

RÉFÉRENCE DU DOSSIER :**N° CU 085 194 17 C1263**

Déposé le : 13/12/2017

Complété le :

CADRE 1 : IDENTIFICATION**LOCALISATION DU TERRAIN**

Adresse : RUE DU MOULIN
RUE DE LA FORGE
LES SABLES D'OLONNE

Cadastre : Section AZ n° 386, 406, 452, 453, 455, 456, 457, 610 et 611

Superficie du terrain de la demande : 10 703 m²(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)**DEMANDEUR DU CERTIFICAT**

Identité : REALITES PROMOTIONS SAS - MONSIEUR TRARIEUX

Adresse : 40 RUE DE STRASBOURG

44000 NANTES

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(Ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, description sommaire de l'opération projetée (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération : Construction d'un ensemble immobilier incluant des logements collectifs et individuels, stationnements, supérette et locaux associatifs ou maison médicale

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 9 et 10.

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014, le 17 février 2015 et mis à jour le 19 décembre 2016

- Situation/zone : Zone UBb du PLU (COS non réglementé).

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par :

- le périmètre de protection des centres de réception radioélectriques

CADRE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION et BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U. simple) au bénéfice de la Commune

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 6 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
(Art. L.331-1 et suivants et L.332-6 du code de l'urbanisme)

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement.	
Taux communal : 4 %	
Taux départemental : 1.5 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive.	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité.	
<input type="checkbox"/> Versement pour sous-densité.	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : - par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. - Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil des habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'art. L.332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels.	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
<input type="checkbox"/> Projet Urbain Partenarial.	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC.	

CADRE 7 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME

RÉSEAUX	Desserte	Capacité	Sera desservi : service ou concessionnaire	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publique(s)	desservi				
Eau potable	desservi				
Assainissement	desservi				
Électricité	desservi				

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Par décret n° 2010-1255 en date du 22 octobre 2010, le département de la Vendée est classé en zone 3 de sismicité modérée.
- Par arrêté préfectoral n°08 DDE 175 en date du 19 juin 2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.

**CADRE 9 : POUR LE CAS OÙ LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPÉRATION DÉTERMINÉE :
RÉPONSE À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (case cochée ci-dessous).**

Le terrain peut-être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2^{ème} alinéa)
Les prescriptions émises par le Service Voirie, par les Sables d'Olonne Agglomération, par le Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement de la Vendée et par Vendée Eau devront être respectées (avis ci-joints).

Les plans joints à la demande du présent certificat d'urbanisme ne valent pas autorisation.

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

- Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (art. L.410-1, 3^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que :

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son Délégué chargé :

CADRE 11 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de la construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : **PERMIS DE CONSTRUIRE**

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €, en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Aux SABLES D'OLONNE, le 05/02/2018

Par délégation du Maire,
Geoffroy DE BAYNAST, Adjoint Délégué
Urbanisme - Cadre de vie - Patrimoine

**INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT**

- **Durée de validité** : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme. Un délai plus long peut être mentionné au cadre 8.

Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du Tribunal de Grande Instance, notaire...).

- **Prolongation de validité** : (article R410-17 du code de l'urbanisme).

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie

- **Recours obligatoire à un architecte** : (Articles L431-2, R431-1 et R431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher au sens de l'article L111-14 et R111-22 du code de l'urbanisme n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m²).

- **Délais et voies de recours** : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).