

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

ARRETE N° 2026-VILLE-2490

Demande déposée le 28/10/2025 et modifiée le 08/12/2025		N° DP 085 191 25 00672
Par :	Madame PELTIER Estelle	Surface de plancher : 14,15 m ²
Demeurant à :	22 rue des Serbes 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	22 Rue des Serbes	
Cadastré :	191 BD 129	
Nature des travaux :	Extension, transformation du garage en habitable, modification d'une fenêtre, modification de la clôture	

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'Architecte et du Patrimoine de la Vendée en date du 30/12/2025,
Vu l'avis défavorable du Service des Equipements et Espaces Publics de la ville de La Roche sur Yon du 28/11/2025,

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

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. »

Considérant que le projet consiste à la construction d'une extension au-devant du garage existant, la modification d'une porte fenêtre en fenêtre et la modification de clôture,

Considérant que l'extension projetée sur rue, par son implantation, son volume et son écriture architecturale, ne s'inscrit pas dans les caractéristiques du tissu urbain ancien du Site patrimonial remarquable,

Considérant que le traitement architectural de l'extension, notamment par la simplification excessive des façades et le choix de percements horizontaux atypiques, ne respecte ni les proportions, ni le rythme, ni le vocabulaire architectural des constructions voisines de même référence,

Considérant que les menuiseries projetées, par leurs dimensions, leurs proportions et leur dessin, sont étrangères aux typologies traditionnelles du bâti ancien et participent à une banalisation de l'écriture architecturale incompatible avec le caractère patrimonial du secteur

Considérant que les matériaux et teintes proposés, tant pour les façades que pour les éléments de clôture, ne tiennent pas compte des teintes et matières traditionnellement employées dans l'environnement immédiat, et ne permettent pas de constituer un ensemble harmonieux avec les constructions existantes,

Considérant que le traitement des espaces extérieurs et des clôtures, par leur dessin, leur opacité et leur matérialité, s'apparente à un aménagement de type pavillonnaire contemporain, sans lien avec les qualités urbaines et patrimoniales attendues dans le périmètre du Site patrimonial remarquable,

Considérant, de manière générale, que le projet ne respecte pas les qualités architecturales du bâti existant et de son environnement, telles que prescrites par le règlement de l'AVAP, et qu'il porte atteinte à la cohérence architecturale et paysagère de la rue,

Considérant que le projet, tel que présenté, ne respecte pas les prescriptions du règlement de l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable de La Roche-sur-Yon et est, en conséquence, refusé.

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 et ses modificatifs, qui précise que :

Prescriptions générales - 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.

Considérant que sur les photos existantes font apparaître la présence d'un châssis de toit,

Considérant que la pose du châssis de toit n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, et la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine aurait dû être consultée en raison de la situation de votre projet dans le Périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable,

Considérant l'article UB – II – 2 – 4 Stationnement 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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Considérant que le projet de par son extension, supprime la place de stationnement dans le garage existant et propose par compensation une place de stationnement sur le terrain,

Considérant que le stationnement, tel que présenté sur le plan de masse, ne propose pas des dimensions minimums de 2.50m x 5.00m, sa profondeur étant diminuée par la présence d'un portail coulissant, ce qui n'est pas conforme aux conditions normales d'utilisation,

A R R E T E

Article 1

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

Article 2

Une déclaration préalable sera à déposer pour la régularisation de la pose du châssis de toit et devra être conforme au règlement de l'AVAP,

Fait à LA ROCHE SUR YON,

Pour le Maire et par délégation,

Affichage de l'avis de dépôt le 29/10/2025

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.