

**COMMUNE DE  
LA ROCHE SUR YON**

**PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARRETE N° 2025-VILLE-0762

Demande déposée le 30/10/2024, complétée le 13/12/2024, modifiée le 04/11/2024, le 16/12/2024, le 05/03/2025 et le 09/04/2025		<b>N° PC 085 191 24 Y0148</b>
Par :	<b>EDMP PAYS DE LOIRE</b>	<b>Surface de plancher à destination de logement : 4700.60 m<sup>2</sup></b> <b>Surface de plancher à destination d'hébergement : 1590.40 m<sup>2</sup></b> <b>Surface plancher à destination de locaux d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle : 266.60m<sup>2</sup></b> <b>Surface de plancher à destination de crèche : 232.10 m<sup>2</sup></b> <b>Surface de plancher à destination de bureaux : 491.10 m<sup>2</sup></b>
Représenté par :	<b>Monsieur RICQUE Matthieu</b>	
Demeurant à :	35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D ASCQ	
Sur un terrain sis à :	<b>40 RUE VICTOR HUGO</b>	
Cadastré :	<b>191 AL 213, 191 AL 218, 191 AL 976, 191 AL 977, 191 AL 978, 191 AL 979, 191 AL 980</b>	
Nature des travaux :	<b>Réhabilitation des bâtiments, démolition partielle de bâtiments, construction extension bâtiment et d'un parc de stationnement</b>	

## LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code du patrimoine,  
Vu le Code de la construction et de l'habitation,  
Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,  
Vu les avis favorables avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 07/01/2025,  
Vu l'avis favorable avec prescriptions avec dérogation accordée de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée - sous-commission spécialisée accessibilité ERP en date du 19/12/2024,  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Territorial de l'Architecte et du Patrimoine de la Vendée en date du 02/01/2025,  
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée, groupement gestion des risques en date du 25/11/2024,  
Vu l'adoption à l'unanimité de la dérogation sur la hauteur de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable du 04/03/2025, portant sur la dérogation pour la hauteur de l'extension projetée,  
Vu l'avis du service Eau et Assainissement Déchets de La Roche-sur-Yon Agglomération du 08/04/2025,  
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 18/11/2024,  
Vu l'avis de Vendée Eau en date du 15/11/2024,

Considérant l'article L.632-1 du Code du Patrimoine qui indique que "dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.  
L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable",

Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,  
Considérant le règlement de la zone UA et les dispositions de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable dans lesquelles se situe le projet,

Considérant que deux bâtiments sont classés comme bâtiment d'intérêt patrimonial au titre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable,

Considérant le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant site patrimonial remarquable approuvé le 27/06/2017 et ses modificatifs, qui précise que :

Fiche 'bâtiment d'intérêt patrimonial /LES REGLES D'INTERVENTION – P.39

1 Principe général : conservation, restauration, objectif d'amélioration, retour à un état d'origine.

2 Démolition totale interdite sauf dans le cas d'une déshérence avérée entraînant dégradation et arrêté de Péril.

Vu le règlement : Fiche 'bâtiment d'intérêt patrimonial / 9 - Restauration des murs et parements / b – Façade enduite - P.42-43 :

Mise en œuvre et restauration :

- Préserver et restaurer les enduits anciens à la chaux préexistants, lorsque que cela est possible. Les enduits dégradés devront être repris par réhydratation au lait de chaux.
- Réaliser les enduits au mortier de chaux hydraulique naturelle, en utilisant des sables tamisés fins et teintés, finition dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels locaux.
- La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin.
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc
- Respecter et laisser apparents les appareillages\* de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpage\*) et les chaînages d'angle\* ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, pilastres...). L'enduit devra arriver au nu de la pierre, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.

Teinte de l'enduit :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire (pierre par exemple) la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée.
- Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue (brique par exemple) la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste.
- La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.'

Fiche 'bâtiment d'intérêt patrimonial / 10 – Percements de façade et menuiseries - P.44-45 :

Une modification de percement ou la création de nouveaux percements sera autorisée si l'équilibre et le rythme de la façade est maintenu.

Menuiserie des fenêtres :

- La finesse et le profil des moulures existantes seront maintenus dans le cas de restauration.
- Dans le cas d'un remplacement, on reprendra la mise en œuvre ancienne, et l'intégration de la nouvelle menuiserie se fera dans le respect des proportions et des partitions des menuiseries d'origine de la façade. Les carreaux devront être plus hauts que larges.
- La finesse et le profil des moulures existantes seront maintenus dans le cas de restauration.
- Les menuiseries seront réalisées en bois, ou aluminium de profilés fins et de formes arrondies.
- Les éléments marquant la division des carreaux doivent être saillants à l'extérieur.

