

Camping Moulin des Justices : Création de 38 emplacements

Annexe n° 8.2.4 : Arrêté de délivrance d'un certificat d'urbanisme positif [Mairie déléguée de Sèvremont, 13/02/2025]

Demande déposée le 20/12/2024,

N° CU 085 090 24 P0242

Par : **Vent du Bocage**
Demeurant à : **36 rue de l'église
85500 LES HERBIERS**
Représenté par : **Monsieur ALBERT jean-françois**
Sur un terrain sis à : **Route de Clisson
90 257 ZT 89, 90 257 ZT 90, 90 257 ZT 92, 90 257 ZT
93, 90 257 ZT 94, 90 257 ZT 95**

Superficie : 41101 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 20/12/2024 par Vent du Bocage, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 90 257 ZT 89, 90 257 ZT 90, 90 257 ZT 92, 90 257 ZT 93, 90 257 ZT 94, 90 257 ZT 95
- o situé Route de Clisson

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation suivante : Le projet est d'aménager un camping de 38 emplacements sur une emprise d'environ 3.4 ha. Ce projet de camping a pour but d'être un produit de destination de gamme « club ». Il proposera des emplacements locatifs pour des HLL et Mobil Home et 7 Hébergements « Insolites » de types cabanes perchées, Il offrira une capacité d'accueil maximale de 200 personnes et sera ouvert du mois d'avril au mois de novembre.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 14 janvier 2020, modifié le 04/04/2023;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle "Sèvremont",

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé.

Vu l'arrêté en date du 30/01/2025 portant délégation de fonction et de signature à Christian RIGAUDEAU

Maire délégué de Saint Michel Mont Mercure

Vu l'avis du Sydev

Vu l'avis de Vendée Eau

Vu l'avis du SDIS

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale ci-joint

Considérant que le projet est d'aménager un camping de 38 emplacements sur une emprise d'environ 3.4 ha. Ce projet de camping a pour but d'être un produit de destination de gamme « club ». Il proposera des emplacements locatifs pour des HLL et Mobil Home et 7 Hébergements « Insolites » de types cabanes perchées, Il offrira une capacité d'accueil maximale de 200 personnes et sera ouvert du mois d'avril au mois de novembre. Sur un terrain situé Route de Clisson;

CERTIFIE :

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du

respect des prescriptions énoncées ci-après :

Le terrain est situé en zone Np, Nt dont le règlement est consultable en mairie : tout projet de construction devra respecter l'ensemble de ses dispositions. **Au sein du secteur Nt : Pour la destination " commerce et activité de service " : hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les logements de fonction directement liés à ces activités.**

La faisabilité de l'opération reste subordonnée à son raccordement au réseau public d'eau potable

La faisabilité de l'opération reste subordonnée à son raccordement au réseau public EDF/BT

La faisabilité de l'opération reste subordonnée à son raccordement à un réseau d'assainissement : **Réaliser une étude filière liée au projet**

Assainissement Non Collectif :

En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, le dispositif d'assainissement autonome retenu devra être conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté ministériel du 7 mars 2012. A cet effet, un dossier d'assainissement élaboré par un bureau d'étude agréé sera déposé auprès du service public d'assainissement non collectif (SPANC) par le maître d'ouvrage préalablement ou parallèlement à la demande de permis de construire ; ce dossier justifiera du type de filière retenu, en fonction des résultats de l'étude du sol jointe à celui-ci. Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard de ces prescriptions réglementaires devra être joint au permis de construire (art. R.431-16 c du code de l'urbanisme). Dans le cas où le résultat de cette étude conclurait à l'impossibilité de mettre en place un dispositif conforme à la réglementation, le projet serait non-conforme au règlement du PLUi – Titre 2 article 8

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages. Arrêté préfectoral n°08dde175 du 19/06/2008.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Article DEUX : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols : Zone PLU : Np, Nt,
secteur naturel à forte valeur patrimoniale et environnementale
secteur naturel à vocation d'accueil et d'hébergement touristique

Article TROIS

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Deservi
Eaux pluviales	Gestion à la parcelle
Eaux usées	Réaliser une étude de filière
Electricité	Desservi
Voirie	Prendre en compte l'avis de l'Agence Routière Départementale

Article QUATRE : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)

Article CINQ : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (articles L. 1331-7 du code de la santé publique).

Article SIX : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Dépôt d'une autorisation d'urbanisme

Article SEPT : la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif ne signifie pas systématiquement l'obtention d'une autorisation d'urbanisme favorable par la suite

Fait à Sèvremont, le 13/02/2025
Le Maire Délégué,
Christian RIGAudeau



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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 aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès .

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.