

**COMMUNE  
DE LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2026-VILLE-3208

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	N° CU 085 191 26 00223
Déposée le :	03/03/2026	
Par :	<b>Monsieur CARTIGNY Jean-Christophe</b>	
Demeurant à :	63 Rue Gaston Ramon 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	<b>111 Chemin de la Vrignaie</b> 85000 LA ROCHE SUR YON 191 ZH 45	Superficie : 20292 m <sup>2</sup>

**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 :** Démolition reconstruction d'une maison avec une extension et construction d'annexes.

**DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption au bénéfice de la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

*(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 :

- PT2 - Protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles
- I4 : Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire.
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (arbre, haie, boisement).
- Zones humides.

## 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 de la zone A.**

## EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique.	voir avis Vendée Eau du 13/03/2026
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle	voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 10/03/2026
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 10/03/2026
Electricité	Le projet n'est pas desservi par le réseau d'électricité	voir avis Sydev du 04/12/2026
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	

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%

## REPONSE A LA DEMANDE

**Considérant** que la demande porte sur la démolition et la reconstruction d'une maison située en zone agricole,  
**Considérant** que la zone agricole du règlement du plan local d'urbanisme autorise les maisons d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

**Considérant** néanmoins le règlement du plan local d'urbanisme qui dispose que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

**Considérant** que la demande porte en deuxième lieu sur une extension de cette construction,

**Considérant** que l'article L111-15 du code de l'urbanisme permet une reconstruction des bâtiments qui doit être identique à ceux détruits,

**Considérant** néanmoins que le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme permet l'extension des constructions d'habitation existantes dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que cela ne conduit pas à la création d'un second logement,

**Considérant** que ce même règlement limite les extensions des constructions existantes à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant,

**Considérant** que la demande porte en dernier lieu sur la construction d'annexes,

**Considérant** que le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme permet la construction d'annexes dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que cela ne conduit pas à la création d'un second logement,

**Considérant** que ce même règlement précise que les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de tout point du bâtiment d'habitation principal et que leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,

**Considérant** l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipeement de la Vendée en date du 04/12/2026 stipulant qu'une extension de réseau sous voie publique est nécessaire à la réalisation du projet,

**Considérant** l'article L332-17 du code de l'urbanisme qui dispose que la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code,

**Considérant** l'avis de Vendée Eau en date du 13/03/2026 stipulant qu'une extension de réseau sous voie publique est nécessaire à la réalisation du projet,

**Considérant** que la nature du projet permet la mise à la charge du demandeur de l'extension de réseau d'eau, s'agissant d'un raccordement de moins de 100 mètres non destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures, en application de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme,

**L'opération envisagée de démolition reconstruction avec extension est RÉALISABLE (1) sous réserve :**

- de la prise en charge des extensions de réseaux eau potable et électricité par le porteur de projet.
- que le permis soit accordé dans un délai maximum de 10 ans après la démolition.
- de demander la reconstruction à l'identique de la construction démolie.
- de pouvoir établir que le bâtiment démoli a régulièrement été autorisé.
- que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement et qu'elle soit limitée à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant.

**L'opération envisagée de création d'annexes est RÉALISABLE (1) sous réserve :**

- de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de tout point du bâtiment d'habitation.
- que l'emprise au sol cumulée de ces annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

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 :**

- 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 concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Nature de l'aléa : moyen.
- 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.

- 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<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

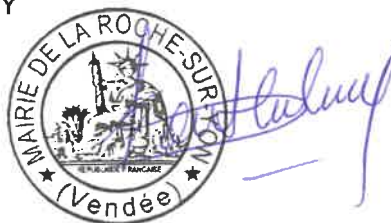
La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Etude de filière pour assainissement autonome,
- Permis de construire (avec le recours d'un architecte si la surface excède 150 m<sup>2</sup>)

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 07 MAI 2026

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjointe au logement et à l'urbanisme

Elodie BARTHELEMY



*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.