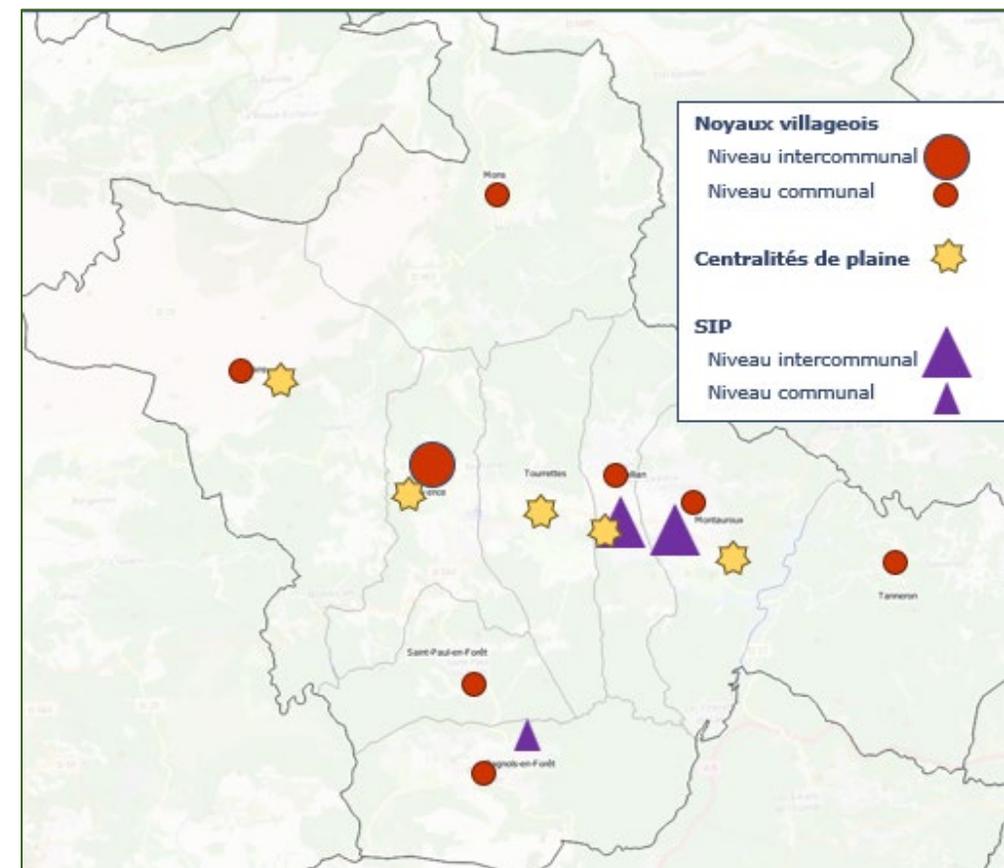
Orientation 4.3

Optimiser l'existant pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux

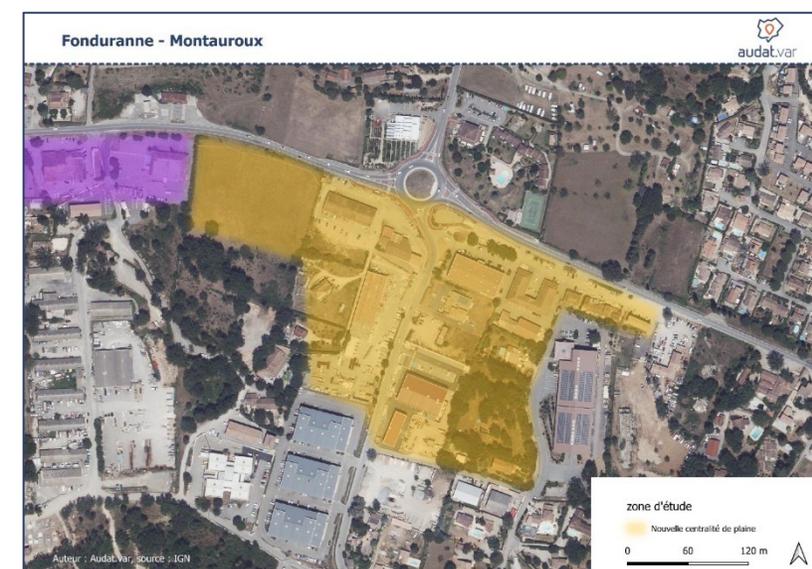
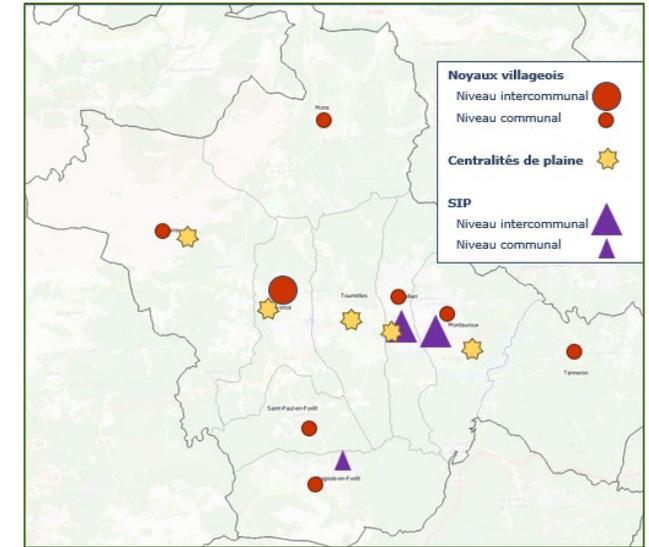
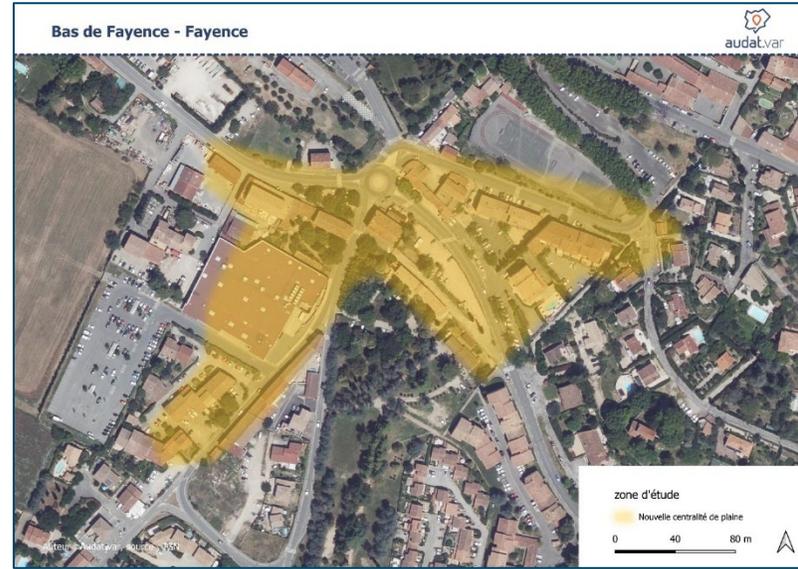


Types de commerces implantés selon les polarités

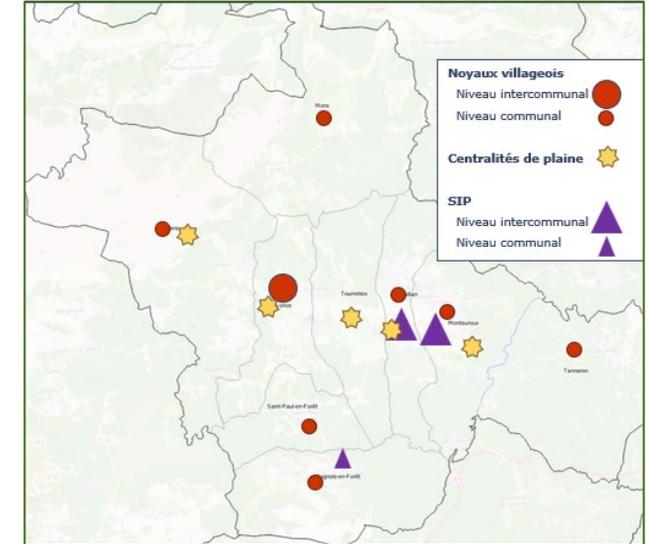
