

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2025-VILLE-2189

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	N° CU 085 191 25 00906
Déposée le :	05/08/2025	
Par :	<b>Madame DRAPEAU Paulette</b>	
Demeurant à :	8 PLACE DES CONSTELLATIONS 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	<b>8 PLACE DES CONSTELLATIONS</b> 85000 LA ROCHE SUR YON 191 IN 46	Superficie : <b>2444 m<sup>2</sup></b>

**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 parcelle 000IN46 en 2 parties, pour détacher une parcelle d'environ 1500 m<sup>2</sup> en vue d'une vente pour terrain constructible de maison à usage d'habitation.

### DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)** au bénéfice d'Oryon. La DIA est à déposer 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

### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire

- La propriété est concernée par une Orientation d'Aménagement la Marronnière :

La Marronnière - ZAC : 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.

### 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 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 22/08/2025-)
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 23/10/2025)
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 23/10/2025)
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis Sydev du 11/08/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	(voir avis favorable de la voirie du 12/09/2025)

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 équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 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) délibération n°2B du 08/02/2006 article 7 portant création de la ZAC de La Marronnière

## REPOSE A LA DEMANDE

**L'opération envisagée est REALISABLE (1) sous réserve du respect du PLU – « Dispositions règlementaires commune aux zones » – Caractéristiques paysagères – Les zones humides NON cartographiées sur le plan de zonage – qui précise que :**

Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide supérieure à 0,1 ha est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.

Quant aux zones humides inférieures à 0,1 ha, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après et sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :

- La réalisation de cheminements doux
- Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Le remblaiement

(1) sous réserves et selon les prescriptions 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
- La Marronnière - ZAC : 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.***
- 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](#)
- La Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire du 26 mars 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 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.
- 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 de division,
- Demande de 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 08 DEC. 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 05/10/2025.**

Transmis en Préfecture le 11/12/2025

*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**

**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.