

RÉFÉRENCE DU DOSSIER :
N° CU 085 194 21 C0205

Déposé le : 28/01/2021

CADRE 1 : IDENTIFICATION
LOCALISATION DU TERRAIN

 Adresse : 13 RUE JEAN CORVISART
 85180 LES SABLES D'OLONNE

 Cadastre :
 (numéros de sections et parcelles) 194 60 BH 35

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

 Identité : MAITRE MASSON CEDRIC
 Adresse : 13 RUE FERDINAND LE DRESSAY

56000 VANNES

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, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération :

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 9-10 et 11.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Château d'Olonne approuvé le 27 février 2008 - Révisions simplifiées n° 1 et 2 du 24 février 2009 - Modification n° 1 du 27 avril 2011 - Modification n° 2 du 29 mai 2012 - Modification n° 3 du 26 février 2013 - Modification n° 4 du 28 janvier 2014 - Mise à jour n° 1 du 27 février 2014 - Modification n° 5 du 23 février 2015 - Modification n° 6 du 26 octobre 2015 - Modification n° 7 du 23 avril 2018,

Situation/zone : Zone Uc du PLU

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSITÉ

Superficie du terrain de la demande (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	Surface de plancher ① susceptible d'être édiflée ② (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de plancher ① des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ① résiduelle disponible	Surface de plancher ① maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis.
533 m ²	/		/	/

① Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

② Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PT1: Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ... les perturbations électro-magnétiques - Relais hertzien du Château d'Olonne - Zone de protection - Rayon de 3 000 m

CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION	CADRE 6 bis : BÉNÉFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) renforcé Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Au bénéfice de la Commune des Sables d'Olonne 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 7 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
(Art. L.332-6 et suivants et L.520-1 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	:	4,00 %			
Taux départemental	:	1,50 %			
<input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France	Taux de Zone : 0 Euros au m ²				
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive).					
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du Plafond Légal de 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 (art. L.332-8)					
Participations préalablement instaurées par délibération :					
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour l'Assainissement Collectif instaurée par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2012.					
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (art. L.311-4).					

CADRE 8 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME

RÉSEAUX	Non desservi	Desservi : Capacité			Desserte	Vers le
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise		
Eau potable						
Eaux pluviales						
Eaux usées						
Electricité						
Voirie						

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).

<input type="checkbox"/> 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) Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants : <input type="radio"/> 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 <input type="radio"/> Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5 ^{ème} colonne) sur le terrain de la demande.
<input type="checkbox"/> 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 sans objet

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Le contenu détaillé des dispositions d'urbanisme applicables au terrain est consultable en mairie.
- La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- 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.
- Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) Pays d'Olonne a été approuvé le 30 mars 2016 par arrêté préfectoral n°16-DDTM85-82.
- La commune des Sables d'Olonne est exposée aux risques naturels prévisibles de submersion et d'érosion.

Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques (n°591) seuil à 10 000 m²

Zone faiblement exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Alignement : maintien de la situation actuelle

Numérotation : 13 rue Jean Corvisart – 85180 LES SABLES D'OLONNE

Assainissement : Contrôle obligatoire, s'adresser à Les Sables d'Olonne Agglomération, 3 Rue Carnot, 85100 LES SABLES D'OLONNE

CADRE 12 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

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

Préalablement à l'édification de la construction où à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : sans objet

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.

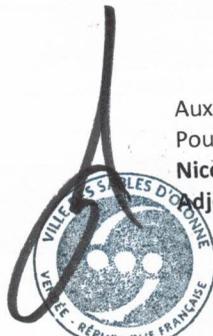
Le présent certificat comprend 4 pages.

Aux Sables d'Olonne, le 12 février 2021

Pour le Maire et par délégation :

Nicolas CHENECHAUD

Adjoint délégué à l'Urbanisme



Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : 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

- Formalités administratives préalables à l'opération :

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, Déclaration préalable

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 305 Euros.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également coordonnée.

- Recours obligatoire à un architecte : (Articles L.431-2 et R.431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural 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, **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface de plancher).

- 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*).

- Sanction en cas d'infraction

ATTENTION :

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 Euros.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Renseignements : Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à
Service Urbanisme – Mairie des Sables d'Olonne – Mairie Annexe Parc de la Jarrie – rue des Sables – Olonne sur Mer



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*05

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 085 294 210205
Dpt Commune

La présente demande a été reçue à la mairie

28 JAN. 2021

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

SERVICE URBANISME

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : Masson

Prénom : Cédric

Vous êtes une personne morale

Dénomination :

Raison sociale :

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 13 Voie : rue Ferdinand le Dressay

Lieu-dit : _____ Localité : Vannes

Code postal : 56000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0297012889

Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : cedric.masson @ advok.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 13 Voie : rue Jean Corvisart

Lieu-dit : Le Chateau d'Olonne

Localité : Les sables d'Olonne

Code postal : 85180 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 060 Section : B H Numéro : 0035

Superficie totale du terrain (en m²) : 533

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

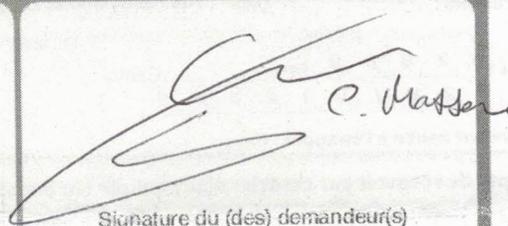
Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Vannes

Le : 26 janvier 2021



C. Masson

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :