

## Saint-Laurent-du-Verdon

### Révision a objet unique n°1 du PLU

PLU approuvé par DCM du 09/12/2019  
Révision à objet unique prescrite par DCM du 02/02/2024  
Projet de Révision à objet unique arrêté par DCM du 31/05/2024



*les solutions d'aménagement...*

AMENAGEMENT [www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
URBANISME 131 Place de la Liberté  
ENVIRONNEMENT 83000 Toulon  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT Tel : 04 94 93 58 17  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)





## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>AVANT-PROPOS : Important</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>HISTORIQUE DES PROCEDURES D'ÉVOLUTIONS DU PLU</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>REVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU</b>	<b>4</b>
3.1	Objet de la procédure	4
3.2	Choix de la procédure	4
3.3	Étapes de la procédure	7
3.4	Pièces du PLU concernées par la procédure	7
<b>4</b>	<b>APPLICATION DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF</b>	<b>8</b>
4.1	Jugement du tribunal administratif de Marseille du 30 mai 2023	8
4.2	Evolution du règlement, pièce graphique	9
4.2.1	<i>Evolution de la zone Nt</i>	9
4.2.2	<i>Extraits du jugement : la présente procédure corrige l'erreur manifeste d'appréciation</i>	15
4.2.3	<i>Evolution des superficies des zones du règlement graphique du PLU</i>	16
4.2.4	<i>Superposition PLU 2019 / PLU 2024</i>	17
4.3	Evolution du règlement, pièce écrite	18
4.3.1	<i>Evolution de l'article N.T1.1</i>	18
4.3.2	<i>Evolution de l'article N.T1.2</i>	21
4.3.3	<i>Evolution de l'article N.T2.3</i>	22
4.3.4	<i>Evolution de l'article N.T2.6</i>	22
4.3.5	<i>Evolution de l'article N.T2.9</i>	22
<b>5</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>23</b>
5.1	Le jugement du 30 mai 2023	23
5.2	OLD : les emprises à débroussailler (21 juillet 2017)	29
5.3	Extrait du rapport sur le fonctionnement des installations ANC du camping	30
5.4	Photo aérienne de 2005 - IGN	31
5.5	Arrêté préfectoral 18 aout 1987 portant autorisation d'aménager le camping du Domaine d'Enriou	32



## 1 AVANT-PROPOS : Important

Le camping du domaine d'Enriou, existant depuis 1977, objet du jugement du tribunal administratif<sup>1</sup> conduisant aux corrections d'erreurs de fait et de droit du PLU, existait avant l'approbation du SCoT en 2019.

Aucun projet d'extension ou d'augmentation de la capacité d'accueil n'est prévu dans l'emprise du camping (le camping bénéficie d'une autorisation de 108 emplacements, cette capacité d'accueil est conservée).

L'arrêté préfectoral d'autorisation du camping du 18 août 1987 (*en annexe n°5.5 du présent document*) ne liste pas les parcelles concernées par le camping ; raison pour laquelle le périmètre du camping existant a été délimité par un géomètre en 2023 et validé par un commissaire de justice, suite au jugement.

Ce camping existant et sans projet d'extension n'est pas une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au sens de l'article L122-16 du code de l'urbanisme et ne doit pas donc faire l'objet d'une procédure UTN au sens des articles L122-19 et suivants du code de l'urbanisme. Une régularisation d'un périmètre de camping existant depuis 1977 n'est pas une « opération de développement touristique » et ne relève pas d'une UTN.

## 2 HISTORIQUE DES PROCEDURES D'EVOLUTIONS DU PLU

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

Approuvée par délibération du conseil municipal du 09 décembre 2019

### Révision à objet unique n°1 du Plan Local d'Urbanisme :

Prescrite par délibération du conseil municipal du 02 février 2024 : **Procédure en cours**

<sup>1</sup> Le jugement figure en annexe 5.1 du présent document



## 3 REVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU

### 3.1 Objet de la procédure

La procédure engagée par la commune de Saint Laurent du Verdon a pour objectif l'application du jugement du tribunal administratif de Marseille du 30 mai 2023 en :

- Définissant un nouveau zonage Nt au domaine d'Enriou correspondant au périmètre avéré du camping existant = **réponse à « l'erreur de fait » soulevée par le jugement.**
- Modifiant le règlement écrit du secteur Nt = = **réponse à « l'erreur de droit » soulevée par le jugement.**

### 3.2 Choix de la procédure

❖ L'article L153-34 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :

1° **La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

2° **La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;**

3° **La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;**

4° **La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »**

- ❖ Afin d'appliquer le jugement du tribunal administratif du 30 mai 2023, la procédure engagée par la commune de Saint Laurent du Verdon porte sur la définition d'un nouveau zonage Nt au domaine d'Enriou, réduisant les zones N et A avoisinantes. **La procédure a ainsi pour objet de réduire des zones naturelles et agricoles.**



## Pièce 1a. Exposé des motifs

- ❖ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 09/12/2019 comporte trois orientations :

### Orientation 1 : Conforter l'activité économique locale :

*Objectif 1.1 : Soutenir l'activité agricole*

*Objectif 1.2 : Développer un tourisme de qualité sur le territoire*



Plus précisément, l'action n°1 de l'objectif 1.2 indique :

- **Action n°1 : Adapter l'offre en hébergement touristique**
  - **Conforter les deux campings existants de la Farigoulette et du domaine d'Enriou avec un règlement adapté**
  - **Permettre aux deux campings La Farigoulette et Le domaine d'Enriou d'augmenter leur capacité d'accueil dans les années à venir après analyse d'un projet concret respectant le site d'implantation, les capacités d'assainissement, les enjeux écologiques, la défense incendie, etc.**
  - **Permettre la création de gîtes et chambres d'hôtes dans les bâtiments existants pour diversifier l'offre en hébergement touristique.**

En définissant un nouveau zonage Nt au domaine d'Enriou passant de 4,9 à 10,3 hectares, accompagné de l'évolution du règlement du secteur Nt, la procédure de révision à objet unique n°1 du répond à l'orientation 1 du PADD du PLU approuvé.



## Pièce 1a. Exposé des motifs

### Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonné et harmonieux du territoire :

*Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des habitants en matière de services publics, notamment pour les déplacements*

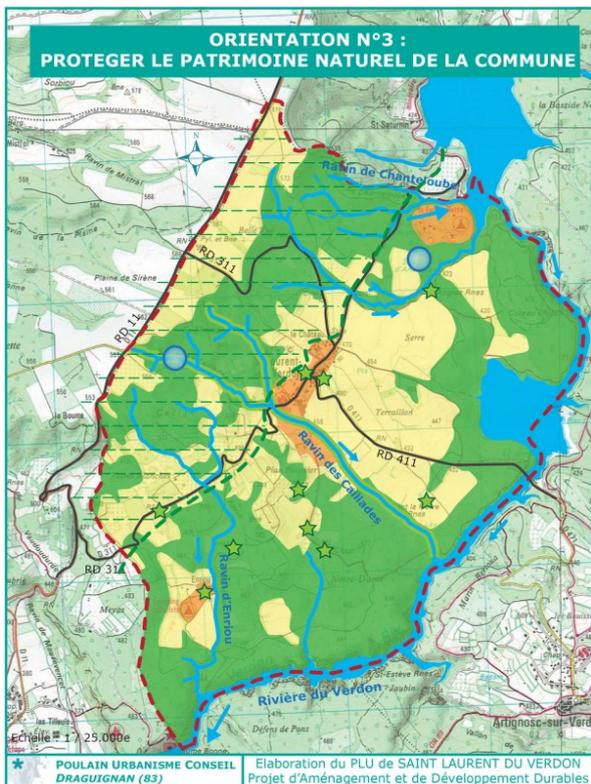
*Objectif 2.2 : Permettre l'accueil de nouveaux ménages dans le respect du site*

L'orientation 2 porte sur l'amélioration de l'offre de stationnement et de la circulation sur la commune, ainsi que sur l'adaptation du parc d'équipements collectifs et des réseaux au regard des besoins. L'orientation 2 n'est donc pas concernée par la présente procédure de révision à objet unique n°1 du PLU.