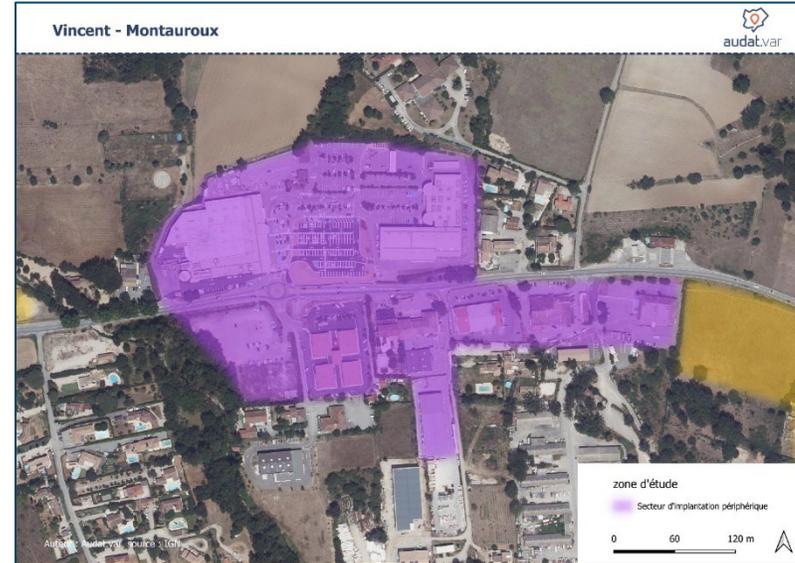
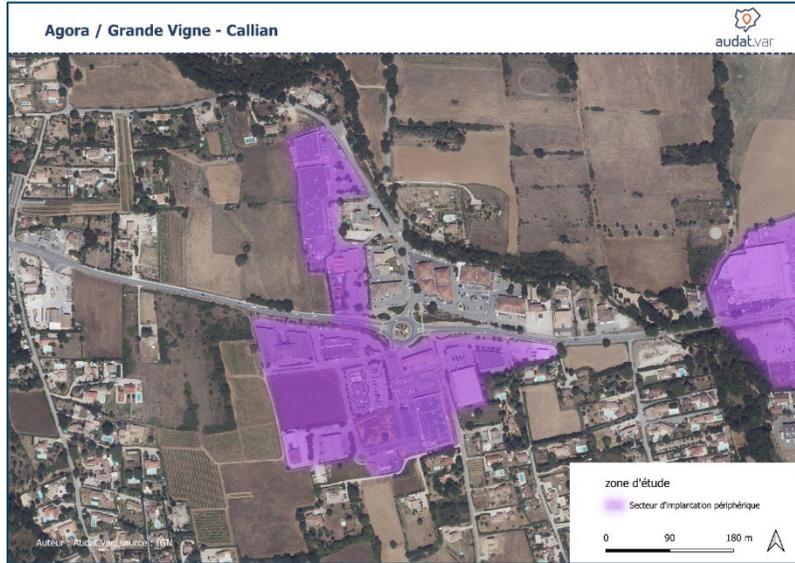
Fréquences d'achat	Exemples d'activités concernés	Centralité villageoise communale 	Centralité villageoise intercommunale 	Centralité de plaine 	SIP communal 	SIP intercommunal 
Quotidienne						
Hebdomadaire						
Occasionnelle léger						
Occasionnelle lourd						
Exceptionnelle						



