



COMMUNE DE
LA BARBEN

REFUS D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRÊTÉ n°39-2024

DOSSIER N° PA 13009 22 00005

dossier déposé le 18/07/2022 et complété le 17/11/2022

De : SAS ROCHER MISTRAL représentée par Monsieur D'ALANCON Vianney

Demeurant : Chemin de l'Eglise - 13330 LA BARBEN

Pour : Création d'une voie pompier permettant l'accès depuis les voies publiques jusqu'aux aménagements esplanade et village du Parc à thèmes Rocher Mistral

Sur un terrain sis : Route du Château, RD 22 - 13330 LA BARBEN

Cadastré : AI 35

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 0 m²

Supprimée : 0 m²

Madame la Première Adjointe,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, L421-6, L 422-5, R 111-2, L 424-4, L 425-1 et R 425-1 ;

Vu l'article L174-3 du Code de l'Urbanisme rendant caduc le plan d'occupation des sols à partir du 27 mars 2017,

Vu les articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme),

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-19 et L 123-19-1,

Vu le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2,

Vu le Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles Séismes approuvé par Arrêté Préfectoral du 2 novembre 1989,

Vu le Porter A Connaissance du Préfet des Bouches du Rhône du 23 mai 2014 complété par celui du 7 janvier 2017 relatif au risque feu de forêt sur la commune de La Barben,

Vu le Porter A Connaissance du Préfet des Bouches du Rhône du inondation sur la commune de La Barben,

Vu le dossier joint à la demande de permis d'aménager susvisée, présentée le 18 juillet 2022 par la SAS ROCHER MISTRAL, représentée par Monsieur Vianney D'ALANCON, et complétée le 17 novembre 2022, en vue d'être autorisée à réaliser une voie pompier permettant l'accès depuis les voies publiques jusqu'aux aménagements esplanade et village du Parc à thèmes Rocher Mistral

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2022 désignant Mme le première adjointe Mme Maryvonne GASCON pour statuer sur les demandes de permis d'aménager présentées par la société ROCHER MISTRAL ;

Vu l'arrêté n° 80-2022 du 12 décembre 2022 portant délégation de fonction désignant cette dernière pour statuer au nom de la commune sur les demandes précitées

Vu l'arrêté n° 71-2022 de sursis à statuer sur la demande de permis d'aménager PA 13 009 22 00005 en date du 13 décembre 2022,

Vu l'ordonnance du juge des référés du Tribunal administratif de Marseille en date du 6 juillet 2023 suspendant l'exécution de l'arrêté de sursis à statuer du 13 décembre 2022,

Vu l'arrêté n° 50-2023 de sursis à statuer sur la demande de permis d'aménager PA 13 009 22 00005 en date du 8 août 2023,

Vu le jugement du Tribunal administratif de Marseille en date du 24 juin 2024 prononçant l'annulation des arrêtés n° 71-2022 et n° 50-2023 portant sursis à statuer sur la demande de permis d'aménager PA 13 009 22 00005 en date du 8 août 2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 19 décembre 2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de RTE Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité en date du 8 décembre 2022

Vu l'avis conforme défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-Du-Rhône ()) en date du 11 janvier 2023,

Vu l'Arrêté de la Direction Régionale Des Affaires Culturelles - SRA en date du 15 décembre 2022, prescrivant un diagnostic archéologique sur le terrain objet de la demande,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 23 mars 2023,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental 13 - Direction des Routes en date du 6 juin 2023,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 28 juillet 2023,

Vu L'avis émis sur l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet de parc « Rocher Mistral » par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) PACA, autorité environnementale, en date du 9 février 2023,

Vu les éléments de réponse du porteur de projet à l'avis de l'autorité environnementale en date du 30 mai 2023,

Vu la situation du terrain hors des Parties Actuellement Urbanisées de la commune de La Barben,

Vu l'arrêté DEF-22-033-009-2 portant autorisation de défrichement en demande présentée par la SAS ROCHER MISTRAL, représentée par Monsieur Vianney D'ALANCON en date du 26 janvier 2022,

Vu l'avis émis par la commission Espèces et communautés biologiques du Conseil national de la protection de la nature en séance du 19 janvier 2024 sur la demande n°2023-01368-041-001 présentée par la société ROCHER MISTRAL de dérogation pour la destruction d'espèces animales protégées dans le cadre de l'extension et du réaménagement du parc Rocher Mistral ;

Considérant en premier lieu d'une part l'article L111-3 du Code de l'urbanisme qui précise qu'« en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. » et d'autre part l'article L111-4 du Code de l'urbanisme qui précise que « peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

Considérant que ce projet qui a fait l'objet d'un dépôt distinct des projets de parc à thème (n° PA 013 009 22 00006) et d'aire de stationnement (PA 013 009 22 00007) pour des raisons administratives tenant à des unités foncières distinctes doit être néanmoins analysé comme un ensemble indissociable

Considérant que l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme ou le document en tenant lieu dispose en son article 4 que la sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre "les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics ", notamment « les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage »

Considérant que l'article 5 de l'arrêté du 10 novembre 2016 susmentionné précise que la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre « les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant » notamment « les constructions de grandes dimensions telles que les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... »

Considérant que le ledit parc à thème Rocher Mistral dans son ensemble dans la destination « équipement d'intérêt collectif et service public » sous destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » et qu'il ne peut répondre par voie de conséquence, qu'à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous destination « centre de congrès et d'exposition.

