

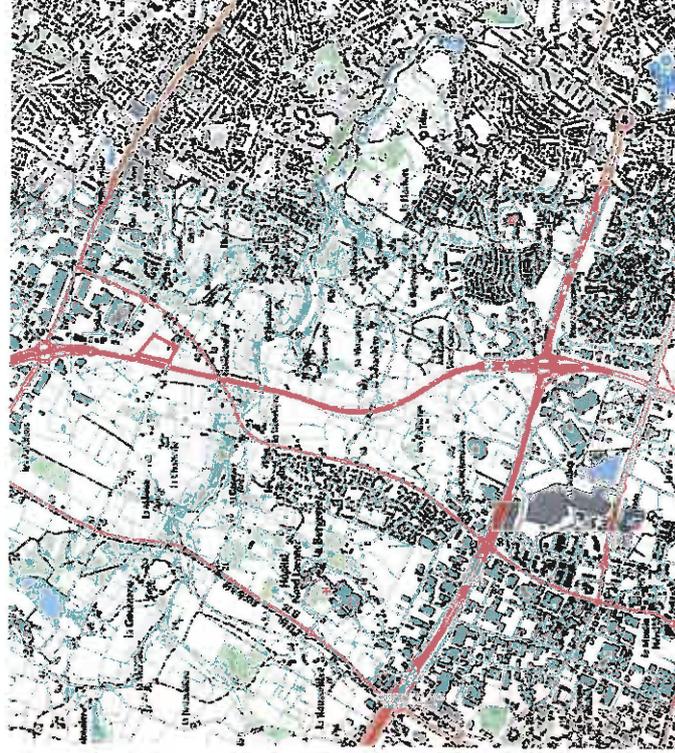


Demande de Certificat d'Urbanisme

Commune de Saint Herblain

Secteur de la Sollay et de Bagatelle

Mai 2012





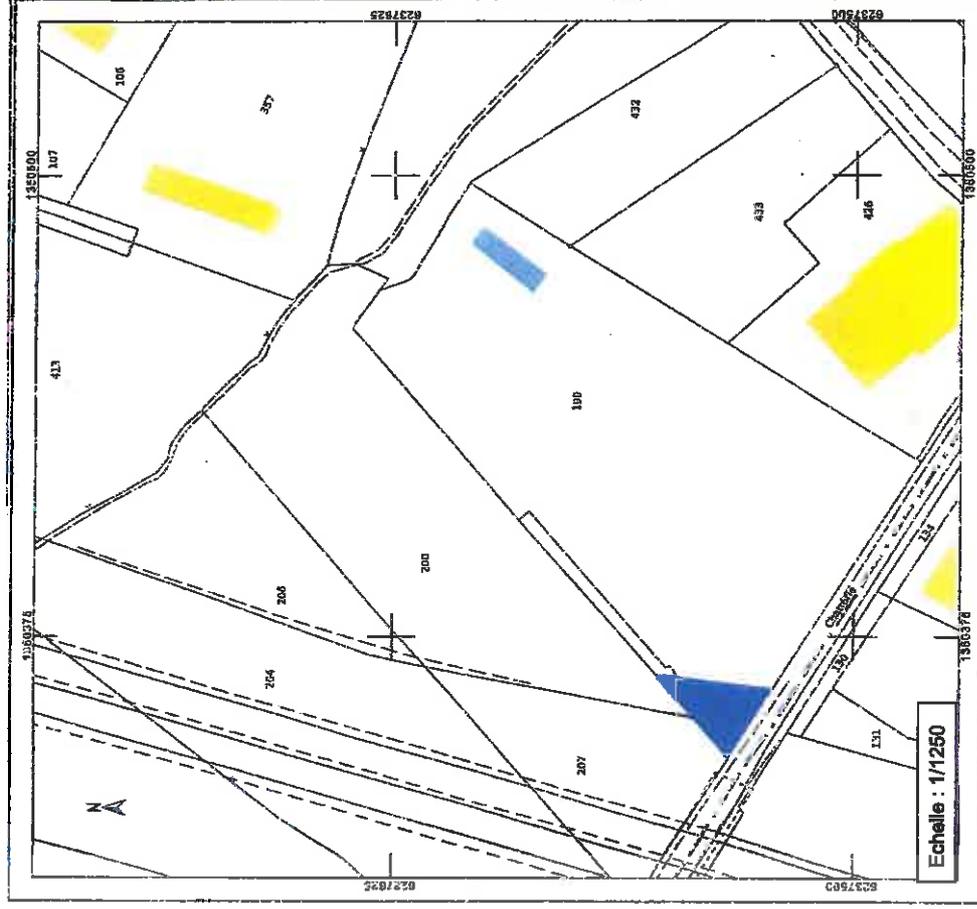
L'entité foncière, objet de la demande se situe entre :

