

**COMMUNE DE  
LA ROCHE SUR YON**

**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

ARRETE N° 2026-VILLE-3035

Demande déposée le 07/12/2025, complétée les 20 et 21/01/2026, le 06/02/2026, les 04, 05, 06 et 11/03/2026		<b>N° PC 085 191 25 00093 M01</b>
Par :	<b>Monsieur CHEDOTAL JUSTIN Madame FAMCHON AMBRE</b>	Surface de plancher inchangée
Demeurant à :	74 RUE DU MARECHAL JOFFRE 85000 LA ROCHE SUR YON	
Sur un terrain sis à :	<b>101 RUE AUGUSTE MURAIL</b>	
Cadastré :	<b>191 DI 125</b>	
Nature des Travaux :	<b>Construction d'une maison individuelle, garage, Modification des clôtures</b>	

#### LE MAIRE

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,

Vu le permis de construire PC 085 191 25 00093, accordé le 09/09/2025, à Monsieur CHEDOTAL JUSTIN et Madame FAMCHON AMBRE pour Construction d'une maison d'habitation, sis 101 RUE AUGUSTE MURAIL, ayant pour références cadastrales 191 DI 125,

Vu la demande de modification portant sur l'édification de clôtures en date du 07/12/2025,

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

Considérant l'article R.111-27 - respect du patrimoine urbain, naturel et historique – qui précise que 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 l'article UB – II – 3 Traitement Environnemental et Paysager des Espaces non Bâtis et Abords des Constructions – Clôtures qui préside que :

Sur la façade sur rue, comportant l'accès principal à la construction : La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum. La clôture pourra être composée d'un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut (enduits sur les deux faces) surmonté d'un dispositif occultant ou à claire-voie, et pouvant être doublé d'une haie participant à limiter les îlots de chaleur.

En limite séparative : Les murets sont autorisés, dans les mêmes conditions que pour les clôtures sur rue.

Les murs seront autorisés, sur une hauteur de 2 m maximum et devront être enduits sur les deux faces. Ils pourront être associés à des dispositifs bois par exemple pour rythmer et alléger la clôture.

Considérant que dans le lexique du PLU, la définition de Mur de soutènement qui précise que : c'est un mur ayant pour fonction de soutenir les terres d'une propriété afin que celles-ci ne glissent pas sur la propriété voisine. Il appartient au propriétaire de la parcelle dont il retient les terres. Des ouvertures verticales étroites (barbacanes) y sont réalisées afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration ou réduire la pression d'eau. Un mur de soutènement ne constitue pas un mur de clôture.

Considérant que le projet de modification consiste à ajouter des clôtures, celle donnant sur rue est composée d'un muret surmonté d'un dispositif de lames verticales avec la présence d'un arbre et celles donnants en limites séparatives seront constituées de murs maçonnés enduits blanc,

Considérant que les différences de niveaux entre la parcelle, la rue et les limites séparatives, nécessitent de créer des murs de soutènement sur toutes les limites de la parcelle, soit par le soutien des terres de la parcelle par rapport à la voie étant plus basse, soit par le soutien des terres par rapport aux terrains voisins étant plus hauts,

Considérant que le porteur de projet s'engage à préserver l'arbre situé à proximité immédiate de la clôture sur rue en créant une fosse afin de préserver le système racinaire,

Considérant que la qualité des documents qui composent le dossier, nécessite de clarifier les points de vigilances afin de se conformer au règlement du PLU,

Considérant que le projet peut être accordé sous réserve de suivre obligatoirement les prescriptions nommées en article 4,

## ARRETE

### Article 1 :

Le permis de construire modificatif est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### Article 2 :

Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire initial dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

### Article 3 :

Les plans ci-annexés se substituent aux plans correspondants annexés à l'arrêté initial rappelé ci-dessus.

### Article 4 :

Pour la clôture, donnant sur rue, sera d'une hauteur de 2.00m maximum, en tous points, par rapport au terrain naturel de la parcelle ou le projet se situe.  
Pour les clôtures, en limites séparatives, seront d'une hauteur de 2.00m maximum, en tous points, par rapport au terrain naturel des terrains voisins.

Les murs et murets seront enduits des deux faces.

### 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, le 13 AVR. 2026

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjointe au logement et à l'urbanisme

Elodie BARTHELEMY



## Affichage de l'avis de dépôt le 10/12/2025

**OBSERVATIONS**

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 (modéré) du Plan de Prévention du Risque Sismique.

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 montant des taxes d'urbanisme ainsi que le montant de la redevance Archéologique Préventive liées à votre projet vous seront communiqués ultérieurement par les services de l'Etat et le recouvrement sera effectué par le comptable du Trésor Public.

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).

**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.