### Orientation 3 : Protéger le patrimoine naturel de la commune :

*Objectif 3.1 : Protéger la trame verte du territoire*

*Objectif 3.2 : Valoriser les zones humides et les cours d'eau, trame bleue du territoire*



#### Objectif 3.1 : Protéger la trame verte du territoire

**Action n°1 : Protéger le réservoir de biodiversité majeur que sont les Préalpes du Sud au SRCE (ensemble du territoire concerné)**

**Action n°2 : Protéger les chauves-souris et oiseaux**

Maintenir de vieilles ruines (avec toitures) et de vieilles granges sur le territoire, sites propices à la nidification de certaines chauves-souris

Conserver les plus vieux arbres sur le territoire

Mettre en œuvre une politique visant à réduire l'éclairage public la nuit

Préserver au maximum la partie nord de la commune, entité parcourue par le Petit Rhinolophe

Protéger le ravin des Caillades, corridor de transit des chauves-souris

#### Objectif 3.2 : Valoriser les zones humides et les cours d'eau, trame bleue du territoire

**Action n°1 : Protéger les cours d'eau et leur végétation riveraine**

**Action n°2 : Valoriser les zones humides**

--- Limite communale

— Principale voie de desserte

La procédure de révision à objet unique n°1 maintient les zonages environnementaux situés au domaine d'Enriou (la zone Nr inconstructible correspondant aux cours d'eau et les EBC). Ces zonages sont favorables à la protection du réservoir de biodiversité majeur. La procédure ne va pas à l'encontre de la mise en œuvre d'une politique pour réduire l'éclairage public la nuit, ni à l'encontre du maintien de vieilles ruines et granges. La procédure ne porte donc pas atteinte à l'orientation 3 du PADD du PLU approuvé.

**La procédure ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Ainsi, la procédure retenue est la **révision à objet unique**.



### 3.3 Étapes de la procédure

---

- Une **réunion de travail avec la DDT le 22 septembre 2023** portant sur le choix de la procédure d'urbanisme à retenir et sur le contenu à retravailler (le zonage et le règlement).
- Le géomètre a borné le périmètre du camping existant le 16 octobre 2023.
- L'huissier a constaté le bornage sur site le 14 décembre 2023.
- La procédure de révision à objet unique n°1 a été prescrite par délibération du conseil municipal du 02 février 2024, conformément à l'article L153-32 du code de l'urbanisme.
- Les objectifs poursuivis et des modalités de concertation sont précisés par cette délibération du conseil municipal du 02 février 2024, conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme.
- La procédure a fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale (MRAE), conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme. La MRAE a exigé une évaluation environnementale de la procédure.
- Le projet de révision à objet unique n°1 sera « arrêté » en conseil municipal et le bilan de la concertation sera tiré simultanément par délibération, conformément à l'article R153-12 du code de l'urbanisme.
- Le projet de révision à objet unique n°1 arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.
- Le projet de révision à objet unique n°1 arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera soumis à enquête publique.
- Le projet de révision à objet unique n°1 sera approuvé par délibération du conseil municipal, conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

### 3.4 Pièces du PLU concernées par la procédure

---

La prise en compte du jugement du tribunal administratif du 30 mai 2023 entraîne l'évolution du règlement écrit (4a.) et du règlement graphique « ensemble de la commune » (4b.).

Ainsi, le dossier de révision à objet unique n°1 comporte les pièces suivantes :

- *Pièce 1a. Exposé des motifs,*
- *Pièce 4a. Règlement écrit (partie modifiée : uniquement la zone Nt, à partir de la page 54).*
- *Pièce 4b. Règlement graphique : « ensemble de la commune ». (partie modifiée : uniquement la zone Nt du Domaine d'Enriou)*



## 4 APPLICATION DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### 4.1 Jugement du tribunal administratif de Marseille du 30 mai 2023

Le jugement du tribunal administratif de Marseille du 30 mai 2023 annule partiellement le PLU approuvé le 09 décembre 2019 « *en tant que le document graphique, en procédant à une délimitation trop restrictive du secteur Nt correspondant au domaine d'Enriou, est entaché d'une erreur de fait et que l'article N.T1.2 du règlement est entaché d'une erreur de droit* ».

Extrait de la décision du tribunal administratif de Marseille du 30 mai 2023, suite à l'audience du 04 mai 2023 :

D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La délibération du 9 décembre 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Laurent-du-Verdon a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune est annulée en tant que le document graphique, en procédant à une délimitation trop restrictive du secteur Nt correspondant au domaine d'Enriou, est entaché d'une erreur de fait et que l'article N.T1.2 du règlement est entaché d'une erreur de droit.

Ainsi, le zonage Nt du Domaine d'Enriou ainsi que l'article N.T1.2 du règlement sont annulés.

En application de l'article L153-7 du code de l'urbanisme, en cas d'annulation partielle du PLU, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie du territoire concernée par l'annulation.

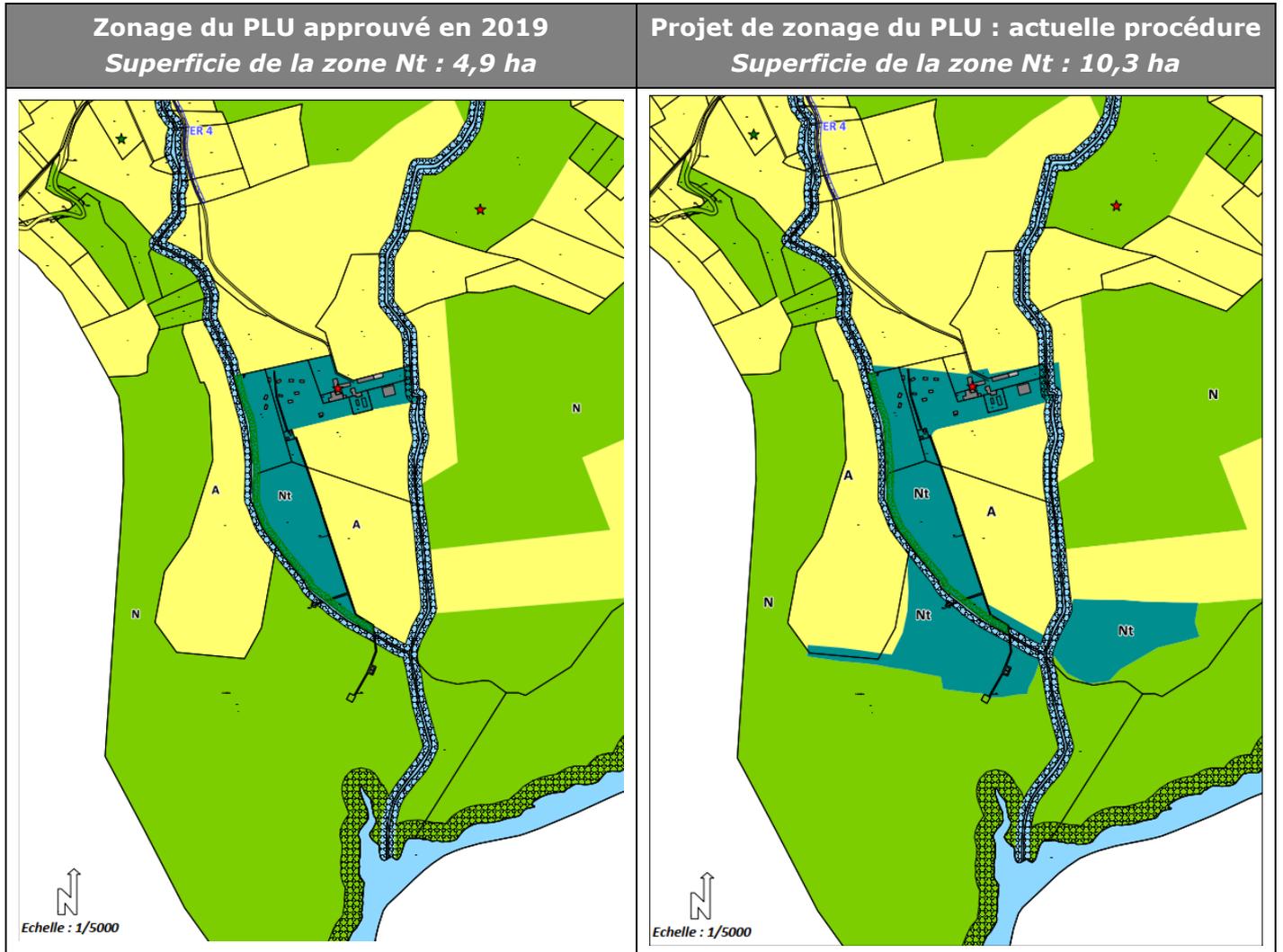
C'est l'objet de la présente procédure de révision à objet unique n°1.

 **L'intégralité du jugement figure en Annexe 5.1 du présent document.**



## 4.2 Evolution du règlement, pièce graphique

### 4.2.1 Evolution de la zone Nt



#### Justification de l'évolution de la zone Nt :

La zone Nt du PLU de 2019 est annulée suite au jugement de 2023. Le zonage de 2019, d'une superficie de 4,9 ha, ne correspond pas au périmètre du camping existant.

En application du jugement, le nouveau zonage Nt du domaine d'Enriou correspond désormais au périmètre avéré du camping existant.