- ❖ La RN 844 à l'Ouest (périphérique Nantes)
- ❖ Le chemin de la Chatterie au Sud (voie de desserte du site)
- ❖ Les constructions d'activités se développant le long du Boulevard Marcel Paul à l'Est
- ❖ Un fossé délimitant le site de la Sollay au Nord

L'unité est constituée de 18 000 m² environ par les parcelles :

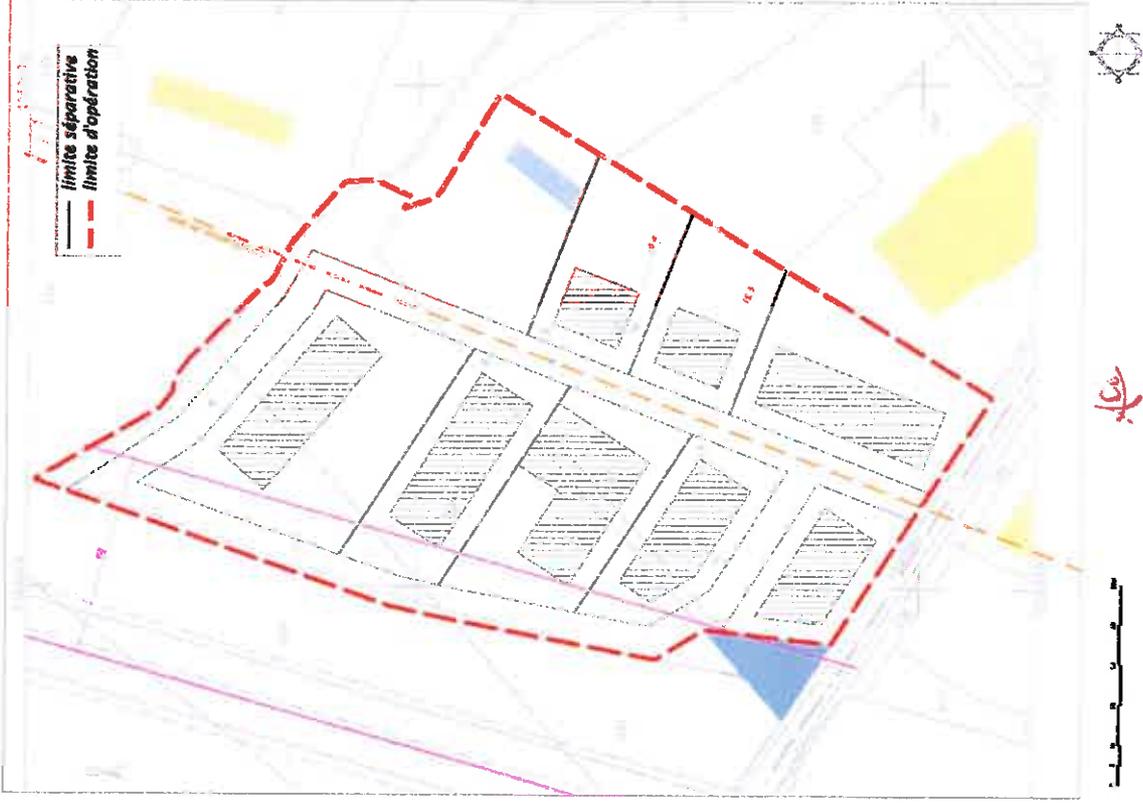
- ❖ BH 206
- ❖ BH 208
- ❖ BH 199

Le PLU classe ce secteur en zone Ue à vocation d'activités économiques : services, bureaux, artisanat, hébergements hôteliers.



