



URBANISME

# CERTIFICAT D'URBANISME

## DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 17306 24 00025

Demande déposée le 12/01/2024

Sur un terrain sis :

Rue des Loutres  
BR341, BR348, BR344

Par : Monsieur Gilles Adrien Emile LAKAJZEN  
Demeurant à : 50 La Petite Biolee  
39190 CUISIA

### CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande<sup>1</sup> : 3 522,00 m<sup>2</sup>  
<sup>1</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

### CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande formulée en application de l'article L.410-1 b du Code de l'Urbanisme pour le motif suivant :  
Construction d'un ou deux immeubles pour un total d'environ 25 appartements pour une surface de plancher d'un minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

### CADRE 4 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) ou le(s) immeubles visé(s) ci-dessus sont touchés par les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de la propriété ci-après indiquées.  
Le(s) terrain(s) ou le(s) immeubles peuvent être utilisé(s) pour la réalisation de l'opération projetée visée ci-dessus.

### CADRE 5 : ACCORDS DES SERVICES DE L'ETAT NÉCESSAIRES

Néant

### CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

Le(s) terrain(s) sont soumis au droit de préemption simple DPU de la commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)  
**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES A L'IMMEUBLE

L'immeuble est touché par la (ou les) servitude(s) ci-après :

T5 : Relations aériennes dégagement - Art.L281.1 Code Aviation Civile AM du 02.11.87 - Aéroport de ROYAN MEDIS DDE/BA

Le terrain est situé dans un périmètre à risque archéologique (seuil de saisine 2000m<sup>2</sup>)

PT 2 Télécommunications centres émission réception obstacles Art.L54 à L.56 code P et T DT du 13.10.80 Liaison Hert. Soulac/Mer 33 Royan DRT/PC

### CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES A L'IMMEUBLE

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2021 ; Mis à jour le 31 mars 2022 et le 05 juin 2023 ;

ZONE UD

~~CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN~~  
~~MISE EN LIGNE LE 24-04-2024~~

Ces dispositions peuvent être consultées sur le site internet de la ville de Royan, rubrique Urbanisme :  
<https://www.ville-royan.fr/votre-mairie/urbanisme/plu.html>

**CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSITÉ**

Terrains	Superficie	Emprise au sol
	1789,00 m <sup>2</sup>	626.15 m <sup>2</sup>

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

**CADRE 11 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

EAU POTABLE : Desservi et de capacité suffisante.  
ASSAINISSEMENT : Desservi et de capacité suffisante.  
ÉLECTRICITÉ : Desservi et de capacité suffisante.  
VOIRIE : Voir au cadre 13.

**CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

**TAXES** Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitation de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Taxe d'aménagement :
  - o part communale : taux de 5 pourcent ;
  - o part départementale : taux de 2.5 pourcent ;
- Redevance d'archéologie préventive : taux de 0.4 pourcent ;

**CONTRIBUTIONS** Les contributions indiquées ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable ;
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le « d » de l'article L. 332-12.

**Préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) Délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2012.



## CADRE 13 : OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

MISE EN LIGNE LE 24-04-2024

Le terrain est situé en zone de sismicité : zone 2 (niveau d'aléa faible).  
Commune possédant des cavités souterraines – Arrêté Préfectoral n° 07-534 du 12 février 2007  
Commune située en zone contaminée par les termites – Arrêté Préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral est applicable sur le territoire de la commune.

Commune est concernée par un Schéma Directeur de Gestion Intercommunal des Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2023.

Le projet devra obligatoirement se conformer aux dispositions du règlement de la zone UD notamment l'article UD-3 qui précise que les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, devront contenir au minimum 25 % de logements sociaux.

Le stationnement devant et/ou en face de l'accès ne pourra faire l'objet d'aucune modification.  
Toute modification du domaine public permettant l'accès à la parcelle est à la charge du demandeur: abaissement de bordures, busage du fossé, revêtement des accès en enrobé ....  
Avant toute modification, ajustement, ou aménagement du domaine public, le demandeur devra prendre contact avec un agent du service de la voirie.  
Tout déplacement d'accessoires de voirie est à la charge du demandeur.  
Tout déplacement d'ouvrages de réseaux électriques, téléphoniques et de gaz est à la charge du demandeur et devra faire l'objet d'une demande de devis de déplacement auprès des concessionnaires concernés.  
Sans constat contradictoire, le domaine public au droit de la construction sera réputé en bon état. Toute dégradation constatée ultérieurement à la construction sera à la charge du maître d'ouvrage des travaux de construction.

