

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE

DEL.2025-BS-09

DÉLIBÉRATION
DU BUREAU SYNDICAL
SÉANCE DU 28.10.2025

NOM : 2.1

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-huit octobre, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège du SYMPAM à Lavilledieu, sous la présidence de M. SAUCLES Gérard.

La séance est ouverte à 16h en présence de :

Ardèche Sources et Volcans : CHAPUIS Pierre

CCBA : PONTHIER Jean-Yves

Montagne d'Ardèche :

Pays des Vans en Cévennes : ROBERT Lionel

Beaume Drobie : WALDSCHMIDT Pascal

Berg et Coiron : GILLY Michelle

Gorges de l'Ardèche :

Val de Ligne :

Nombre de Délégués :

En exercice : 9

Présents : 6

Votants : 6

Absents : 3

Date de convocation : le 21/10/2025

Absents : BAULAND Brigitte, GENEST Jacques,
CLEMENT Nicolas

OBJET) : Avis du SCoT sur PC sur Aubenas pour la réhabilitation et extension d'une maison individuelle à vocation commerciale et artisanale et saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.141 à L.144 ;

Vu la loi Climat et Résilience portant sur le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience et notamment son article 215 ;

Vu la délibération du 21 décembre 2022 approuvant le SCoT ;

Vu la délibération DEL 2021-019 donnant délégation du comité syndical au bureau syndical en vertu de l'article L 5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la demande de permis de construire n° 0070192500056 déposée le 14 octobre 2025 sur la commune d'Aubenas, hors SIP du SCoT, concernant la réhabilitation et l'extension d'une maison individuelle avec changement de destination pour la création de locaux à vocation artisanale et commerciale au 47 avenue de Bellande à Aubenas. Ce tènement, composé de 2 parcelles de 1584 m², situé hors SIP et hors centralité est composé actuellement d'une maison individuelle de 76 m² d'emprise au sol (140 m² au total). Le projet prévoit un bâtiment de 449 m² au sol et 589 m² de surface de plancher sur 4 niveaux. Il comprend également la suppression des espaces verts du tènement dont les surfaces ne sont pas précisées dans le PC ;

Le projet ne comprend pas d'AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale) mais est destiné à la location sous forme de bail commercial. C'est un projet dit « coquille vide ». C'est donc sur cet objet que le SCoT émettra un avis pour conditionner sa destination future.

Considérant par ailleurs aux titres du DOO et du DAAC du SCoT opposable :

- **Recommandation 17 / Orientation 48** : les commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) sont considérés comme projet d'importante. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques notamment concernant leur localisation qui se font préférentiellement au sein :
 - des centralités majeures, secondaires et de proximité ;
 - des secteurs d'implantation périphériques (SIP) de niveau 1, 2 et 3.
- **Confirmé par l'Orientation 50** : « Ces dernières n'ont donc pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce : magasins réunis sur un même site mais pouvant être situés dans des bâtiments distincts) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). »

Or le projet n'est ni en centralité, ni classé en SIP. **Il ne pourra donc pas accueillir de commerce de moins de 300 m² ou d'ensemble commerciaux composés d'unités commerciales distinctes, ni de projet de taille supérieure qui relève d'implantation prioritaire.**

Le projet pourra en revanche, au titre du SCoT, accueillir du service ou de l'artisanat.

Par ailleurs, au titre de l'orientation 121 « Les tissus urbains existants doivent être restructurés pour les optimiser et favoriser la qualité urbaine. Les documents d'urbanisme locaux examinent ainsi les possibilités de densification et de mutation dans une perspective d'amélioration de l'organisation urbaine (structuration plus cohérente et lisible) et d'intégration paysagère du tissu urbain existant, notamment dans les espaces urbains dégradés ou susceptibles de connaître d'importantes évolutions (en termes de desserte d'infrastructure, de travaux en réseaux...). Ainsi, Le porteur de projet devra s'en remettre au PLU de la commune et PLU intercommunal (PADD) pour les autres destinations du projet ainsi que sur l'insertion paysagère.

Considérant la loi Climat et Résilience, et notamment la modification de l'article L. 752-6 du code de commerce pour prévoir un principe général aux termes duquel les autorisations d'exploitation commerciale ne peuvent plus être délivrées « pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols ». Il existe des critères de dérogations à cet article. En la matière, le projet s'inscrit dans un des critères de dérogation car il est intégré au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser, notamment, la mixité fonctionnelle du secteur concerné. Par ailleurs, Un bassin de rétention des eaux pluviales sera installé en RDC d'une contenance de 47m³ pour les 43 nécessaire à la compensation de l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, la commune d'Aubenas a fait part de son intention de demander une saisine de la CDAC en cohérence avec la stratégie de revitalisation du cœur de ville mais elle devra être confirmée par un vote du Conseil Municipal.

Le Président estime que la saisine de la CDAC n'est pas utile compte tenu de la destination « coquille vide » du projet présenté. En revanche, le permis de construire devra cependant être conditionné dans son usage futur en excluant la vocation commerciale.

Le Bureau syndical après en avoir délibéré, à l'unanimité, ne demande pas la saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et valide l'avis du SCoT pour une implantation à destination non commerciale sur le secteur.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le Président,

Gérard SAUCLES



Envoyé en préfecture le 31/10/2025

Reçu en préfecture le 01/11/2025

Publié le

ID : 007-200001642-20251028-DEL2025BS09-DE

Berger
Levrault