Situation foncière et réglementaire

- **Projet de division et réalisation des immeubles de bureaux à usage tertiaire :**
 - ❖ 36 000 m² de SHON hors parking en sous-sol
 - ❖ 450 places de stationnement en silo
 - ❖ 389 m² réservés au stationnement des deux roues
- **Accès unique par le chemin de la Chatterie. Aucun accès par la RN 844.**
- **Périmètre traversé par une canalisation de gaz générant une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe.**
- **Recul inconstructible de 50 m de l'axe de la RN 844.**

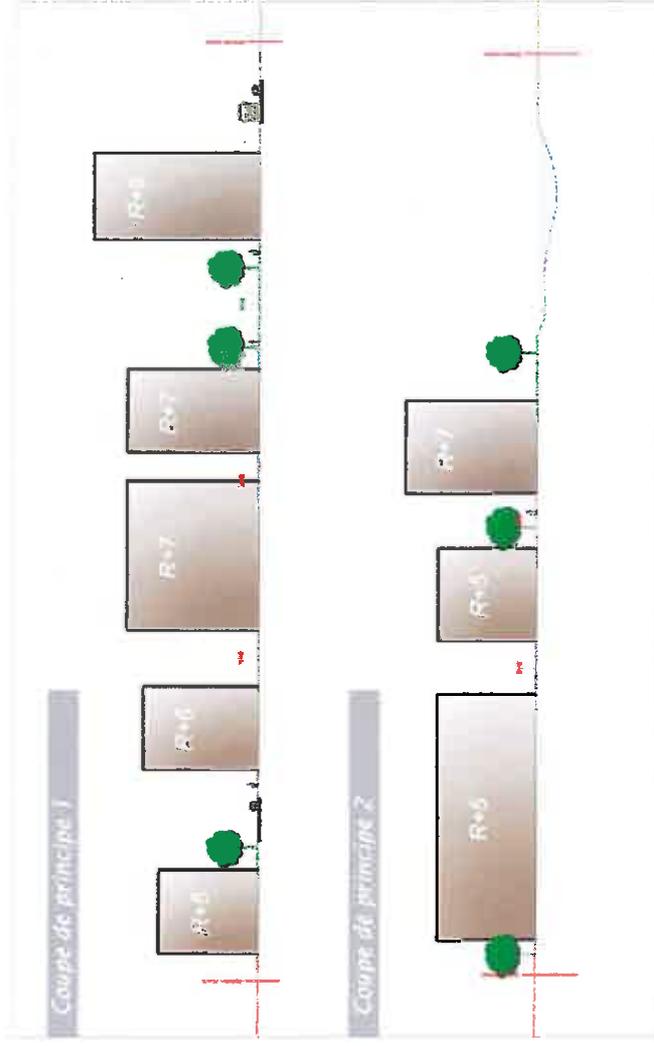


Plan du projet envisagé



➤ Hauteur de construction :

- ❖ De R + 5 à R + 9 soit 30 m de hauteur maximum



Coupes de principe

CERTIFICAT D'URBANISME

Saint-Herblain

N° de dossier

CU 044162 12Z4252

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse: Cadastre (numéros de sections et parcelles)	Chemin de la Chatterie - LE CHIENDENT 44800 SAINT-HERBLAIN BH 0199, BH 0208, BH 0208
DEMANDEUR DU CERTIFICAT Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	SARL CORTEX INVESTISSEMENTS Mr DUBREUIL Jérôme 3 Chemin des Vignes 44800 SAINT-HERBLAIN
PROPRIETAIRE DU TERRAIN (s'il est autre que le demandeur) Identité / Adresse (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 27/04/2012
<input checked="" type="checkbox"/> 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 : projet de division et réalisation d'immeubles de bureaux à usage tertiaire, 36 000 m ² de surface de plancher hors parking sous-sol, 450 places de stationnement en silo, 389 m ² réservés au stationnement deux roues. . Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 22 juin 2007, modifié le 21 octobre 2011 et révisé le 6 avril 2012, par délibérations du Conseil Communautaire. Le terrain est situé en zone UE

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Seule réserve de flexibilité de la détermination du demandeur</i>	Surface de plancher ① susceptible d'être édifiée ② (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de plancher ③ des bâtiments existants (So)	Surface de plancher ④ résiduelle disponible	Surface de plancher ⑤ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
18447,00 m ²	m ²	m ²	m ²	0,00 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 Soils (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 modalités d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'Etat de prospérité.				

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

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- LIGNE DE TRANSPORT GDF
- SERVITUDE D'INTERDICTION D'ACCES
- ZONE DE DEGAGEMENT DU RELAIS HERTZIEN D'ORVAULT
- ZONE DE PROTECTION DU RELAIS HERTZIEN de SAINT-MERBLAIN

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de NANTES METROPOLE.

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.