L'accès du futur lotissement devra se faire par la rue des Zibelines. Il n'est pas envisageable d'utiliser la rue des Civettes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, conformément à l'article R.410-18 du Code de l'Urbanisme, le délai de 18 mois prévu au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'Article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu le 12/03/2024, nonobstant la délivrance du présent certificat d'urbanisme.

*Ce document est délivré à titre gracieux.*

## CADRE 14 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir ou Déclaration Préalable.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 08.116 du 29 août 2008 :

- les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux ayant pour objet de démolir et de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

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.



ROYAN, le 10 avril 2024

Pour le Maire et par délégation,  
Le Premier Adjoint,  
Didier SIMONNET

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE



## DURÉE DE VALIDITÉ

**MISE EN LIGNE LE 24-04-2024**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **ATTENTION**

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

## PROROGATION

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé (article R. 410-17 du Code de l'Urbanisme).

## RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 du Code de l'urbanisme)

Pour l'application de l'article 4 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1, n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2 000 m<sup>2</sup>.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme.

## DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

## DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. À cet effet, vous pouvez adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers, ou en le déposant en ligne sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par Internet (<http://citoyens.telerecours.fr>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

## SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

En cas d'infraction, les sanctions sont édictées par l'article L. 610-1 du Code de l'Urbanisme.

*Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à*

**MAIRIE DE ROYAN**  
Service de l'Urbanisme  
80, Avenue de Pontaillac  
CS n°80218  
17205 ROYAN Cedex  
Tél 05 46 39 56 74

**MISE EN LIGNE LE 24-04-2024**



NUMERO DE DOSSIER : CU0173062400025

DÉPOSÉ LE 12/01/2024

REÇU A LA CARA LE : 26/01/2024

NOM DU DEMANDEUR : Gilles Adrien Emile  
LAKAJZEN

ADRESSE DES TRAVAUX : rue des Loutres  
17200 ROYAN

**CONSULTATION AU TITRE DES ORDURES MENAGERES  
AVIS DU SERVICE GESTION DES DECHETS**

FAVORABLE

FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

DEFAVORABLE

Le projet porte sur la construction d'un ou deux immeubles d'environ 25 appartements sur les parcelles cadastrales BR 341, 344 et 348.

Au regard des éléments portés à notre connaissance, le service est dans l'incapacité d'analyser les conditions de gestion des déchets pour ce projet.  
En conséquence, et jusqu'à transmission des éléments suffisants, l'avis du service est défavorable.

*Nota : le pétitionnaire peut utilement se reporter au règlement de collecte de la CARA (<http://www.agglo-royan.fr>).*

Fait à Royan, le 13 février 2024  
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE  
107 avenue de Rochefort  
17201 ROYAN Cedex

Éric RENOUX



## MISE EN LIGNE LE 24-04-2024

www.agglo-royan.fr

Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



à

Mairie de ROYAN  
Service Urbanisme  
80 Avenue de Pontailac – CS 80218  
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement  
Affaire suivie par Camille JACQUEMART  
N.Réf. (CU): 2024/CJ/NB/45  
Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le mercredi 14 février 2024

Avis sur CU N° :	017 306 2400025 – Rue des Loutres – 17200 ROYAN (Références cadastrales : section BR n°341-344-348)
Demandé par :	Monsieur Gilles Adrien Emile LAKAJZEN – 50 La Petite Biolée – 39190 CUISIA
Votre envoi du :	26/01/2024
	Reçu le : 26/01/2024

Madame, Monsieur,

Vous avez souhaité connaître notre avis sur la demande de certificat d'urbanisme citée en objet.

A cet effet, nous vous informons que **les parcelles cadastrées section BR n° 341-344-348** sont desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé **rue des Civettes**.

En conséquence, nous émettons un **Avis Favorable** à ce projet.

