

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

2025-146

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 085 093 25 00050
Déposée le :	27/10/2025	
Par :	Monsieur DELAUNAY Aurélien	
Demeurant à :	4 RUE DES SAPINS 85480 FOUGERE	
Sur un terrain sis :	La Pelonnière 85480 FOUGERE 93 ZR 9	

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 : détachement de deux lots à bâtir.**DROIT DE PRÉEMPTION**

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Néant.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (bruit).

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont :

- Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- La Carte Communale approuvée (zone ouverte à la construction en partie seulement).

EQUIPEMENTS PUBLICS

La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par le réseau d'eau potable	(voir avis Vendée Eau du 28/11/2025)
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par le réseau eaux usées	(voir avis La Roche-sur-Yon Agglomération du 17/12/2025)
Electricité	Une extension du réseau électrique sera nécessaire	(voir avis Sydev du 06/11/2025)
Voirie	Le terrain est desservi par une voie départementale et une voie communale (voir avis de l'Agence Routière Départementale Sud-Ouest de la Vendée du 05/11/2025)	

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 : 3,00%
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**L'opération envisagée est RÉALISABLE (1)**

(1) sous réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

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.
- **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 juin 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'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^{er} 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 ».

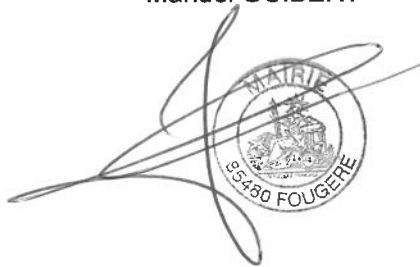
INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

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

- Demande de permis d'aménager ;
- Etude de filière pour assainissement autonome ;
- Demande de permis de construire.

Fait à FOUGERE, le 19/12/2025

Le Maire,
Manuel GUIBERT



Transmis en Préfecture le 19/12/2025

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.