

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARRETE N° 2026-VILLE-2350

Demande déposée le 30/04/2025 et complétée le 23/06/2025, modifiée le 05/09/2025, le 19/11/2025 et 03/12/2025		N° PA 085 191 25 00003
Par :	ATINEA	Surface de plancher maximale autorisée : 58017 m²
Demeurant à :	92 Boulevard Gaston Defferre 85000 LA ROCHE SUR YON	
Représenté par	Monsieur BONNET Sébastien	
Précision des Travaux	Projet de requalification par la création d'un lotissement d'activités économiques	
Sur un terrain sis à :	Route de Nantes 85000 LA ROCHE SUR YON <i>191 ER 45, 191 ER 47, 191 ES 18, 191 ES 2, 191 ES 3, 191 ES 4, 191 ES 5</i>	Nombre de lots maximum projetés : 24

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
Vu la demande de permis d'aménager présentée par ATINEA en vue de la transformation de l'ancienne usine Michelin sur un terrain au lieu-dit Route de Nantes et référencé au cadastre 191 ER 45, 191 ER 47, 191 ES 18, 191 ES 2, 191 ES 3, 191 ES 4, 191 ES 5 pour une superficie globale de 199 910 m², en zone UEc du Plan Local d'Urbanisme.

Vu l'avis du Réseau de transport d'électricité en date du 26/05/2025 précisant que ce projet ne nécessite pas d'étude de leur part car il est suffisamment éloigné des lignes électriques aériennes HTB du réseau RTE,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Équipement de la Vendée du 27/05/2025,
Vu la consultation de Orange du 28/05/2025 restée sans réponse,
Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 02/06/2025,
Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie en date du 23/06/2025 qui précise que le projet est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT,
Vu l'arrêté préfectoral n°2025-DCPATE-340 du 27/06/2025 portant ouverture et organisation de la participation publique parallélisée pour l'autorisation environnementale au titre des L181-1 et R214-1 du Code de l'environnement, d'une dérogation exceptionnelle relative aux espèces et aux habitats protégés au titre des articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement et du permis d'aménager,
Vu la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 12/08/2025 restée sans réponse,
Vu l'avis Vendée Eau du 03/12/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Espaces Publics du 16/12/2025,
Vu l'avis du Service Actions Économiques de La Roche-sur-Yon Agglomération du 17/12/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée du 19/12/2025,
Vu l'avis avec prescriptions du service Eau, Assainissement, Déchets de La Roche-sur-Yon Agglomération du 09/01/2026,
Vu le rapport et les conclusions favorables au projet du commissaire enquêteur du 12/11/2025 reçues le 21/11/2025,

Considérant le règlement de la zone UEc dans laquelle se situe le projet,

Considérant la délibération 085-218501914-20250923-165381-DE-1-1 du Conseil Municipal de la Ville de la Roche sur Yon du 23/09/2025 approuvant les termes de la convention de transfert des espaces et équipements communs (hors réseaux EU et EP) de ce lotissement,
Considérant l'arrêté 2025-Agglo-0119 du 16/10/2025 approuvant les termes de la convention de transfert des réseaux des eaux usées et des eaux pluviales de ce lotissement,

Considérant l'article L425-14 du code de l'urbanisme qui précise que sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, 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 ;

ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 24 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 58017 m².

La répartition de la surface plancher sera réalisée conformément au tableau de répartition des surfaces détaillées dans la notice du permis d'aménager.

Article 3 :

La présente décision est subordonnée à l'exécution des prescriptions suivantes ainsi que de celles des avis annexés à savoir :

- de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- de Vendée Eau,
- de la Direction des Espaces Publics de la Ville de la Roche-sur-Yon,
- du Service Actions Économiques de La Roche-sur-Yon Agglomération
- du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée,
- du Service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération,

Article 4 :

Les travaux ne pourront pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale.

Article 5 :

L'autorisation de lotir sera caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 du même code.

Il est en de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 6 :

La vente des lots ne sera autorisée qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'urbanisme à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R. 442-13 prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Les permis de construire pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R.442-18 :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R. 462-1 à R. 462-10
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.
- c) soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 :

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Article 8 :

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 12 JAN. 2026

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 10/12/2025

Rappels importants :

Conformément aux dispositions des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'Urbanisme les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution des prescriptions imposées par le préfet de région (DRAC) au titre de la législation sur l'archéologie préventive

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.21312 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

-une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

-En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

-Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,

-Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre 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 : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle une autorisation de permis ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenues. 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 : Une autorisation est acquise **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 de la 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme). Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.