

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

ARRETE N° 2026-VILLE-2736

Demande déposée le 19/01/2026		N° DP 085 191 26 00024
Par :	Monsieur PLOUHINEC JULIEN	Surface de plancher : 11 m ²
Demeurant à :	80 Boulevard des Belges 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	80 Boulevard des Belges	
Cadastré :	191 AI 148	
Nature des travaux :	Surélévation du garage, ravalement de façade et remplacement des menuiseries	

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu le Code du patrimoine,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'avis défavorable avec prescriptions du Service Territorial de l'Architecte et du Patrimoine de la Vendée en date du 20/02/2026,

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 des zones UA – 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 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 et ses modificatifs, qui précise que :

Ces éléments sont portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères.

Sont inclus dans cette catégorie,

- les bâtiments reprenant les codes des bâtiments d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial mais ayant subi de trop lourdes interventions irréversibles.

Ces deux premières catégories sont généralement les supports d'une volumétrie de référence traditionnelle dans une rue ou dans une partie de rue. Ils sont groupés ou appartiennent à une séquence architecturale*.

- Les bâtiments « mémoire » d'un système de fonctionnement historique mais qui doivent pouvoir être réinvestis : exemple la grange de l'ancienne ferme du Plessis à Saint-André d'Ornay

LES REGLES D'INTERVENTION

4- Extension : **possible dans le respect de la composition urbaine de la rue.**

5 - Implantation dans le cas d'une extension : **Alignement sur rue et en appui sur le mitoyen.**

6 – Hauteur

- **Dans le cas d'une surélévation, elle se fera dans le volume maximum autorisé par le plan des secteurs homogènes de hauteurs.**

- **Pas de modification du volume de la toiture : la surélévation reprendra la pente du bâtiment d'origine.**

7 – Matériaux de couverture

- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile canal tige de botte en terre cuite naturelle, la tuile mécanique non noire, **le zinc naturel** et le cuivre.

- Les couvertures réalisées en matériaux précaires devront être refaites dans l'un des matériaux ci-dessus, en fonction de l'architecture du bâtiment.

- Dans le cas d'extensions d'écriture architecturale contemporaine, les toitures de type zinc prépatiné, cuivre ou plomb sont autorisées si le matériau participe à la mise en valeur du projet et si l'ensemble présente une intégration en harmonie avec l'ensemble bâti et l'espace paysager qui l'environnent.

b - Façade enduite

Mise en œuvre et restauration :

- Préserver et restaurer les enduits anciens à la chaux préexistants, lorsque que cela est possible. Les enduits dégradés devront être repris par réhydratation au lait de chaux.
- Réaliser les enduits au mortier de chaux hydraulique naturelle, en utilisant des sables tamisés fins et teintés, finition dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels locaux.
- La finition de l'enduit sera lissée, broyée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin.
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Respecter et laisser apparents les appareillages* de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpage*) et les chaînages d'angle* ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, pilastres...). L'enduit devra arriver au nu de la pierre, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.

Teinte de l'enduit :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire (pierre par exemple) la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée.
- Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue (brique par exemple) la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste.
- La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

c - Façade ou élément de façade en brique

- Les ouvrages en briques apparentes à l'origine devront maintenir l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages* de briques colorées, les traitements de joints (tirés au fer, à l'anglaise, en ruban...) devront être respectés et restaurés à l'identique.
- Le principe de restauration devra comprendre un nettoyage adapté des parements, afin de conserver les teintes naturelles.
- Les joints dégradés seront dégarnis manuellement et refaits à l'identique.
- Les joints ciments rapportés devront être supprimés et repris au mortier de chaux traditionnelle. Un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre, au mortier et à la couleur des joints d'origine qui devront être respectés.
- Les parements en briques ne devront être ni peints, ni enduits

Interdictions :

- Les opérations de ravalement par chemin de fer* sur pierre et brique apparentes.
- Les enduits et mortiers à base de ciment sur le bâti traditionnel, ainsi que l'application de peinture sur les enduits traditionnels et les éléments en pierre de taille.
- Les baguettes plastiques sur les arêtes, le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre d'encadrement de chaînage ou de maçonnerie.
- La mise à nu de moellons destinés à être enduits.
- Les parements en briques ne devront être ni peints, ni enduits

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.

Porte de garage :

- Le dessin sera sobre et compatible avec l'architecture du bâtiment.

Considérant que le projet prévoit une surélévation sur le garage existant, la pose d'une lucarne de toit, le remplacement de la porte de garage, de la porte d'entrée et des menuiseries sur l'existant, ravalement de l'enduit de façade,

Considérant que l'immeuble est identifié comme « bâtiment d'accompagnement » au sein du Site patrimonial remarquable couvert par l'AVAP de La Roche-sur-Yon, et qu'à ce titre il constitue un élément participant à la continuité urbaine et à l'harmonie architecturale de la séquence de rue,

Considérant que le règlement applicable impose, pour les bâtiments d'accompagnement, un objectif de conservation, de restauration et d'amélioration dans le respect de la composition urbaine et de l'équilibre des façades,

Considérant que la surélévation/extension projetée est implantée en retrait de l'alignement de la rue, et ne se développe pas conformément au principe d'appui sur le mitoyen tel que requis,

Considérant que ce retrait modifie la lecture de continuité bâtie de la séquence de rue et porte atteinte à la composition urbaine et à l'harmonie du front bâti, contrairement aux dispositions du règlement applicable,

Considérant que si le zinc naturel ou prépatiné peut être admis, le traitement en teinte anthracite très sombre associé à des menuiseries noires conduit à une lecture monolithique et contrastée de la façade, étrangère aux tonalités traditionnelles de la rue composée majoritairement d'enduits clairs et de menuiseries de teinte plus douce,

Considérant que le choix d'un noir soutenu (RAL 9005) pour les menuiseries et la porte de garage crée un contraste excessif avec l'enduit à la chaux projeté et ne participe pas à une intégration harmonieuse au sein du tissu urbain ancien ;

Considérant en outre que la lucarne projetée, par sa forme et ses proportions, ne reprend pas les caractéristiques des percements traditionnels de la séquence bâtie, et que son traitement contemporain marqué rompt l'équilibre de la composition de façade,

Considérant qu'en l'espèce, la modification des ouvertures (porte de garage et menuiseries) ainsi que la création de la lucarne modifient substantiellement la composition verticale et horizontale de la façade, sans reprise des proportions, rythmes et alignements existants,

Considérant que le dessin de la porte de garage, tel que présenté, ne s'inscrit pas dans une écriture sobre et compatible avec l'architecture du bâtiment,

Considérant que le projet, par son implantation en retrait de l'alignement, par le traitement des teintes, par la forme et la composition des ouvertures projetées, ainsi que par le contraste généré dans la séquence de rue, ne respecte pas les dispositions du règlement de l'AVAP applicables aux bâtiments d'accompagnement,

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 21/01/2026

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.