

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

ARRETE N° 2026-VILLE-3357

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 191 26 00351
Déposée le :	27/03/2026	
Par :	Monsieur PEREZ Patrice	
Demeurant à :	20 Chemin des Potiers 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis :	20 Chemin des Potiers 85000 LA ROCHE SUR YON 191 ZN 196	Superficie : 2702 m ²

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 maison individuelle**DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption SAFER** au bénéfice de la Le terrain est concerné par le champ d'application du droit de préemption au bénéfice de la SAFER

(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****- Aucune servitude****PRESCRIPTIONS PARTICULIERES****- Le terrain est concerné par l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation Trame Verte, Bleue et Noire****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 **A**

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 14/04/2026
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 04/05/2026)
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	(voir avis Sydev du 30/03/2026)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	(voir avis DEP du 03/04/2026)

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 propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme

REPONSE A LA DEMANDE

Considérant que le terrain est en zone A au PLU,

Considérant que l'article A – Caractère de la zone – qui précise que la zone agricole (A) a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique, biologique ou économique et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières,

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes.
- Les habitations existantes, non liées à l'activité agricole, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

Interdictions :

Toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'activité agricole ou non mentionnée au chapitre précédent

Considérant que la destination du projet de construction n'est pas autorisée par le règlement de la zone A du PLU,

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 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, le 26 MAI 2026

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

Elodie BARTHELEMY



La durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 27/05/2026

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.