

**COMMUNE DE  
LA ROCHE SUR YON**

**Opposition partielle  
A UN PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARRETE N° 2026-VILLE-2718

Demande déposée le 14/10/2025, complétée le 02/12/2025 et le 09/01/2026		<b>N° PC 085 191 25 00126</b>
Par :	<b>Monsieur AVETISYAN Stépan Madame AVETISYAN Patricia</b>	<b>Surface de plancher : 17,63 m<sup>2</sup></b>
Demeurant à :	38 Rue des Soeurs Sabah 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	<b>38 Rue des Soeurs Sabah</b>	
Cadastré :	<b>191 ZL 109</b>	
Nature des travaux :	<b>Surélévation de la maison, transformation d'une partie du garage en pièce habitable, clôture et construction de 3 annexes</b>	

**LE MAIRE**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code du patrimoine,  
Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,  
Vu le permis d'aménager n°085 191 15 Y0005 accordé le 29/08/2016 et ses pièces annexées,  
Vu l'avis du service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 02/12/2025,

**Considérant** le règlement de la zone UB dans laquelle se situe le projet et les dispositions du lotissement « Les Domaines de la Brossardière »,

**Considérant** le règlement du lotissement « Les Domaines de la Brossardière » qui prévoit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction) que les clôtures n'excèdent pas 1.20 mètre et qu'elles soient constituées soit d'une haie seule soit d'une haie doublée d'un grillage métallique plastifié gris avec poteaux de même couleur ou en bois d'une hauteur maximale de 1.20 mètre,

**Considérant** que le projet prévoit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction) une clôture constituée d'un muret enduit allant de 0.60 à 0.75 mètre surmonté de claustras en lame PVC d'une hauteur de 1.10 mètre,

**Considérant** donc que le projet de clôture, sur cette limite, ne respecte le règlement du lotissement,

**Considérant** que le règlement de la zone UB du plan local d'urbanisme dispose qu'en limite séparative, la clôture peut être constituée soit d'un muret de 0.80 mètre de haut maximum surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire-voie, le tout ne devant pas dépasser deux mètres de hauteur ou d'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum,

**Considérant** le règlement du lotissement « Les Domaines de la Brossardière » qui dispose, qu'en limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage métallique plastifié gris avec poteaux de même couleur ou en bois d'une hauteur maximale de 1.5 mètre, doublé ou non d'une haie,

**Considérant** que le projet prévoit, en limite séparative, la construction d'une clôture constituée d'un muret enduit allant de 0.50 à 2.10 mètres surmonté de claustras en lames PVC d'une hauteur allant de 1.00 à 1.10 mètre portant la hauteur totale de la clôture entre 1.5 et 3.20 mètres,

**Considérant** donc que le projet de clôture, en limite séparative, est contraire au règlement du lotissement et au règlement du plan local d'urbanisme,

**Considérant** le règlement du lotissement « Les Domaines de la Brossardière » autorisant les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardin aux conditions que la surface totale soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que l'implantation respecte la zone symbolisée sur le plan de composition PA4,

**Considérant** que la surface cumulée des annexes et de l'abri de jardin dépasse cette limite et n'est donc pas conforme au règlement du lotissement,

**Considérant** par ailleurs que le plan de composition prévoit une zone d'implantation obligatoire pour les abris de jardins,

**Considérant** que l'implantation de l'abri de jardin prévue dans le projet ne respecte pas cette zone et est donc non conforme au règlement du lotissement,

**Considérant** le règlement du plan local d'urbanisme qui dispose que les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants,

**Considérant** le règlement du lotissement précisant que tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal,

**Considérant** que parmi les annexes, le projet prévoit une pergola en bardage bois naturel vieilli et une couverture bac acier, une niche en bardage bois naturel, grillage et une toiture en tuiles d'un coloris différent de la maison et d'un abri de jardin/local deux roues en bardage métallique gris et une toiture terrasse en bac acier gris,

**Considérant** que la pluralité de matériaux et de coloris ne permet pas de considérer que les annexes s'intègrent avec l'architecture de la construction principale et qu'elles s'harmonisent avec celle-ci,

## A R R E T E

**Article 1 :**

Les travaux de clôture et de construction des trois annexes sont **REFUSÉS**.

**Article 2 :**

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour les travaux de surélévation et de transformation du garage en pièce à vivre.

**Article 3 :**

Les travaux de surélévation seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté.

**Article 4 :**

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

**Article 5 :**

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 15/10/2025

### 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](http://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'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.