

COMMUNE de MONTAGNAC
MONTPEZAT

DOSSIER : N° DP 004 124 22 00006

Déposé le : 12/04/2022

Dépôt affiché le : 12/04/2022

Complété le : 27/05/2022

Demandeur : SAS VACANCESELECT représentée par M.
BOUDON CHRISTOPHE

Nature des travaux : Aménagement zone aquatique
existante et extension camping avec installation 30
mobil-home

Sur un terrain sis à : 7055 COTEAU DE LA MARINE à
MONTAGNAC MONTPEZAT (04500)

Référence(s) cadastrale(s) : 124 131 A 168, 124 131 A
169, 124 131 A 170, 124 131 A 192, 124 131 A 196, 124
131 A 197, 124 131 A 423, 124 131 A 425, 124 131 A
456, 124 131 A 610, 124 131 A 612, 124 131 A 614, 124
131 A 619, 124 131 A 621, 124 131 A 622

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de MONTAGNAC MONTPEZAT

Le Maire de la Commune de MONTAGNAC MONTPEZAT

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.420-1 et suivants,

VU la loi n°85-30 du 09/01/1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

VU la loi n°2016-1888 du 28/12/2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,

VU la servitude I6 relative aux mines et carrières,

VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la commune de MONTAGNAC-MONTPEZAT approuvé en date du 22/06/1998,

VU le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

VU le risque sismique de niveau 3,

VU la déclaration préalable présentée le 12/04/2022 par la SAS VACANCESELECT représentée par Monsieur BOUDON CHRISTOPHE,

VU l'objet de la déclaration :

- pour Aménagement zone aquatique existante et extension camping avec installation 30 mobil-home ;
- sur un terrain situé 7055 COTEAU DE LA MARINE à MONTAGNAC MONTPEZAT (04500)
- pour une surface de plancher créée de : non renseignée ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 06/05/2022,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 27/05/2022,

VU l'avis Favorable avec réserve de ENEDIS Accueil Urbanisme Provence en date du 27/04/2022,
VU l'avis conforme défavorable de Madame la Préfète des Alpes de Haute Provence en date du 10/05/2022,
VU l'avis avec prescriptions techniques de DLVA Service de l'Eau et de l'Assainissement en date du 10/05/2022,
VU l'avis Favorable de SDIS Alpes de haute Provence Service Prévention en date du 03/06/2022,

Considérant que l'article L.422-5 du code de l'urbanisme dispose notamment :

« Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; »,

Considérant que l'article R.421-19 du code de l'urbanisme dispose notamment :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : [...] »

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ; »,

Considérant que Madame la Préfète des Alpes de Haute Provence a émis en date du 10/05/2022 l'avis conforme défavorable suivant :

« Le projet consiste à restructurer partiellement le camping « Le Coteau de la Marine ».

Il y aura :

- un renforcement de l'attractivité de la zone aquatique avec la création d'un bassin supplémentaire de 40 m² avec l'agrandissement de la zone ludique de 150 m²,
- l'installation d'un toboggan et d'un tourniquet,
- le développement du camping avec l'installation d'une trentaine de mobile-home sur une zone encore inexploitée de la propriété,
- l'implantation d'une zone de traitement des effluents à la pointe du terrain,
- et l'exploitation du chemin existant pour desservir différents groupes de mobile-homes.

Le projet est situé sur la parcelle N° A456 d'une superficie de 24 363 m².

Aux termes de l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme, qui précise que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Or, l'examen du dossier fait apparaître qu'une déclaration préalable a été déposée pour l'ensemble du projet au lieu d'un permis d'aménager. Dans ces conditions, le projet contrevient aux dispositions de l'article R 421-19 susvisés.

Un permis d'aménager devra être déposé en mairie pour d'une nouvelle étude de dossier. Par conséquent, pour les motifs ci-dessus évoqués, j'émet un avis défavorable. »,

Considérant que dans ces conditions, la présente déclaration préalable doit faire l'objet d'une décision d'opposition,

Considérant que l'article L.122-5 du code de l'urbanisme dispose :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »,

Considérant que le présent projet, dont le foncier est situé en discontinuité de l'urbanisation, porte sur l'extension du camping, d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares, dans une commune non couverte par un Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'article R.122-9 3° b) du code de l'urbanisme dispose :

« Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 l'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ; »,

Considérant que l'article R.122-11 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles locales mentionnées à l'article R. 122-9 sont soumises à autorisation du préfet de département dans les conditions fixées par les articles R. 122-12 à R. 122-18. »,

Considérant que l'article R.122-13 du code de l'urbanisme dispose :