Considérant dès lors que l'ensemble des constructions et aménagements projetés du parc à thèmes Rocher Mistral, dont au titre de la demande n° PA 013 009 22 0005, la réalisation d'une voie pompier permettant l'accès depuis les voies publiques jusqu'aux aménagements esplanade et village du Parc à thèmes Rocher Mistral, n'entrent pas dans le champ des exceptions limitativement énumérées à l'article L 111-4 du code de l'urbanisme permettant d'autoriser certaines constructions en dehors des parties urbanisées de la commune.

Considérant en deuxième lieu que l'article R 425-1 du code de l'urbanisme précise que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* »

Considérant que le projet est situé en abords et dans le champ de visibilité des monuments historiques "Château de La Barben et église Saint Sauveur", et que les articles L 621-30, L 621-32 et L 632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Considérant que l'architecte des Bâtiments de France n'a pas donné son accord au projet (avis défavorable conforme) aux motifs que :

- « *Cette piste porterait atteinte aux abords de l'église pour les motifs suivants :*
 - o *l'abattage de nombreux arbres, qui forment l'écrin paysager du monument*
 - o *la création d'une infrastructure sur des remblais culminant à 4m de haut sur une centaine de mètres de long et jouxtant l'édifice pour sa partie EST*
- *Cette piste porterait directement atteinte au monument lui-même : les vibrations liées aux travaux du parc d'attraction et à l'usage ultérieur (passage de nombreux camions) pourraient fragiliser l'église protégée, déjà affectée par des désordres structurels et qui comporte des fissures préoccupantes ».*

Considérant à titre subsidiaire que ce dernier motif est conforté par l'architecte du patrimoine missionné pour la restauration de l'église qui indique que « la réalisation d'une telle voie à proximité immédiate de l'église pourrait poser des problématiques vis à vis de sa stabilité. En effet, l'église présentant des problèmes structurels importants, problèmes induits notamment par la nature des sols et sa situation sur un promontoire, les excavations et interventions qui seraient menées dans le cadre d'un tel chantier pourrait aggraver l'état de l'église. Cela pourrait également être le cas dans l'hypothèse d'un passage régulier et très fréquents d'engins de chantier lourds à quelques mètres de l'église. »

Considérant en troisième lieu que l'article L 425-6 du code de l'urbanisme précise que "*lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.*"

Considérant que la demande d'autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1 et suivants du code forestier déposée par la SAS Rocher Mistral sous le n° DEF 22-033-009-2 pour défricher 23 335 m² sur les parcelles AI 34, 35, 45, 58, 59, 60, 70, 90, 170, 184 et AM 69 fait l'objet d'une autorisation en date du 13 octobre 2023 assortie de prescriptions et subordonnée à l'obtention de la dérogation espèces protégées visées à l'article L 411-1 du Code de l'Environnement et de la décision administrative au titre de la loi sur l'eau en application de l'article L214-1 du même code et aux autorisations relatives aux code de l'urbanisme et du patrimoine.

Considérant que la commission Espèces et communautés biologiques de la nature en sa séance du 19 janvier 2024 a rendu un avis défavorable sur la demande n°2023-01368-041-001 présentée par la société ROCHER MISTRAL de dérogation pour la destruction d'espèces animales protégées dans le cadre de l'extension et du réaménagement du parc Rocher Mistral ;

Considérant l'absence des autorisations requises pour que l'arrêté de défrichement puisse produire ses effets, le projet ne peut être regardé comme respectant les dispositions de l'article L 425-6 du code de l'urbanisme.

Considérant par ailleurs en dernier lieu qu'avant même la formalisation d'une évaluation environnementale et la consultation de la Mission régionale de l'autorité environnementale, divers aménagements ont été réalisés sur le site (création d'un marché provençal et implantation de la billetterie et sanitaires, d'un parking provisoire et d'une base de vie) sans obtenir d'autorisation administrative afin de permettre l'exploitation anticipée du parc, et que ni ces travaux ni leurs incidences, ne sont évalués dans le dossier joint à la demande de permis d'aménager ;

Considérant que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement (CE),

Considérant ainsi que le souligne la MRAe, dans son avis du 9 février 2023, que le château accueille une colonie de chiroptères d'envergure régionale, que le projet conduit non seulement à un dérangement irréversible de cette espèce, mais également à une perturbation de l'environnement de l'Aigle de Bonelli, espèces toutes deux sensibles au bruit et à la lumière, alors que les mesures de compensation proposées par le maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement sont insuffisantes au regard du caractère exceptionnel du site, notamment en ne démontrant pas l'absence de perte nette de biodiversité et en ne prévoyant pas de compensation adaptée aux surfaces de zones humides impactées

ARRÊTE

Article unique : Le permis d'aménager est **refusé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à LA BARBEN

Le 12 août 2024

Par décision du conseil municipal
La Première adjointe

Mme Maryvonne GASCON



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Telerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 12/08/2024

Reçu en préfecture le 12/08/2024

Publié le



ID : 013-211300090-20240812-392024-AI