



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 05 AVRIL 2023

OBJET : DÉROGATION AU PRINCIPE DE CONSTRUCTION LIMITÉE – PROJET D'EXTENSION DU CAMPING DES SALETTES

L'an deux mille vingt-trois et le cinq Avril à dix-huit heures,
le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé
à la salle des fêtes de CHÂTEAU-ARNOUX–SAINT-AUBAN, sous la présidence de
Monsieur René VILLARD, Maire de CHÂTEAU-ARNOUX–SAINT-AUBAN.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. VILLARD René – M. BENOIT Gérard – Mme OBELISCO Francine – M. ROVIRA Marc – Mme FALAIX Evelyne – M. JULLIEN Bernard – M. JULIEN Guillaume – Mme PIERRAT Brigitte – M. DALCANT Jacques – M. RISSO Gilbert – Mme BARDIES Frédérique – M. CARMONA Alain – M. HERNANDEZ Antoine – Mme SZAFRANSKI Nathalie – M. FAYET Stéphane – M. DI GIOVANNI Alexandre – Mme UGHETTO Wendy – M. BERTRAND Philippe – Mme GIACHINO Lisa (Arrivée à 18 H.25 – Point N° 3) – M. DELAHAYE Guy – M. MEGUEDMI Smaïl – Mme PIOZIN Patricia – M. RICHELME Jean-Marc.

ONT DONNÉ PROCURATION :

Mme LAQUET Laura a donné procuration à M. VILLARD René
Mme TOUMANI Soréa a donné procuration à M. CARMONA Alain
Mme ORSINI Chantal a donné procuration à M. BERTRAND Philippe

ABSENTES EXCUSÉES :

Mme PELEGRINA Geneviève – Mme AYMES Patricia – Mme SACCO Virginie.



M. GUILLAUME JULIEN A ETE DESIGNÉ SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Conseil Municipal de CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN du 05 Avril 2023.
Délibération N° DM_20230405N041

OBJET : DÉROGATION AU PRINCIPE DE CONSTRUCTION LIMITÉE – PROJET D’EXTENSION DU CAMPING DES SALETTES

Monsieur Guillaume JULIEN, adjoint délégué à l’urbanisme, au foncier et au cadre de vie, sur invitation de Monsieur le Maire, informe les membres de l’Assemblée qu’une demande de Certificat d’Urbanisme opérationnel pour la réalisation d’une extension du camping des Salettes est en cours d’instruction. Le projet se situe sur les parcelles cadastrées AH 206, AH 207, AH 208, AH 190, AH 390, AH 393, AH 395. Il inclut d’une part une extension pour la mise en place de mobil-homes et d’autre part la création d’un bassin (dossier joint).

Il rappelle :

- Que suite au jugement du Tribunal Administratif de Marseille N° 1900151 en date du 22 Octobre 2021 annulant la délibération du 12 Juillet 2018 en tant qu’elle classe le secteur des Salettes en zone Nt, et en application de l’article L. 174-6 du code de l’urbanisme, les parcelles du projet sont situées dans un secteur régi par le règlement national d’urbanisme (RNU),
- Que la Commune, située en zone de montagne, est soumise à l’article L. 122-5 du code de l’urbanisme qui stipule que l’urbanisation doit être réalisée en continuité, notamment avec les bourgs, villages et hameaux,
- Que néanmoins, en application de l’article L. 122-7 du code de l’urbanisme, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d’habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° alinéa de l’article L. 111-4 et à l’article L. 111-5, si la Commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10,
- Que l’article L. 111-4 - 4° du code de l’urbanisme permet à la Commune d’autoriser sur délibération motivée du conseil municipal, sous conditions, des constructions et installations hors parties urbanisées de la Commune, lorsque le conseil municipal considère que l’intérêt de la commune le justifie,
- Que conformément à l’article 111-5 du code de l’urbanisme la délibération motivée sera soumise à l’avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- Que la Commune n’est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale et que l’article L. 142-4 précise que les secteurs situés en dehors des parties urbanisées ne peuvent être ouverts à l’urbanisation pour autoriser les projets par délibération motivée.
- Que conformément à l’article L.142-5, il peut être dérogé à l’article L. 142-4, avec l’accord de Monsieur le Préfet, après avis de la CDPNAF et de Provence Alpes Agglomération, en tant qu’établissement public en charge de l’élaboration du SCOT et dans la mesure où le projet ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l’espace, ne génère pas d’impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Il indique :

