

**COMMUNE
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2025-VILLE-2221

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 25 01160
Déposée le :	14/10/2025	
Par :	NOVALYS Monsieur TANT Benjamin	
Demeurant à :	41 Boulevard Ambroise Paré 80000 AMIENS	
Sur un terrain sis :	17 Rue Maxime Dervieux 85000 LA ROCHE SUR YON 191 HY 68	

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 : réalisation d'un ensemble immobilier composé de 1 bâtiment accueillant 37 logements (surface de plancher envisagée 2 588,68 m²).

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

PT1 : Servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte, Bleue et Noire »,
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (bruit).

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 **UB**.

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 14/11/2025)
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par le réseau d'eaux pluviales.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 05/11/2025)
Eaux usées	Le terrain est desservi par le réseau d'eaux usées.	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 05/11/2025)
Electricité	Une extension du réseau électrique sera nécessaire.	(voir avis Sydev du 20/10/2025)
Accès et défense incendie	L'accès et la défense extérieure contre l'incendie sont conformes.	(voir avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée du 31/10/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie départementale située en agglomération.	L'accès nécessite à la demande du service voirie de la ville de La Roche-sur-Yon, un aménagement de la rue Dervieux porté par le pétitionnaire afin de sécuriser l'accès et la continuité piétonne sur l'accotement / dispositif de réduction de vitesse, création d'un trottoir (voir avis de l'Agence Routière Départementale de la Vendée du 17/11/2025 et celui de la ville de La Roche-sur-Yon du 28/11/2025)

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 : 5,00%	
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, notamment son volet mixité sociale, qui précise que pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher (SDP) affectée au logement :

- 15 % au minimum de la SDP devront être affectés à du logement locatif aidé bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), ou Prêt Locatif Social (PLS),
- 10 % au minimum de la SDP devront être affectés à du logement en accession sociale (Prêt Social Location Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), ou équivalent),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale de la Vendée du 17/11/2025 qui précise que le projet nécessite un aménagement de la rue Dervieux porté par le pétitionnaire afin de sécuriser l'accès et la continuité piétonne sur l'accotement (dispositif de réduction de vitesse, création d'un trottoir),

L'opération envisagée est RÉALISABLE sous réserve du respect de la mixité sociale et de la prise en charge des aménagements attendus par le gestionnaire de voirie.

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.

Aussi, lors de tout dépôt de dossier, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter les éléments nécessaires pour vérification de la conformité avec le Plan Local d'Urbanisme.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- **Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.** Nature de l'aléa : faible.
- **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 juin 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.
- **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 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^{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.
- **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 permis de construire.

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation,

Transmis en Préfecture le 19/12/2025

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.