Pour établir ce nouveau zonage, les éléments suivants ont été analysés permettant de délimiter le camping existant:

- Arrêté préfectoral du 08 juin 1997 portant autorisation l'exploitation d'une aire naturelle de camping,
- Arrêté préfectoral du 18 août 1987 portant autorisation d'aménager un camp de tourisme,
- Arrêté préfectoral du 20 janvier 1998 portant classement d'un camp de tourisme,
- Arrêté préfectoral du 23 août 1993 portant classement du camping,
- Arrêté préfectoral du 24 février 2003 portant reclassement du camping,



## Pièce 1a. Exposé des motifs

- Plan joint à l'autorisation d'assainissement de 1986,
- Zonage Ndt dédié à l'activité de camping du POS approuvé le 17/02/2011,
- Plan des Obligations Légales de Débroussaillage du 21/07/2017 (👉 en annexe 5.2)
- Rapport du fonctionnement des installations d'assainissement non collectif de la DLVA de 2018 : la carte du rapport permet d'attester de l'existence de plusieurs systèmes d'assainissement (ANC) dans l'emprise du camping existant. (👉 en annexe 5.3)
- Photographies aériennes de l'IGN : les photos attestent du développement surfacique du camping depuis 1977. (👉 exemple en annexe 5.4)

Afin d'acter avec précision le périmètre du camping, et suivant les conseils des services de la DDT, un géomètre-expert a défini le périmètre du camping existant avéré au regard d'éléments probants (présence de bornes d'emplacements pour les campeurs (le camping bénéficie d'une autorisation de **108 emplacements**), plusieurs bâtiments dédiés aux sanitaires, emplacement de plusieurs fosses d'assainissement ANC vues sur l'annexe 5.3, aire de jeux pour les enfants...). Le périmètre a pu être défini en collaboration avec les services de la Mairie, les propriétaires et gestionnaires du site, le géomètre expert et le bureau d'études en charge de la révision du PLU.

Suite à l'étude sur le terrain du géomètre-expert réalisée le 16 octobre 2023, **83 points de coordonnées ont été identifiés**, aboutissant à la délimitation du périmètre du camping existant d'une superficie de 11 hectares. Un Commissaire de Justice a constaté le bornage sur site le 14 décembre 2023. Le périmètre est ainsi avéré et justifié.

*Photos prises durant le bornage sur le terrain effectué par le géomètre-expert, 16/10/2023 :*



*Bornage de l'entrée du domaine*



*Repérage des bâtiments dédiés aux sanitaires*



*Repérage des emplacements du camping*



*Bornage en bordure du champ cultivé*



Pièce 1a. Exposé des motifs



*Repérage des emplacements du camping*



*Aire de jeux pour enfants du camping*



*Bornage selon les emplacements du camping*



*Repérage des points de raccordement électrique*



*Repérage des emplacements du camping*



*Repérage des emplacements du camping*



Pièce 1a. Exposé des motifs

Extraits (3 pages) du dossier N°23-157 du géomètre-expert, délimitation du périmètre de la zone Nt du PLU :



**AGENCE DE PERTUIS**  
Cabinet Jacquot-Solère  
Successeur de Michel Rousseau

Siège social :  
Résidence l'Atrium  
117 Rue Jacquard  
ZAC Saint-Martin BP84  
84123 PERTUIS CEDEX  
Tél. 04 90 09 60 09

contact@jacquot-solere.com  
www.jacquot-solere.com

**AGENCE DE MANOSQUE**  
Cabinet Beaumet-Fraisse  
Succ. de Wein, Carbonnel & Boume

Parc d'activité l'Agora  
Bâtiment E6  
202, Ch. des Champs de Pruniers  
04100 MANOSQUE  
Tél. 04 92 72 14 59

beaumet-fraisse@orange.fr  
www.beaumet-fraisse.com

Foncier

Copropriété

Volumétrie

Servitude

Lotissement

Aménagement

BET VRD

Topographie

Implantation

Récolement

Maquette BIM

Scanner 3D

Drône

Robert Jacquot - Nicolas Solère *Cabinet de Géomètres Experts*  
*successeur de Michel Beaumet et Marc Fraisse*

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE  
Commune de ST Laurent du Verdon

Domaine des Cyprès

**DEFINITION NUMERIQUE DU PERIMETRE DE LA ZONE Nt DU P.L.U. DE ST LAURENT DU VERDON :**

**Emprise : 11 ha**

Point	X (m)	Y (m)	Gisement (gr)	Distance (m)	Nature
1	1946403.302	3172432.166			Borne
			175.8987g	10.422	
2	1946407.154	3172422.482			Borne
			88.2073g	71.582	
3	1946477.511	3172435.666			Borne
			90.6756g	42.736	
4	1946519.789	3172441.903			Borne
			194.2305g	42.407	
5a	1946523.627	3172399.670			Borne
			195.7340g	19.295	
5b	1946524.919	3172380.418			Borne
			289.1963g	26.413	
6	1946498.885	3172375.957			Borne
			282.8277g	82.771	
7	1946419.107	3172353.900			Borne
			285.9445g	97.432	
8	1946324.040	3172332.563			Borne
			0.0000	12.700	
9	1946314.003	3172324.782			Borne
			0.0000	11.268	
10	1946313.241	3172313.539			Borne
			178.3550g	44.857	
11	1946328.200	3172271.250			Borne
			179.0814g	74.464	
12a	1946352.230	3172200.770			Borne
			222.2431g	1.373	
12b	1946351.760	3172199.480			Borne
			179.8490g	81.310	
13	1946377.070	3172122.209			Borne
			179.8490g	81.310	
14	1946402.379	3172044.938			Borne
			132.7644g	55.937	
15	1946451.070	3172017.404			Borne
			132.7156g	72.844	
16	1946514.505	3171981.596			Borne
			6.2321g	21.855	
17	1946516.641	3172003.346			Borne
			41.7228g	30.711	



