



ARRÊTÉ N°33-2025

Refusant un permis d'aménager au nom de la commune de LA BARBEN

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, L 422-5, R 111-2, L 424-4, L 425-1 et suivants, R 425-1, L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants (Règlement National d'Urbanisme),

Vu l'article L 174-3 du code de l'urbanisme rendant caduc le plan d'occupation des sols à partir du 27 mars 2017,

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

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

Vu le décret DRAC n°2010-633 du 08 juin 2010,

Vu le Porter A Connaissance du Préfet des Bouches du Rhône du 15 juillet 2020 relatif au risque inondation sur la commune de La Barben,

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

Vu le Règlement Départemental de Défense Incendie Extérieure contre l'Incendie des Bouches du Rhône (RDDECI13) approuvé le 31/01/2017 et révisé le 08/04/2022 et le 17/04/2024 ;

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

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31/03/2025 par SAS ROCHER MISTRAL représentée par Monsieur AUDEMARD D'ALANÇON Vianney,

Vu l'objet de la demande

- Pour la réalisation d'un parking de 422 places : 417 places de stationnement pour véhicules légers et 5 emplacements pour autocars ;
- sur un terrain situé 2483 Route du Chateau à LA BARBEN (13330)
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

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

Considérant que le projet est situé en abords et hors champ de visibilité des monuments historiques "Château de La Barben et église Saint Sauveur",

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/04/2025,

Vu l'avis de la DRAC PACA en date du 28/04/2025 portant prescription de diagnostic archéologique,

Vu l'avis Favorable du Préfet des Bouches du Rhône en date du 28/05/2025,

Vu l'avis Défavorable des Services techniques municipaux - DECI en date du 09/07/2025,

Vu l'avis sans objet de MAMP - Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) en date du 08/07/2025,

Vu l'avis Sans observation de l'Agence Régionale de Santé en date du 23/06/2025,

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 17/07/2025,

Vu l'avis Défavorable du Conseil Départemental 13 Direction des Routes en date du 04/09/2025,

Vu la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 10 août 2025 au 10 septembre 2025, soit 32 jours,

Vu la synthèse des observations et propositions relative à la participation du public par voie électronique et ses annexes,

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 Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.* » ;

Considérant que le projet est présenté par le pétitionnaire comme étant un aménagement qui répondrait aux besoins de la population en matière de culture et de loisirs, en revendiquant par là sa qualification « d'équipement collectif » ;

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 les aménagements projetés dans la demande de permis d'aménager portent sur la réalisation d'une aire de stationnement de 417 places pour véhicules légers et 5 emplacements pour autocars pour accueillir les visiteurs du parc à thèmes Rocher Mistral ;

Considérant que le ledit parc à thème Rocher Mistral dans son ensemble ne peut être pris en compte 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 de tout ce qui précède que les aménagements projetés du parc à thèmes Rocher Mistral, dont au titre de la demande n° PA 013 009 25 00001, la réalisation d'une aire de stationnement de 417 places pour véhicules légers et 5 emplacements pour autocars, objets de la demande de permis d'aménager et qui relèvent de la sous destination « centre de congrès et d'exposition », 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 111-5 du Code de l'Urbanisme dispose *« le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic »* ;

Considérant les avis de la Direction des Routes du département des bouches du Rhône et des services techniques municipaux ;

Considérant d'une part que le terrain n'est pas desservi par une voie publique dans des conditions répondant à l'importance des aménagements envisagés, tout d'abord car le chemin du Baou est fermé à la circulation sans débouché possible à la RD 572, ensuite parce qu'il ne présente aucune caractéristique adaptée à la circulation induite par le parking de 417 places et enfin car le tracé en baïonnette entre la RD572 et le parking ne permet pas à des véhicules particuliers et encore moins à des véhicules de transport en commun de circuler ou accéder au parking depuis la RD 572 ;

Considérant d'autre part que l'accès *présente un risque majeur pour la sécurité des usagers de la RD 572 et les visiteurs voulant accéder à ce parking*, la position du chemin ne permettant pas d'envisager le raccordement du parking, la distance par rapport au virage étant inférieure à 100 m, une distance minimale de 155 m est exigée pour assurer des conditions minimales pour un accès à une vitesse de 70 km/h de référence ;

