

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

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

Arrêté n°2025-Ville-1070

Demande déposée le 02/08/2024 et complétée le 04/09/2024, modifiée le 16/01/2025, 07/03/2025 et 30/04/2025		N° PC 085 191 24 Y0125
Par :	SCCV LP PROMOTION 978	Surface de plancher créée: 2443 m²
Représenté par :	Monsieur Aoun Pierre	
Demeurant à :	25 Rue de Bayard 31000 TOULOUSE	
Sur un terrain sis à :	3 IMPASSE DE LA GITE PILORGE	
Cadastré :	191 HL 2, 191 HL 5	
Nature des travaux :	Construction d'une résidence services pour étudiants après démolition de l'habitation existante	

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
Vu l'avis du SYDEV du 09/09/2024 précisant qu'un simple branchement est nécessaire,
Vu l'avis Vendée Eau du 16/09/2024 précisant que le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique,
Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction Générale de l'Aviation Civile du 20/09/2024,
Vu l'avis favorable d'Orange du 29/10/2024 précisant qu'il n'y a pas de faisceau ou de site hertzien impacté par ce projet de construction,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et Secours du 15/01/2025 précisant que l'accès des engins de secours est conforme et que la défense incendie sera conforme sous réserve que le nouveau poteau incendie projeté ait un débit de 60m³/h sous une pression dynamique de 1 bar et implanté à moins de 60m de l'orifice de la colonne sèche.
Vu l'avis avec prescriptions du service Eau et Assainissement Déchets de La Roche-sur-Yon Agglomération du 31/01/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du 08/04/2025 de la commission de Sécurité de l'Arrondissement de la Roche-sur-Yon,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du 08/04/2025 de la commission Accessibilité de l'arrondissement de la Roche-sur-Yon,

Considérant le règlement de la zone UB dans laquelle se situe le projet,
Considérant que le projet ayant été modifié le 16/01/2025, il a fait l'objet d'un nouveau délai d'instruction de 5 mois,
Considérant que le projet a de nouveau été modifié le 30/04/2025 par la réalisation d'un retrait de l'attique côté impasse Gîte Pilorge, que si l'ensemble des plans n'ont pas été mis à jour pour intégrer cette modification, les éléments transmis sont suffisants pour vérifier la conformité du projet vis-à-vis de la réglementation d'urbanisme et que le plan de toitures, les insertions et la façade Ouest sont à considérer avec ce retrait de l'attique vis-à-vis de l'impasse de la Gîte Pilorge.

Considérant que le projet prévoit 12 places de stationnement sur la parcelle à proximité immédiate et que ce stationnement est de nature à répondre aux besoins du projet, la contractualisation à réaliser sur ces places devra assurer la pérennité de l'affectation de ces places au projet,

ARRETE**Article 1 :**

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

Article 2 :

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 de la commission Sécurité et de la commission Accessibilité de l'Arrondissement de la Roche-sur-Yon dans leur procès-verbaux ci-joints devront être strictement respectées.

Article 3 :

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

Article 4 :

Les prescriptions formulées par les services consultés susvisés dans leurs avis annexés au présent arrêté devront être strictement respectées, il s'agit notamment des prescriptions de la Direction Générale de l'Aviation Civile dans leur avis du 20/09/2024, du Service Départemental d'Incendie et Secours dans leur avis du 15/01/2025, du Service Eau, Assainissement, Déchets dans leur avis du 31/01/2025

Article 5 :

Les places de stationnement sur la parcelle HL5 devront faire l'objet d'une contractualisation assurant les mêmes conditions qu'une concession à long terme dans un parc public de stationnement et donc pour une durée minimum de 15 ans.

Article 6 :

Sur la haie Nord il est recommandé en complément du chêne vert palissé, de planter une palette complémentaire composé d'arbustes persistants à croissance rapide qui pourraient avoir le même effet paysager.

Les modalités d'entretien de la palissade végétalisée devront être précisées auprès du Service Nature de la Ville de la Roche-sur-Yon.

Il est par ailleurs recommandé de remplacer le trachelospermum par de la vigne vierge ou du polygonum aubertii.

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,

Pour le Maire et par délégation,

Affichage de l'avis de dépôt le 07/08/2024

Transmis en préfecture le 19/06/2025

OBSERVATIONS

Gestion du 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.

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 pour 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 uniques sur le domaine public).

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 impôts.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**. 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.