



Pays de Fayence
Provence d'Azur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200004802-20241211-241211-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2024

Publication : 17/12/2024

SCoT Communauté de communes du Pays de Fayence

**DOCUMENT D'AMENAGEMENT
ARTISANAL, COMMERCIAL ET
LOGISTIQUE**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. Préambule | 2 |
| 1.1. Cadre réglementaire | 2 |
| 1.2. Les champs d'application | 3 |
| 1.2.1. Volet commerce | 3 |
| 1.2.2. Le volet logistique commerciale | 4 |
| 2. Le volet commerce du DOO | 5 |
| 2.1. L'armature commerciale du Pays de Fayence | 5 |
| 2.1.1. Définitions de l'armature commerciale | 5 |
| 2.1.2. IDENTIFICATION ET LOCALISATION des polarités de l'armature commerciale | 6 |
| 2.2. Les orientations | 8 |
| Orientation H6 : Limiter le développement des commerces DE flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et DES EFFETS DE SATURATION DU RESEAU ROUTIER | 8 |
| Orientation H2 : conforter les centralités villageoises comme lieux d'animation et de vie à l'année en priorisant l'implantation de commerces et des services | 9 |
| Orientation H4 : Structurer les nouvelles centralités de plaine pour en faire des lieux de vie et redonner de la lisibilité autour de la route départementale | 10 |
| 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 | 11 |
| 3. Le Document d'Aménagement commercial et logistique | 14 |
| 3.1. Volet commerce | 14 |
| 3.1.1. Les localisations préférentielles | 14 |
| 3.1.2. Les types de commerce selon les polarités commerciales | 15 |
| 3.1.3. Les périmètres | 16 |
| 3.1.4. Les conditions générales d'implantation | 26 |
| 3.2. Volet logistique commerciale | 29 |
| 3.2.1. Les localisations des équipements de logistiques | 29 |
| 3.2.2. Les conditions générales d'implantation | 31 |
| 3.2.3. Les conditions spécifiques d'implantation au sein des centralités villageoises et de plaine | 32 |

1. PREAMBULE

1.1. Cadre réglementaire

Conformément à l'Article L.141-6 du Code de l'Urbanisme :

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

1.2. Les champs d'application

1.2.1. Volet commerce

Définition du commerce

Toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les restaurants dont les caractéristiques d'insertion urbaine et d'animation locale sont spécifiques, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule est réduit. La typologie d'activité est prise en compte et pas seulement le type de distribution. Ainsi sont intégrés sous le terme commerce : les formes de commerce physique accueillant du public, les formes dites de drives ou de retraits par des particuliers, les formes de distributeurs dits automatiques ou automates.

Les activités concernées

Les orientations et prescriptions du DOO et du DAACL en matière de commerce concernent les équipements commerciaux entendus au sens du Code de l'Urbanisme par la sous destination « commerce de détail et artisanat » qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par le décret n°2023-195 du 22.03.2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions).

Sans que leur caractère soit exclusif, les activités ci-dessous rentrent, quel que soit leur mode de distribution (à partir du moment où il génère des flux de véhicules particuliers), dans le champ d'application du DOO et du DAACL.

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.
- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

- **Les services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Les activités non concernées

Sans que leur caractère soit, de nouveau exclusif, les activités ci-dessous ne rentrent pas dans le champ d'application du volet commerce du DOO et du DAACL. Compte tenu de leur typologie et des flux qu'elles génèrent, ces activités peuvent ou doivent pouvoir s'implanter en dehors des localisations préférentielles dédiées au commerce :

- **Les hôtels-restaurants** y compris les campings,
- **Le commerce de gros** ayant principalement comme clientèle des professionnels,
- **La vente directe de produits agricoles** domiciliée sur le lieu de production,
- **Les stations de distribution de carburants**,
- **Les concessionnaires automobiles**, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance,
- **Les cinémas**, bowling, parc de loisirs, salle de fitness,
- **Les pépinières** avec espace de production.

1.2.2. Le volet logistique commerciale

Les orientations et prescriptions du DAACL en matière de logistique commerciale concernent :

- Les équipements logistiques destinés à l'approvisionnement du commerce de détail et/ou des livraisons à domicile générées par le commerce en ligne ;
- Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (drive, « click and collect »...).
- La logistique industrielle et du BTP sont exclues.

La logistique commerciale s'inscrit dans un champ d'activité très large comprenant les agences de messagerie, les entrepôts du e-commerce, points et lieux de retrait du e-commerce, les entrepôts de la grande distribution, les grossistes effectuant des services de livraison, les transporteurs et logisticiens.

Elle est rattachée aux destinations et sous-destinations suivante :

- « **Commerce de gros** » (Destination commerce et activité de services) concerne les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- « **Entrepôt** » (Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ») recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

2. LE VOLET COMMERCE DU DOO

2.1. L'armature commerciale du Pays de Fayence

Au-delà de la fonction d'approvisionnement des habitants, des entreprises, des touristes et des visiteurs du territoire, les commerces contribuent à l'animation et à la qualité de vie sur le territoire.

Leur localisation s'inscrit dans une logique de réduction des impacts environnementaux en lien avec une meilleure maîtrise des flux qu'ils engendrent et une stratégie d'implantation qui doit limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espace en lien avec l'ensemble des orientations du DOO.

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme intègrent dans leur réflexion l'évolution des pratiques d'achats et les attentes des consommateurs (développement du e-commerce et du click and collect, renforcement des circuits courts en lien avec le développement de l'agriculture de proximité...).

Le SCoT du Pays de Fayence pose ci-dessous les orientations et les objectifs relative à la stratégie d'implantation des commerces.

2.1.1. Définitions de l'armature commerciale

Le SCoT du Pays de Fayence définit 3 types de polarités pour organiser et structurer le développement commercial du territoire. L'objectif est d'assurer un développement commercial équilibré qui tient compte du maintien et ou de la reconquête d'une vitalité des villages historiques, de l'accompagnement des nouveaux modes de vie sur le territoire et de la volonté de maîtriser et restructurer le développement urbain le long de la route départementale RD562.

Les trois types de polarités commerciales

Les centralités villageoises : Elles correspondent aux cœurs commerçants des villages historiques et polarisent, à différents degrés, une diversité de fonction urbaine (habitat, économie, commerces, services, équipements, sociabilisation etc.). Ils sont souvent difficiles d'accès pour les personnes habitants hors du village, à cause de la topologie mais sont les marqueurs de l'identité locale.

Les nouvelles centralités de la plaine : Ces secteurs sont situés en contre-bas des villages perchés, directement accolés ou détachés, et souvent le long de la route départementale. Ils regroupent une multitude de fonctions urbaines (loisirs, équipements, commerces, services, habitat pour certains, etc.). Ces nouvelles centralités sont plus aisément accessibles en voiture pour les habitants car elles sont situées à proximité de la route et sur les itinéraires quotidiens des habitants. Elles concentrent le plus souvent aujourd'hui la majorité des activités pour répondre aux besoins de proximité des habitants à l'année.

Les secteurs d'implantation périphérique : Ces secteurs sont majoritairement situés dans les zones d'activités économiques dans la plaine et/ou en contrebas des noyaux villageois. Ils regroupent essentiellement des grands commerces de plus de 300m².

Le SCoT détermine également deux niveaux de polarités. Ces niveaux visent à caractériser le rayonnement attendu des polarités en fonction de l'attractivité observée aujourd'hui sur le territoire.

Les deux niveaux de polarités

Niveau intercommunal : correspond à une concentration de commerces ayant une zone de chalandise intercommunale. Ces pôles doivent répondre prioritairement aux besoins quotidiens et hebdomadaires de leur propres habitants mais également à une partie des besoins moins fréquents et plus exceptionnels des habitants de l'ensemble du périmètre du SCoT et contenir l'évasion commerciale vers les territoires périphériques.

Niveau communal : correspond à une concentration de commerces ayant une zone de chalandise plus restreinte, à l'échelle communale. Ces espaces doivent répondre prioritairement aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants de la commune en fonction de la démographie actuelle et projetée par le SCoT.

2.1.2. IDENTIFICATION ET LOCALISATION des polarités de l'armature commerciale

Les noyaux villageois

- **Niveau intercommunal**
 - Fayence
- **Niveau communal**
 - Saint Paul en Forêt
 - Bagnols-en-Forêt
 - Seillans
 - Tourrettes
 - Callian
 - Montauroux
 - Mons
 - Tanneron

