

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

ARRETE N° 2025-VILLE-1054

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 25 00393
Déposée le :	12/04/2025	
Par :	Monsieur RAUTUREAU Yann	
Demeurant à :	CHATEAU FROMAGE 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	ROUTE DE CHATEAU FROMAGE 85000 LA ROCHE SUR YON 191 ZV 147	Superficie : 4027 m²

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 parcellaire pour création de 3 lots à bâtir**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.

(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 :

- T5 - Relations aériennes - dégagement
- PT1 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

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 de la zone UH.

PRESRIPTIONS PATICULIERES

- OAP Trame Verte Bleue et Noire,
- Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Cheminement à conserver,

EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Non desservie	Voir avis Vendée Eau en date du 30/04/2025
Eaux pluviales	Desservie	Voir avis SEA La Roche Sur Yon agglomération en date du 07/05/2025
Eaux usées	Desservie	Voir avis SEA La Roche Sur Yon agglomération en date du 07/05/2025
Electricité	Desservie	Voir avis SyDEV en date du 29/04/2025
Voirie	Desservie	Voir avis de l'Agence routière départementale en date du 16/04/2025

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%
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)

REPONSE A LA DEMANDE

Considérant l'avis de Vendée Eau qui indique qu'une extension du réseau d'eau potable d'une longueur de 68 mètres est nécessaire sous voie publique,

Considérant l'article L.332-15 qui stipule que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau et gaz, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, imposer au bénéficiaire le financement du raccordement au réseau d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou des emprises publiques, lorsque ce raccordement n'excède pas cent mètres et que le réseau, dimensionné pour correspondre exclusivement aux seuls besoins du projet, n'est pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

L'opération envisagée est RÉALISABLE sous réserve de la prise en charge de l'extension de réseau par le porteur du projet et sous réserves du respect des contraintes réglementaires mentionnées dans ce document.

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 et 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 (PPRI) 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 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

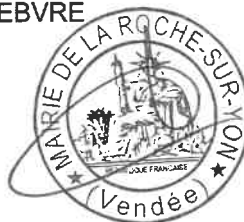
La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- **Permis d'aménager car extension réseau d'où équipement commun aux lots,**
- **Permis de construire.**

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 10 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 12/06/2025

*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

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.