

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

**CERTIFICAT D'URBANISME Négatif**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026-VILLE-2505

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	N° <b>CU 085 191 25 01363</b>
Déposée le :	27/11/2025	
Par :	<b>Madame BOURASSEAU Isabelle Monsieur BOURASSEAU Dominique</b>	
Demeurant à :	32 rue Pierre Oliveau 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	<b>30 RUE PIERRE OLLIVEAU</b> 85000 LA ROCHE SUR YON 191 DN 123, 191 DN 419	Superficie : <b>1183 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** : **Projet de vente de la parcelle DN 419 (518 m<sup>2</sup>) et partiel de la DN 123 (soit environ 300 m<sup>2</sup>) Total : +/- 820 m<sup>2</sup>**

**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**

Néant

**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 et de Programmation sectorielle n 13

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

- Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 à R.111-27 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 une desserte publique	voir avis Vendée Eau du 16/12/2025
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 29/12/2025)
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 29/12/2025)
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis Sydev du 04/12/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	(voir avis DEP favorable du 02/01/2026)

## 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 équipements propres mentionnés à l'article L. 332-17 du Code de l'Urbanisme
Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

## REPONSE A LA DEMANDE

Considérant que l'OAP sectorielle n°13 – présente les parcelles concernées comme suite :

Elles sont constituées d'un ensemble de fonds de parcelles en lanières qu'il est possible d'urbaniser sous forme d'un projet d'ensemble. Que les enjeux sont de permettre l'urbanisation d'une dent creuse au sein d'un quartier existant et d'améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements par un meilleur maillage des cheminements doux...

Considérant que l'OAP sectorielle n°13 – présente un cheminement des piétons et véhicules au travers des parcelles via une voie principale Nord / Sud. et lié par plusieurs accès,

Considérant que le projet de création d'un lot à bâtir sans connexion avec les parcelles contiguës, sans vision d'aménagement globale et est situé dans la partie la plus restreinte du secteur concerné, ce qui compromet les cheminements prévus,

Considérant dès lors que le projet est incompatible avec l'opération d'aménagement n°13,

**Le projet est NON REALISABLE.**

*Le présent certificat d'urbanisme « négatif » ne préjuge en rien de la suite qui pourra être donnée lors de l'instruction d'une demande de permis de construire au cours de laquelle sera examiné l'ensemble des règles applicables et où l'accord du(des) demandeur(s) sera sollicité pour la prise en charge de l'extension du réseau dans les conditions prévues à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.*

### **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. 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 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,

**La durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 27/01/2026.**

*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.