Les nouvelles centralités de plaine

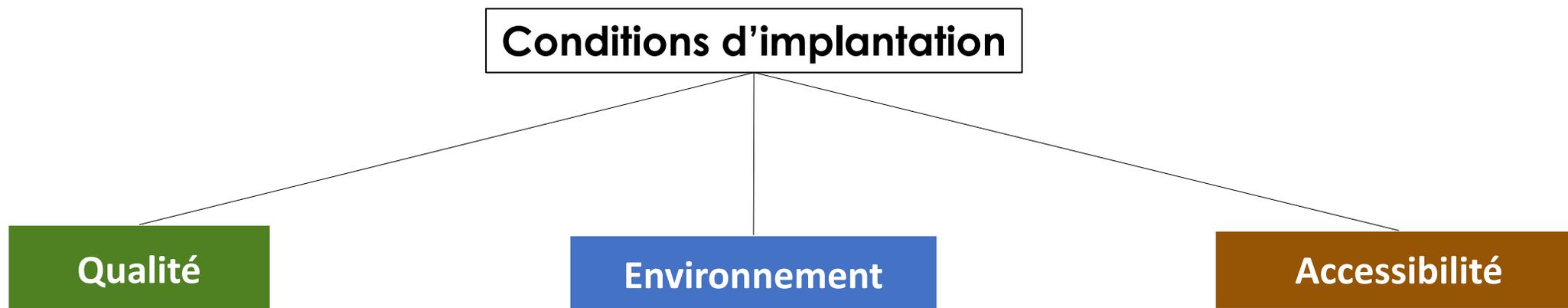


Les secteurs d'implantation périphérique



sommaire

- I. **Le rôle du DAACL** : un document stratégique pour équilibrer le développement commercial et logistique
- II. **Diagnostic** : Une descente des centralités commerciales historiques vers la plaine
- III. **Orientations stratégiques** : Une structuration nécessaire des commerces de plaines pour avoir des centres dynamiques
- IV. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux et logistiques



Conditions d'implantation

Qualité

Environnement

Accessibilité

architecture



couleurs et formes

Toitures (vue village)