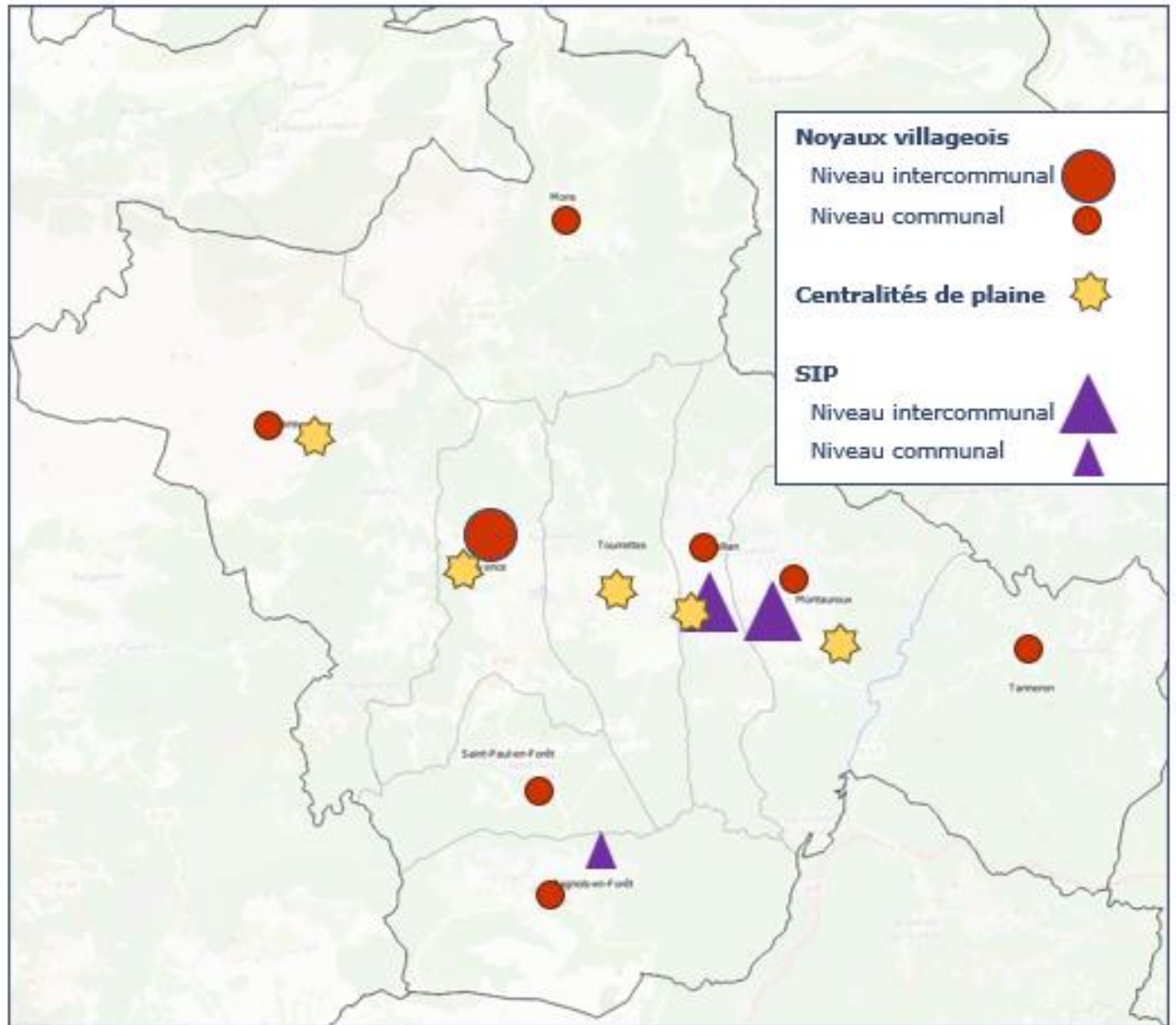
Les centralités de plaine

- **Toutes les centralités de plaine sont d'un niveau communal**
 - Agora
 - Bas de Seillans
 - Bas de Fayence
 - Une partie de la ZAE de Terrassonnes
 - Une partie de la ZAE de Fonduranne

Les Secteur d'Implantation Périphérique

- **Niveau intercommunal**
 - Vincent
 - Sud d'Agora
- **Niveau local**
 - Bas de Bagnols en forêt

Carte de localisation de l'armature commerciale du SCoT du Pays de Fayence



2.2. Les orientations

Ces orientations et objectifs sont ceux allant dans le DOO.

Orientation n°1 : Limiter le développement des commerces DE flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et DES EFFETS DE SATURATION DU RESEAU ROUTIER

Afin de limiter la multiplication des commerces de flux le long des axes routiers, engendrant un accroissement des déplacements automobiles et une perte de qualité paysagère, plusieurs orientations sont rédigées.

Orientation 1.1 : Contenir la création de nouvelles surfaces de vente en dehors des espaces dédiés identifiés et localisés par le SCoT

La construction de nouveaux locaux commerciaux, de services et de restauration sont interdits hors des polarités de l'armature commerciale identifiées par le SCoT. Cette prescription peut faire l'objet de dérogations à deux conditions :

- S'il s'agit d'un showroom ou magasin d'usine qui s'appuie sur une activité artisanale ou industrielle (<15% de la surface dédiée à l'activité)
- S'il s'agit de vente directe à la ferme

Objectif H6

Les documents d'urbanisme veilleront à encadrer les changements de destination en interdisant celles relevant des activités commerciales soumises au DAACL et prenant en compte le confortement attendu des centres villageois cf. orientation 2.

Orientation 1.2 : Conditionner les extensions des activités existantes hors armature commerciale

Les extensions et les mises aux normes des commerces existants, situés hors de l'armature commerciale doivent concourir à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants.

Elles ne doivent pas entraîner une consommation d'espace et limiter l'artificialisation en privilégiant notamment les espaces de stationnements existants et les espaces déjà bâtis.

Objectif H6

L'augmentation de la surface de vente doit être limitée et proportionnée au regard des surfaces de vente préexistantes. Le SCoT entend par caractère limité et proportionné une augmentation de la surface de vente de l'ordre de 15% dans la limite de 50m² supplémentaires (niveau de rédaction à confirmer par juridique assistance)

Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers d'autres destinations devra être encouragé dans une logique de relocalisation à termes de ces activités au sein des secteurs préférentiels d'implantation 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 des services

Afin de garantir la fonction de centralité des noyaux villageois, de garantir l'accès aux commerces de proximités aux habitants, notamment les plus fragiles, tout en permettant l'accueil des touristes, plusieurs orientations sont rédigées.

Orientation 2.1 : Prioriser l'implantation des commerces dans les centralités pour permettre aux habitants d'accéder aux besoins de proximité

Les centralités villageoises ont vocation à accueillir tous les types de commerce compatibles avec le fonctionnement urbain et la mixité fonctionnelle attendue sur ces espaces. Elles sont retenues comme les lieux d'implantation préférentiels du commerce de proximité accessibles en modes doux (courtes distances) et permettant de répondre à des actes de consommation de la vie courante.

Objectifs H2 : renforcer le commerce dans les centralités villageoises

Les communes délimiteront des périmètres d'actions en faveur de l'animation commerciale au sein des centralités villageoises.

Les PLU identifieront des linéaires commerciaux à protéger en mettant en place des dispositions visant à pérenniser le maintien d'une continuité commerciale et la définition de boucle marchande attractive.

Les PLU moduleront les contraintes réglementaires pour favoriser l'installation de nouveaux commerces (suppression de l'obligation de création de stationnement etc., hauteur totale des constructions disposant d'un rez-de-chaussée d'activités...) en fonction des opportunités de mutualisation de stationnement et d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Les opérations de réhabilitation et de rénovation villageoise s'attacheront à maintenir et à développer des rez-de-chaussée d'activité attractifs (luminosité, hauteur sous plafond...).

Des orientations d'aménagement et de programmation permettront de mettre en œuvre les principes de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale définies dans le DAACL.

Orientation 2.2 : conforter la multifonctionnalité des centralités de villages pour en faire des lieux d'animation à l'année

En lien avec l'ensemble des orientations relatives à la mixité fonctionnelle du DOO, il s'agit d'utiliser le levier commerce et service comme démultiplicateur de motif de fréquentation des centralités villageoises.

Objectif H3 : Faciliter la fréquentation des centralités de village

Les documents d'urbanisme et les politiques publiques visent :

- Une implantation des points et lieux de retrait recevant du public dans les centralités
- Orienter en priorité la localisation des activités de services comme le médical vers les noyaux villageois, lieu de résidence des personnes les fragiles du territoire
- Les PLU pourront définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité à travers une OAP qui permettrait de structurer l'offre de logement, d'améliorer l'espace public et encourager les déplacements cyclables et piétons.

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

Les évolutions des modes de vie et l'augmentation des navetteurs vers les Alpes-Maritimes couplées aux contraintes géographiques du territoire ont fait émerger de nouveaux espaces multifonctionnels dans la plaine, autour de commerces de flux au bord de la route départementale, jouant des rôles de centralités grandissants. Ces centralités nouvelles ont permis de répondre aux besoins du territoire en équipement et services au regard des contraintes des villages historiques.

Il s'agit aujourd'hui d'acter leur rôle fonctionnel et d'engager une politique ambitieuse sur le long terme de réaménagement de ces espaces, aujourd'hui peu qualitatifs, et en faire de véritables lieux de vie.

Orientation 3.1 : Faire des centralités de plaine des centralités fonctionnelles complémentaires aux noyaux villageois.

Les nouvelles centralités de plaine offrent une concentration d'équipements commerciaux et de services qui ne saurait trouver leur place au sein des centralités villageoises par manque de locaux d'activités disponibles ou adaptés aux besoins. Elles n'ont pas vocation à constituer des polarités nouvelles touristiques et de loisirs.

Elles sont les lieux d'implantation préférentielle des commerces de – de 300m² et des points et lieux de retrait recevant du public selon les conditions définies par le DAACL.

Elles sont dotées de capacités d'évolution permettant la relocalisation des commerces de flux implantés hors armature commerciale et des activités de service dont la présence au sein des ZAE n'est pas justifiée

Objectif H4

Les PLU pourront délimiter les nouvelles centralités de plaine sur la base de localisation déterminée dans le DAACL et préciseront un zonage et un règlement adaptés à leur évolution.