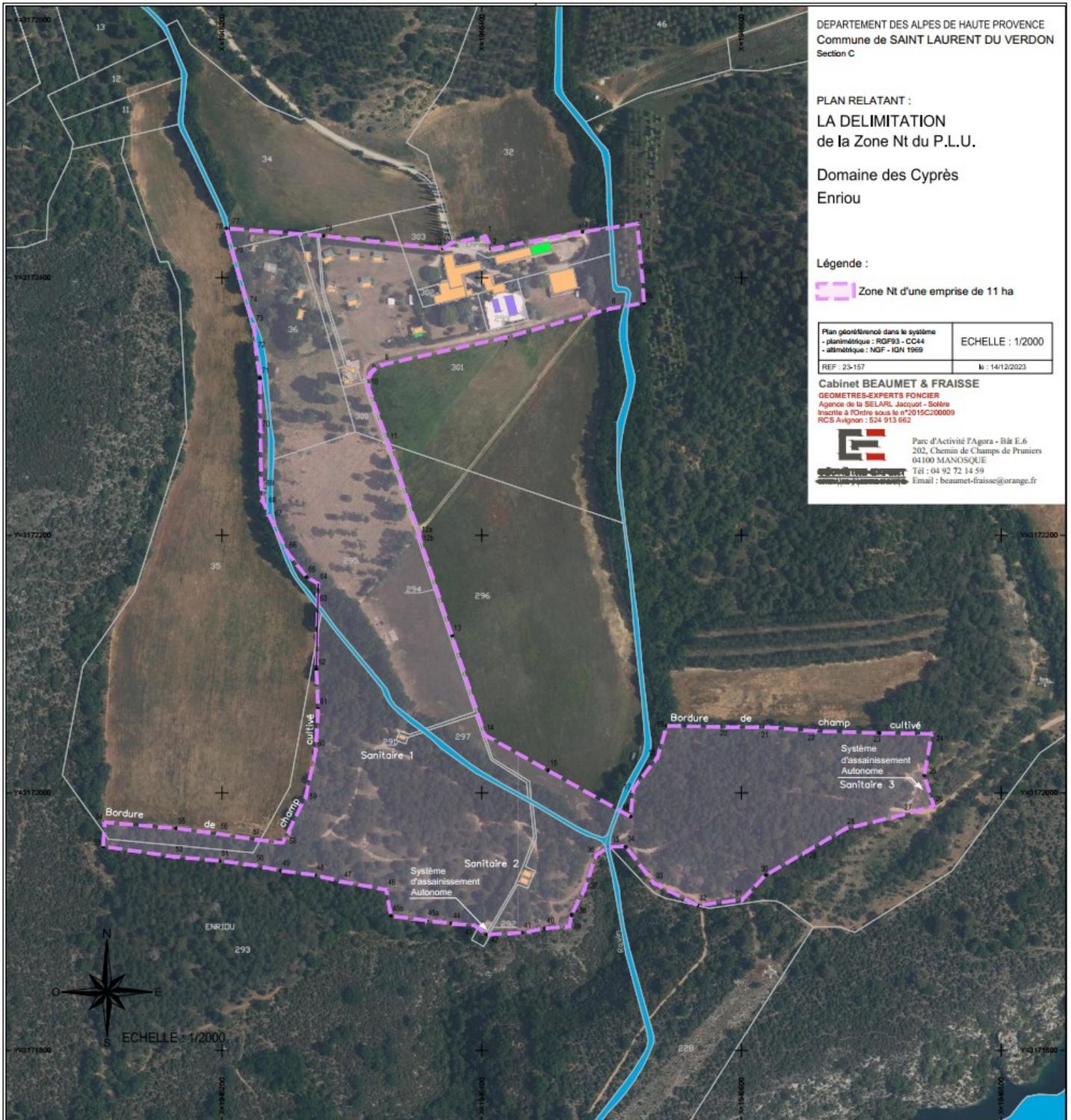


Pièce 1a. Exposé des motifs

18	1946535.358	3172027.694			Borne
			18.2027g	25.464	
19	1946542.540	3172052.124			Borne
			101.5065g	47.165	
20	1946589.692	3172051.008			Borne
			100.1674g	30.813	
21	1946620.505	3172050.927			Borne
			105.1479g	36.918	
22	1946657.302	3172047.945			Borne
			101.8910g	49.228	
23	1946706.508	3172046.483			Borne
			100.8847g	40.010	
24	1946746.514	3172045.927			Borne
			211.3057g	32.798	
25	1946740.720	3172013.645			Borne
			180.9394g	25.303	
26	1946748.183	3171989.468			Borne
			283.3764g	24.999	
27	1946724.031	3171983.014			Borne
			284.5697g	45.348	
28	1946680.009	3171972.130			Borne
			266.0687g	34.099	
29	1946650.640	3171954.804			Borne
			266.4250g	36.989	
30	1946618.677	3171936.188			Borne
			248.1950g	26.390	
31	1946600.553	3171917.006			Borne
			292.0929g	34.766	
32	1946566.055	3171912.699			Borne
			330.1601g	37.700	
33	1946532.507	3171929.899			Borne
			358.6453g	35.887	
34	1946510.800	3171958.477			Borne
			298.2154g	11.988	
35	1946498.817	3171958.141			Borne
			265.9051g	12.249	
36	1946488.283	3171951.890			Borne
			220.9926g	28.974	
37	1946478.901	3171924.477			Borne
			230.3744g	21.876	
38	1946468.855	3171905.044			Borne
			209.0114g	8.988	
39	1946467.587	3171896.146			Borne
			295.5331g	18.914	
40	1946448.720	3171894.820			Borne
			287.5675g	18.062	
41	1946431.001	3171891.315			Borne
			296.9294g	27.482	
42	1946403.551	3171889.990			Borne
			342.1031g	11.584	
43	1946394.409	3171897.105			Borne
			305.9880g	18.005	
44	1946376.484	3171898.796			Borne



Pièce 1a. Exposé des motifs





## Pièce 1a. Exposé des motifs

Les zonages environnementaux situés au domaine d'Enriou étant maintenus dans la présente procédure, la superficie de la zone Nt du domaine d'Enriou au règlement graphique est de 10,3 hectares (0,7 hectares de zone Nr correspondant aux cours d'eau et d'EBC).

Périmètre sur le terrain	Périmètre dans le règlement graphique du PLU révisé
Périmètre borné du camping existant : 11 ha	10,3 ha de zone Nt du domaine d'Enriou 0,7 ha de zone Nr (cours d'eau) et d'EBC

### 4.2.2 Extraits du jugement : la présente procédure corrige l'erreur manifeste d'appréciation

Le jugement souligne que le PLU de 2019 a effectué une « réduction drastique de la superficie du camping d'Enriou » :

6. La commune précise, dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme dans sa version approuvée, avoir délimité le secteur Nt du Domaine d'Enriou en s'appuyant sur les vues aériennes disponibles, pour une superficie totale d'environ 4,9 hectares. Toutefois, de simples photographies aériennes, non datées, ne sauraient suffire, à elles seules, à établir l'emprise d'un camping, composé par définition de peu d'équipements visibles et particulièrement si celui-ci est, pour partie, exploité dans un sous-bois. Il ressort en outre des pièces du dossier que le camping est autorisé pour un nombre de 108 emplacements, correspondant à une capacité de 300 personnes, par arrêté préfectoral du 27 août 1987. Le plan annexé à l'autorisation d'assainissement délivrée par arrêté préfectoral du 2 septembre 1987 fait état de l'implantation de ces emplacements, implantation par ailleurs confirmée par le plan réalisé par les services de l'Etat dans le cadre de la procédure de fermeture administrative du camping en 2018, constatant une emprise du camping comprenant notamment des parcelles, ou portion de parcelles, situées dans le sous-bois au sud de la parcelle 295, et à proximité de la rive nord du Verdon. Par ailleurs, le commissaire enquêteur, dans son rapport remis à l'issue de l'enquête publique, a assorti son avis favorable au projet de plan local d'urbanisme d'une réserve, s'agissant de la réduction drastique de la superficie du camping d'Enriou. Enfin, le procès-verbal de constat réalisé par un huissier mandaté par la société requérante le 5 février 2020, s'il ne permet pas de délimiter précisément le périmètre du camping, fait néanmoins état des aménagements, en particulier des citernes et des blocs sanitaires, situés dans le sous-bois.

Le jugement souligne que « l'emprise du camping d'Enriou est nécessairement plus vaste que les seules parcelles classées Nt dans le document graphique du plan local d'urbanisme attaqué » :

7. Il ressort des indications qui précèdent que l'emprise du camping d'Enriou est nécessairement plus vaste que les seules parcelles classées en zone Nt dans le document graphique du plan local d'urbanisme attaqué. A supposer que la commune ai entendu restreindre le périmètre du camping en raison de sa fermeture administrative, prononcé par arrêté municipal du 27 avril 2018 qui soumet sa réouverture au respect de neuf prescriptions portant, pour l'essentiel, sur l'installation de points d'eau réservés à la lutte contre l'incendie, le débroussaillage du sous-bois, le bon fonctionnement de l'éclairage solaire ou encore la mise à disposition du cahier de prescriptions et de sécurité à l'accueil du camping, une telle fermeture administrative ne présente cependant, par définition, qu'un caractère temporaire et il n'est pas contesté que le camping bénéficiait toujours, à la date de la délibération attaquée, d'une autorisation d'exploitation, pour 108 emplacements.



Pièce 1a. Exposé des motifs

Le jugement souligne que le le diagnostic du PLU est « erroné » et « a entaché son classement dans le document graphique d'une erreur manifeste d'appréciation » :

8. Dans ces conditions, la société Domaine des Cyprès est fondée à soutenir qu'en limitant la superficie du secteur Nt aux seules parcelles 297, 295, 36, 298, 300, 299, 302 et 303, la commune de Saint-Laurent-de-Verdon s'est appuyée sur un rapport de présentation comprenant un diagnostic erroné du périmètre du camping d'Enriou et a entaché, dans cette mesure, son classement dans le document graphique d'une erreur manifeste d'appréciation.

