

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

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

Arrêté n°2025-Ville-1245

Demande déposée le 16/12/2024 et complétée le 10/02/2025		N° PC 085 191 24 Y0170
Par :	LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION	Surface de plancher : 5526 m²
Représenté par :	Monsieur BOUARD Luc	
Demeurant à :	PLACE DU THEATRE 85021 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	118 RUE BUNSEN - ZI BELLE PLACE	
Cadastré :	191 CK 120, 191 CL 10, 191 CL 11, 191 CL 12, 191 CL 13, 191 CL 14, 191 CL 36, 191 CL 38, 191 CL 6, 191 CL 7, 191 CL 8, 191 CM 10, 191 CN 20, 191 CN 21, 191 CN 22	
Nature des travaux :	Construction d'une nouvelle station d'épuration et centrale photovoltaïque, clôtures	

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 avec prescriptions du service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération du 17/01/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du 20/01/2025 signé le 24/01/2025,
Vu l'avis de Vendée Eau du 24/01/2025 précisant qu'une extension sous voie publique de 469 mètres est nécessaire
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée du 30/01/2025 précisant qu'une extension du réseau d'eau potable est nécessaire,
Vu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du 30/01/2025,
Vu le Procès-Verbal de la commission d'arrondissement de la Roche-sur-Yon pour l'accessibilité des personnes handicapées du 11/02/2025 portant accord avec prescriptions,
Vu le Procès-Verbal de la commission d'arrondissement de la Roche-sur-Yon pour la sécurité du 11/02/2025 portant accord avec prescriptions,
Vu que le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement,
Vu que le projet porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L181-1 du code de l'environnement,
Vu que ce projet fait l'objet d'une dérogation au titre du L411-2-4 du code de l'environnement,
Vu que ce projet a fait l'objet du dépôt d'une autorisation environnementale le 16/07/2024,
Vu que ce projet a fait l'objet d'une enquête publique du 18 mars au 17 avril 2025 et que le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet dans son rapport et conclusion du 19/05/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire du 27/06/2025,

Considérant le règlement du PLU approuvé et notamment les prescriptions relatives aux zones UEc, N, A et 1AUEe dans lesquelles se situe le projet,

Considérant qu'en application de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal, qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels,

Considérant que la nature du projet permet la mise à la charge du constructeur de l'extension du réseau d'eau potable, s'agissant d'un équipement exceptionnel,

Considérant l'article L425-14 du code de l'urbanisme qui précise que lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ou avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code, Considérant l'article L425-15 du code de l'urbanisme qui précise que lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation.

Considérant l'article R423-55 du Code de l'Urbanisme qui précise que lorsque le projet est soumis à étude d'impact, l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité environnementale en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet,

Considérant que cet avis a d'ores et déjà été donné et publié sur ce projet le 20 décembre sous les références 2024/PDL-2024-8291

AR R E T E

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 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 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.

Article 5 :

Conformément à l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme, l'application du régime des équipements exceptionnels est mise en place pour la réalisation de l'extension du réseau d'eau potable nécessaire au projet. L'extension du réseau électrique nécessitée par le projet est mise à la charge du porteur de projet.

Article 6 :

La réalisation des travaux est différée dans l'attente de la délivrance de l'autorisation environnementale.

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 - 4 JUIL. 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 18/12/2024

Transmis en préfecture le 10/07/2025

OBSERVATIONS**Avis de la Direction des Espaces Publics :**

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 :

- 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 uniques sur le domaine public) les travaux de création d'accès sont à la charge du pétitionnaire et il devra faire au préalable une demande de permission de voirie sur le site internet de la ville de la Roche sur Yon

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.

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.