- Que le camping des Salettes, fermé depuis de nombreuses années, est en cours de réhabilitation et de réaménagements pour 199 emplacements. Ces travaux ont été autorisés par permis d’aménager en décembre 2019. Le chantier a été déclaré ouvert en 2020.

- Que le camping est toutefois soumis à une Autorisation d'Occupation Temporaire de l'E.D.F., qui a imposé à l'exploitant, un camping uniquement avec des emplacements libres pour la protection du barrage (sans aucun mobil-home ou tente fixe (lodge)), ce qui, au vu des travaux nécessaires pour cette réhabilitation et leur coût, rend l'exploitation beaucoup plus fragile.
- Que le projet sera implanté sur les parcelles cadastrées AH 206, AH 207, AH 208, AH 190, AH 390, AH 393, AH 395 d'une superficie de 24.925 M² en continuité du camping existant en dehors de l'emprise du domaine concédé d'E.D.F. afin de permettre son développement.
- Qu'en effet, ce projet d'extension permettra d'implanter des mobil-homes et des chalets. Leur nombre sera indiqué dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire mais il est important de préciser que la capacité d'accueil de 199 emplacements ne sera pas modifiée. Cela apportera un confort aux emplacements nus à réaménager dans l'enceinte du camping existant. La création d'un bassin d'une superficie de 1.500 M² renforcera l'attractivité du camping. L'objectif du porteur de projet est de pouvoir bénéficier d'un classement 5 étoiles.
- Que le projet de baignade est un bassin naturel sans dalle béton et dont l'affouillement sera d'une hauteur inférieure à 2 mètres. Le système de filtration sera en circuit fermé sans filtration grise et sans utilisation de produits chimiques.

Il précise :

- Que l'intérêt de la Commune à autoriser ce projet est de :
 - Permettre le développement économique et touristique de la Commune et de l'ensemble du Val de Durance et ce en lien avec les réalisations de Provence Alpes Agglomération sur ce secteur (Passerelle suspendue reliant les deux rives de la Durance, Aménagements écotouristiques du tour du lac de L'ESCALE, tels que nouveaux cheminements, panneaux pédagogiques, aires de découverte, espaces dédiés à l'observation naturaliste,...),
 - Augmenter et diversifier l'offre d'hébergements touristiques,
 - Conforter les activités des commerces existants sur le territoire communal,
 - Permettre la création d'emplois,
 - Valoriser le site dans le respect des zones de biodiversité et des terrains agricoles. Ce projet ne compromet pas l'activité agricole du territoire. En effet, dans le cadre de la révision du PLU, il sera recherché pour tous projets d'urbanisation, la compensation si nécessaire en terres agricoles. Une étude agro touristique est également envisagée pour le projet touristique plus global sur le reste de la zone en accord avec les agriculteurs exploitants et les futurs porteurs de projets.
- Qu'en effet, l'urbanisation de ce secteur (ex zone Nt) est une priorité pour la Collectivité et le Conseil Municipal, par délibération en Mars 2022, en a fait un des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme.
- Que les délais nécessaires jusqu'à l'approbation de cette révision du PLU sont préjudiciables économiquement pour la réouverture du camping existant et l'abandon du projet serait très dommageable pour la Commune.
- Que la Commune travaille actuellement sur son projet d'aménagement et de développement durable et le développement touristique de cette zone fera l'objet d'une orientation d'aménagement valant Unité Touristique Nouvelle locale voire même une Unité Touristique Nouvelle structurante dans le cadre du schéma de cohérence territorial (SCOT) si cela s'avère nécessaire en fonction des projets sur cette zone.
- Que l'aménagement et le développement de cette zone est également inscrite dans le SCOT en cours d'élaboration par Provence Alpes Agglomération.