👉 **L'intégralité du jugement figure en Annexe 5.1 du présent document.**

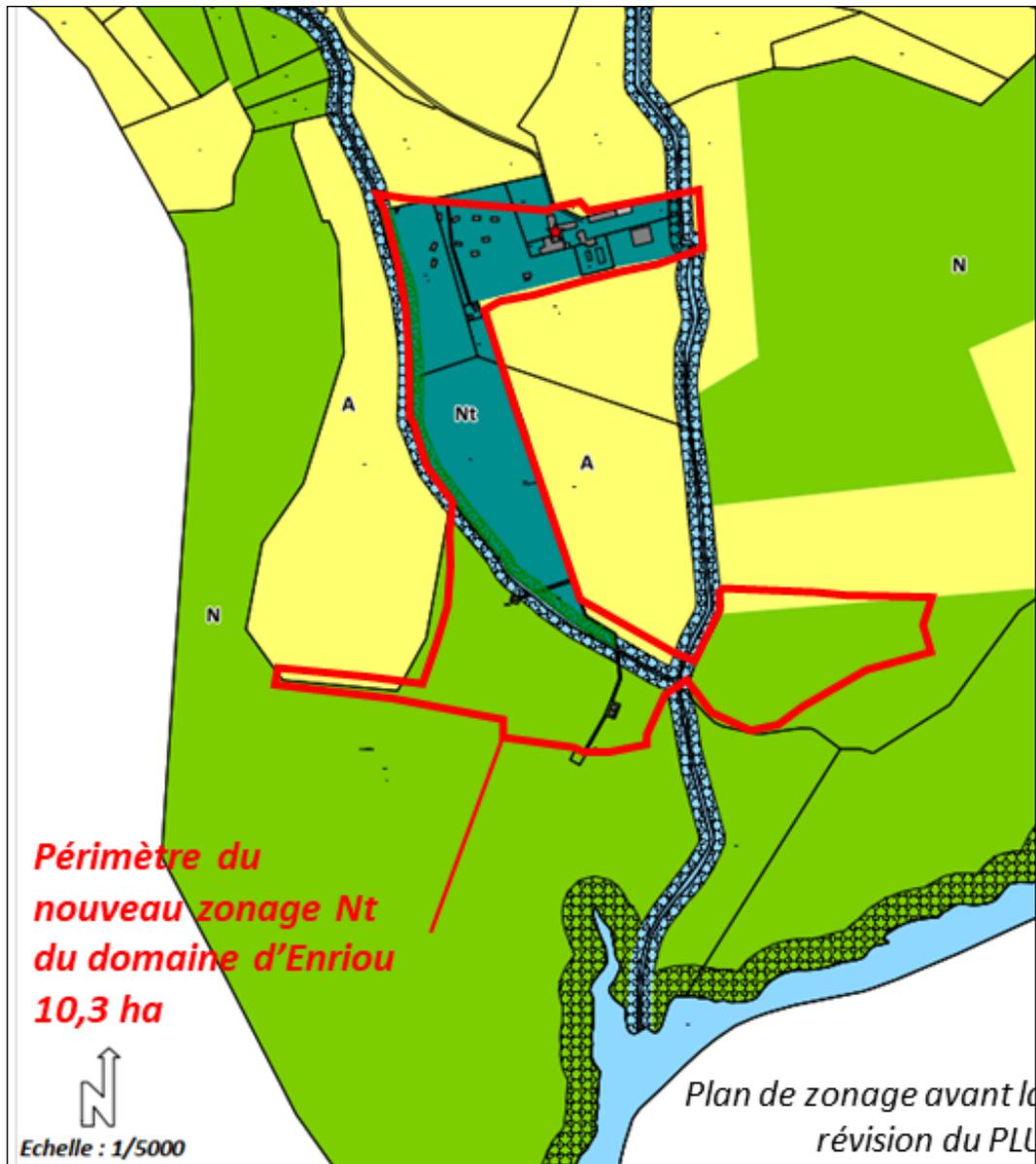
**4.2.3 Evolution des superficies des zones du règlement graphique du PLU**

Zones	Superficie (en ha)		Evolutions
	PLU précédent*	PLU révisé	
UA	2,97	2,97	
UB	1,72	1,72	
UC	8,24	8,24	
<i>Ensemble zones U</i>	<i>12,93</i>	<i>12,93</i>	
<i>Ensemble zones AU</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
A	423,50	422,94	- 0,56 ha
Ap	33,59	33,59	
<i>Ensemble zones A</i>	<i>457,09</i>	<i>456,53</i>	
N	372,78	367,94	- 4,84 ha
Nr	93,65	93,65	
Nt	11,55	16,95	+ 5,4 ha
<i>Ensemble zones N</i>	<i>477,98</i>	<i>478,54</i>	
<b>Ensemble territoire</b>	<b>948</b>	<b>948</b>	

\*Les surfaces indiquées du PLU précédent sont issues des données du rapport de présentation du PLU approuvé en 2019, page 310.



#### 4.2.4 Superposition PLU 2019 / PLU 2024



👉 les EBC et zones Nr du PLU approuvé en 2019 restent inchangés, ils ne sont pas modifiés par la présente procédure.



### 4.3 Evolution du règlement, pièce écrite

Rappel : le jugement a qualifié « d'une erreur de droit » l'article NT1.2 « en ce qu'il interdit les HLL, les caravanes ; les RML et les terrains de camping dans un secteur pourtant dédié à l'exploitation des campings » (👉 en annexe 5.1 du présent document).

La zone N du PLU approuvé en 2019 distingue deux sous-secteurs :

- Le secteur naturel « Nr » inconstructible correspondant aux principaux cours d'eau de la commune et à la zone humide d'Antraunes,
- Le secteur naturel « Nt » à vocation touristique (camping La Farigoulette et domaine d'Enriou).

La présente procédure ne fait pas évoluer le contenu du règlement de la zone « Nr ».

La présente procédure fait évoluer le contenu de cinq articles du règlement de la zone N qui concernent la zone « Nt » :

Article du règlement de la zone N	Objet de l'article
Article N.T1.1.	Destinations et sous-destinations autorisées
Article N.T1.2.	Destinations et sous-destinations interdites
Article N.T2.3.	Hauteur maximale des constructions
Article N.T2.6.	Les toitures
Article N.T2.9.	Les aménagements extérieurs

#### 4.3.1 Evolution de l'article N.T1.1.

Extrait de l'article N.T1.1. du règlement révisé :

<p><b>En zone N et secteur Nt</b> sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les extensions d'habitations légalement édifiées* à condition cumulative que :<ul style="list-style-type: none"><li>○ L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li><li>○ Elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement ;</li><li>○ L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li><li>○ Si l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup></li><li>○ Si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> <u>pour l'ensemble du bâti</u> (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m<sup>2</sup>)</li><li>○ Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;</li><li>○ Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site ;</li></ul></li></ul> <p>(...)</p>
---



## Pièce 1a. Exposé des motifs

Dans le **secteur Nt**, sont autorisés :

- ~~Les bâtiments à usage professionnel (artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) s'ils sont liés et nécessaires à l'activité touristique du site et, dans le cadre de nouvelles constructions, dans la limite de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 75 m<sup>2</sup> de surface au sol (ces superficies englobent l'ensemble des bâtiments à usage professionnel créés après le 09/12/2019).~~
- ~~Les bureaux s'ils sont liés et nécessaires à l'activité touristique du site et, dans le cadre de nouvelles constructions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 50 m<sup>2</sup> de surface au sol (ces superficies englobent l'ensemble des bureaux créés après le 09/12/2019).~~
- ~~L'hébergement touristique sans création de surface de plancher à l'exception des mobil homes. Peuvent ainsi être autorisées les emplacements de tentes, de mobil-home et campings-cars.~~

### 1) Les activités et constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- a) Les hébergements hôtelier et touristique : hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- b) Les aménagements de terrains de campings au sens de l'article L331-1 du code du tourisme, régulièrement autorisés ou soumis à permis d'aménager en application de l'article R421-19 du code de l'urbanisme. Chaque terrain de camping est destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs. Il est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Sur un terrain aménagé, il y a plus de 6 emplacements, ou plus de 20 personnes (Article R.421-19 et Article R.443-6 et suivants) du code de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueille une clientèle qui n'y élit pas domicile. Les articles R111-37, R111-38, R111-39, R111-40, R111-41, R111-42 et R480-7 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'ensemble des secteurs Nt du PLU.
- c) Les aires de camping-car.
- d) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du camping : local d'accueil du camping, bureaux, sanitaires, loge du gardien, ateliers techniques...
- e) Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air du camping.
- f) Les piscines, couvertes ou non, leurs équipements liés (toboggans, plages...) et leurs locaux techniques associés.
- g) Le changement de destination, la réhabilitation, la mise aux normes, et la mise en sécurité des constructions et installations existantes.

### 2) En outre, sont également autorisées les activités et constructions relevant des destinations suivantes :

- a) A condition d'être liées et nécessaires à l'activité touristique du site : les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail », de « restauration », « d'activités de prestation de services » et de « salle de séminaire ». Ces destinations sont autorisées :
  - o dans les constructions existantes ;
  - o dans de nouvelles constructions, créées après l'approbation de la révision du PLU en date du xx/xx/2024, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au total. Ces nouvelles constructions seront implantées à proximité des constructions existantes.
- b) Les « habitations » sous condition :
  - o « Logement » : seules les extensions des logements existants légalement édifiés sont autorisées, à condition que l'extension s'effectue en continuité du bâtiment existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
  - o « Hébergements » : seuls les hébergements liés et nécessaires aux saisonniers sont autorisés.
- c) Les installations photovoltaïques au sol, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'alimentation électrique du camping.



## Pièce 1a. Exposé des motifs

---

### **Justification de l'évolution de l'article N.T1.1 :**

Afin de distinguer les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones N et dans les zones Nt, l'évolution du règlement dissocie désormais ces deux zones au sein de l'article N.T1.1:

- Les destinations et sous-destinations autorisées en zone N sont inchangées,
- Les destinations et sous-destinations spécifiques à la zone Nt sont reformulées.

