

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARRETE N° 2025-VILLE-0948

Demande déposée le 15/04/2025		N° DP 085 191 25 00265
Par :	Monsieur DELENCRE Martin	Surface de plancher : 0 m ²
Demeurant à :	57 RUE DU MARECHAL JOFFRE 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	57 RUE DU MARECHAL JOFFRE	
Cadastré :	191 AM 495	
Nature des travaux :	Transformation d'une maison individuelle en 6 studios	

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu le Code du patrimoine,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,

Vu l'avis défavorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Vendée en date du 15/05/2025,

Considérant l'article L.632-1 du Code du Patrimoine qui indique que "dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable",

Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

Considérant le règlement de la zone UAac et les dispositions de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable dans lesquelles se situe le projet,

Considérant que le bâtiment est classé bâtiment d'accompagnement au titre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable

Considérant le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant site patrimonial remarquable approuvé le 27/06/2017, qui précise que :

Règles Générales :

1 - Prescriptions générales

- **Respecter les qualités architecturales du bâti dans les matériaux utilisés (façade et toiture).**

- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.

- Maintenir, si connus ou découverts, les dispositions d'origine et décors (décors de baies, ferronneries, éléments de serrurerie, etc.).

- La recherche d'économie d'énergie devra être compatible et **ne pas nuire aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés** : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc.

2 - Interdictions générales

- Le **blanc pur** et toute couleur visuellement trop intense.

Toitures et Couvertures – Percements - Châssis de toit :

Réaliser les châssis en acier, de **type tabatière** en respectant dans la proportion une harmonie d'intégration dans le pan de couverture concerné.

Les encastrent dans le pan de couverture, sur une seule rangée et de même dimension.

- Axer les châssis sur les ouvertures ou sur les trumeaux de l'étage inférieur, dans le cas de rez-de-chaussée composés dans un esprit classique de régularité.

- Autoriser, selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle en toiture, si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.

Bâtiment d'accompagnement – Les Règles d'Intervention :

1 - Principe général : conservation, restauration, objectif d'amélioration.

9 – Percements de façade et menuiseries

- Le PVC est interdit sur les portes, portails et portes de garages.

Menuiserie des fenêtres :

- La finesse et le profil des moulures existantes seront maintenus dans le cas de restauration.

- Les menuiseries devront être réalisées en bois, ou aluminium ou PVC mats, de profilés fins et de formes arrondies.

Volets et persiennes :

- Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents* et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins; parfois différents selon l'étage concerné. Ils seront traités en bois peint ou en aluminium mat teinté.

Porte d'entrée :

- Il est demandé la préservation des portes en bois existantes.

- La réalisation des nouvelles portes d'entrée se fera en bois plein ou en aluminium d'aspect traditionnel ou avec une allège et la partie supérieure vitrée. Elles seront peintes.

Considérant que le projet consiste création de 6 logements par le remplacement de menuiseries en bois par du PVC blanc Ral 9003 et la création de châssis désenfumage de toit,

Considérant que la teinte blanche est interdite et que les châssis de désenfumage ne sont pas de forme et de dimensions type tabatière, ceux-ci ne sont pas conformes au règlement,

Considérant que le projet n'est pas améliorant et ne permet pas une restauration visant à la mise en valeur de l'immeuble. Seul des changements 'à la marge' sont prévu dans le but d'une harmonisation avec des éléments non conformes,

Considérant que ce projet, tel que présenté, ne peut donc être autorisé,

ARRETE

Article Unique

Les travaux décrits dans la déclaration susvisée sont **REFUSÉS**.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 26 MAI 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 16/04/2025

Transmis en préfecture le 30/05/2025

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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).