

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2026-VILLE-2820

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE |  | Référence dossier:                     |
|---------------------------|--|--|
| Type de demande :         | <b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>   | N° <b>CU 085 191 26 00074</b>          |
| Déposée le :              | 26/01/2026   |  |
| Par :                     | <b>ORYON</b>   |  |
| Demeurant à :             | 92 Boulevard Gaston Defferre<br>85000 LA ROCHE SUR YON   |  |
| Sur un terrain sis :      | <b>68 Rue du Maréchal Juin</b><br>85000 LA ROCHE SUR YON<br>191 CD 131, 191 CD 134, 191 CD 136, 191 CD 34,<br>191 CD 35, 191 CD 37 | Superficie : <b>4267 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** : Construction d'une opération immobilière mixte composée d'un immeuble tertiaire, d'un immeuble de logement collectifs, d'une cellule commerciale et d'un équipement public.

### 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**

### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire
- Périmètre de voisinage d'infrastructure terrestre, Rue du Maréchal Juin 100m
- Sursis à statuer – Parc Naturel Urbain

### 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 **UB**

## EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

| RESEAUX               | Desserte  | Observations   |
|-----------------------|---|--|
| Eaux pluviales        | Le terrain est desservi par une desserte publique | (voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 12/03/2026) |
| Eaux usées            | Le terrain est desservi par une desserte publique | (voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 12/03/2026) |
| Electricité           | Le terrain est desservi par une desserte publique | (voir avis Sydev du 27/01/2026)                          |
| SDIS-Défense incendie | Installation conforme                             | (voir avis SDIS du 17/02/2026)                           |
| Voirie                | Le terrain est desservi par une voie communale.   | (voir avis DEP favorable du 26/02/2026)                  |

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)                          |

## REPONSE A LA DEMANDE

Considérant l'article UB – 1 – 2 Interdiction et Limitation de Certains Usages et Affectations des Sols, Constructions et Activités qui précise l'interdiction de créer les commerces de **détail en dehors de la zone UBc et des linéaires commerciaux**.

Considérant qu'une partie du projet consiste en la création d'un bâtiment au RDC dont la sous destination est l'artisanat et commerce de détail,

Considérant que la sous destination de l'artisanat et du commerce de détail est interdite en zone UB,

L'opération envisagée **est RÉALISABLE sous réserve de respecter les destinations et les sous destinations énumérées ci-dessus conformément au règlement du PLU**,

Une attention particulière sera faite sur la végétation existante, notamment les haies présentes en limites Sud et Ouest de la parcelle qui devront être préservées ou compensées.

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
- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa: 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 (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 :

- Demande de permis de construire

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 26/03/2026.

*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**

**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.