

**COMMUNE
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2025-VILLE-2145

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 25 01125
Déposée le :	06/10/2025	
Par :	TERIMMO ATLANTIQUE Monsieur PRIVAT Philippe	
Demeurant à :	22 RUE BENJAMIN FRANKLIN 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	IMPASSE DES JARDINS DE SAINTE ANNE 85000 LA ROCHE SUR YON 191 ER 6	

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 : création de deux terrains à bâtir desservis par la voie du lotissement "Les Jardins de Sainte Anne".

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.
(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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte, Bleue et Noire »,
- Voisinage d'infrastructure de transport terrestre.

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 **Uh**.

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.	(voir avis Vendée Eau du 17/10/2025)
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eaux pluviales.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 07/11/2025)
Eaux usées	Le terrain est desservi par le réseau d'eaux usées.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 07/11/2025)
Electricité	Une extension du réseau électrique sera nécessaire.	(voir avis Sydev du 08/10/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie privée.	

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%
Redevance 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 permis d'aménager n°08519123Y0002 accordé en date du 09/10/2023 (modifié le 05/08/2025 et transféré le 30/10/2025) pour la réalisation du lotissement à usage principal d'habitation dénommé « Les Jardins de Sainte Anne »,

Considérant que le projet porte sur le détachement de deux lots à bâtir, hors périmètre du lotissement susvisé, en empruntant ses équipements communs (voirie/réseaux),

Considérant que ce projet conduit à l'extension du périmètre du lotissement et que ce déploiement doit être considéré comme un nouveau lotissement,

Considérant qu'un nouveau permis d'aménager intégrant ces deux nouveaux lots à bâtir est nécessaire,

L'opération projetée n'est PAS RÉALISABLE.

Observations et prescriptions particulières :

- 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.
- La Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire du 26/03/2024. Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi a eu lieu au sein du Conseil d'Agglomération et est clos par délibération du 26/06/2025. Tout projet susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme.
- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa : faible et moyen.

- 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'ils provoquent.
- 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 1er 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 ».

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation,

Transmis en Préfecture le 04/12/2025

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.