

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2026-VILLE-2829

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	N° <b>CU 085 191 26 00117</b>
Déposée le :	05/02/2026	
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur BRIAUD Philippe</b> 3 Chemin de l'Etèpe 85170 BELLEVIGNY	
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur BRIAUD Christian</b> 14 La Turquoise 85170 LE POIRE SUR VIE	
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur BRIAUD Dominique</b> 5 B Allée de la Touche 85000 85000 MOUILLERON LE CAPTF	
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur BRIAUD Gustave</b> 3 Impasse de la Grange 85000 LA ROCHE SUR YON	
Par : Demeurant à :	<b>Monsieur BRIAUD Serge</b> 8 Impasse Sternes 85000 MOUILLERON LE CAPTF	
Par : Demeurant à :	<b>Madame GOYER Sandrine</b> 7 B Allée de la Touche 85000 85000 MOUILLERON LE CAPTF	
Sur un terrain sis : Cadastré :	<b>3 Impasse de la Grange</b> 85000 LA ROCHE SUR YON 191 DZ 5	Superficie : <b>2560 m²</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** : Création de 3 lots à bâtir avec accès individuels

**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**

- 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 de transport terrestre (bruit), RD 160 - Contournement Nord - 250m.

## NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- 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 une desserte publique	(voir avis Vendée Eau du 09/03/2026)
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 projet n'est pas desservi par le réseau d'électricité	(voir avis Sydev du 02/03/2026)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	(voir avis DEP défavorable du 05/03/2026)

## 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%
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 à la charge du porteur de projet 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** l'article R.111-2 : salubrité et sécurité civile – qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Considérant** l'avis défavorable du Service des Equipements et Espaces Publics de la ville de La Roche sur Yon qui précise que l'altimétrie entre la rue de la Maison Neuve des Landes et les lots C et D ne permet pas de créer des accès. La desserte de ses lots doit être réalisée depuis le lot B

**Considérant** que le projet prévoit une division d'une parcelle en quatre lots, un loti A bâti, un lot B accès par l'Impasse de la Grange, deux lots C et D proposant leur accès par la rue de la Maison Neuve des Landes,

**Considérant** que la rue de la Maison Neuve des Landes présente un nivellement important par rapport à la parcelle étant en contre bas, ce qui remettra en cause la structure de la voie dû à la présence d'un enrochement,

**Considérant** que les accès aux lots C et D sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique structurellement à la rue de la Maison Neuve des Landes,

**L'opération envisagée est NON REALISABLE**

**Observations et prescriptions particulières :**

- 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 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 toute 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 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.