

**COMMUNE
DE LA ROCHE SUR YON**

CERTIFICAT D'URBANISME Positif
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° 2025-Ville-0203

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 24 Y0987
Déposée le :	14/10/2024	
Par :	Madame VUJICIC Sonia	
Demeurant à :	127 ROUTE DE SAINT FLORENT DES BOIS 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	127 ROUTE DE SAINT FLORENT DES BOIS - BELLE PLACE 85000 LA ROCHE SUR YON 191 IN 177	Superficie : 972 m ²

LE MAIRE au nom de la Commune,

CERTIFIE

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- a) Simple information (art. L.410-1-a du code de l'urbanisme)
 b) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L.410-1-b du code de l'urbanisme)

Nature de l'opération : Projet de construction d'une maison individuelle à usage d'habitation suite à une division parcellaire envisagée

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption au bénéfice de la Roche-sur-Yon Agglomération. La DIA est à transmettre en 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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes suivantes sont applicables :

- PT1 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles
- PT3 - Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire.
- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 17- La Marronnière.
- Le terrain est situé dans le périmètre de la ZAC La Marronnière: création approuvée par délibération en date du 08 février 2006, dossier de réalisation approuvé par délibération en date du 12 décembre 2007.

En application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, une convention entre la SEM ORYON et le constructeur sera établie afin de déterminer les conditions de participations au coût des équipements de la ZAC.

- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (bruit) route de Saint Florent des Bois – 100 mètres.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) : L111-1 et suivants (à l'exception des articles L111-3 à L111-5 et de l'article L111-22), R 111-2, R111-4, R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme,
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
- Le règlement de la zone UB.

EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Voir avis Vendée Eau du 28/01/2025
Eaux pluviales	Rétention des eaux pluviales à la parcelle	Voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 08/11/2024
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 08/11/2024
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Voir avis Sydev du 28/10/2024
Voirie	Le terrain est desservi par une voie départementale	Voir avis favorable de l'ARD du 07/11/24 sous réserve d'un accès commun

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles L 331-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Taxes	Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.
Taxe d'Aménagement (Part communale)	Taux : 3,2%
Taxe d'Aménagement (Part départementale)	Taux : 1,50%
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux : 0,40%

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du Code de l'urbanisme)

REPONSE A LA DEMANDE

L'opération envisagée est **RÉALISABLE (1)**

(1) sous réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

Les deux parcelles devront être desservies par un accès commun conformément à l'avis de l'Agence Routière Départementale.

Conformément à l'article R 410-13, cet accord porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. Il ne préjuge en rien de la suite qui pourra être donnée à l'instruction du permis ou de la déclaration préalable au cours de laquelle sera examiné l'ensemble des règles applicables.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa: faible
- Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être contaminée par le Terme de Saintonge. En conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée, en application de l'arrêté préfectoral n° 04-DDE 273, sur les précautions qui doivent être prises pour éviter leur propagation et les dégâts qu'il provoque.
- Risque d'exposition au plomb : le Code de la Santé Publique impose sur tout le territoire national la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble, ou tout autre partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.
- L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n° 2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certaines dispositions réglementaires du code de la santé publique.
- Conformément au règlement de service de La Roche-sur-Yon Agglomération, à compter du 24/01/2013, en cas de vente d'un bien immobilier sur la commune de LA ROCHE SUR YON et desservi par un réseau d'assainissement collectif, un contrôle de conformité des installations de collecte extérieure et intérieure du bien raccordé au réseau public d'assainissement devra être réalisé. (règlement consultable sur <http://www.larochesuryonagglomeration> – onglet vivre – habiter et s'installer – assainissement – assainissement collectif – règlement d'assainissement).
- La totalité du département de la Vendée 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 ».

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Déclaration préalable pour la création d'un lot à bâtir
- Permis de construire
- Convention de participation aux équipements communs de la ZAC de la Marronnière (article L 311-4 du Code de l'Urbanisme) intégrant l'ensemble des coûts nécessaires à la viabilisation (électricité, eau...)

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 17 FEV. 2025

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint à l'aménagement, l'urbanisme,
les bâtiments publics, l'espace rural et la commission de sécurité

Pierre LEFEBVRE



La durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 14 décembre 2024.

Transmis en Préfecture le 20/02/2025

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

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.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

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'ensoleillement, 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, au moins deux mois avant la date d'expiration du délai de validité.