Conditions d'implantation

Qualité

Environnement

Accessibilité

architecture



couleurs et formes

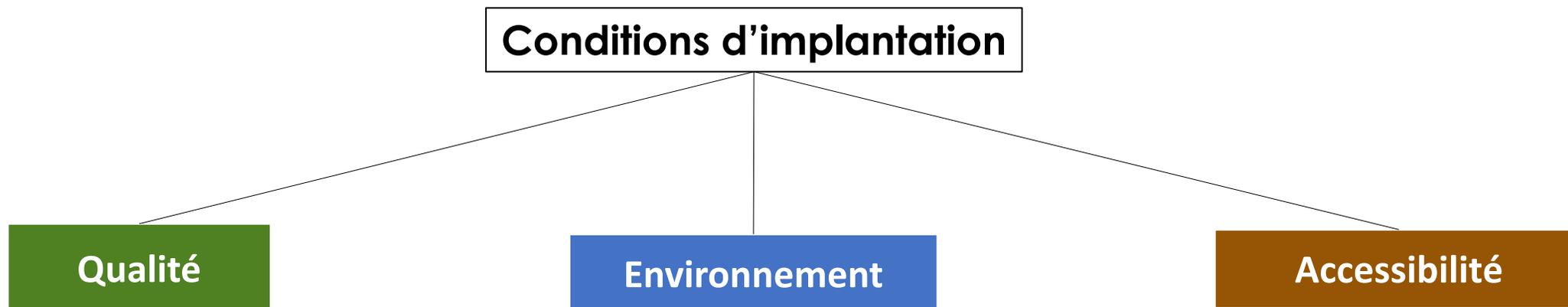
Toitures (vue village)

