

Annexe à la Décision du Bureau DBS n°2026-05 du 28 septembre 2026

SAISINE DE LA CDAC
Permis de construire

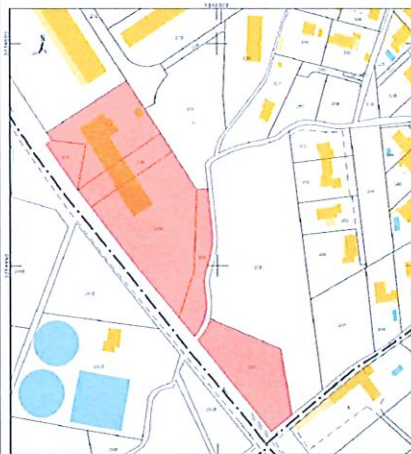
Construction d'un immeuble d'espaces commerciaux

Le SMBVA a reçu en date du 13 juillet 2026, le dossier de permis de construire n° n°PC084 029 26 N0006 pour la création d'un immeuble d'espace commerciaux déposé au nom de la SCI MK OLIVIER. La Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence qui instruit la demande a transmis une pièce complémentaire concernant les surfaces de vente par le pétitionnaire le 18 septembre 2026 par mail au SMBVA.

Ainsi, la surface de vente déclarée par le demandeur est de 462 m². Cette surface étant comprise entre 300 et 1 000 m² et la commune de Camaret comptant moins de 20 00 habitants, le SMBVA peut saisir de manière facultative la CDAC.

Présentation du projet

Ce projet se situe 614 chemin du Blanchissage dans la zone d'activités Jonquier et Morelles à Camaret.



Le projet concerne la construction d'un immeuble d'espaces commerciaux le long de la départementale RD 43. Le bâtiment sera découpé en 3 surfaces, elles devraient accueillir des locaux à destination commerciale.

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Sur l'unité foncière, il existe déjà un bâtiment dans lequel se trouvent 4 commerces,
- 435 m² de surface de plancher créée à destination de commerce et activités de services, sous-destination : « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui viennent se rajouter à l'existant de 1 077 m² portant ainsi la surface de plancher à destination de commerce à 1512 m² sur une parcelle de 11 974 m²,
- Le nombre de places de stationnement passera de 40 à 50 places soit 10 places supplémentaires, elles seront en clapicette non étanche,

- 3 places PMR sont prévues mais aucun parc à vélos, 5 stationnements 2 roues sont prévus,
- L'accès sur le terrain est existant, il se fait depuis la rue Antoine Laurent de Lavoisier et la départementale 43, l'accès au parking se fait par le sud du côté de la départementale RD 43
- Les espaces libres seront plantés ainsi que les espaces de stationnement,
- Un bassin de rétention est existant sur la parcelle,
- L'établissement sera de type : ERP type M 5ème catégorie (un magasin ou un établissement de vente qui accueille moins de 200 personnes au total)

Les surfaces de vente sont réparties comme suit :

Notice de surface commerciale de l'existant et du projet.

Surfaces existantes :

1/ Contrôle technique : 12m²

2/ Boucherie : 110m²

3/ Ferronnerie : 50m²

4/ Caviste : 50m²

5/ Améno brasserie: 80m²

Total de l'existant : 302m²

Surfaces projetées:

1/ Coiffeur : 53m²

2/ Esthéticienne : 54m²

3/ Magasin de vetement : 53m²

Total du projet : 160m²

L'ensemble de surfaces de vente sur l'unité foncière est de 462m²

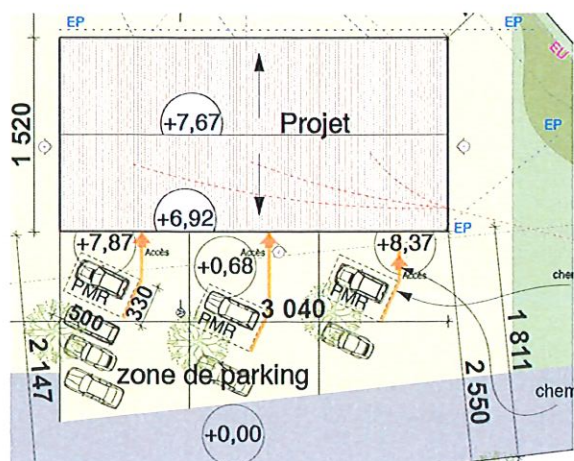
Etat actuel



Etat futur prévu



Plan de masse



Analyse du SMBVA

Ce que dit le SCOT

Le projet se situe dans la zone d'activités de Jonquier et Morelles, qui est classée dans le SCOT comme étant une zone d'activité à vocation économique de niveau stratégique, appelée « zone d'attractivité territoriale ». Elles correspondent aux zones ayant un rayonnement qui dépasse le périmètre du bassin de vie d'Avignon. La valorisation de ces espaces doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement de celles existantes. Pour ces zones, le DOO p. 88 précise « Dans ces zones, le commerce est interdit, hormis celui lié aux besoins des actifs ou lié directement à une activité installée sur la zone. »



Préparer le foncier économique de demain

-  Optimiser et requalifier les zones d'activités existantes
-  Projet d'extension économique sur les zones d'attractivité territoriale du SCOT

Extrait du plan DOO



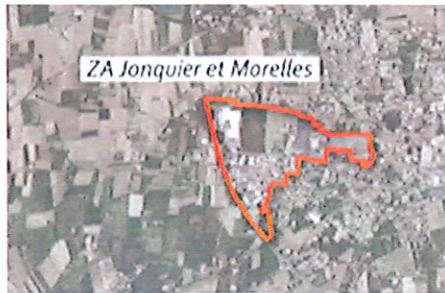
Hierarchisation des ZAE :

-  Zone d'attractivité territoriale existante
-  Extension de ZAE identifiée et portée à l'échelle du SCOT

Extrait du DOO p.71

De plus, cette zone ne représente pas un secteur d'implantation préférentiel pour du commerce au regard des orientations du DAACL. En effet, la zone n'a pas été repérée comme secteur d'implantations périphériques (SIP).

Ainsi, dans le DAACL, le commerce est localisé préférentiellement dans les centralités urbaines, la priorité étant la reconquête des centres villes en y développant un appareil commercial diversifié pour rendre l'offre commerciale plus proche et plus accessible. Le projet ne répond pas à cet objectif.



Extrait du DAACL p. 36

Secteurs d'Implantations Périphériques (SiP)

zone commerciale locale

Secteurs privilégiés pour la logistique hors centralité

polarité logistique locale

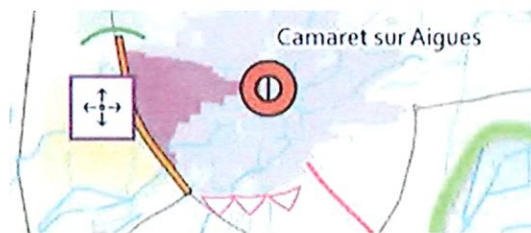
ZAE hors polarités

Au-delà du secteur d'implantation du projet, le SCoT approuvé en 2026 promet d'améliorer la desserte en transports collectif et l'accessibilité piétonne et cycliste notamment en privilégiant les déplacements piétons et vélos vers les équipements commerciaux et en prévoyant des stationnements vélo en capacité suffisante.

Le site n'est pas desservi par une offre de transports en commun. Compte tenu de son implantation, en périphérie de la commune, et de l'entrée du projet qui se fera par le sud à priori au niveau de la RD 43 via un accès existant (contre allée). L'accès se fera donc principalement en voiture. En effet, l'accès par les modes doux est jugé trop dangereux du fait de l'absence de piste cyclable, de trottoir ou de passage piéton. De plus, dans le dossier de permis de construire, il est mentionné 10 places de stationnement supplémentaires et 5 places de stationnement 2 roues mais aucun parc à vélo.

L'accessibilité du projet étant prioritairement en voiture, cela va à l'encontre du développement des modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone. Il est également possible que cela engendre une augmentation du flux sur la départementale.

Le SCoT approuvé en 2026 identifie au plan DOO, la RD 43 comme « entrée de ville ou tronçons de route à requalifier/recomposer ». Sur ces axes, « il est prioritaire de traiter la qualité architecturale, paysagère, la sécurité, les nuisances, notamment lorsqu'il s'agit des vitrines urbaines ». Les constructions doivent participer aux objectifs de requalification des entrées de ville. Cependant, le projet présenté ne fait pas état de l'insertion paysagère sur les espaces extérieurs notamment sur le nombre d'arbres plantés et sur les essences implantées et ne permet pas d'être cohérent avec les orientations du SCoT. En effet, les pièces suivantes du permis : la notice (PC4) et l'insertion (PC6) ne permettent pas d'apprécier la qualité paysagère du projet.



Extrait du plan DOO

REPRÉSENTATION SUR LA CARTOGRAPHIE DU DOO

Entrées de ville ou tronçons de route à requalifier / recomposer

Avis du SMBVA

Ainsi, au regard de ces éléments et de l'analyse exposée ci-dessus, le Bureau réuni le 28 septembre 2026 décide de saisir la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) pour qu'elle puisse statuer, au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code de Commerce, sur le projet commercial susvisé du permis de construire n° PC 08402926N0006 situé sur la commune de Camaret sur Aigues