

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2025-VILLE-0949

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 25 00199
Déposée le :	04/03/2025	
Par :	Monsieur FOURMOND mathieu	
Demeurant à :	89 RUE MARECHAL JOFFRE 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	<b>89 RUE DU MARECHAL JOFFRE</b> 85000 LA ROCHE SUR YON 191 AM 506	Superficie : 256 m <sup>2</sup>

**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** : Division de la maisons en 2 maisons.

**DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)** au bénéfice de la Roche-sur-Yon Agglomération. La DIA est à transmettre en commune.

Et est dans le périmètre du Droit de Préemption relatif aux cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux

(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**

- T5 - Relations aériennes - dégagement
- PT2 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles
- AC4 - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (bruit) rue du Maréchal Joffre 100m.
- Secteur AVAP – Hauteur 12 m à l'égoût - Possibilité de passage à 15 m en attique

**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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,

- Le règlement zone **UA\***

## EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le projet n'est pas desservi par le réseau d'eau pour le second	(voir avis Vendée Eau du 07/04/2025)
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 14/04/2025)
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 14/04/2025)
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis Sydev du 18/03/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	

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)

<b>Taxes</b>	<i>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.</i>	
Taxe d'Aménagement (Part communale)	Taux : 5%	
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)

## REPOSE A LA DEMANDE

Vu l'article L332-15 du code de l'urbanisme,

Considérant que le second logement n'est pas desservi par le réseau d'eau potable,

Considérant néanmoins que l'extension du réseau à réaliser mesure moins de 100 mètres,

Considérant dès lors qu'il pourra être demandé l'accord du pétitionnaire pour prendre en charge cette extension de réseau conformément à l'article L332-15 du Code de l'urbanisme

Considérant que le projet se situe en zone UA

Considérant que le règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme précise que :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les logements :

- Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique pour un changement de destination, un projet de réhabilitation, la construction d'un seul et unique logement en second rideau, ou pour une extension ou une surélévation, aucune place ne sera exigée.

Dans les autres cas, les normes sont les suivantes :

- Pour les logements d'une surface de plancher  $\leq 30$  m<sup>2</sup>, aucune place n'est requise. Toutefois, pour tout projet comportant au moins 5 logements  $\leq 30$  m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place minimum par tranche de 5 logements.
- Pour les logements d'une surface de plancher  $> 30$  m<sup>2</sup> et  $< 80$  m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement
- Pour les logements d'une surface de plancher  $\geq 80$  m<sup>2</sup>, il est exigé 1,5 place minimum par logement

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 0,5 place de stationnement minimum par logement.

Considérant que le projet sur la division d'une maison en deux logements,

**L'opération envisagée est RÉALISABLE sous réserve de la prise en charge de l'extension des réseaux par le porteur du projet et sous réserves du respect des contraintes réglementaires mentionnées dans ce document. L'impossibilité avérée de réaliser les places de stationnement nécessaire au projet sera motivée.**

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: moyen
- Par arrêté 24-DDTM85-463 du 18/07/2024, le Préfet de Vendée a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation (PPRNI) du bassin versant de l'Yon sur les communes de la Roche-sur-Yon, Aubigny-les-Clouzeaux, Dompierre-sur-Yon et Mouilleron-le-Captif. Aussi, sur ces communes, les projets concernés par ce risque pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques au titre du R111-2 du Code de l'Urbanisme. Pour en savoir plus : [Bassin versant de la rivière de l'Yon - Etudes d'aléas - Plans de prévention des risques naturels \(PPRI – PPRL\) - Prévention des risques naturels et technologiques - Actions de l'État - Les services de l'État en Vendée](#)
- Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être contaminée par le Termite 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<sup>er</sup> 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.larochesuryonagglomération](#) – 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 :

- Demande de déclaration préalable au besoin (si modification de façades...)
- Demande de permis de construire selon

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 26 MAI 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 04/05/2025.**

Transmis en Préfecture le 30/05/2025

*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.