

**COMMUNE DE  
LA ROCHE SUR YON**

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

Arrêté n°2025-Ville-2309

Demande déposée le 01/11/2025 et complétée le 17/12/2025		N° DP 085 191 25 00681
Par :	<b>IS GREEN IMMO</b>	Surface de plancher existante: 120m <sup>2</sup> Surface de plancher créée: 20m <sup>2</sup>
Représenté par :	<b>Monsieur FERNANDES Éric</b>	
Demeurant à :	26 AVENUE HENRI DUNANT 94350 VILLIERS SUR MARNE	
Sur un terrain sis à :	<b>6 rue du Monténégro</b> <b>85000 LA ROCHE SUR YON</b>	
Cadastré :	191 BD 555	
Nature des travaux :	<b>Transformation du garage en pièce à vivre, changement de menuiseries</b>	

## LE MAIRE

**Vu** la déclaration préalable susvisée,  
**Vu** le Code de l'urbanisme,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé,

**Vu** l'avis défavorable de la Direction des Espaces publics de La Roche Sur Yon Agglomération du 28/11/2025,

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

**Considérant** l'article UB-II-4 qui précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation, qu'il est exigé une place de stationnement minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement, que le projet porte à 140m<sup>2</sup> la surface plancher et que donc 2 places de stationnement sont nécessaires,

**Considérant** que si la place devant le garage est conservée, la transformation du garage en pièce à vivre est compensée par la création d'une place de stationnement positionnée de façon longitudinale par rapport au trottoir,

**Considérant** l'avis défavorable de la Direction des Espaces Publics qui précise que le stationnement longitudinal n'est pas autorisé,

**Considérant** l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

**Considérant** que le positionnement du stationnement proposé, de par sa configuration longitudinale vis-à-vis du trottoir et de la voirie et de son manque de recul pour manœuvrer sur la parcelle, nécessite des manœuvres répétées sur le trottoir et une faible visibilité pour les piétons usagers du trottoir impliquant un risque important pour ces derniers et donc un risque pour la sécurité publique,

**Considérant** que la configuration du terrain ne permet pas un autre positionnement des deux places exigées pour ce projet,

**Considérant** donc que le projet ne respecte pas l'article UB-II-4 du règlement de Plan Local d'Urbanisme,

**A R R E T E**

**Article Unique**

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

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation

Affichage de l'avis de dépôt le 05/11/2025

<p><b>INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>DELAIS ET VOIES DE RECOURS</b> : : 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 <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>. 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.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------