Orientation 3.2 : Faire des nouvelles centralités de plaine des lieux de vie, connectés et répondant aux besoins des habitants

Les nouvelles centralités de plaine ont vocation à constituer des cœurs de quartiers animés et apaisés, structurant le développement urbain autour de la route départementale. Les documents d'urbanisme préparent et anticipent l'évolution de ces secteurs sur le long terme sur la base d'un projet d'ensemble cohérent sur l'échelle de la plaine.

Objectif H4

Les orientations d'aménagement et de programmation et les règlements et les zonages des PLU doivent permettre :

- De reconstituer des espaces publics de qualité en termes de paysage urbain, d'environnement et d'architecture et en faveur des mobilités actives ;
- D'orienter la production de logements au sein et à proximité de ces secteurs pour en faire de véritables centralités de vie ;
- De connecter ces espaces et les lieux d'habitation avec des liaisons de modes de déplacements actifs vers les ZAE, les SIP et les cœurs villageois historiques ;
- De mutualiser les espaces de stationnement pour garantir l'accès en voiture tout en libérant de l'espace public pour d'autres fonctions (mobilités douces, aménagement paysager, création de véritables espaces publics etc.) ;
- De garantir les interconnexions avec les axes de mobilités douces d'échelles intercommunales (référence Objectif F2).
- De diminuer la vulnérabilité des activités économiques et commerciales existantes par une réorganisation des bâtiments et des usages existants sur les zones les plus soumises au risque inondation.

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

Orientation 4.1 : Garantir la complémentarité entre les SIP et les centralités

Le SCoT identifie 4 secteurs d'implantation périphérique dédiés uniquement à l'accueil des nouvelles surfaces de ventes potentielles pour des unités de vente supérieures à 300m². Le SIP s'appuie sur la présence observée d'un ou plusieurs grands commerces.

Ces secteurs, identifiés et localisés dans le DAACL ont vocation à :

- clarifier les équilibres au sein des zones d'activités économiques du territoire pour limiter les effets de concurrence foncière entre activités commerciales et les autres activités économiques ;
- accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et les dimensions sont incompatibles avec un cadre de vie apaisé au sein des centralités.

Ces SIP n'ont pas vocation à accueillir des activités et services qui seraient susceptibles de nuire à l'attractivité et à l'animation des centralités villageoises et des nouvelles centralités de plaine.

Objectif H5

La délimitation des SIP par les PLU privilégiera la mobilisation de parcelles en situation de dent creuse et limitera les effets d'urbanisation linéaire le long de la route départementale en respectant des espaces de respiration entre chacun des SIP et entre les SIP et les autres parties des ZAE du territoire.

Interdire l'implantation de commerces de proximité au sein des SIP, c'est-à-dire les commerces inférieurs à 300m² et les commerces de fréquence d'achat quotidienne.

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales (ensembles commerciaux et galeries marchandes), la surface plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter le seuil minimum de 300m².

Orientation 4.2 : Contenir le développement du grand commerce au sein des SIP

Le développement du grand commerce au sein des SIP est limité à :

- La stricte réponse aux besoins propres des habitants du territoire sans faire du Pays de Fayence une destination commerce en tenant compte du niveau d'équipement commercial actuel, la démographie actuelle et projetée et des changements des modes de consommation en cours et à venir ;
- La relocalisation des grands commerces non-inscrits aujourd'hui dans un secteur préférentiel d'accueil.

Objectif H5

Contenir l'extension des surfaces de vente commerciale à 20% maximum sur la base des surface observées à la date d'approbation du présent document. Les surfaces de grands commerce relocalisés ne sont pas décomptées de cette capacité maximale d'extension.

Orientation 4.3 : Optimiser l'existant pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux

Les extensions et les nouvelles installations sont à réaliser prioritairement sur des espaces déjà artificialisés, à défaut, elles devront être compensées par une désimperméabilisation d'une surface équivalente au sein du SIP.

Les extensions et nouvelles installations de commerce doivent intégrer des performances énergétiques et environnementales, une insertion paysagère et une accessibilité en modes actifs.

Le stationnement sera mutualisé entre plusieurs bâtiments ou directement intégré dans l'emprise du bâtiment pour permettre un aménagement paysager cohérent et libérer de l'espace public.

Objectifs H5

- *Les PLU détermineront des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'organiser les capacités d'accueil résiduelles selon les orientations du SCoT et définiront notamment : la trame des espaces publics et des circulations en modes actifs, la promotion de formes urbaines économes en espace, la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales sur site.*
- *La vulnérabilité des activités économiques et commerciales existantes devra être diminuée par une réorganisation des bâtiments et des usages existants sur les zones les plus soumises au risque inondation.*

3. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

3.1. Volet commerce

3.1.1. Les localisations préférentielles

En adéquation avec les orientations et objectifs du SCoT, le DAACL retient trois types d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les centralités villageoises destinées à recevoir tous types de commerces sous réserve d'une comptabilité d'usage et de fonctionnement en lien avec la mixité fonctionnelle des cœurs de village (mobilités, nuisances etc.) et leur vocation touristique.
- Les nouvelles centralités de plaine, destinées à recevoir tous types de commerces en complémentarités avec ceux présents dans les centralités villageoises.
- Les SIP (secteurs d'implantations périphériques), lieux privilégiés pour le développement des grands commerces, si ces derniers ne peuvent pas s'implanter dans les centralités au regard de leurs dimensions et de leurs fonctionnements.

Les centralités villageoises

| Niveau dans l'armature commerciale | Village |
|------------------------------------|---|
| Centralité intercommunale | Fayence |
| Centralité locale | Mons, Tanneron, Montauroux, Callian, Seillans, Saint-Paul-en-forêt, Bagnols-Forêt |

Les nouvelles centralités de plaine

| Niveau dans l'armature commerciale | Centralité de la plaine |
|------------------------------------|---|
| | ZAE Agora, Bas de Fayence, bas de Seillans, ZAE les Terrassonnes, ZAE de Fondurance |

Les Secteurs d'implantation périphériques

| Niveau dans l'armature commerciale | SIP |
|------------------------------------|--|
| Centralité intercommunale | ZAE Agora et Grande Vigne, ZAE Vincent |
| Centralité locale | Bas de Bagnols en Forêt |

3.1.2. Les types de commerce selon les polarités commerciales

Les différents types d'activités commerciales

Afin de construire une stratégie de développement commercial répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques du territoire, le Pays de Fayence s'appuie sur la typologie d'activités commerciales suivante, fondée sur les fréquences d'achats et les surfaces de vente.

| Fréquences d'achat | Exemples d'activités commerciales concernées |
|----------------------------|---|
| <i>Quotidienne</i> | Boulangerie, boucherie, tabac presse, alimentation etc. |
| <i>Hebdomadaire</i> | Supermarché, hypermarché etc. |
| <i>Occasionnelle léger</i> | Habillement, chaussures, optiques, parfumerie, papeterie etc. |
| <i>Occasionnelle lourd</i> | Bricolage, jardinerie etc. |
| <i>Exceptionnelle</i> | Mobilier, gros électroménager etc. |

Les implantations préférentielles du développement commercial

L'objectif du SCoT est de trouver un équilibre entre la protection des centralités et le maintien d'une offre commerciale pertinente à l'échelle du bassin de vie.

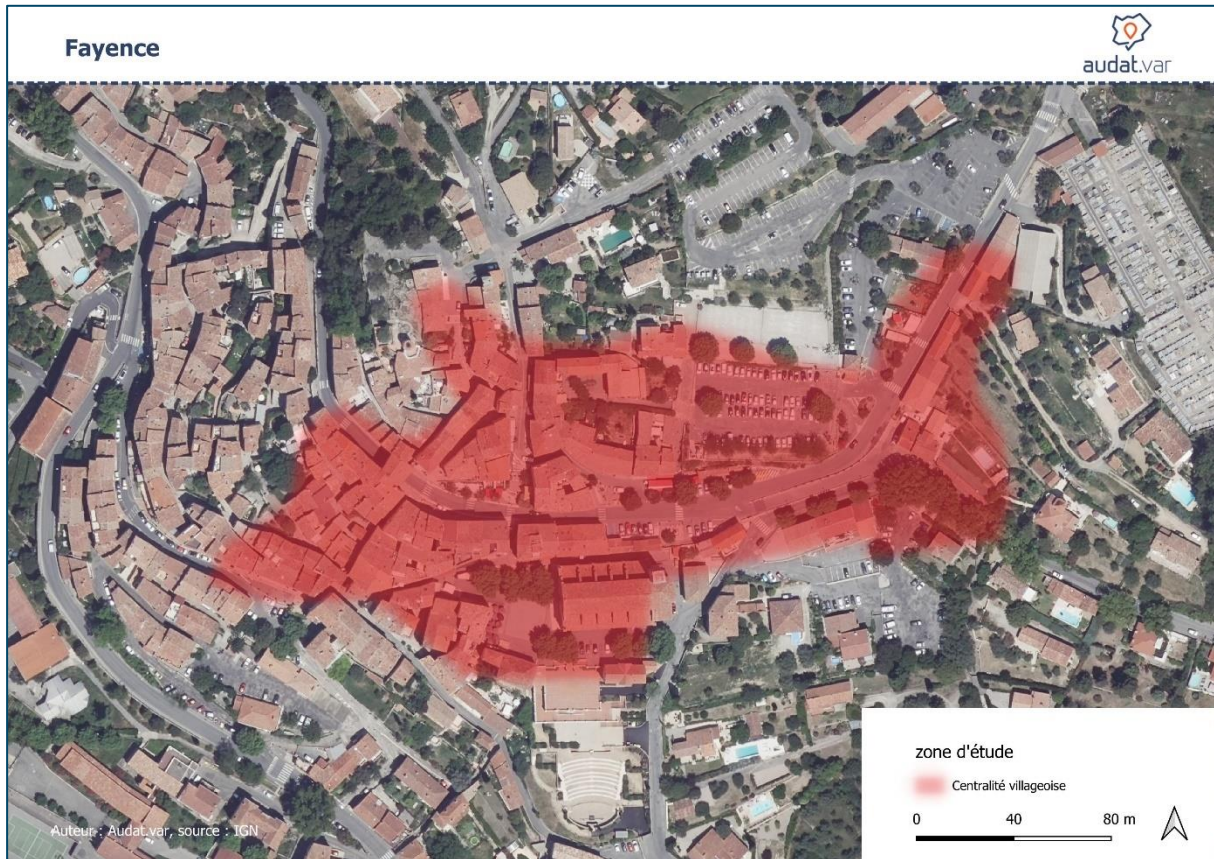
Afin d'atteindre cet objectif, les nouvelles implantations commerciales sur le territoire du Pays de Fayence se feront selon le tableau ci-dessous.