En réponse au jugement, les destinations et sous-destinations autorisées en zone Nt ont été précisées et reformulées :

### **Objectif n° 1 : bien distinguer l'article N.T1.1 et l'article N.T1.2**

Tout d'abord, la nouvelle version du règlement révisé liste exhaustivement les destinations et activités autorisées (article N.T1.1.) : **ainsi, toute destination ou activité non autorisée est interdite** (article N.T1.2.). C'est pourquoi, l'article N.T1.2 a également été modifié.

### **Objectif n°2 : réécriture de l'article N.T1.1 dans le respect du PADD en vigueur**

La réécriture de l'article N.T1.2 applique désormais les arrêtés ministériels du 10/11/2016 et du 22/03/2023 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU, et conformément aux articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend un premier point qui précise qu'en premier lieu la zone est destinée aux « 1) *activités et constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique* ». Sept alinéas viennent préciser ces activités autorisées ( de « a à g ») :

- Alinéa « a » : l'hébergement touristique est précisé comme étant « de courte ou moyenne durée ».
- Alinéa « b » : les terrains de camping sont clairement cités et sont définis en référence à l'article L331-1 du code de tourisme.
- Les alinéas « c, d, e et f » listent les activités et constructions autorisées car nécessaires à l'exploitation d'un camping, tels que : aires de camping-car, bureau, accueil sanitaires... En outre, le règlement autorise désormais les piscines en zone Nt : celles-ci doivent être liées à l'activité touristique de la zone Nt. A noter que les deux campings existants concernés par la zone Nt disposent d'une piscine (camping d'Enriou et La Farigoulette).
- Enfin, à l'alinéa « g », le règlement autorise le changement de destination des constructions existantes (un bâtiment existant peut changer de destination pour devenir un local d'accueil).

Le règlement comprend un second point qui précise que « 2) *sont également autorisées les activités et constructions relevant des destinations suivantes* ». Trois alinéas viennent préciser ces activités autorisées :

- A l'alinéa « a », le règlement encadre les destinations supplémentaires autorisées en zone Nt. Ces destinations étaient déjà autorisées et réglementées dans le PLU de 2019. La présente procédure complète et propose une réécriture du règlement : celles-ci doivent être « liées et nécessaires » à l'activité touristique du site (commerce de détail, restauration services...). Le règlement précise que ces activités sont autorisées soit dans les constructions existantes, soit au sein de nouvelles constructions limitées à 300m<sup>2</sup>. Ce plafond est majoré à 300m<sup>2</sup> (dans le



## Pièce 1a. Exposé des motifs

PLU de 2019 il atteignait  $75+50=125m^2$ ) afin de favoriser le développement économique des campings, tel que prévu par le PADD et souligné dans le jugement.

- L'alinéa « b » autorise les habitations sous condition : les « logements » uniquement en extension de l'existant (pas de nouveau logement) et les « hébergements » s'ils sont nécessaires aux saisonniers.
- Enfin, l'alinéa « c » autorise l'installation de panneaux solaires uniquement si ceux-ci sont prévus pour l'alimentation électrique du camping.

Ainsi, la réécriture de l'article N.T1.1. est clarifiée, conforme aux destinations telles que le prévoit le code de l'urbanisme, corrige l'erreur de droit soulignée dans le jugement, et est favorable à l'orientation 1 du PADD « Conforter l'activité économique locale », et à l'objectif 1.2 « Développer un tourisme de qualité sur le territoire ».

Pour rappel, l'objectif « 1.2 » du PADD est le suivant :

- « Conforter les deux campings existants de la Farigoulette et du domaine d'Enriou avec un règlement adapté »
- Permettre aux deux campings La Farigoulette et Le domaine d'Enriou d'augmenter leur capacité d'accueil dans les années à venir après analyse d'un projet concret respectant le site d'implantation, les capacités d'assainissement, les enjeux écologiques, la défense incendie, etc.
- Permettre la création de gîtes et chambres d'hôtes dans les bâtiments existants pour diversifier l'offre en hébergement touristique.

Ainsi, la réécriture de l'article N.T1.1, en précisant les destinations et sous-destinations autorisées, respecte le PADD et le développement encadré des activités à vocation touristique.

### 4.3.2 Evolution de l'article N.T1.2.

Extrait de l'article N.T1.2. du règlement révisé :

Sauf exceptions visées à l'article N.T1.1, toute nouvelle construction est interdite en <u>zone et secteurs N, Nr et Nt</u> . <u>Sont également interdits :</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <del>Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs</del></li><li>▪ <del>Les parcs photovoltaïques et éoliens</del></li></ul>

### Justification de l'évolution de l'article N.T1.2. :

En application du jugement, lequel dit que l'article N.T1.2. est entaché « d'une erreur de droit », l'interdiction des habitations légères de loisirs, des caravanes, des résidences mobiles (...) des terrains de campings (...), ainsi que des parcs photovoltaïques et éoliens a été supprimée du PLU révisé.

La nouvelle version du règlement révisé liste exhaustivement les destinations et activités autorisées (article N.T1.1) : ainsi, toute destination ou activité non autorisée est interdite (article N.T1.2.).



## Pièce 1a. Exposé des motifs

### 4.3.3 Evolution de l'article N.T2.3.

Extrait de l'article N.T2.3. du règlement révisé :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant.

**En secteur Nt : les toboggans sont limités à 8 m de hauteur.**

#### Justification de l'évolution de l'article N.T2.3. :

Afin de garantir une insertion paysagère des installations au sein des zones naturelles à vocation touristique, une hauteur maximale est fixée pour les toboggans.

### 4.3.4 Evolution de l'article N.T2.6.

Extrait de l'article N.T2.6. du règlement révisé :

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 40% et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées. Il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes d'une couleur **rouge** terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

#### Justification de l'évolution de l'article N.T2.6. :

Afin d'éviter une erreur d'interprétation de couleur, le mot « rouge » est supprimé, la couleur « terre cuite » étant la couleur recommandée pour les tuiles creuses ou romanes.

### 4.3.5 Evolution de l'article N.T2.9.

Extrait de l'article N.T2.9. du règlement révisé :

- **A l'exclusion des aménagements prévus pour les piscines**, avoir une hauteur de remblai qui n'excède pas 2,0 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce remblai, il ne peut dépasser une hauteur de 2,0 m,
- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,
- ~~Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),~~
- Planter les talus.

#### Justification de l'évolution de l'article N.T2.9. :

Afin de ne pas contraindre les aménagements prévus pour les piscines, ceux-ci sont exclus de la règle prévoyant une hauteur de remblai. Le retrait de la règle de pente de talus permet également d'assouplir les règles concernant les affouillements et exhaussements en zone naturelle.



## 5 ANNEXES

### 5.1 Le jugement du 30 mai 2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE

N° 2001197

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIÉTÉ DOMAINE DES CYPRÈS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Peyrot  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Marseille

M. Terras  
Rapporteur public

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 4 mai 2023  
Décision du 30 mai 2023

68-01-01  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et trois mémoires complémentaires enregistrés les 12 février 2020, 30 mars 2022, 26 juillet 2022 et 1<sup>er</sup> décembre 2022, la société par actions simplifiée Domaine des Cypres, représentée par Me Hachem, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 9 décembre 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Laurent-du-Verdon a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Laurent-du-Verdon la somme de 3 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la délibération attaquée est irrégulière en ce que le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic de la situation existante qui est entaché d'une erreur de fait et d'une erreur manifeste d'appréciation ;
- cette erreur de fait conduit à classer en zone N hors secteur Nt l'essentiel de l'emprise du camping ;
- un tel classement est incohérent avec l'objectif 1.2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à conforter le camping du domaine d'Enriou ;
- le règlement de la zone N en zone Nt est entaché d'une incohérence interne dès lors que ce secteur à vocation touristique correspondant au domaine d'Enriou interdit en son article Nt1.2 les terrains de camping.



## Pièce 1a. Exposé des motifs

N° 2001197

2

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 4 septembre 2020 et 14 novembre 2022, la commune de Saint-Laurent-du-Verdon, représentée par Me Xoual, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société Domaine des Cyprés la somme de 4 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir, dans le dernier état de ses écritures, que :

- à titre principal, la requête est irrecevable en application de l'article R. 412-1 du code de justice administrative faute de production de l'acte attaqué ;
- à titre subsidiaire, les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 2 janvier 2023, la clôture immédiate de l'instruction a été prononcée.

