

**COMMUNE DE  
LA ROCHE SUR YON**

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

ARRETE N° 2026-VILLE-3278

Demande déposée le 26/12/2025 et modifiée le 26/02/2026 et le 04/05/2026		<b>N° PC 085 191 25 00156</b>
Par :	<b>Association ADAPEI-ARIA DE VENDEE</b>	<b>Surface de plancher : 1769 m<sup>2</sup></b>
Représenté par :	<b>Monsieur BLANCHARD Pierre</b>	
Demeurant à :	Le Plis Saint-Lucien 85000 MOUILLERON LE CAPTIF	
Sur un terrain sis à :	<b>Route de Mouilleron</b>	
Cadastré :	<b>191 BO 126</b>	
Nature des travaux :	<b>Réhabilitation, extensions de bâtiments et aménagement d'un parking ouvert au public de plus de 50 unités</b>	

## LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
 Vu le Code du patrimoine,  
 Vu le Code de l'urbanisme,  
 Vu le Code de la construction et de l'habitation,  
 Vu le Code de l'environnement,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,  
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 12/03/2026,  
 Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée - sous-commission spécialisée accessibilité ERP en date du 24/02/2026,  
 Vu l'arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement et notamment son article 1<sup>er</sup> indiquant la dispense d'étude d'impact en date du 22/04/2026,  
 Vu l'avis de la Direction des Espaces Publics en date du 22/01/2026,  
 Vu l'avis du service SCNF immobilier en date du 12/01/2026,  
 Vu l'avis du service de Réseau de transport et d'électricité en date du 19/01/2026,

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

**Considérant** la demande de dérogation relative aux extincteurs,

**Considérant** l'avis favorable à la demande de dérogation relative aux extincteurs du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 12/03/2026,

**Considérant** la demande de dérogation relative au contrôle d'accès pour le pôle « TSA »,

**Considérant** l'avis favorable à la demande de dérogation relative au contrôle d'accès pour le pôle « TSA » du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 12/03/2026,

**Considérant** la demande de dérogation relative à l'absence d'ascenseur sur une zone protégée de l'étage du bâtiment B,

**Considérant** l'avis favorable à la demande de dérogation relative à l'absence d'ascenseur sur une zone protégée de l'étage du bâtiment B du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 12/03/2026,

**Considérant** la demande de dérogation relative au nombre d'accès des escaliers encloisonnés,

**Considérant** l'avis favorable à la demande de dérogation relative au nombre d'accès des escaliers encloisonnés du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vendée - sous-commission départementale pour la sécurité en date du 12/03/2026,

**Considérant** que le projet porte sur la création d'un parc de stationnement de plus de 1500 m<sup>2</sup> assujéti à l'article 40 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

**Considérant** que le pétitionnaire se prévaut des articles 6, 7 et 8 du décret du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 pour déroger à l'obligation d'installer des ombrières photovoltaïques,

**Considérant** que ce même parc de stationnement est assujéti à l'article L111-9-1 du code de l'urbanisme imposant d'intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables pour concourir à l'ombrage des parcs,

**Considérant** que l'article R111-25-11 du code l'urbanisme prévoit une dérogation à l'**obligation l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables** lorsqu'il est démontré qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

**Considérant** que les éléments du dossier permettent d'établir que les conditions de cet article R111-25-11 du code de l'urbanisme sont bien remplies,

**Considérant** que l'article R111-25-12 du code de l'urbanisme prévoit une autre dérogation lorsqu'il est démontré que l'installation de **chacun de ces dispositifs** est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par ces obligations compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc ou sa capacité de financement initial,

**Considérant** que les éléments du dossier permettent d'établir que les conditions de cet article R111-25-12 du code de l'urbanisme sont bien remplies pour les ombrières mais pas pour le dispositif végétalisé,

**Considérant** en outre l'article R111-25-13 du code de l'urbanisme qui dispose que n'est pas soumis à l'obligation d'installation de dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de ces dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par cette obligation s'avèrent excessifs parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique,

**Considérant** que le dossier ne démontre pas cela, un ombrage végétalisé devra être assuré à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement conformément à l'article R111-25-8 du code de l'urbanisme,

**Considérant** que le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumise à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement,

**Considérant** que conformément à l'article L425-14 du Code de l'urbanisme pour ce type de projet, le permis ne peut être mis en œuvre avant la décision d'acceptation suite à cette déclaration,

## 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 :

Le présent arrêté vaut autorisation de travaux au titre de la sécurité et de l'accessibilité conformément à l'article L 122-3 du Code de la construction et de l'habitation.

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

### Article 4 :

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

### Article 5 :

Un arbre devra être planté à raison de trois places de stationnement conformément à l'article R111-25-8 du code de l'urbanisme.

### Article 6 :

La réalisation des travaux est différée dans l'attente des formalités prévues au titre de la législation sur l'eau conformément à l'article L425-14 du code de l'urbanisme.

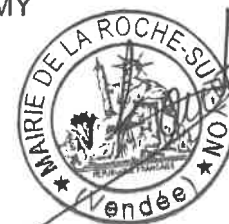
### Article 7 :

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 18 MAI 2026

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjointe au logement et à l'urbanisme

Elodie BARTHELEMY



Affichage de l'avis de dépôt le 31/12/2025

### **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 [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**

**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 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](http://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.