| Fréquences d'achat | Centralité villageoise communale | Centralité villageoise intercommunale | Centralité de plaine | SIP communal | SIP intercommunal |
|----------------------------|---|--|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| <i>Quotidienne</i> | x | x | x | | |
| <i>Hebdomadaire</i> | x | x | x | x | x |
| <i>Occasionnelle léger</i> | x | x | x | | x |
| <i>Occasionnelle lourd</i> | | x | | | x |
| <i>Exceptionnelle</i> | | x | | | x |

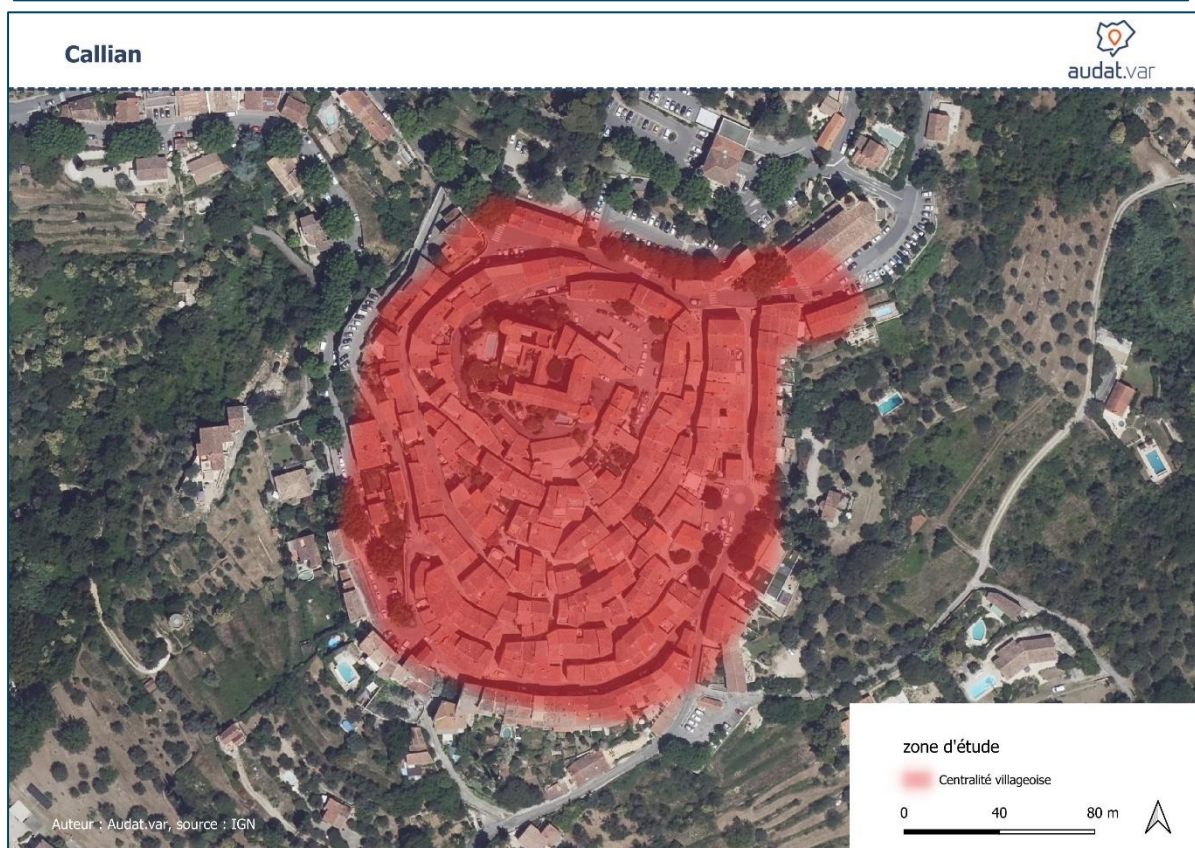
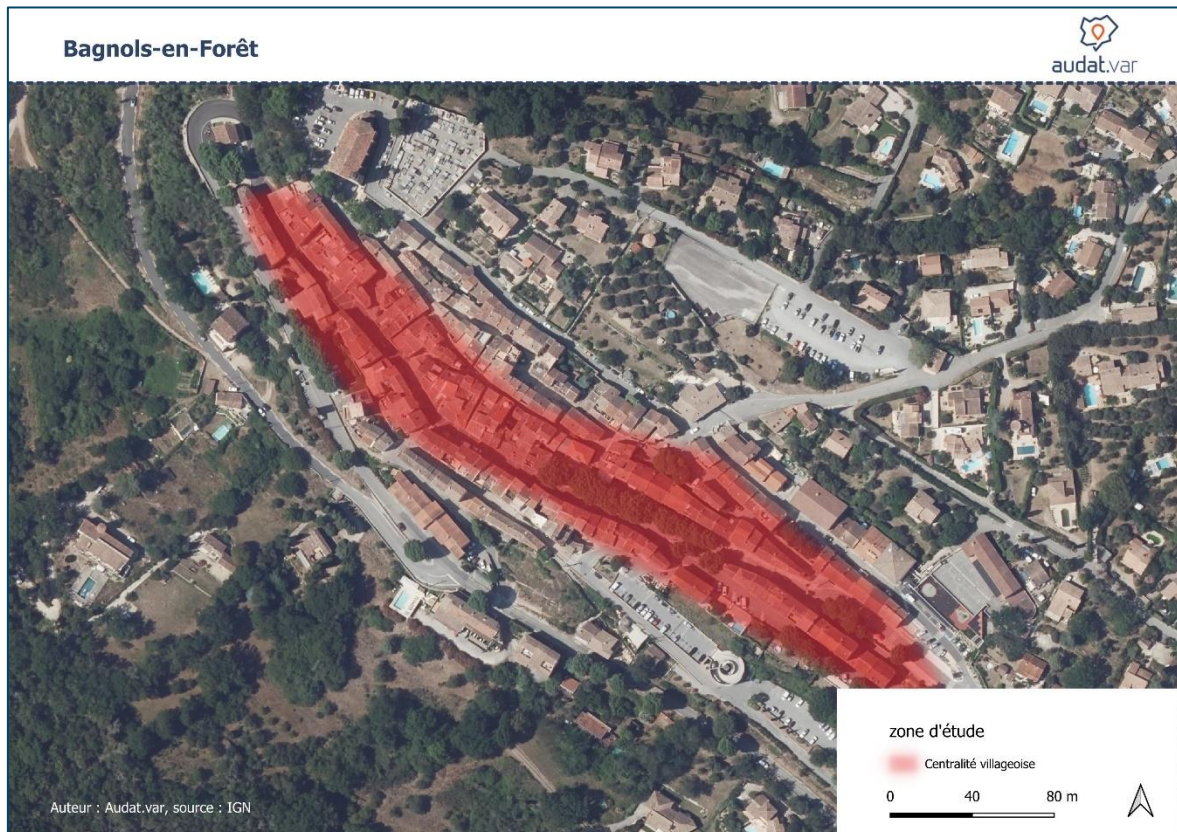
3.1.3. Les périmètres