Des pièces ont été produites par la société Domaine de Cyprés le 3 mai 2023 à la suite de la demande de pièces adressées par le tribunal par lettre du même jour.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Peyrot,
- les conclusions de M. Terras, rapporteur public,
- les observations de Me Hachem pour la société Domaine des Cyprés et de Me Xoual pour la commune de Saint-Laurent-du-Verdon.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 9 décembre 2019, le conseil municipal de Saint-Laurent-du-Verdon a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune. La société Domaine des Cyprés en demande l'annulation.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. La société Domaine des Cyprés a produit, à l'appui de sa requête, la délibération du 9 décembre 2019 attaquée. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune, tirée du défaut de production de la décision attaquée, en méconnaissance de l'article R.421-1 du code de justice administrative, ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. En premier lieu, et d'une part, aux termes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :  
*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*



## Pièce 1a. Exposé des motifs

N° 2001197

3

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...) ».*

4. D'autre part, le règlement du plan local d'urbanisme attaqué précise que « les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs : (...). -Le secteur naturel Nt à vocation touristique (camping La Farigoulette et domaine d'Enriou) ».

5. Il ressort des pièces du dossier que le Domaine d'Enriou est un camping naturiste situé sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Verdon dont la société Domaine des Cyrès est gestionnaire. Si le classement de ce camping en zone Nt est expressément prévu par les dispositions sus-rappelées, la société requérante conteste toutefois sa délimitation aux seules parcelles 297, 295, 36, 298, 300, 299, 302 et 303, pour une superficie totale de 4,9 hectares, dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme.

6. La commune précise, dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme dans sa version approuvée, avoir délimité le secteur Nt du Domaine d'Enriou en s'appuyant sur les vues aériennes disponibles, pour une superficie totale d'environ 4,9 hectares. Toutefois, de simples photographies aériennes, non datées, ne sauraient suffire, à elles seules, à établir l'emprise d'un camping, composé par définition de peu d'équipements visibles et particulièrement si celui-ci est, pour partie, exploité dans un sous-bois. Il ressort en outre des pièces du dossier que le camping est autorisé pour un nombre de 108 emplacements, correspondant à une capacité de 300 personnes, par arrêté préfectoral du 27 août 1987. Le plan annexé à l'autorisation d'assainissement délivrée par arrêté préfectoral du 2 septembre 1987 fait état de l'implantation de ces emplacements, implantation par ailleurs confirmée par le plan réalisé par les services de l'Etat dans le cadre de la procédure de fermeture administrative du camping en 2018, constatant une emprise du camping comprenant notamment des parcelles, ou portion de parcelles, situées dans le sous-bois au sud de la parcelle 295, et à proximité de la rive nord du Verdon. Par ailleurs, le commissaire enquêteur, dans son rapport remis à l'issue de l'enquête publique, a assorti son avis favorable au projet de plan local d'urbanisme d'une réserve, s'agissant de la réduction drastique de la superficie du camping d'Enriou. Enfin, le procès-verbal de constat réalisé par un huissier mandaté par la société requérante le 5 février 2020, s'il ne permet pas de délimiter précisément le périmètre du camping, fait néanmoins état des aménagements, en particulier des citernes et des blocs sanitaires, situés dans le sous-bois.

7. Il ressort des indications qui précèdent que l'emprise du camping d'Enriou est nécessairement plus vaste que les seules parcelles classées en zone Nt dans le document graphique du plan local d'urbanisme attaqué. A supposer que la commune ai entendu restreindre le périmètre du camping en raison de sa fermeture administrative, prononcé par arrêté municipal du 27 avril 2018 qui soumet sa réouverture au respect de neuf prescriptions portant, pour l'essentiel, sur l'installation de points d'eau réservés à la lutte contre l'incendie, le débroussaillage du sous-bois, le bon fonctionnement de l'éclairage solaire ou encore la mise à disposition du cahier de prescriptions et de sécurité à l'accueil du camping, une telle fermeture administrative ne présente cependant, par définition, qu'un caractère temporaire et il n'est pas contesté que le camping bénéficiait toujours, à la date de la délibération attaquée, d'une autorisation d'exploitation, pour 108 emplacements.



## Pièce 1a. Exposé des motifs

N° 2001197

4

8. Dans ces conditions, la société Domaine des Cyprès est fondée à soutenir qu'en limitant la superficie du secteur Nt aux seules parcelles 297, 295, 36, 298, 300, 299, 302 et 303, la commune de Saint-Laurent-de-Verdon s'est appuyée sur un rapport de présentation comprenant un diagnostic erroné du périmètre du camping d'Enriou et a entaché, dans cette mesure, son classement dans le document graphique d'une erreur manifeste d'appréciation.

9. En deuxième lieu, aux termes de l'article L.153-8 du code de l'urbanisme : *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

10. Pour apprécier la cohérence ainsi exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

11. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) adopté par les auteurs du plan local d'urbanisme fixe trois orientations dont l'orientation n°1 *« Conforter l'activité économique locale »*, qui comprend 2 objectifs dont l'objectif 1.2 *« Développer un tourisme de qualité sur le territoire »*. Cet objectif fixe comme actions *« d'adapter l'offre en hébergement touristique »* en *« confortant les deux campings existants de la Farigoulette et du domaine d'Enriou avec un règlement adapté »* et de *« permettre aux deux campings de La Farigoulette et Le Domaine d'Enriou d'augmenter leur capacité d'accueil dans les années à venir après analyse d'un projet concret respectant le site d'implantation, les capacités d'assainissement, les enjeux écologiques, la défense incendie, etc... »*. La commune a ainsi entendu favoriser le développement des deux campings existants sur son territoire, y compris donc le Domaine d'Enriou, qui représentent un axe majeur de son activité économique. Si les auteurs du document d'urbanisme ont pris soin, dans le PADD approuvé, de rappeler que ce développement devra s'accompagner d'un projet respectueux des règles d'exploitation, et semble ainsi faire référence à l'arrêté de fermeture administrative dont fait l'objet le Domaine d'Enriou, ce dernier ne pourra, en tout état de cause, recommencer à être exploité qu'après avoir justifié respecter les prescriptions fixées par cet arrêté municipal, de telle sorte qu'une telle mention est surabondante. En réduisant la superficie du camping, tel que rappelé aux points 5 à 7 du présent jugement, le document d'urbanisme est pour ce motif manifestement entaché d'incohérence avec les orientations principales fixées par le PADD.

12. En troisième et dernier lieu, les auteurs du plan local d'urbanisme ont souhaité créer un secteur Nt à vocation touristique à destination exclusive des deux campings de la commune, La Farigoulette et le Domaine d'Enriou. Aux termes de l'article N.T1.1 du règlement relatif aux destinations et sous-destinations autorisées : *« Dans le secteur Nt, sont autorisés : (...) l'hébergement touristique sans création de surface de plancher à l'exception des mobil-homes. Peuvent ainsi être autorisées les emplacements de tentes, de mobil-home et campings cars (...) »*. Aux termes de l'article N.T1.2, relatif aux destinations et sous-destinations interdites : *« sauf exceptions visées à l'article N.T1.1, toute nouvelle construction est interdite en zone et secteurs »*



Pièce 1a. Exposé des motifs

N° 2001197

5

*N, Nr et Nt. Sont également interdits : - les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles (...) les terrains de campings (...).*

13. La société Domaine des Cyprès est fondée à soutenir que l'article N.T1.2, en ce qu'il interdit les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles et les terrains de camping dans un secteur pourtant dédié à l'exploitation des campings, est entaché d'une erreur de droit.

14. Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 9 décembre 2019 doit être annulée, en tant que le document graphique, en procédant à une délimitation trop restrictive du secteur Nt correspondant au domaine d'Enriou, est entaché d'une erreur de fait et que l'article N.T1.2 est entaché d'une erreur de droit.

Sur les frais liés au litige :

15. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société Domaine des Cyprès, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée au titre des frais exposés par la commune de Saint-Laurent-du-Verdon et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Saint-Laurent-du-Verdon une somme de 1 500 euros à verser à la société Domaine des Cyprès au même titre.

D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La délibération du 9 décembre 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Laurent-du-Verdon a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune est annulée en tant que le document graphique, en procédant à une délimitation trop restrictive du secteur Nt correspondant au domaine d'Enriou, est entaché d'une erreur de fait et que l'article N.T1.2 du règlement est entaché d'une erreur de droit.

Article 2 : La commune de Saint-Laurent-du-Verdon versera à la société Domaine des Cyprès une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Laurent-du-Verdon au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.



Pièce 1a. Exposé des motifs

N° 2001197

6

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société Domaine des Cyprès et à la commune de Saint-Laurent-du-Verdon.

Copie en sera adressée au préfet des Alpes de Haute-Provence.

Délibéré après l'audience du 4 mai 2023, à laquelle siégeaient :  
Mme Hogedez, présidente,  
Mme Busidan, première conseillère,  
M. Peyrot, premier conseiller.  
Assistés de M. Brémond, greffier.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 mai 2023.