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 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles 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 la 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.*

Taxe d'Aménagement communale.

taux: 5,00 %

Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de-France. Taux : %

Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux %

Taxe d'Aménagement départementale.

taux: 1,4 %

Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement Taux : 0,3 %

Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.
Taux de la zone : € au m².

Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.) Taux 0,4 %

Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :

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 rattachement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème}-a)

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème}-b) Délibération du Conseil Communautaire du 9 mars 2007, Montant fixé à : 3 921,94 € / place (1^{er} novembre 2011). Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L 421-3 du code de l'urbanisme)

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d)
Délibération du conseil de la Communauté Urbaine de Nantes du 21 décembre 2001.

Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3^{ème}).

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME						
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi	service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Eaux usées			Voir l'avis de Nantes Métropole ci-joint			
Eaux pluviales						
Voies						
Eau potable						
Électricité						

- CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**
- La commune de Saint-Herblain est reconnue infestée par les termites ou susceptible de l'être, par l'arrêté préfectoral du 08/11/2004.
 - La commune de Saint-Herblain est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN) approuvé le 06/11/1993 (inondation).
 - La commune de Saint-Herblain est classée en zone 3 (aléa modéré) pour les risques sismiques (décrets et arrêté du 22 octobre 2010).
 - En ce qui concerne le risque d'exposition au plomb, un arrêté préfectoral en date du 30 juin 2003, classe l'ensemble du département comme étant à risque.
 - Voir l'avis de GRT Gaz ci-joint -
 - Voir l'annexe 7.5 du Plu concernant le bruit avec le classement des infrastructures de transports terrestres

- CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**
- 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
 Les règles d'urbanisme (voir carte Z) empêchant de reconstruire de la même façon (et) les bâtiments existant(s) sur le terrain de la demande
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) 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 (article L. 410-1, 3^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que :

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

NANTES METROPOLE/GRT Gaz

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
 (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci après doivent être accomplies

Déclaration préalable de division
Permis de construire/permis d'aménager

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'absence de cet enregistrement des actes indiqués dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un maximum de 1000 EURO(s) en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. La rétroaction des sanctions de la commune au édit des lois peut être également soumise

Le présent certificat comprend 4 pages
 Pour toute demande de renseignements, s'adresser :

Service Urbanisme

02.20.25.24.16

Saint-Herblain, le 23 Mars 2012

Bernard GAGNET



Adjoint au Maire
 Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement

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

INFORMATIONS**DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'un an et demi 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 9.

Passé le 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 (Greffier du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 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 le régime des 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 A UN ARCHITECTE (Articles L 421-2 et R 421-1-2 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 hors oeuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute)

DELAIS 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 deux 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 du 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).

DEMANDE DEPOSEE LE : 12/12/95	B	AUTORISATION No CI 44 162 95Z8001
Par : Consorts MABIT C/O MABIT Robert Demeurant à : Route de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN		S.H.O.Nette : 0 m2
Représenté par : Mr MABIT Robert pour : Remblaiement de terrain jouxtant la Rocade Ouest		Nb Batiments : 0 Nb Logements : 0
Terrain sis à : Le Chiendent - Route de la Chatterie Réf.Cadastrales BH0195, BH0205,		Destination

Le MAIRE,

- Vu la demande d'autorisation sus-visée.
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 442-1, et R 442-1 et suivants.
- Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 15 Janvier 1996.
- Vu l'avis Favorable de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement en date du 12 janvier 1996.

A R R E T E

=====

ARTICLE 1 : L'autorisation relative aux Travaux Divers est ACCORDEE pour le projet décrit dans la demande sus-visée sous réserve des dispositions suivantes :

Le remblai du terrain évitera toute pollution des sols et préservera la servitude d'écoulement du ruisseau desservant le bassin d'orage situé à l'est de la parcelle.

Le lit du ruisseau ne sera pas comblé par le remblais et son profil en long ne sera pas modifié afin d'assurer l'écoulement normal des eaux du talweg.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Vu 8/09/2011

[Signature]

Vu 8/10/2011



SAINT HERBLAIN, le : - 4 MARS 1996
Le Maire et par délégation l'Adjoint

[Signature]

Vu 8/19/2011

[Signature]

- DROIT DES TIERS : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé,...)
- VALIDITE : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- AFFICHAGE : Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Elle est également affichée en Mairie pendant deux mois.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une autorisation qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique Le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux.
défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Vu 8/19/2011

[Signature]