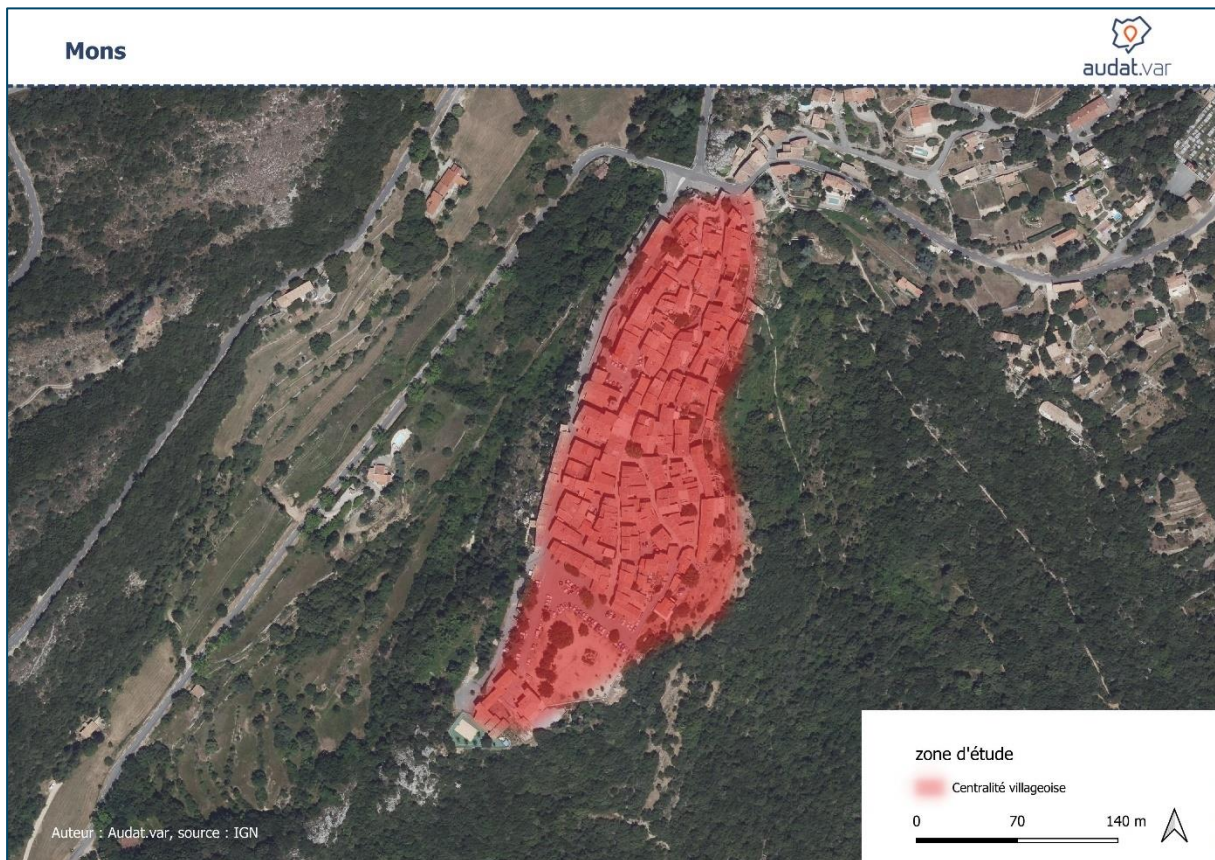
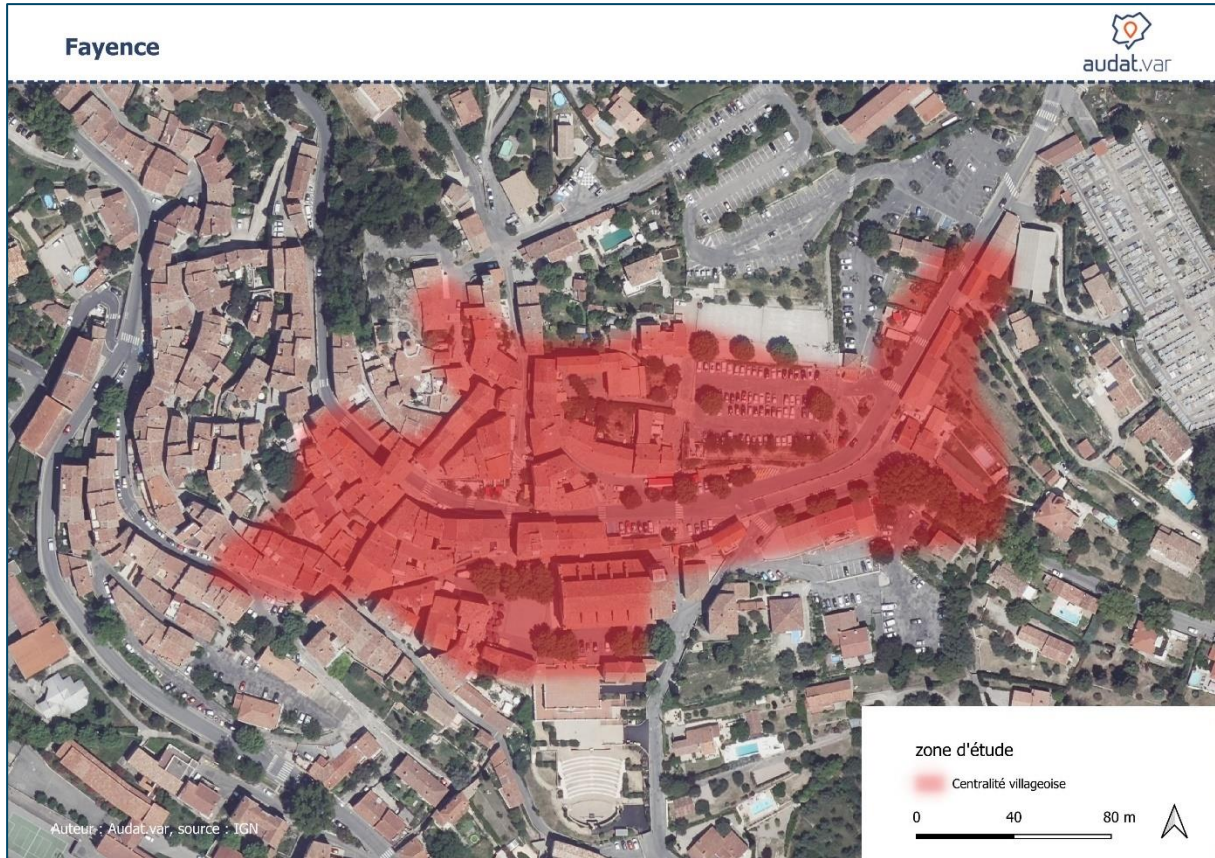
a. Les centralités villageoises

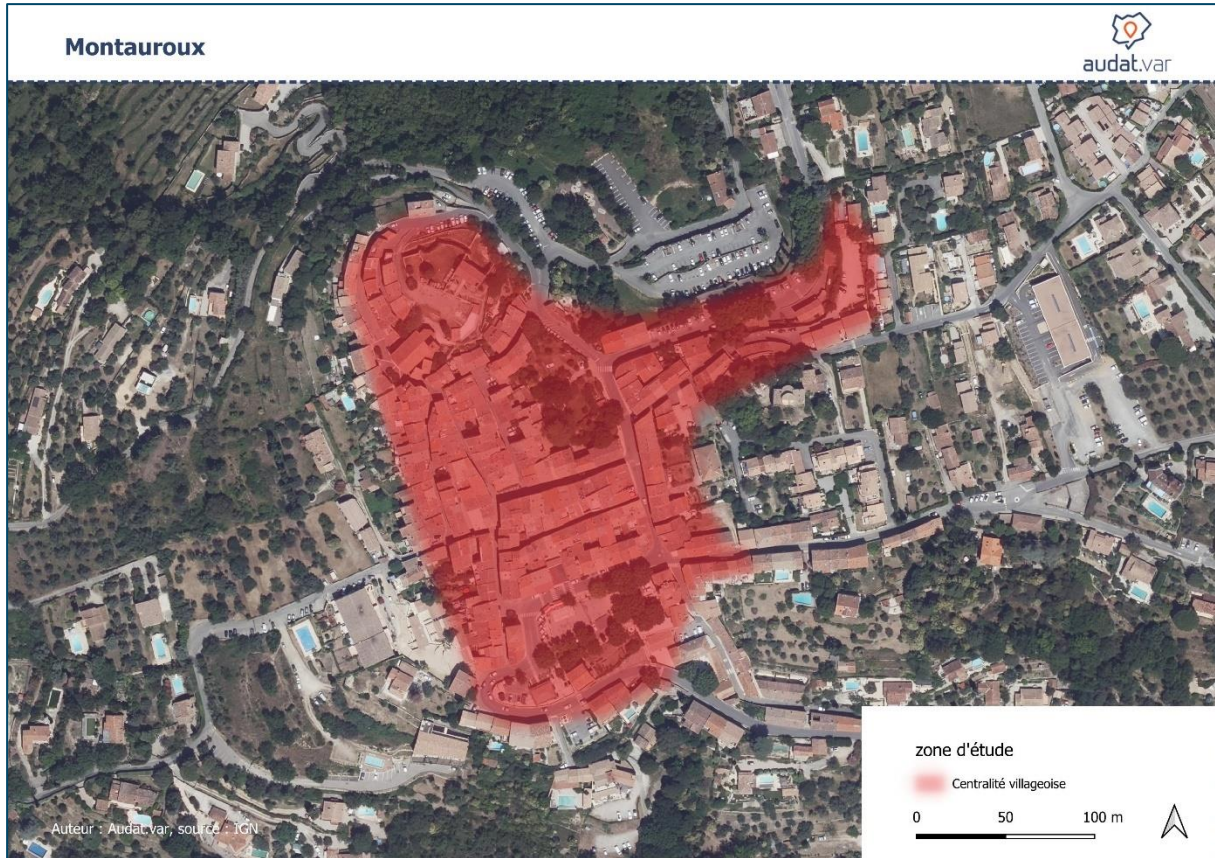
- Niveau intercommunal

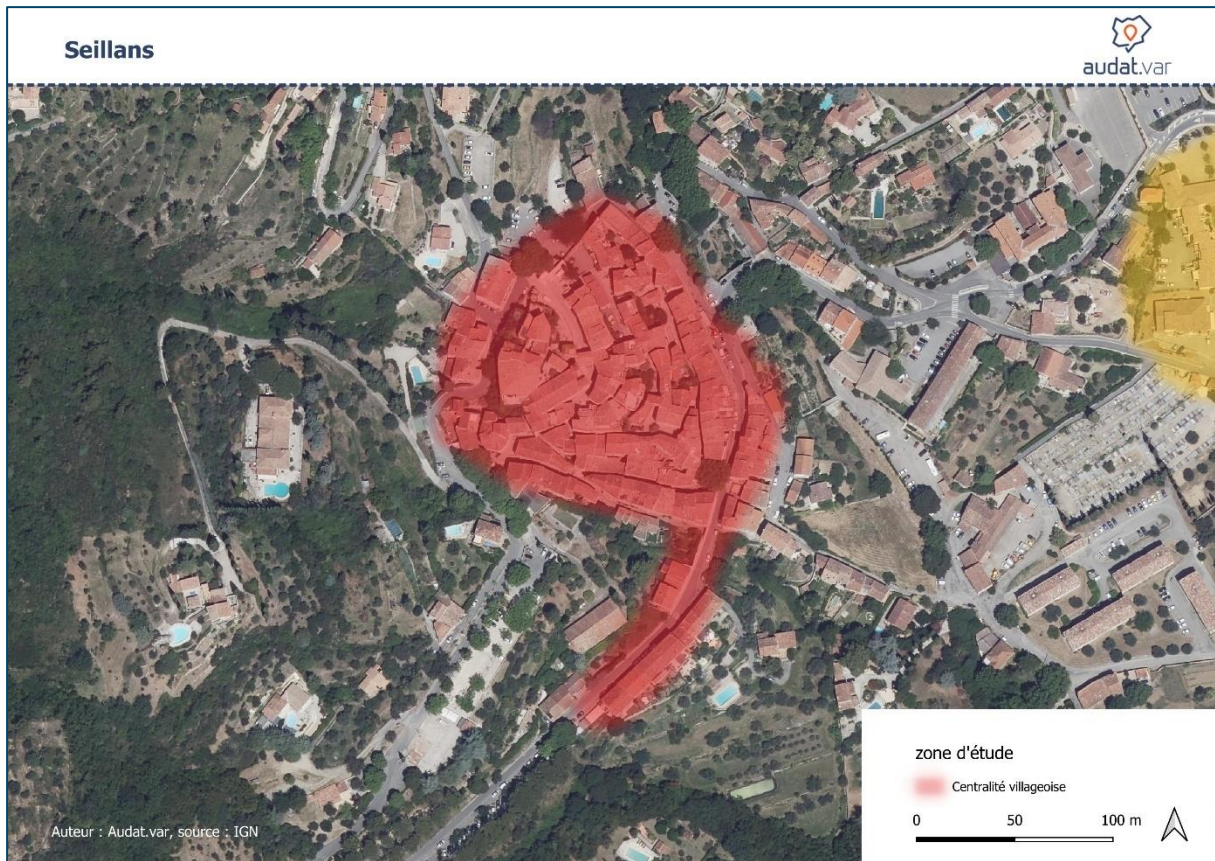


- Niveau local







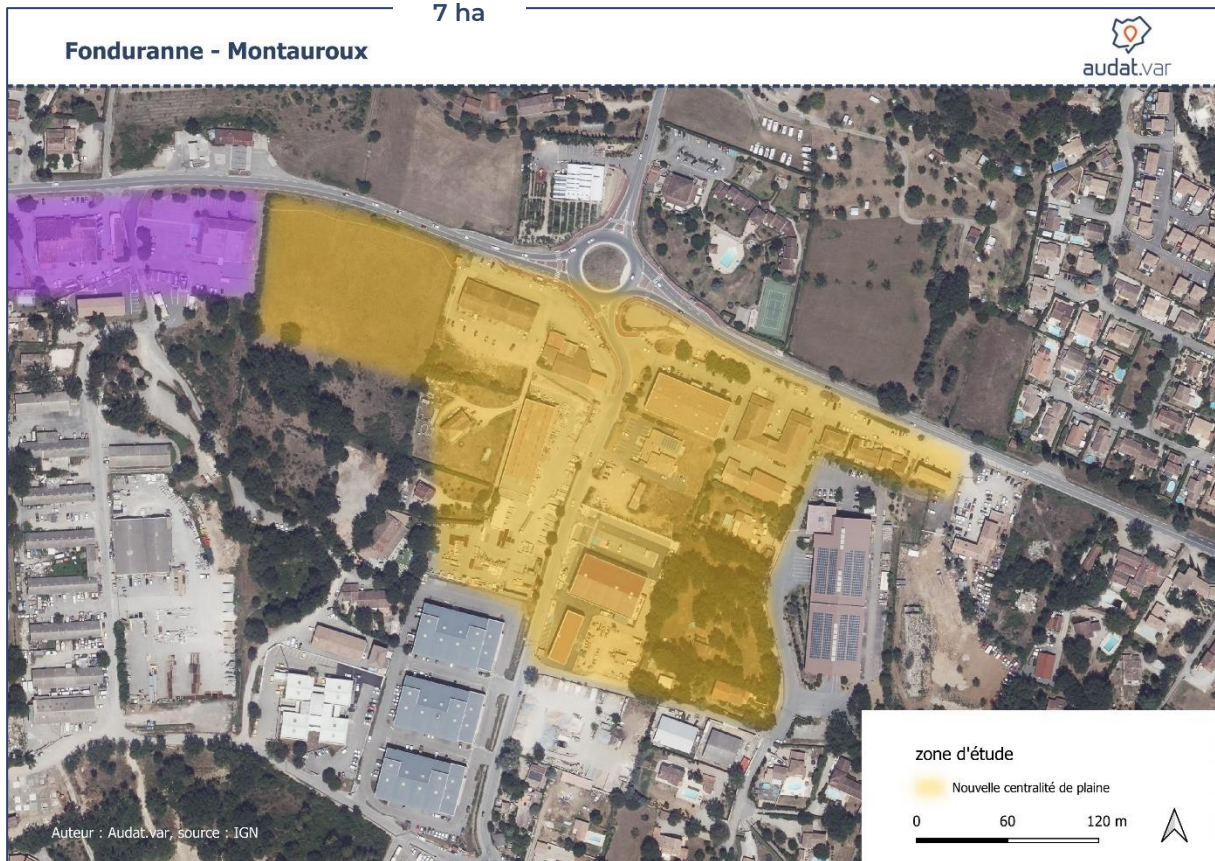


b. Les nouvelles centralités de la plaine



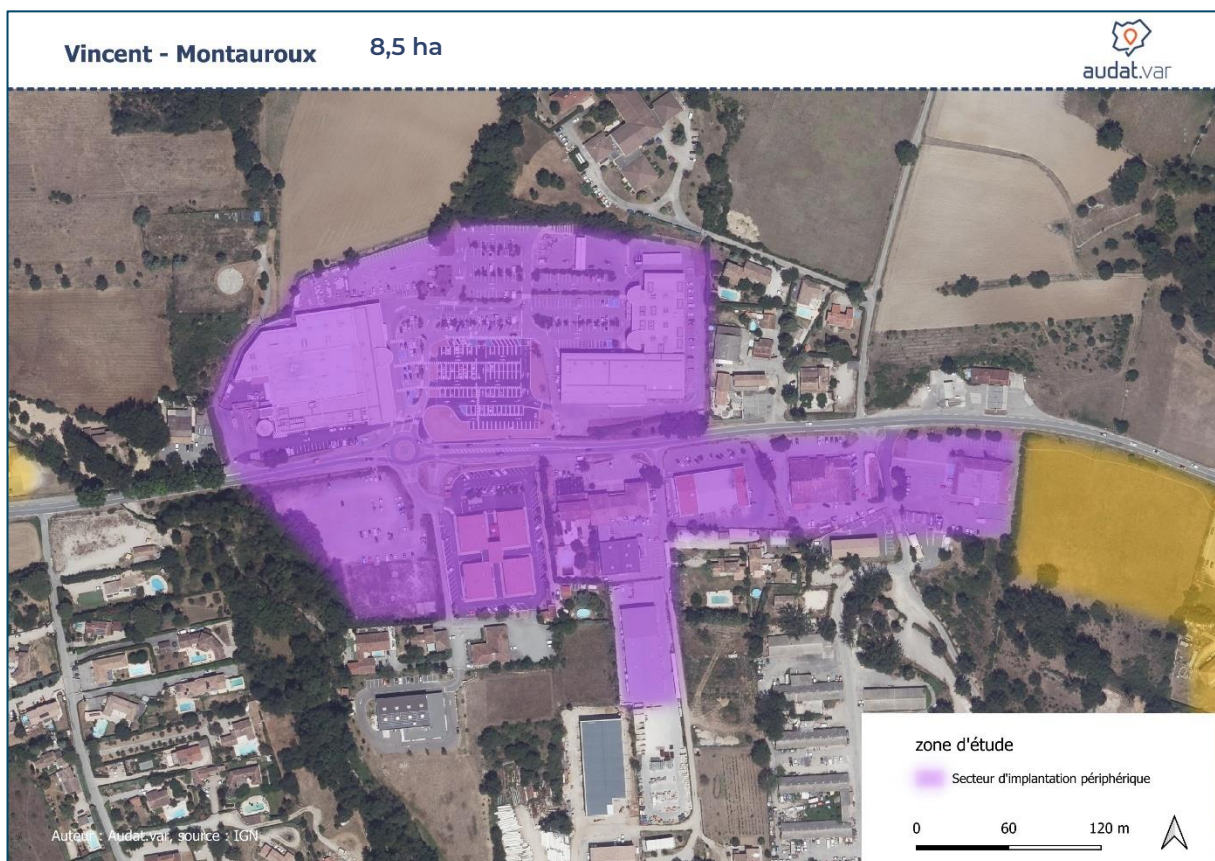
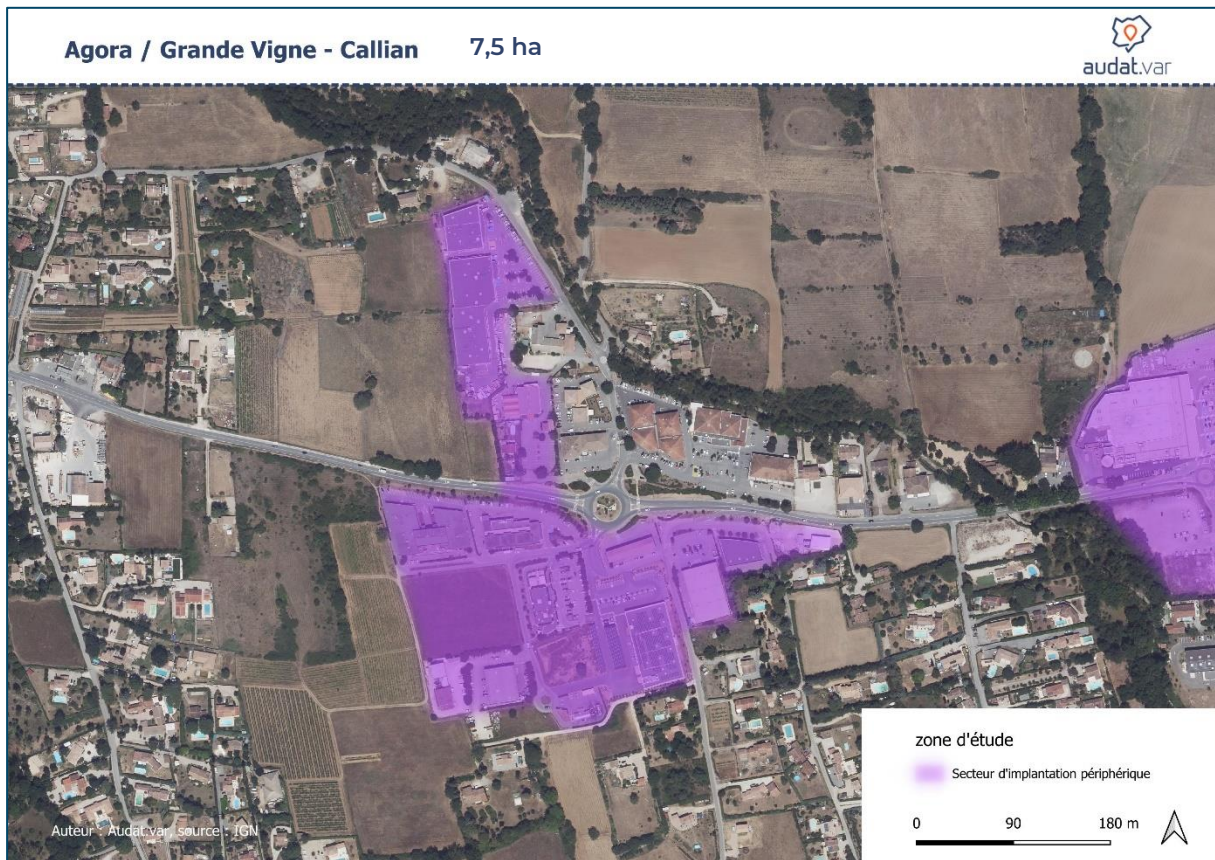


C



c. Les secteurs d'implantation périphérique

• Niveau intercommunal



- **Niveau communal**



3.1.4. Les conditions générales d'implantation

a. Conditions d'implantation qualitatives des équipements commerciaux

Qualité environnementale

Ces prescriptions sont valables dans le cadre de toute création ou extension de commerces. Chaque document d'urbanisme devra préciser les principes d'aménagement de ces espaces au sein d'OAP.

- **Qualité des espaces extérieurs**

- Mutualiser les accès et les espaces de stationnement des nouvelles centralités de plaine et des SIP afin de libérer la place nécessaire à la création d'un aménagement qualitatif de ces secteurs.
- Favoriser la création d'espaces verts favorables à la biodiversité
- Intensifier et diversifier la végétalisation en veillant à la qualité des espaces plantés (essences adaptées au climat et plurispécifiques)
- Utiliser les plantations et la végétalisation des espaces comme éléments régulateurs vis-à-vis des îlots de chaleurs, de la gestion du vent, du traitement des eaux pluviales
- Utiliser les masques végétaux pour travailler sur la qualité des perceptions paysagères depuis les routes départementales.

- **Gestion et économie de la ressource en eau**

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou si ce n'est pas possible techniquement, la gestion devra être faite à l'échelle du site
- Limiter l'imperméabilisation des sols et augmenter l'infiltration des eaux sur le site, sauf incompatibilité du sol
- Désimperméabiliser les espaces de stationnements
- Equiper les aires de stationnement en revêtements de surface ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité de l'eau. Ces aménagements doivent améliorer la qualité paysagère du site.
- Favoriser les dispositifs économes en eau et la réutilisation des eaux pluviales
- Conditionner la faisabilité du projet à la ressource en eau disponible

- **Gestion des déchets**

- Le porteur de projet doit instaurer le tri des déchets et inciter au geste de tri pour les usagers (clients personnels etc.) par l'installation de dispositifs de collecte ou de récupération des déchets par l'apport volontaire.
- Les implantations des zones de gestion des déchets doivent prendre en compte les risques inondations pour éviter la diffusion des déchets dans le milieu naturel.

Performances énergétiques

Ces dispositions visent les équipements des nouvelles centralités de plaine et des SIP

- **Développement de la production d'énergie renouvelables et de réduction de pertes énergétique**
 - Prévoir l'isolation thermique des bâtiments
 - Prévoir des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour toute construction nouvelle et sur les bâtiments existants à l'occasion des projets d'extensions
 - Optimiser les apports de lumière naturelle
 - Installer des lampes basse-consommation et assurer un pilotage rationnel de l'installation électrique
 - Optimiser les systèmes de chauffage et de climatisation, d'éclairage et d'équipements frigorifiques.