Nous vous informons que **les futures constructions seront soumises à la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) fixée à 1 000 euros** pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement, selon les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) en date du 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Président,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE  
107 avenue de Rochefort  
17201 ROYAN Cedex

Vincent BARRAUD

Copie pour information :  
Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)  
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER  
Adresse Mail : [michel.dubie@saur.com](mailto:michel.dubie@saur.com)  
Tél : 05-46-77-99-17

**AVIS TECHNIQUE DONNE EN QUALITE DE GESTIONNAIRE DELEGUE  
DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE ET/OU D'ASSAINISSEMENT**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ▪ AVIS SERVICE EAU POTABLE          | <input checked="" type="checkbox"/>          |
| ▪ AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT       | <input checked="" type="checkbox"/>          |
| ▪ Avis adressé à :                  | Mr VIVANT Benjamin                           |
| ▪ Référence de la demande (CU/PC) : | CU 17306 24 00025                            |
| ▪ Nom du demandeur :                | Mr LAKAJZEN                                  |
| ▪ Adresse de la demande :           | Rue des LOUTRES à ROYAN                      |
| ▪ Projet :                          | Réalisation d'une construction d'habitations |
| ▪                                   |  |

**AVIS SERVICE EAU POTABLE**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| ▪ Ce projet est desservi en eau potable par une conduite<br>En PVC Ø 63 mm   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public,<br>En Ø mm sur ml environ   | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir les renforcements de canalisations   | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le déplacement de la canalisation actuellement située en<br>domaine privé,<br>En Ø mm sur ml environ,<br>A partir de | <input type="checkbox"/>            |

**OBSERVATIONS EAU POTABLE**

- En application du Règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posé en limite de propriété et d'accès facile pour nos agents.
- Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SEPRA
- En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

**AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ▪ Ce projet peut être desservi en assainissement  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long de ml environ  | <input type="checkbox"/>            |
| ▪ Ce projet n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service compétent pour étudier un assainissement autonome | <input type="checkbox"/>            |

**OBSERVATIONS ASSAINISSEMENT**

- Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra nous transmettre une demande de raccordement au réseau d'assainissement accompagnée :
  - o D'un plan de situation,
  - o D'un plan de masse,
  - o D'un plan du réseau d'eaux usées privatif projeté,
  - o Copie de l'arrêt du permis de construire.
- A réception de ces documents, notre service prendra un rendez-vous sur le site pour instruire le branchement.
- Prescriptions techniques :
  - o Séparation des eaux pluviales et des eaux usées
  - o Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
  - o **Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.**

Vous trouverez ci-joint les plans correspondants.