Le rapporteur,

signé

P. Peyrot

La présidente,

signé

I. Hogedez

Le greffier,

signé

A. Brémond

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-de-Haute-Provence, en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Pour la greffière en chef,

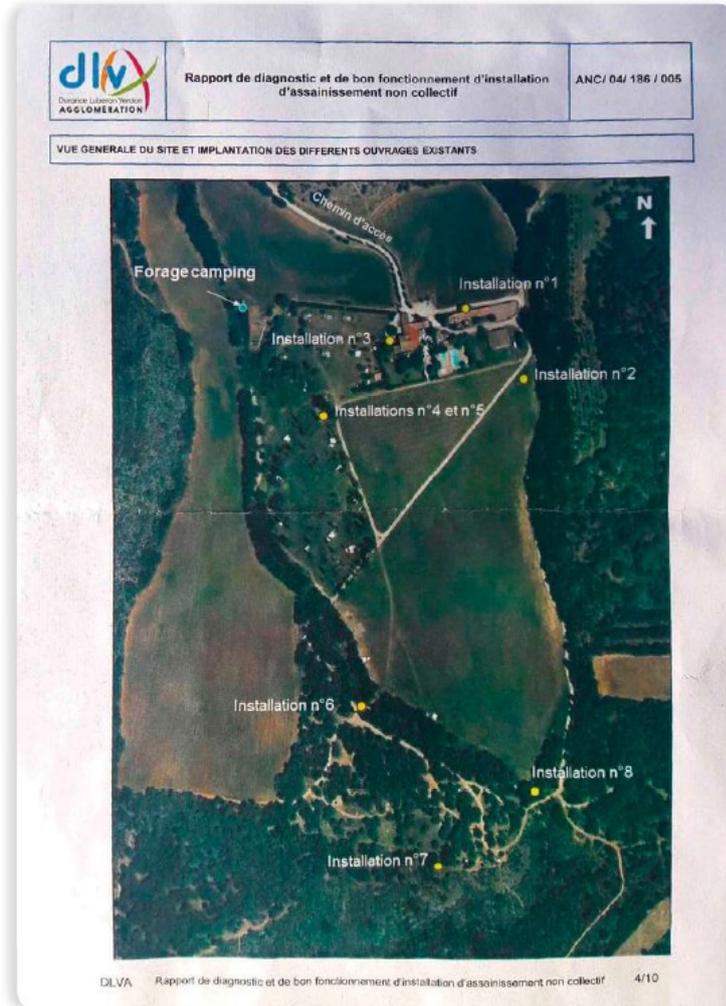






Pièce 1a. Exposé des motifs

### 5.3 Extrait du rapport sur le fonctionnement des installations ANC du camping



Travaux à prévoir dans le délai imparti par la DDT 04:

- 1) La station d'épuration n° 7 sera réhabilitée et rendue fonctionnelle.
- 2) Sa zone d'épandage devra être accessible et visitable. Dans le cas où cette surface s'avérerait insuffisante, sa réhabilitation sera nécessaire.
- 3) Le dépotage des wc chimiques devra se faire dans une cuve étanche, indépendante du réseau principal.
- 4) Pose d'un cadenas sur la porte d'accès à la station d'épuration et installation d'un panneau avec la mention « Accès interdit à toute personne non autorisée ».
- 5) Réparer la ventilation amont du décanteur-digesteur et assurer une bonne aération par les cheminées sur le décolloïdeur.
- 6) Mettre en place un cahier de vie pour l'installation consultable par les services.
- 7) Définir la fréquence des vidanges et d'entretien des ouvrages en fonction des périodes d'utilisation fortes.

*Il est indiqué que cet avis est exprimé compte tenu des éléments constatés par l'agent du service sur les dispositifs situés et rendus accessibles au moment de la visite, dans les conditions d'utilisation actuelles. Sont exclus du contrôle les ouvrages de collecte situés à l'intérieur des bâtiments.*

Date et nom du contrôleur:

Serge PREYRE

Le 10/01/2018



#### 5.4 Photo aérienne de 2005 - IGN



Source : IGN 2000-2005



Pièce 1a. Exposé des motifs

**5.5 Arrêté préfectoral 18 aout 1987 portant autorisation d'aménager le camping du Domaine d'Enriou**

ALPES DE HAUTE - PROVENCE

DIRECTION DEPARTEMENTALE

DE L'EQUIPEMENT

REPUBLIQUE FRANCAISE 18 AOUT 1987

ARRETE PREFECTORAL N° 87-2471

Portant autorisation d'aménager  
un camp de tourisme

LE PREFET, COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE  
Du Département des ALPES de HAUTE - PROVENCE  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU Le décret n° 59 - 275 du 7 février 1959 relatif au camping, modifié par le décret n° 68 - 133 du 5 février 1968 dans leurs articles toujours opposables, modifiés par le décret n° 84 - 227 du 29 mars 1984,
- VU Le décret n° 68 - 134 du 9 février 1968, modifié par le décret n° 69 - 570 du 12 juin 1969 pris en application du décret susvisé, dans leurs articles toujours opposables modifiés par le décret n° 84 - 227 du 29 mars 1984,
- VU Le décret n° 78 - 109 du 1er février 1978 fixant les mesures destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations neuves ouvertes au public,
- VU L'arrêté du 15 novembre 1985 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- VU Les décrets N°80-694 & 80-695 du 4 septembre 1980 modifiés par les décrets n° 80 - 227 du 29 mars 1984 et n° 86 - 514 du 14 mars 1986,
- VU L'arrêté du 17 juillet 1985 relatif aux conditions sanitaires minimales communes aux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et aux terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères,
- VU Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421 - 1 et suivants, R 421 - 1 et suivants, L 443 - 1 - R 443 - 1 et suivants, R 111 - 1 à R 111 - 24 relatifs aux règles générales d'utilisation du sol,
- VU L'Arrêté Préfectoral n° 77 - 2124 du 8 juin 1977 autorisant l'exploitation d'une aire naturelle de camping au lieu-dit "Le Domaine d'ENRIOU" à ST LAURENT DU VERDON,

.../...



Pièce 1a. Exposé des motifs

2.

- VU La demande présentée par la SCI des 2 RIOUS représentée par M. BARROIS Charles pour aménager un camp de tourisme sur un terrain sis au lieu-dit "Le Domaine d'ENRIOU" 04480 ST LAURENT DU VERDON,
- VU L'avis favorable du Maire en date du 11 octobre 1986,
- VU L'avis favorable du Directeur Départemental de l'Agriculture en date du 20 janvier 1987,
- VU L'avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène
- VU l'avis favorable du Directeur Départemental de la Jeunesse et des Sports en date du 22 janvier 1987,
- VU L'avis favorable sous réserves du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours en date du 5 février 1987,
- VU L'avis favorable sous réserves du Chef du Service Départemental de l'Architecture en date du 26 janvier 1987,
- VU L'avis favorable de la Commission Départementale d'Action Touristique en date du 24 juillet 1987,
- SUR proposition de M. le Directeur Départemental de l'Equipement,

A R R E T E :

ARTICLE 1 - Est accordée l'autorisation d'aménager un camp de tourisme à ST LAURENT DU VERDON, au lieu-dit "Le Domaine d'ENRIOU". Ce camp de tourisme est prévu pour accueillir, après classement, 300 personnes réparties sur 100 emplacements avec un confort de 2 \*.

ARTICLE 2 - Une autorisation de défrichement devra être délivrée avant tout commencement des travaux.

ARTICLE 3 - La présente autorisation vaut permis de construire pour les travaux prévus au projet (un bâtiment sanitaire).

.../...



**Pièce 1a. Exposé des motifs**

3.

ARTICLE 4 - Le pétitionnaire devra tenir compte des réserves émises par le Directeur du Service Incendie dans son avis dont copie est jointe au présent arrêté.

ARTICLE 5 - La construction prévue au dossier devra être réalisée en tenant compte des prescriptions de M. le Chef du S.D.A., émises dans son avis du 26 janvier 87 dont copie est jointe au présent arrêté.

ARTICLE 6 - En application du décret n° 78 - 109 du 1er février 1978, les équipements et services du terrain devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (voir tableau des normes joint).

ARTICLE 7 - L'autorisation d'exploitation et le classement feront l'objet d'un arrêté préfectoral après visite des lieux et constat d'achèvement des travaux.

Le Préfet, Commissaire de la République  
du Département des ALPES de HAUTE-PROVENCE

Pour le préfet  
Commissaire de la République  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Délais et voies de recours : Voir annexe.

Signé : Colette CHARRIER

Pour copie conforme  
L'Attaché  
Chef de Bureau,

  
J. HAAS