 - Adopter une architecture bioclimatique optimisant le confort d'été et d'hiver

Qualité architecturale et paysagère

Ces dispositifs visent les équipements des nouvelles centralités de plaine et des SIP. Ces orientations sont à coordonner au sein des OAP.

- **Traitement qualitatif des bâtiments**
 - Assurer une bonne intégration des volumes et des formes bâtis dans le cadre urbain et architectural existant en privilégiant l'homogénéité des formes architecturales
- **Traitement qualitatif des façades des bâtiments**
 - Avoir une couleur en harmonie avec l'environnement urbain
 - Apporter un soin particulier aux façades principales, notamment celles visibles depuis les axes routiers.
 - Apporter un soin particulier au traitement des toitures, notamment pour préserver la qualité paysagère des perceptions vers la plaine depuis les villages perchés.
 - Privilégier l'utilisation de matériaux durables.
- **Traitement du paysage urbain**
 - Réduire la pollution visuelle, lumineuse et publicitaire en diminuant les émissions de lumière artificielle et en apportant un soin particulier aux dispositifs visuels de communication ou d'enseigne en privilégiant leur intégration dans la volumétrie du bâtiment.

b. Conditions d'implantation foncière

Utilisation des dents creuses et des espaces résiduels

- Toute création ou extension d'un équipement commercial doit privilégier la réutilisation de locaux commerciaux vacants ou sous occupés et des friches existantes en les requalifiant ou en les densifiant.
- Dans le cas où le projet de création ou d'extension commerciale ne peut être satisfait par l'optimisation de l'existant, il doit se faire prioritairement au sein des dents creuses.

Optimisation du foncier existant

- Les créations et extensions de commerce doivent privilégier la densité et la compacité des formes urbaines
 - En réduisant au maximum l'emprise au sol des constructions
 - En construisant sur plusieurs niveaux si possibles
- Les surfaces dédiées au stationnement doivent être optimisées
 - en réduisant l'emprise au sol du stationnement par la mise en œuvre d'un stationnement à étage, en sous-sol ou en toiture ;
 - en mutualisant le stationnement avec d'autres commerces et/ou d'autres usages ;

Réversibilité et modularité des bâtiments

- Intégrer dès la conception architecturale, des possibilités de réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers une autre destination (usage, vocation etc.)

c. Conditions d'accessibilité aux équipements commerciaux

Les projets de création ou de réutilisation d'un équipement commercial doivent favoriser les déplacements en modes actifs. Ils doivent ainsi :

- Assurer la connexion de leurs emprises foncières avec les réseaux de transport en commun et cyclable, actuels et projetés, de l'intercommunalité et des communes ;
- aménager sur leurs emprises foncières des cheminements piétons et cyclables sécurisés, confortables et accessibles à tous les publics (poussettes, PMR etc.)
- aménager des emplacements pour le stationnement des vélos

3.2. Volet logistique commerciale

3.2.1. Les localisations des équipements de logistiques

a. Typologie des équipements de logistique commerciale

Les orientations du DAACL différencient les types d'équipements de logistique commerciale en fonction de leur taille et des flux générés.

On distingue deux grandes catégories d'équipements de logistique commerciale selon qu'ils génèrent ou non des flux de particuliers :

- Les entrepôts/platformes de logistique commerciale : des locaux qui ne génèrent pas de flux de particuliers (entrepôts de logisticien, grossiste...).
- Les points/lieux de retraits de marchandises : des locaux qui génèrent des flux de particuliers (ex : drive, click and collect, casier...).

Typologie des équipements de logistique commerciale

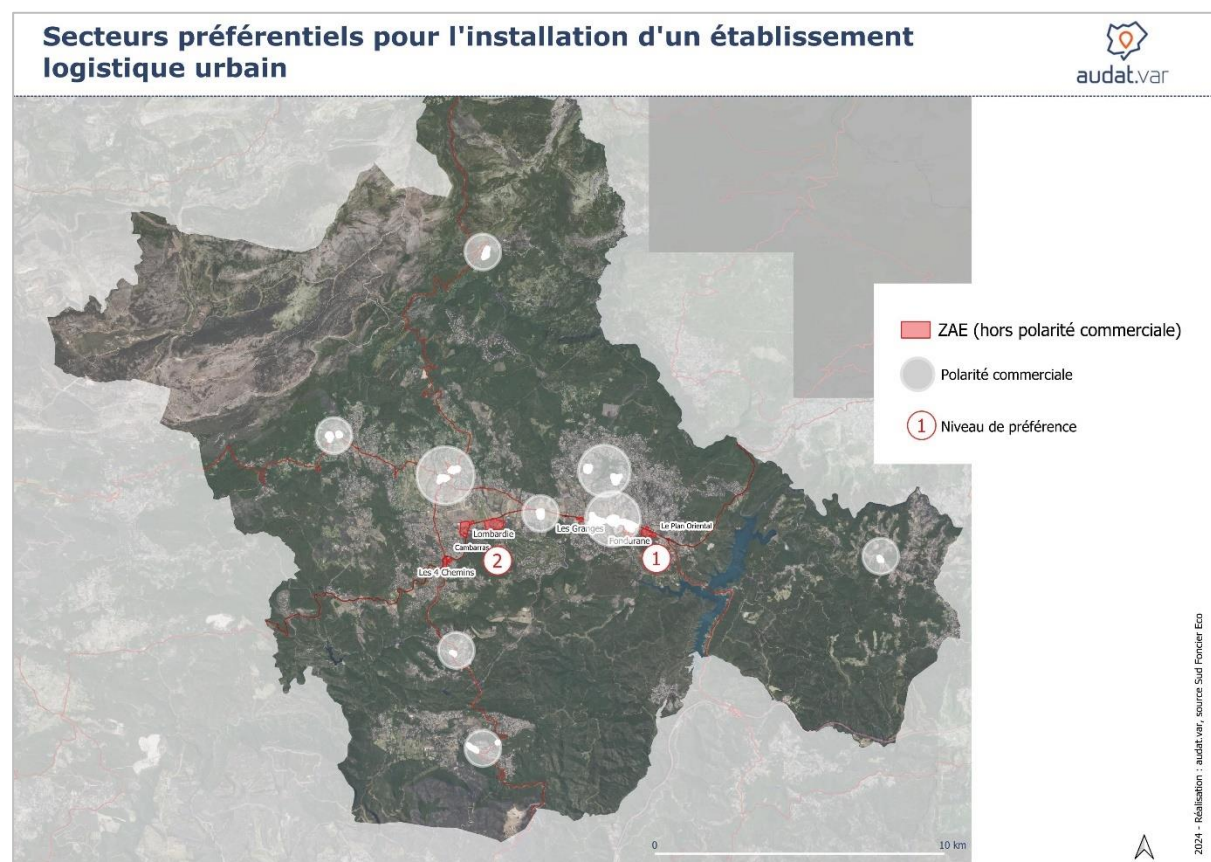
| Catégorie | Sous-catégorie | Surface de plancher | Vocation | Flux de particulier |
|---|---|----------------------------------|--|---------------------|
| Entrepôt / plateforme logistique | Entrepôt majeur | Supérieur à 10 000m ² | Rayonnement régional | Non |
| | Entrepôt structurant | De 5 000 à 10 000 m ² | Rayonnement départementale | |
| | Entrepôt intermédiaire | De 1 500 à 5 000 m ² | Rayonnement sur plusieurs EPCI | |
| | Entrepôt de proximité | Moins de 1 500 m ² | Livraison du dernier km pour les professionnels et/ou les particuliers | |
| Point et lieu de retrait | Point de retrait (drive, automobile, click and collect) | De 300 à 3 000 m ² | Espace de stockage d'un commerçant ayant pour vocation principale la préparation et le retrait des commandes effectuées en ligne | Oui |
| | Lieu de retrait (Drive piéton, casier) | Moins de 300 m ² | Petit espace de stockage d'un commerçant ayant pour vocation principale le retrait des commandes effectuées en ligne | |

b. Localisations préférentielles des entrepôts logistiques

Le Pays de Fayence étant situé en périphérie des axes routiers majeurs, le SCoT vise à structurer la logistique du territoire afin que celle-ci réponde aux stricts besoins du territoire. Ainsi, la création d'entrepôts logistiques de plus de 1 500 m² n'est pas autorisée.

Critères d'implantation d'un établissement logistique

- **Création de rupture de charge en amont des centralités et polarités commerciales** : Il est préférable de limiter le flux de poids-lourds sur le territoire, notamment dans les villages et centralités de plaine. Cela peut passer par l'implantation d'un petit établissement logistique à l'entrée du territoire en amont des polarités commerciales.
- **Economiser le foncier** : Il doit être cibler en priorité les parcelles en friche, les secteurs déjà artificialisés ou à défaut, une parcelle non bâtie au sein d'une ZAE.
- **Capacité des voiries** : Une zone logistique nécessite des zones de retournements et une largeur de voirie suffisante.
- **Eviter les conflits d'usage** : Les activités de logistiques commerciales nécessitent l'usage de camions de grandes tailles et peuvent engendrer des conflits d'usages (bruit, trafic, etc.) avec les habitants et les usagers. Ainsi, il est recommandé de ne pas établir des établissements logistiques à proximité immédiate des commerces de détail mais de privilégier les secteurs ayant déjà des établissements logistiques et de grossistes.



Les ZAE à l'est (Fonduranne, Le Plan Oriental, Vincent (partie Sud)) remplissent la majorité des critères cités précédemment. Elles sont en effet à l'entrée du territoire en venant de l'A8, à proximité des quasiment toutes les plus grandes polarités commerciales du Pays de Fayence et accueillent déjà des entreprises de logistiques et/ou des grossistes.

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 | Non autorisé | Non autorisé |
| | Entrepôt structurant | De 5 000 à 10 000 m ² | Non autorisé | Non autorisé |
| | Entrepôt intermédiaire | De 1 500 à 5 000 m ² | Non autorisé | Non autorisé |
| | Entrepôt de proximité | Moins de 1 500 m ² | Dans les ZAE hors SIP. • Privilégier les ZAE en entrée de territoire (Plan Oriental, Fondurane) Les périmètres seront précisés dans les PLU | Non autorisé |

c. localisation préférentielle des points et lieux de retrait

| Catégorie | Sous-catégorie | Surface de plancher | Secteur d'implantation périphérique | Centralités villageoises ou nouvelle centralité de plaine |
|---------------------------------|---|-------------------------------|--|---|
| Point et lieu de retrait | Point de retrait (drive, automobile, click and collect) | De 300 à 3 000 m ² | Autorisée dans les SIP sous conditions | Non autorisé |
| | Lieu de retrait (Drive piéton, casier) | Moins de 300 m ² | Non autorisé | Autorisé sous conditions |

3.2.2. Les conditions générales d'implantation

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous les types d'équipements de logistique commerciale dans les zones d'activités périphérique et les centralités dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

a. Conditions d'implantation qualitatives

- **Insertion paysagère**
 - Les créations et extensions d'équipements logistiques doivent s'insérer dans le tissu urbain existant
- **Performance énergétique**
 - Les nouveaux équipements logistiques commerciaux doivent intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelables

b. Conditions d'implantation foncières

• Optimiser le foncier existant

- Les créations d'équipements logistiques commerciales doivent se faire en priorisant la réutilisation des friches existantes et des locaux vacants ou sous occupés.
- Pour les extensions, les surfaces déjà artificialisées de type parking sont à prioriser.
- Les créations et extensions doivent privilégier la compacité des formes urbaines
- Les surfaces de stationnement doivent être mutualisées

c. Conditions d'accessibilité

• Limiter les conflits d'usages

- Les flux liés à la logistique commerciale doivent être organisés afin de limiter les nuisances et leur impact sur les autres usages (habitations, commerces, services etc.).
- Les heures de livraisons sont à adapter pour éviter les heures de pointes.

• Optimiser l'accessibilité des livraisons

- Les règlementations de circulation et de stationnement pour les livraisons doivent aller dans le sens de la simplification et d'homogénéisation.
- Les nouveaux équipements de logistiques commerciaux doivent avoir une voirie adaptée pour permettre les manœuvres des poids lourds.

3.2.3. Les conditions spécifiques d'implantation au sein des centralités villageoises et de plaine

Les points de retrait de type click-and-collect doivent :

- Privilégier les implantations à proximité des espaces de stationnements
- Ne pas générer une rupture dans les linéaires commerciaux à préserver identifiés par les communes.



Parc Technopôle Var Matin,
293 route de La Seyne-sur-Mer
83190 Ollioules
Standard téléphonique : **04 94 62 20 71**
Site web : **www.audat.org**