



DOSSIER : N° PA 013 009 25 00002

Déposé le : 06/06/2025

Affiché le : 29/12/2025

Complété le : 01/10/2025

Demandeur : **SAS ROCHER MISTRAL** représentée par Monsieur **AUDEMARD D'ALANÇON** Vianney

Nature des travaux : **Aire de stationnement ouverte au public**

Dans le cadre de l'exploitation du parc à thème « Rocher Mistral » le projet consiste à réaménager la parcelle AI35 en vue de :

- réorganiser les places adaptées au visiteur à mobilité réduite ;

- supprimer les algecos et masquer les bennes de tri présents sur la parcelle conformément aux prescription de l'Architecte des bâtiments de France ;

- mettre en œuvre une première barrière de défense incendie couvrant la parcelle AI139 et le parking PMR suite aux demande du SDIS ;

Il est prévu 9 places de stationnement réservées PMR

Sur un terrain sis à : **chemin du château à LA BARBEN (13330)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AI 35**

ARRÊTÉ 03-2026

Retirant et Refusant un Permis d'aménager au nom de la commune de LA BARBEN

Madame Maryvonne GASCON, Première adjointe de LA BARBEN,

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

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 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 délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2024 désignant Mme la première adjointe Mme Maryvonne GASCON pour statuer au nom de la commune sur les demandes présentées par la SAS ROCHER MISTRAL et son représentant ou les décisions les concernant au titre des législations sur l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 52-2024 du 23 avril 2024 portant délégation de fonction ;

Vu l'arrêté municipal n° 02-2026 du 26 janvier 2026 portant refus de la demande de permis d'aménager n° PA 013 009 25 00002 présentée par la SAS ROCHER MISTRAL, lequel par suite d'une erreur administrative a été signé à tort par le Maire M. Franck SANTOS ;

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 06/06/2025 par SAS ROCHER MISTRAL représentée par Monsieur AUDEMARD D'ALANÇON Vianney,

VU l'objet de la demande

- pour la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public dans le cadre de l'exploitation du parc à thème « Rocher Mistral », le projet consiste à réaménager la parcelle AI35 en vue de :

- réorganiser les places adaptées au visiteur à mobilité réduite ;
- supprimer les algecos et masquer les bennes de tri présents sur la parcelle conformément aux prescription de l'Architecte des bâtiments de France ;
- mettre en oeuvre une première barrière de défense incendie couvrant la parcelle AI139 et le parking PMR suite aux demande du SDIS ;
- Il est prévu 9 places de stationnement réservées PMR
- sur un terrain situé chemin du château à LA BARBEN (13330),
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

Vu l'avis Défavorable des Services techniques municipaux - DECI en date du 25/07/2025,

Vu l'avis Favorable tacite de la DDTM Natura 2000 en date du 13/07/2025,

Vu les avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/10/2025 et du 07/11/2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Agence Régionale de Santé en date du 07/08/2025,

Vu l'avis Favorable du Préfet des Bouches du Rhône en date du 13/07/2025,

Vu l'avis Défavorable de Conseil Départemental 13 Direction des Routes en date du 01/08/2025,

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 ouverte au public dans le cadre de l'exploitation du parc à thème « *Rocher Mistral* », le projet consiste à réaménager la parcelle AI35 en vue de :

- réorganiser les places adaptées au visiteur à mobilité réduite ;
- supprimer les algecos et masquer les bennes de tri présents sur la parcelle conformément aux prescription de l'Architecte des bâtiments de France ;
- mettre en oeuvre une première barrière de défense incendie couvrant la parcelle AI139 et le parking PMR suite aux demande du SDIS ;
- Il est prévu 9 places de stationnement réservées PMR 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 00002, la réalisation de places adaptées au visiteur à mobilité réduite ; la suppression des algecos et le masquage des bennes de tri présents sur la parcelle conformément aux prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France, la mise en œuvre d'une première barrière de défense incendie couvrant la parcelle AI139 et le parking PMR suite aux demandes du SDIS, 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 second 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 l'avis défavorable de la Direction des Routes du département des bouches du Rhône qui précise que « *la liaison piétonne sécurisée et accessible (PMR) n'existe pas dans le projet présenté. Les personnes à mobilité réduite doivent se déplacer sur la chaussée. En l'absence d'aménagement PMR sur la RD 22, l'emplacement choisi pour le projet génère un conflit direct entre les PMR et les véhicules en circulation, sur une voie classée hors agglomération* »

Considérant l'avis défavorable des services techniques municipaux qui précise que « la RD 22 desservant le projet de parking présente une largeur limitée, permettant le croisement de deux véhicules uniquement. Ainsi que la présence des mâts d'aspersion en bordure de cette voie, combinée à l'augmentation du trafic liée à l'accès au parking, cette configuration engendrera une dégradation des conditions de sécurité routière et constitue un facteur aggravant du risque accidentogène. De plus, les personnes en situation de mobilité réduite doivent se déplacer sur la chaussée pour se rendre au château, et les mettra en situation dangereuse. »

Considérant dès lors qu'il convient de refuser le permis en application de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme, le terrain n'étant pas desservi par une voie répondant à l'importance des aménagements projetés, la largeur limitée et l'absence d'aménagement pour les PMR sur la RD22 générant un conflit direct entre les PMR et les véhicules en circulation, présentant ainsi un risque pour la sécurité des usagers de la voie

Considérant que l'arrêté municipal n°02-2026 du 26 janvier 2026 portant refus de la demande de permis d'aménager n° PA 013 009 25 00002 présentée par la SAS ROCHER MISTRAL a été pris par le Maire M. Franck SANTOS par suite d'une erreur administrative susceptible d'en entacher la légalité ;

Considérant que l'autorité compétente pour opérer le retrait est celle qui est compétente pour délivrer/refuser le permis (C.E, 13 février 1981, rec. C.E., Tables p. 970), alors même que l'autorité qui a pris l'acte illégal était incompétente pour le prendre (C.E., 12 mai 1976, rec. C.E., p. 246) et que l'illégalité de l'acte devant être retiré n'appelle aucune appréciation de fait, en sorte qu'il n'y a pas lieu de mettre en œuvre la procédure contradictoire.

Considérant qu'il y a lieu de statuer à nouveau sur la demande de Permis d'aménager N° PA 013 009 25 00002 présentée par la SAS ROCHER MISTRAL

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'arrêté n° 02-2026 du 26 janvier 2026 est RETIRÉ.

ARTICLE 2 : la demande de Permis d'Aménager n° PA 013 009 25 00002 présentée par la SAS ROCHER MISTRAL est refusée ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté est notifié à la SAS ROCHER MISTRAL ;

A la Barben, le 28/01/2026



Mme Maryvonne GASCON
La Première Adjointe au Maire,

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