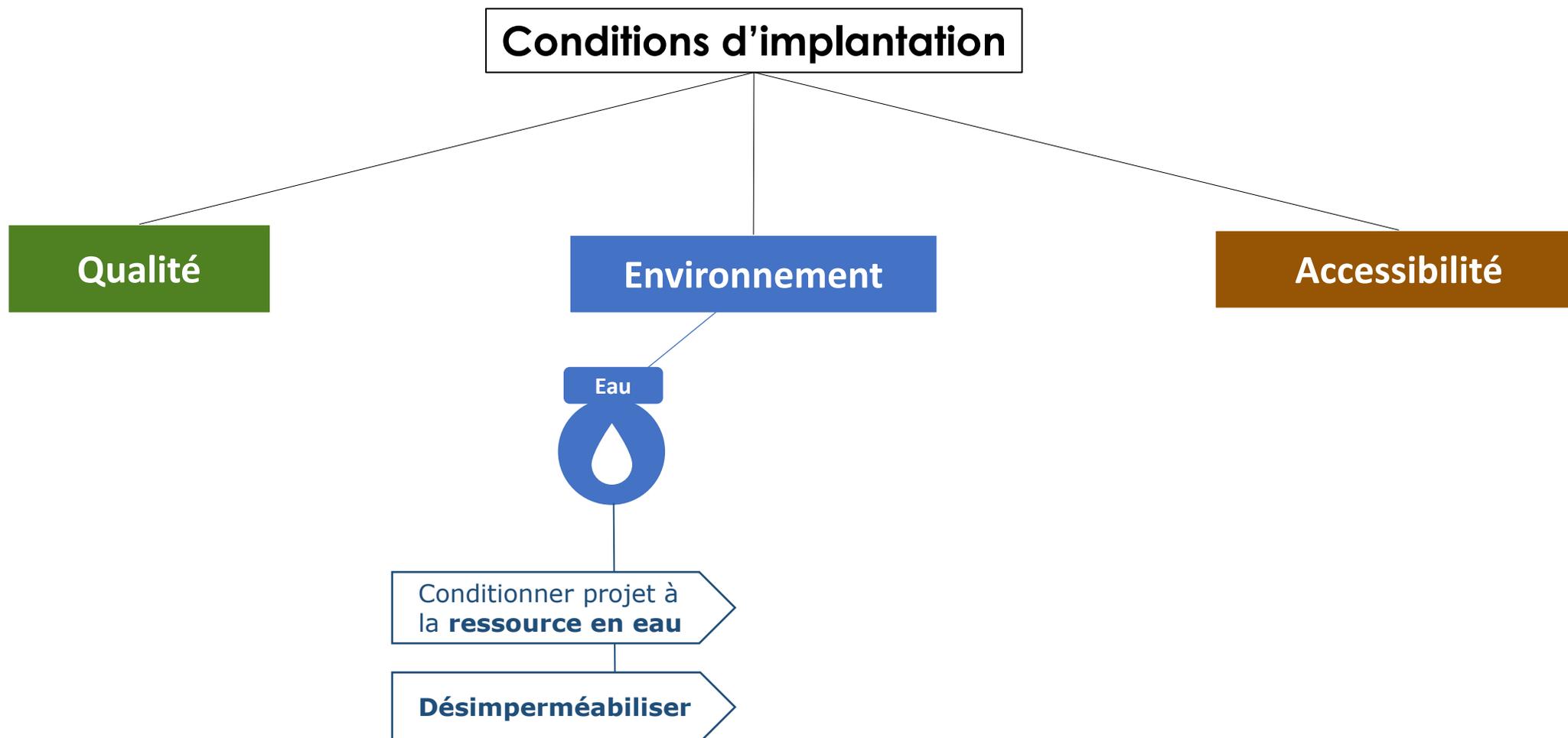
Paysage

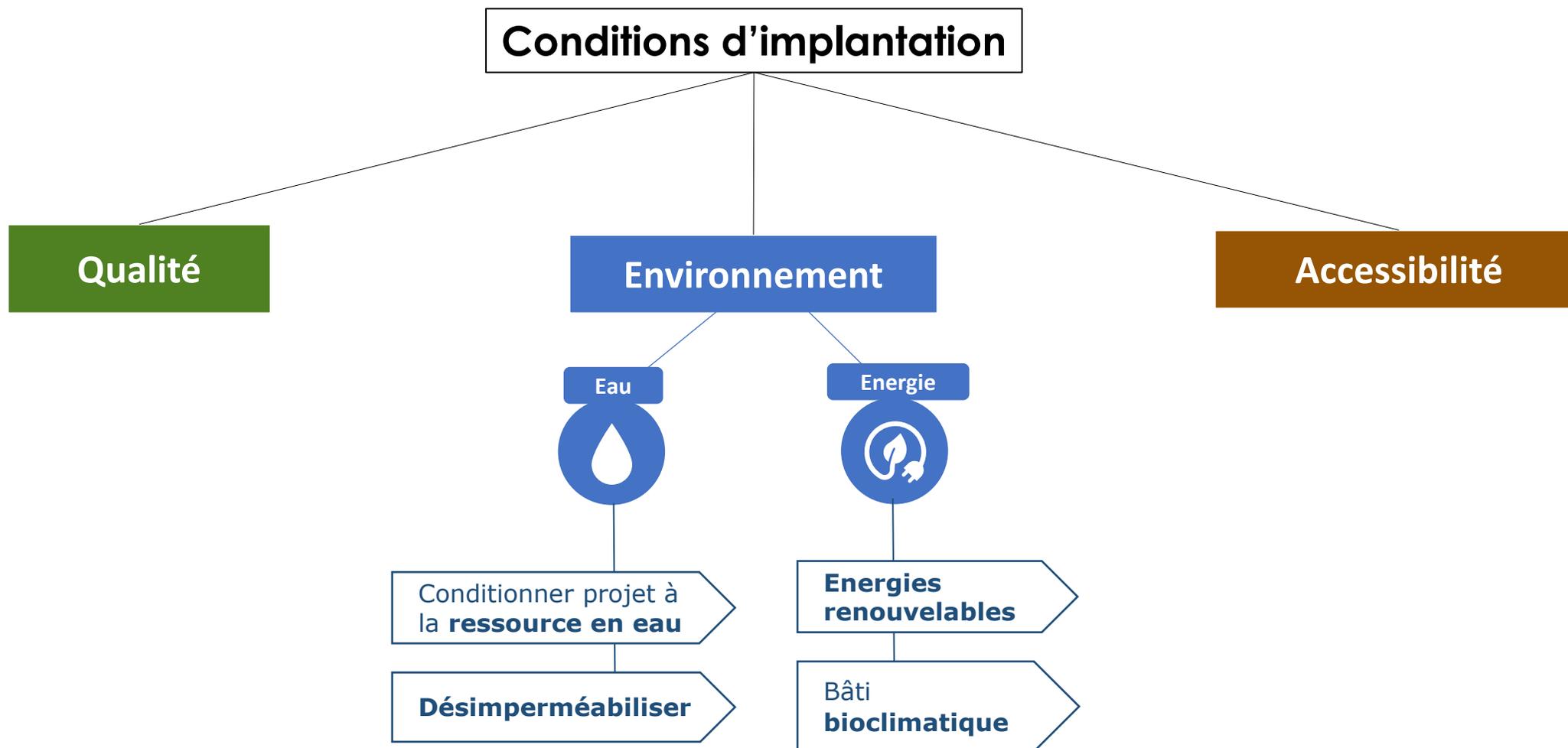


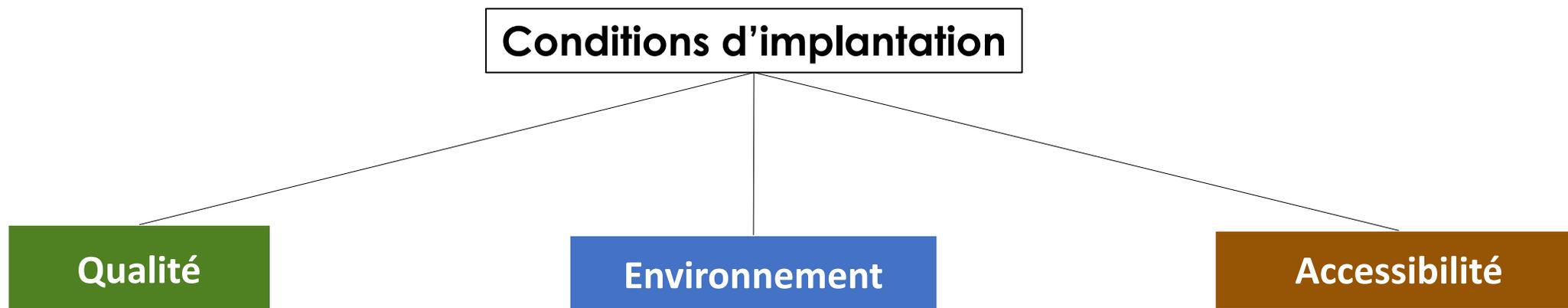
