

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2025-VILLE-1000

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 25 00155
Déposée le :	21/02/2025	
Par :	Madame BRUNET Magali	
Demeurant à :	8 RUE SAINT HILAIRE 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	RUE SAINT HILAIRE 85000 LA ROCHE SUR YON 191 AM 363	

**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 : construction de logements type 2.**

**DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple au bénéfice de la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon. La déclaration d'intention d'aliéner sera à transmettre en commune. Par ailleurs, le terrain est également situé 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** : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage,

**AC4** : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (parc ou jardin privé repéré).

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

**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), R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme,
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
- Le règlement de la zone **UA**.

## EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par le réseau d'eau potable (extension sous voie privée).	(voir avis Vendée Eau du 05/03/2025)
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eaux pluviales.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 26/03/2025)
Eaux usées	Le terrain est desservi par le réseau d'eaux usées.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 26/03/2025)
Electricité	Le terrain n'est pas desservi par le réseau de distribution d'énergie électrique.	(voir avis Sydev du 18/03/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale et une voie privée.	<b>Prévoir l'accès par la parcelle AM355 (Vendée Habitat) / le chemin d'accès 5T5Q n'est pas calibré pour un accès motorisé</b>

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	<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 : 5,00%	
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 équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

## REPONSE A LA DEMANDE

Considérant le règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la zone UA dans laquelle se situe le projet,

Considérant que ce règlement précise que pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (périmètre du SPR, carte des qualités architecturales et paysagères, règlement, plan des hauteurs) afin de compléter la lecture du présent règlement [...],

Considérant la fiche « parcs ou jardins privés » du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant SPR qui stipule qu'il convient de maintenir les espaces perméables exception faite des occupations autorisées : extension et piscine,

Considérant que le projet de construction de logements est situé dans le périmètre du SPR au sein d'un parc ou jardin privé repéré,

Considérant que seules les extensions et les piscines sont autorisées,

Considérant donc que le projet ne respecte pas le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant SPR,

**L'opération projetée n'est PAS RÉALISABLE.**

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- **Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.** Nature de l'aléa : faible et moyen.
- **Par arrêté n°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 R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- **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<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.
- **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 ».

**Le délai de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 21/04/2025.**

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 02 JUIN 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



Transmis en Préfecture le 05/06/2025

*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**

- **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 DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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.