« La demande d'autorisation de créer une unité touristique nouvelle [...] est présentée au préfet du département par la ou les communes [...] compétent en matière de plan local d'urbanisme sur le territoire desquels s'étend l'emprise du projet. [...] »

Considérant qu'aucune demande de création d'une unité touristique nouvelle relevant de l'article R.122-9 du code de l'urbanisme n'a été présentée à Madame la Préfète des Alpes de Haute Provence par la commune de Montagnac Montpezat,

Considérant que dans ces conditions, le projet ne peut être autorisé,

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose :

« 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 que le service de l'Eau et de l'Assainissement de DLVAgglo a émis en date du 10/05/2022 les prescriptions techniques suivantes :

L'installation individuelle existante étant supérieure à 200 EH, la conformité du projet doit faire l'objet d'une instruction de la DDT. »,

Considérant qu'en l'absence de document émanant de la DDT 04 et attestant de la conformité du dispositif d'assainissement non-collectif projeté, le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique,

Considérant que dans ces conditions, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme à la présente déclaration préalable,

Considérant que l'assiette de la déclaration préalable est obligatoirement constituée par l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire,

Considérant qu'il est déclaré dans le formulaire cerfa de déclaration préalable que le terrain est constitué des parcelles cadastrées A 456, A 622, A 197, A 612, A 169, A 423, A 614, A 168, A 425, A 170, A 192, A 196, A 610, A 621 et A 619,

Considérant que la parcelle A 192 est séparée des autres parcelles par la voie communale dénommée chemin de Saint Laurent du Verdon,

Considérant que les parcelles A 197, A 423 et A 456 sont séparées des autres parcelles d'une part par le chemin de Saint Laurent du Verdon et d'autre part par une ravine traversant le camping du Nord vers le Sud,

Considérant en outre qu'à ce jour, cette voie publique n'a fait l'objet d'aucune procédure de déclassement ou de modification de tracé,

Considérant par ailleurs que le plan « Zone de développement » fait apparaître que la desserte des mobile-home est assurée par un cheminement dont une partie est située sur les parcelles A 452 et A 553, soit hors des limites de propriété du camping, et qu'il n'est fait aucune mention de l'existence d'une servitude de passage sur ce terrain,

Considérant que dans ces conditions, la présente déclaration préalable ne peut être accordée,

Considérant que l'article R.431-35 d) du code de l'urbanisme dispose notamment :

« La déclaration préalable précise [...] la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 »,

Considérant que le formulaire cerfa joint au dossier ne fait état que de la surface de plancher existante alors que le projet porte sur l'installation d'une trentaine de mobile-home constitutifs de surface de plancher,

Considérant qu'il est également indiqué dans le formulaire cerfa que la présente déclaration préalable porte sur la coupe et/ou abattage d'arbres mais que la courte description du lieu concerné et la nature du boisement ne sont pas renseignés,

Considérant que l'article R.431-36 b) du code de l'urbanisme dispose notamment :

« Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante »,

Considérant que le plan de masse joint au dossier est particulièrement lacunaire, en ce qu'il n'est pas coté en trois dimensions et qu'il ne fait pas apparaître les dimensions et l'emplacement exact des bâtiments existants, les dimensions et l'emplacement exact des bâtiments et installations projetés, les arbres qui seront supprimés et l'emplacement prévu pour le raccordement aux différents réseaux,

Considérant que l'article R.431-36 dispose notamment que le dossier joint à la déclaration « est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10, à l'article R. 431-14, aux a, b, c et g de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-18, R. 431-18-1, R. 431-21, R. 431-23-2, R. 431-25, R. 431-31 à R. 431-33 et R. 431-34-1 »,

Considérant que l'article R.431-10 b) dispose notamment :

« Le projet architectural comprend également un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur »,

Considérant que la pièce DP03-b jointe au dossier est lacunaire en ce qu'elle ne fait apparaître l'implantation par rapport au profil du terrain que d'une petite partie des mobile-home projetés,

Considérant que l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme dispose :

« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce

code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ; »,
Considérant que l'assiette foncière du projet est située dans un site Natura 2000 et que la pièce DP11-2-dossier d'évaluation des incidences n'est pas jointe au dossier,

Considérant que l'aspect lacunaire du dossier ne permet pas de vérifier la conformité du projet au regard de l'ensemble des règles d'urbanisme opposables,

ARRÊTE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition. Vous ne pouvez pas réaliser vos travaux.

Article 2 : 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.

Article 3 : Mentions légales

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. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

MONTAGNAC MONTPEZAT,
Le 22 juin 2022

Le Maire,
François GRECO

