

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2026-VILLE-2785

Demande déposée le 23/07/2025 et modifiée le 20/10/2025, le 20/02/2026 et le 09/03/2026		N° PC 085 191 25 00091
Par :	OCDL Groupe GIBOIRE	Surface de plancher : 9197 m² Dont Hébergement : 3737m2 de surface plancher Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle : 5460m2
Représenté par :	Madame KNIEST Marine	
Demeurant à :	34 RUE DE STRASBOURG - CS 70213 44002 NANTES Cedex 01	
Sur un terrain sis à :	155 BOULEVARD LOUIS BLANC	
Cadastré :	191 BC 386, 191 BC 389	
Nature des travaux :	Construction d'un ensemble immobilier de 3 bâtiments dont deux immeubles comportant principalement des plateaux permettant d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle et une salle polyvalente, un immeuble comportant une résidence gérée de 151 logements, un restaurant et un dojo, le tout sur un parking semi-enterré	

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 favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération du 10/11/2025 avec un montant de PFAC indiquée pour 9120m2 qui sera à adapter au 9197m2 prévue, ,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 28/07/2025,
Vu l'avis de Vendée Eau en date du 21/08/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Espaces Publics du 28/08/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du 14/08/2025,
Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie du 19/09/2025,
Vu la consultation de la SNCF du 28/08/2025 restée sans réponse,
Vu l'avis favorable du Service National d'Ingénierie Aéroportuaire du 31/07/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité du 10/03/2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée - sous-commission spécialisée accessibilité ERP des 21/10/2025 et 10/03/2026,

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

Considérant l'article L425-3 du code de l'urbanisme, ce permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L122-3 du code de la construction et de l'habitation relative aux établissements recevant du public,

Considérant toutefois que l'ensemble des aménagements intérieurs n'est pas connu, il conviendra de déposer ultérieurement une autorisation de travaux pour chaque local aménagé en projet

A R R E T E

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 :

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 30/07/2025

OBSERVATIONS

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

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'ensevelissement, 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 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.