



Commune de Sainte-Gemme

le PVS ADS UDL PAD

25 OCT. 2010

Reçu à Saintes
SAS de Saintonge

dossier n° PA 017 330 10
S0002

date de dépôt : 17 août 2010

demandeur : SAS A.P.I.L.,
représenté par M. LASSIAT
Christophe

pour : la transformation d'un
camping en parc résidentiel de
loisirs

adresse terrain : Route de Rochefort
lieu-dit Cadeuil, à Sainte-Gemme
(17250)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de l'État

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17 août 2010 par SAS A.P.I.L., représentée par M. LASSIAT Christophe demeurant 1 Logis de Chassagne, Chaillevette (17890);

Vu l'objet de la demande :

- pour la transformation d'un camping en parc résidentiel de loisirs comportant 65 habitations légères de loisirs pour une surface hors oeuvre nette totale de 2823,60 m², ainsi qu' une aire multi-sports ;
- sur un terrain situé Route de Rochefort lieu-dit Cadeuil, à Sainte-Gemme (17250) ;

Vu les pièces complémentaires déposées les 13/09/2010 et 25/09/2010 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 prolongeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme ;

Vu la carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2004, ;

Vu la demande de permis d'aménager n° 01733010SS0001 de la SAS APIL déposée le 08/02/2010 portant sur la transformation d'un camping en parc résidentiel de loisirs comportant 122 habitations légères de loisirs ;

Vu l'arrêté préfectoral refusant ce permis d'aménager en date du 02/07/2010, et les avis annexés de ERDF et de la direction régionale des Affaires Culturelles ;

Vu l'avis de la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en date du 12/10/2010 ;

Vu l'avis du Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime en date du 23/09/2010 ;

Vu l'avis du Service départemental d'incendie et de secours en date du 16/09/2010 ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 18/08/2010 ;

Vu l'avis favorable du directeur départemental des Territoires et de la Mer en date du 15/10/2010 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 2°a) ;

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-1 à L. 1331-12 ;

Vu la délibération du Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime en date du 07/12/2007 instituant la participation pour raccordement à l'égout ;

Considérant qu' aux termes de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé dans un site Natura 2000, « Landes de Cadeuil » n° 73, désigné par arrêté ministériel du 09/08/2006 ;

Considérant que le règlement de copropriété et plus particulièrement les dispositions de l'article 31 prévoient l'interdiction d'accéder et de marcher sur les berges des deux lacs, à l'exception des emplacements matérialisés et réservés aux pêcheurs à la ligne, l'interdiction d'accéder aux berges autrement que par les accès indiqués, le respect de la signalisation relative à ces interdictions, l'interdiction de marcher sur les zones d'intérêt floristique, la fermeture du chemin à l'Est du parc entre les parties Sud et Nord (accessibles par les seuls services de sécurité ou d'entretien du parc), l'interdiction d'accès aux lacs pendant les périodes de migrations aviaires ;

Considérant que des mesures pour supprimer et réduire les incidences dommageables du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et les espèces sont mentionnées dans l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 annexée au projet ;

Considérant que la désignation d'un syndic professionnel, et d'un syndic provisoire en son attente, sont prévues pour faire respecter le règlement de copropriété ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.421-19 e) du code de l'urbanisme, doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager 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 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-31 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ;

Considérant que le règlement du parc résidentiel de loisirs prévoit la possibilité de créer des extensions des habitations légères de loisirs ;

Considérant qu'aux termes de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation ;

Considérant que le projet porte notamment sur la création d'une aire de stationnement de véhicules, au Nord Est du terrain, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans la bande de soixante-quinze mètres de l'axe de la route départementale n° 733, classée route à grande circulation ;

Considérant qu'aux termes des articles L.332-6 et L.332-6-1 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires des autorisations de construire peuvent être tenus au versement de la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article 1331-7 du code de la santé publique ;

Considérant la délibération du Syndicat des Eaux en date du 07/12/2007 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 500,00 € (cinq cents euros) par H.L.L ;

Considérant que, dans son avis du 23/09/2010, le Syndicat des Eaux a considéré que le projet portait sur 30 H.L.L ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE pour l'implantation de 65 habitations légères de loisirs et d'une aire multi-sports, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

La circulation du public est interdite sur le chemin coté Est, longeant l'habitat. Pendant le chantier, la circulation sera également interdite aux engins et au personnel. Une mise en défens des stations d'intérêts floristiques identifiées sera assurée dès la phase de chantier par l'installation d'une clôture basse, et d'un panneau d'information défendant la pénétration de ces zones. La clôture sera maintenue une fois le chantier achevé.

Côté Sud, une clôture à mailles fines sera installée en limite de la parcelle qui borde la route départementale n° 728, afin d'améliorer la protection de la population des amphibiens.
Sur la rive Sud du plan d'eau, le cheminement existant en pied de berge sera fermé à toute circulation du public du 1er mars au 31 mai.

Tout réaménagement qui aura pour effet d'augmenter de plus de dix pour cent le nombre d'emplacements autorisés par le présent arrêté, devra être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sont autorisées les extensions des habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles aient le même caractère démontable ou transportable que la construction existante, et qu'elles soient destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

L'aire de stationnement de véhicules projetée au Nord Est du terrain, ne fera l'objet d'aucun aménagement ni matérialisation.

Conformément aux indications fournies par les pièces complémentaires déposées le 23/09/2010, l'ancien chalet « accueil », et l'habitation légère de loisirs notée « gardien », mentionnés au plan de composition du projet, seront démontés.

Article 3

Le nombre maximum des emplacements réservés aux habitations légères de loisirs dont la réalisation est autorisée est de 65.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du parc résidentiel de loisirs est de 2823,60 m². Elle sera répartie selon les dispositions du tableau annexé à la demande.

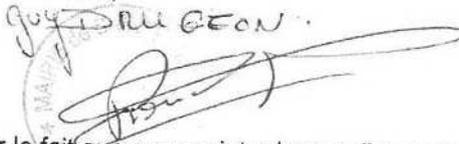
La période d'exploitation est fixée comme suit : du 1er avril au 31 décembre. En dehors de cette période, le parc résidentiel de loisirs sera fermé.

Article 4

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout pour un montant de 15 000,00 € (quinze mille euros).

Le 15 octobre 2010.

Le maire,


GUY-DENIS GEON

Nota : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet relevant d'une procédure au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, indépendante de celle liée au permis d'aménager, aucun aménagement de terrain ne pourra être engagé tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations nécessaires.

Pour information, le présent projet est assujéti au paiement des taxes d'urbanisme.