Masques végétaux

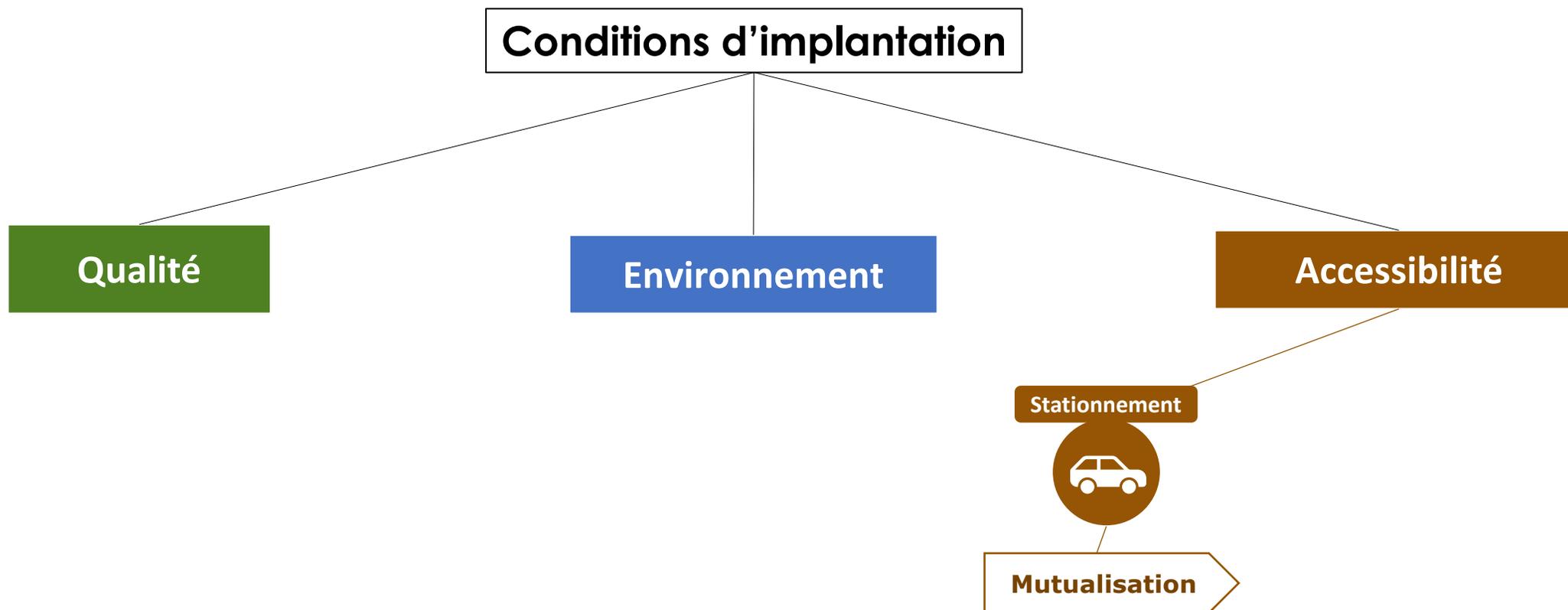
Locaux **vacants, friches et dents creuses**