Volets et persiennes :

Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents\* et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Porte d'entrée :

- Il est demandé la préservation des portes en bois existantes.
- La réalisation des nouvelles portes d'entrée se fera en bois plein d'aspect traditionnel ou avec une allège et la partie supérieure vitrée. Elles seront peintes.

Sont interdits sur tous les percements de façade et menuiseries :

Le blanc pur.

Les aspects trop industriels.

Les éléments marquant la division des carreaux traités en laitons.

Le PVC'

Considérant que le projet, notamment les bâtiments nommés « P et D », prévoit la réhabilitation par le remplacement des menuiseries en bois par de l'alu au profil droit.

Considérant l'intérêt architectural de l'immeuble D et le principe de conservation, restauration, objectif d'amélioration, retour à un état d'origine,

Considérant que l'Architecte de Bâtiment de France donne son accord sous réserve de suivre obligatoirement la prescription nommée en article 6,

## ARRETE

### Article 1 :

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### Article 2 :

Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté.

### Article 3 :

Les prescriptions formulées par les services consultés susvisés dans leurs avis annexés au présent arrêté devront être strictement respectées.

### Article 4 :

Le présent arrêté vaut autorisation de travaux au titre de l'accessibilité et de la sécurité en référence à l'article L.122-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

**Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée - sous-commission spécialisée accessibilité ERP jointes au présent arrêté devront être strictement respectées.**

### Article 5 :

Conformément à l'article R 425-15 du Code de l'urbanisme, une autorisation complémentaire au titre de l'article L 122-3 du Code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée

### Article 6 :

- Les pierres d'encadrement ne seront pas enduites.
- Les menuiseries seront réalisées en bois, avec des profils de formes arrondie

Des rendez-vous seront pris avec l'ABF pour valider :

- les profils des menuiseries (sur l'ensemble du projet)
- le modèle/dessin de grille et sa mise en œuvre dans les différentes localisations
- les enduits.

Ce présent avis devra être porté à la connaissance de l'entreprise en charge de la bonne exécution des travaux par le demandeur.

### Article 7 :

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, accompagnée des attestations spécifiques, devra être adressée en mairie après réalisation des travaux.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 28 AVR. 2025

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint à l'aménagement, l'urbanisme,  
les bâtiments publics, l'espace rural et la commission de sécurité

Pierre LEFEBVRE



Affichage de l'avis de dépôt le 06/11/2024

Transmis en préfecture le 02/05/2024

### **OBSERVATIONS**

Le pétitionnaire devra impérativement organiser une réunion d'ouverture de chantier par l'intermédiaire de son maître d'œuvre avec le Service Patrimoine Voirie de la Ville de La Roche-sur-Yon, [stephane.tranquille@larochesuryon.fr](mailto:stephane.tranquille@larochesuryon.fr) : faire valider l'implantation du projet par rapport au domaine public, faire un état des lieux avant et après travaux, coordonner l'ensemble des interventions des travaux concessionnaires (les branchements devront être implantés les uns à côté des autres pour avoir une réfection de tranchée unique sur le domaine public.

La présente autorisation d'urbanisme ne régit pas les modalités d'intervention et de financement des prestations situées sur le domaine public. Toutes les modifications du domaine public induites par le projet privé (modification de trottoirs-accotements, busage, création de cheminements, abattage, approfondissement de réseau, déplacement de candélabres-mobiliers signalisation...) devront faire l'objet d'une permission de voirie. Celle-ci devra être sollicitée par le pétitionnaire sur le site internet de la commune de La Roche-sur-Yon – rubrique « mes démarches en ligne ». L'ensemble des travaux induits sera à la charge exclusive du pétitionnaire. La permission de voirie indiquera l'intervenant autorisé à réaliser les travaux et les modalités techniques de réalisation des travaux.

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 (un exemplaire du présent dossier est adressé à la Préfecture de la Vendée, pour le contrôle de la légalité, sous huitaine, à compter de la transmission au pétitionnaire).

Lorsque qu'une autorisation d'urbanisme est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et/ou d'une taxe d'archéologie préventive, elles sont exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les services « Gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

En application de la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 13 novembre 2015, la participation pour le financement de l'assainissement collectif pourra être applicable par la Communauté d'Agglomération suivant la nature des travaux (construction nouvelle, extension).

Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par des termites. L'attention du pétitionnaire est donc attirée sur les précautions à prendre pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée) du Plan de Prévention du Risque Sismique.

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).** Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.