

**Demande déposée le 20/03/2026
et modifiée le 27/03/2026**

N° DP 085 169 26 00011

Par :	Madame GUEGAN Stéphanie
Demeurant à :	2 Rue Paul Claudel 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Sur un terrain sis à :	38 Rue de Lattre de Tassigny 85670 PALLUAU
Cadastré :	169 ZC 55
Nature des Travaux :	Remplacement de la clôture en limite séparative

Le Maire de la commune de PALLUAU

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu les pièces fournies en date du 27/03/2026,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH), approuvé en date du 22 février 2021 et modifié en dernière date du 26 janvier 2026,
Vu le règlement des zones N et UB du PLUiH susvisé,
Vu la délibération du Conseil communautaire soumettant les clôtures à autorisation préalable en date du 22/02/2021,

Considérant que le projet de Madame GUEGAN est de remplacer une clôture en limite séparative,

Considérant que la nouvelle clôture sera édifiée sur les zones UB et N du PLUiH,

Considérant qu'en zone UB, la clôture sera composée d'un dispositif avec lames occultantes d'une hauteur de 1.73 m sur un linéaire de 30 mètres depuis la voie de circulation,

Considérant que l'article U mixte 6 du PLUiH précise qu'en limite séparative, la hauteur maximale est de 2,00 m mais, que sa hauteur sera identique à celles des clôtures existantes le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation jusqu'au droit de la façade de la construction principale ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées,

Considérant qu'en façade sur voie, une haie est existante et conservée d'une hauteur oscillante entre 1.70 m et 1.80 m,

Considérant que de ces faits, la clôture en limite séparative depuis la voie de circulation peut disposer d'une hauteur de 1.73 m ;

ARRÊTE

Article 1 :

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

La clôture en limite séparative peut disposer d'une hauteur de 1.73 m depuis la voie de circulation afin de respecter la hauteur de la haie existante dont la hauteur oscille entre 1.70 m et 1.80 m.

PALLUAU,

Le 10 avril 2026

Le Maire

Marcelle BARRETEAU

OBSERVATIONS DIVERSES :

Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée a été déclaré contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme ; toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée : des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments.

Le territoire de Vie et Boulogne est classé en risque « Radon » (concentration élevée).

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS

Tout projet de clôture devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut saisir, l'auteur de la décision, dans un délai d'un mois :

- d'un recours gracieux
- d'un recours hiérarchique par le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche ne prolonge pas le délai d'un recours contentieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention, l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait : dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

INFORMATIONS FISCALITE :

Si votre projet génère une surface de plancher inférieure à 5000 m2, vous devez déclarer à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

Si votre projet génère une surface de plancher égale ou supérieure à 5000 m2, vous devez déclarer à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 21/03/2026

Date d'affichage de la décision : 10/04/2026

Arrêté transmis en Préfecture le : 10/04/2026

Dossier transmis en Préfecture le :