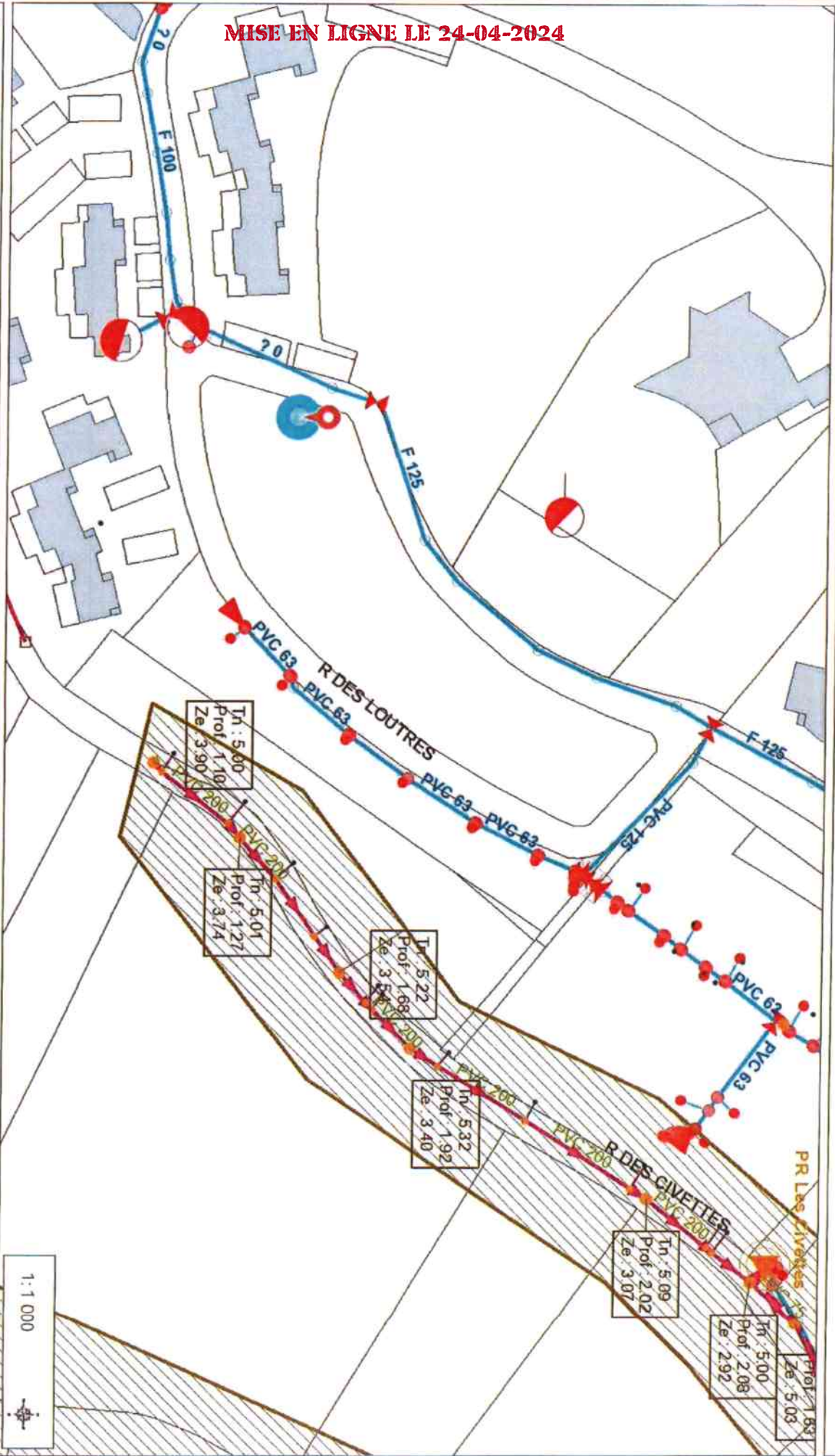
Vous souhaitant bonne réception de cet avis technique, nos services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Instruction réalisée le : 18/03/2024

Par : M. LELAURAIN  
Tél : 07.63.18.37.14  
E-mail : david.lelaurain@saur.com  
Signature :



MISE EN LIGNE LE 24-04-2024



Texte de réserves : SAUR copyright. Ne pas diffuser à l'extérieur de la société

Cette carte n'est pas destinée à la navigation routière

PC  DP  CU  AT  PA  Divers

N° CU17306 24 0025



Reçu le 11/03/24

NB : si voirie départementale (*proposer le CU/PC à l'Agence Routière Départementale*).

- 1 - le stationnement devant et/ou en face de l'accès ne pourra faire l'objet d'aucune modification.
- 2 - toute modification du domaine public permettant l'accès à la parcelle est à la charge du demandeur:  
abaissement de bordures, busage du fossé , revêtement des accès en enrobé ....
- 3 - avant toute modification, ajustement, ou aménagement du domaine public, le demandeur devra prendre contact avec un agent du service de la voirie.
- 4 - tout déplacement d'accessoires de voirie est à la charge du demandeur.
- 5 - tout déplacement d'ouvrages de réseaux électriques, téléphoniques et de gaz est à la charge du demandeur et devra faire l'objet d'une demande de devis de déplacement auprès des concessionnaires concernés,
- 6 - sans constat contradictoire, le domaine public au droit de la construction sera réputé en bon état. Toute dégradation constatée ultérieurement à la construction sera à la charge du maître d'ouvrage des travaux de construction.
- 7 - Autres :

L'accès du futur lotissement devra se faire par la rue des Zibelines. Il n'est pas envisageable d'utiliser la rue des Civettes.

Le 11/03/24

Guillaume BRUNET