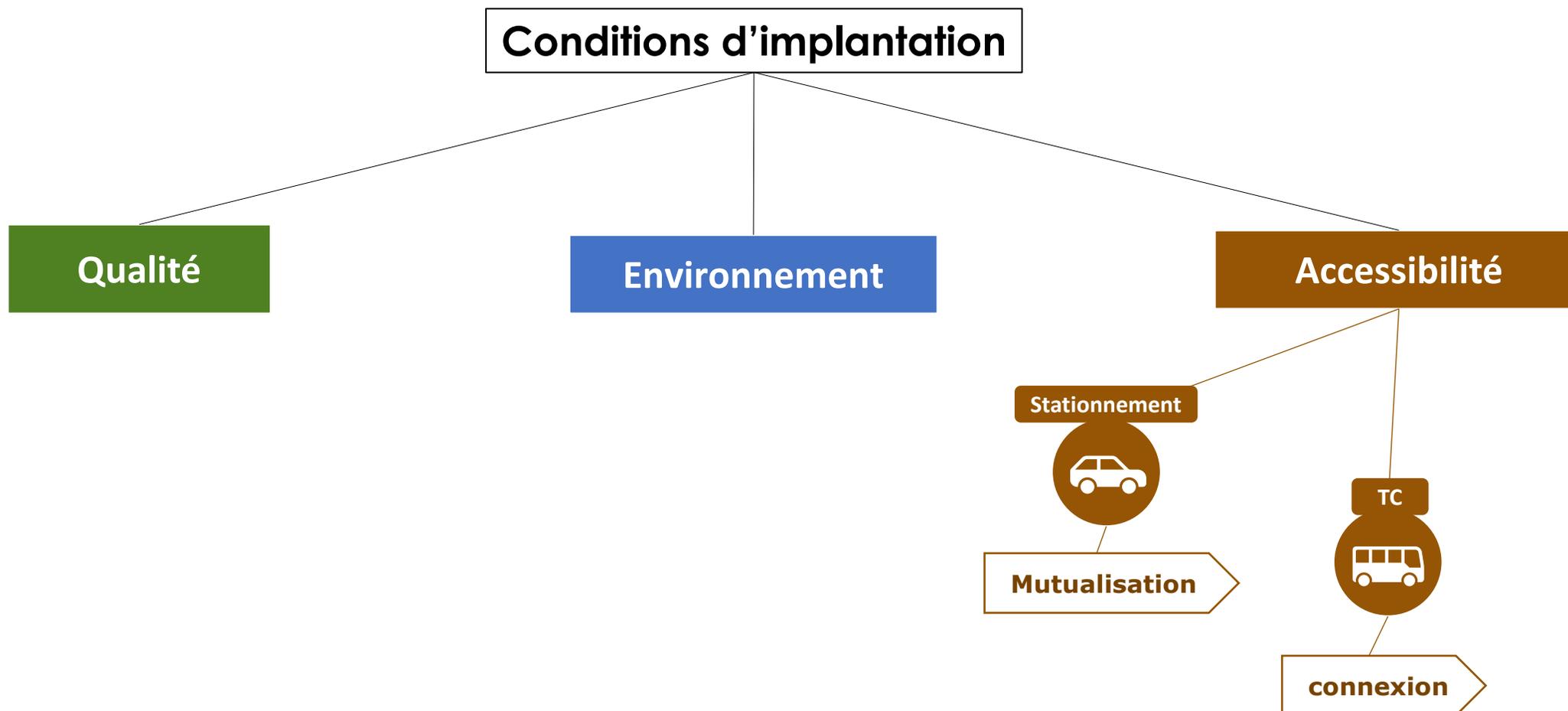


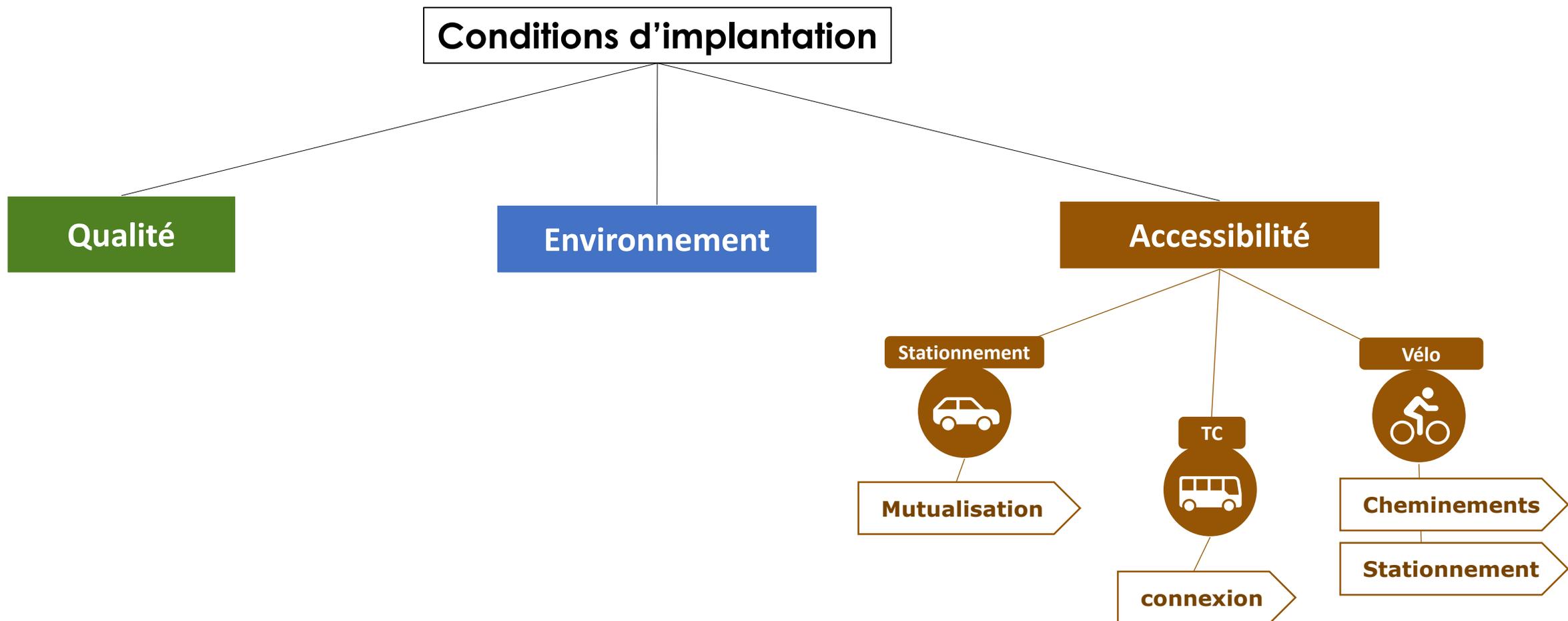






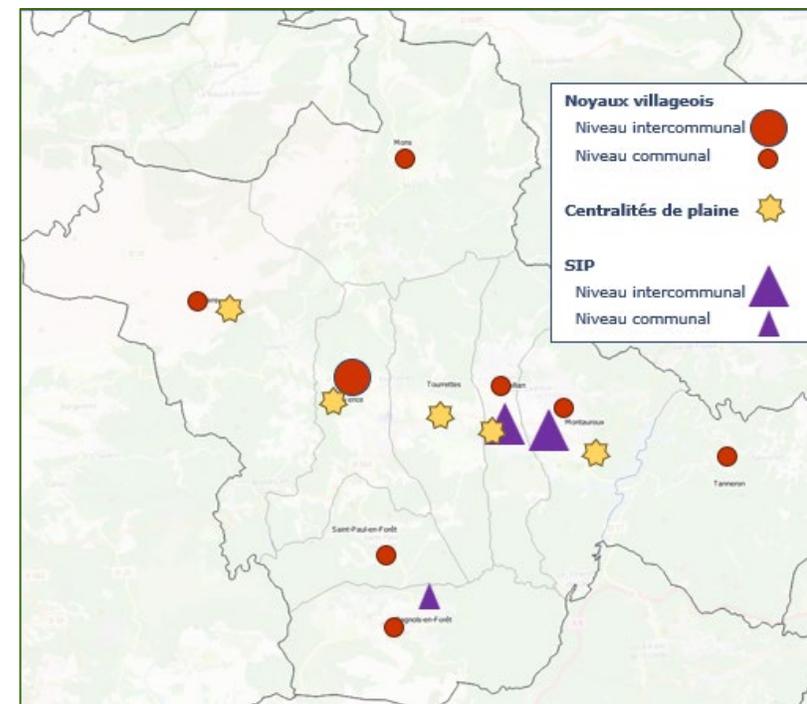






Prescriptions pour les extensions ou créations d'entrepôts logistiques

Catégorie	Sous-catégorie	Surface de plancher	Périphérie 	Centralité  
Entrepôt / plateforme logistique	Entrepôt majeur	Supérieur à 10 000m ²		
	Entrepôt structurant	De 5 000 à 10 000 m ²		
	Entrepôt intermédiaire	De 1 500 à 5 000 m ²		
	Entrepôt de proximité	Moins de 1 500 m ²	<p>Dans les ZAE hors SIP.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier ZAE du Plan Oriental • Périmètres précisés dans les PLU 	
Point et lieu de retrait	Point de retrait (drive, automobile, click and collect)	De 300 à 3 000 m ²	<p><u>Sous conditions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les implantations à proximité des stationnements • Ne pas générer de rupture dans les linéaires commerciaux 	
	Lieu de retrait (Drive piéton, casier)	Moins de 300 m ²		Sous conditions



Les documents du projet de SCOT sont mis à disposition de la population par la CCPF sur son site Internet ou en papier dans ses locaux.

URBANISME

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

PCAET

TRANSPORTS

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

NOS PROJETS

LAC DE SAINT-CASSIEN

REVISION DU SCOT 2023

 **Délibération 10.06.21 -**

720,26 Ko

-  **Projet d'Aménagement Stratégique - 2,00 Mo**
-  **Diagnostic territorial - 13,50 Mo**
-  **Evaluation environnementale - 18,46 Mo**

Qu'est-ce qu'un SCOT ?

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) document d'urbanisme introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, est une démarche de mise en cohérence, qui doit répondre à l'échelle d'un bassin de vie au besoin de coordination des différentes politiques d'aménagement et de développement d'un territoire.



SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

Procédure de révision



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

DISCUSSION