Considérant dès lors qu'il convient de refuser le permis en application de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Considérant en troisième lieu que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"* ;

Considérant d'une part que la grille de dimensionnement des besoins en eau du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie des Bouches du Rhône impose pour les parkings ouverts de plus de 50 voitures en interface feu de forêt un dimensionnement hydraulique comme suit : débit = 60 m³/h, quantité d'eau = 120 m³ sur plusieurs sources, durée = 2h, distance PEI/risque : jusqu'à 200 m, contrainte = PEI à proximité des zones de circulation et entrée : sortie, d'autre part que l'article 4.5.3 – Mesures particulières – du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches du Rhône précise que les distances d'un projet par rapport à un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations, effectivement accessibles aux engins de secours ;

Considérant que le projet se situe sur un espace exposé au risque incendie de forêt tel que caractérisé par le porter à connaissance du Préfet des Bouches du Rhône du 23 mai 2014 ;

Considérant que le projet prévoit d'assurer la défense contre les incendies par un dispositif d'aspersion (9 mats asperseurs) d'une durée de fonctionnement de 90 minutes et par un poteau incendie existant situé à 141 m à vol d'oiseau ;

Considérant que le poteau incendie existant le plus proche, situé en fait à une distance de 251,75 m selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours, ne peut dès lors être retenu pour la défense contre les incendies du parking et en conséquence que la défense incendie par le seul dispositif d'aspersion d'une durée de fonctionnement de 90 minutes n'est pas suffisant pour assurer une défense contre les incendies pour une durée de 2h ;

Considérant de ce qui précède que le projet du fait de ses caractéristiques, la réalisation d'un parking faisant partie d'un établissement recevant du public dont la défense contre les incendies n'est pas assurée et de sa situation en zone exposé au risque feu de forêt est de nature à porter atteinte à la sécurité publique en ce qu'il crée un risque pour les biens et les personnes (le personnel, le public ou les personnes chargées de les secourir) et qu'il convient de refuser le permis en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Considérant en quatrième lieu que l'arrêté Préfectoral n° AE F9320P0161 du 23 juillet 2020 par lequel l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à évaluation environnementale et 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 que la MRAe relève :

- que le site du projet se trouve au sein d'une zone boisée appartenant au massif forestier des Quatre Termes identifiée au porter à connaissance (PAC) en aléa subi « moyen à exceptionnel » et en aléa induit majoritairement en zone d'aléa fort pour lesquels le PAC indique que « l'exigence de limitation de l'urbanisation des zones de départ de feu est d'autant plus forte que l'aléa est fort, très fort voire exceptionnel » ; que l'étude d'impact identifie à juste titre de nouvelles causes potentielles de départs de feu liées aux travaux, ainsi qu'à la future activité sur le site, notamment une forte augmentation de la fréquentation du secteur (personnes et véhicules), le risque électrique, le stockage de matériaux inflammables, les spectacles ; Que pour la MRAe, bien que l'emprise du projet ait été réduite, ces constats restent valables du fait de la localisation du projet au sein d'une zone boisée.
- Bien que la superficie des aménagements ait été réduite, le projet modifié ne justifie toujours pas suffisamment la prise en compte des enjeux environnementaux du site.
- Que La MRAe ne perçoit pas en quoi le projet est nécessaire à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs.

Considérant en dernier lieu à titre subsidiaire qu'il ressort de la synthèse des observations et propositions relative à la participation du public par voie électronique que sur un total de 478 contributions, 138 sont défavorables au projet, qu'elles font référence à des aménagements incompatibles avec les contraintes urbanistiques des lieux, à l'impact négatif du projet sur l'environnement et l'atteinte à la biodiversité, aux risques d'inondation et d'incendie, à l'aggravation des risques liés à la circulation routière et de la pollution, à la destruction d'un patrimoine archéologique et à la sur-fréquentation touristique alors que 293 des 339 contributions favorables, soit 86,4 % des contributions favorables, ne se prononcent pas véritablement sur le projet objet de la procédure de consultation du public par voie électronique.

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est **REFUSE**.

LA BARBEN, le 09/10/2025

Par décision du conseil municipal

La Première adjointe

Mme Maryvonne GASCON



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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet

www.telerecours.fr