Il fait savoir :

- Que le projet pour pouvoir être autorisé en application de l'article L. 111-4 ne doit pas porter atteinte :
 - À la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : le projet est situé en dehors des principaux périmètres de protections des espaces naturels tels que les zones humides, l'Espace Naturel Sensible, Znief Type 1, Natura 2000 directive habitat. Toutefois, le projet est situé en zone Natura 2000 directive oiseaux et afin que les effets de cette dérogation n'aillent pas à l'encontre des objectifs de cette directive, une attention particulière sera

portée dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme requise pour la faisabilité de compatible avec la législation applicable pour cette protection et si nécessaire des mesures pourront être exigées. Il en sera de même pour la sauvegarde des paysages.

Les oliviers présents sur une des parcelles du projet seront replantés en totalité sur le périmètre de l'extension. Au vu des arbres environnants et de la hauteur des installations prévues, le projet sera peu visible par les habitations environnantes et ne sera que peu perceptible de la chapelle Saint-Jean. Le projet n'est pas situé dans les périmètres de protection des monuments historiques de la Commune. En outre, la réhabilitation du camping existant aujourd'hui en friche permettra une amélioration visuelle pour les usagers du tour du lac.

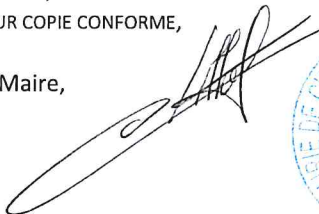

- À la salubrité et la sécurité publique, dans la mesure où les réseaux sont existants, que le système de filtration du bassin sera en circuit fermé sans filtration grise et sans utilisation de produits chimiques. La fréquentation ne se sera pas supérieure à celle initialement prévue et autorisée pour le camping existant. Par ailleurs, la station d'épuration est déjà dimensionnée pour absorber le projet.
- Que le projet n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques au contraire puisque la Commune bénéficiera d'une augmentation des recettes de la taxe foncière qui sera appliquée sur l'extension et le camping existant et la perception de la taxe de séjour pour l'Agglomération.
- Que la Commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires. En effet, les premiers éléments de l'analyse du potentiel foncier réalisée et présentée aux Personnes Publiques Associées, dans le cadre de la révision du PLU, identifie environ 19 hectares de fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine et/ou en secteurs de projets.
- Que la dérogation envisagée est compatible avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages comme démontré ci-dessus.
- Que la collectivité, dans le respect du développement durable, s'attache à atteindre les objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme tant pour ce projet que dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir débattu, Monsieur le Maire propose alors aux membres du Conseil Municipal :

- DE DEROGER à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées sur les parcelles AH 190, AH 206, AH 207, AH 208, AH390, AH393, AH 395 pour le projet d'extension du camping des Salettes tel que présenté dans le dossier joint.

OUI CET EXPOSE, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, **A L'UNANIMITE** :

- **DE DEROGER** à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées sur les parcelles AH 190, AH206, AH207,AH 208, AH390, AH393, AH395 pour le projet d'extension du camping des Salettes tel que présenté dans le dossier joint,
- **DIT**, conformément à l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, que la présente délibération sera soumise à l'avis conforme de la Commission Départemental de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

<p>AFFICHEE LE :</p> <p>RETIREE LE :</p> <p>T <input checked="" type="checkbox"/> NT <input type="checkbox"/></p> <p>NOMENCLATURE N° 2.2</p>	<p>CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN, LE SIX AVRIL DEUX MILLE VINGT-TROIS. FAIT ET DELIBERE A CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS POUR COPIE CONFORME,</p> <p>Le Maire,</p> <p style="text-align: right;"></p> <p style="text-align: right;"></p> <p>René VILLARD</p>
--	---