



URBANISME

MISE EN LIGNE LE 21-06-2024

# CERTIFICAT D'URBANISME

## DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 17306 24 00226

Demande déposée le 25/03/2024

Sur un terrain sis :

Allée des Tourterelles  
BI91, BI93

Par : Monsieur Xavier LAFARGUE  
Demeurant à : 34 Route de Canteloup  
33390 Fours

### CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande<sup>1</sup> : 725,00 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'une maison d'habitation en R+1, piscine et clôture

### 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 :

PPRN : arrêté préfectoral du 11 février 2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et incendies de forêts de la commune de Royan

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

### 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 ; modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 ;

ZONE UDa

## CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

MISE EN LIGNE LE 21-06-2024

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
	725,00 m <sup>2</sup>	362.50 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	: Desservi et de capacité suffisante.

## 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

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 se conformer aux dispositions du règlement de la zone UDa.

*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 25/05/2024, nonobstant la délivrance du présent certificat d'urbanisme.*

*Ce document est délivré à titre gracieux.*

## DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de l'obtention d'un permis de construire, 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 Pontailiac  
CS n°80218  
17205 ROYAN Cedex  
Tél 05 46 39 56 74

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

MISE EN LIGNE LE 21-06-2024

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 07 juin 2024

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

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE



AGENCE INGENIERIE RESEAUX  
74, RUE DE BOURGOGNE  
86000 POITIERS  
Téléphone : 06.98.75.92.64  
Télécopie : /  
Courriel : pch-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur : CARPENTIER Cécile

HOTEL DE VILLE  
80 AVENUE DE PONTAILLAC  
CS 80218  
17205 ROYAN CEDEX

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

POITIERS, le 21/05/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0173062400226 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Allée des Tourterelles  
17200 ROYAN  
Référence cadastrale : Section BI , Parcelle n° 0091  
Section BI , Parcelle n° 0093  
Nom du demandeur : LAFARGUE Xavier

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Cécile CARPENTIER**  
Votre conseiller

<sup>1</sup> Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.



PLAN DU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE :



RESEAU AERIEN BT

**MISE EN LIGNE LE 21-06-2024**



NUMERO DE DOSSIER : CU0173062400226

DÉPOSÉ LE : 25/03/2024

REÇU A LA CARA LE : 15/04/2024

NOM DU DEMANDEUR : Xavier LAFARGUE

ADRESSE DES TRAVAUX : allée des Tourterelles  
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'une maison, sur les parcelles cadastrales BI 91 et 93.

Au regard des caractéristiques de la voie de desserte des parcelles cadastrales concernées, l'accès à la collecte en porte à porte des déchets nécessite une présentation en point de regroupement au droit de la rue des Colombes.

La veille de la collecte, l'utilisateur devra présenter ses bacs (*pour les ordures ménagères non recyclables et pour les emballages ménagers recyclables*), en limite de voie publique, **rue des Colombes, de manière à ne pas gêner le passage des piétons** et les récupérer, une fois la collecte effectuée.

Les déchets verts devront être présentés impérativement en sacs papiers biodégradables certifiés « ok compost » (acquisition à la charge de l'utilisateur). Les branchages pourront être présentés en fagots bien ficelés (dont la longueur ne dépassera pas 1 mètre et facilement manipulables).

**En aucun cas, les bacs ne devront être entreposés sur le domaine public en dehors des périodes de collecte.**

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

Fait à Royan, le 6 mai 2024  
Le Vice-président délégué,

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

Éric RENOUX

PC  DP  CU  AT  PA  Divers

N° CU 17306 24 00226

Reçu le 16/04/24



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:  
abaissment 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 - tous les branchements doivent se faire sur les branchements existant.
- 7 - 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.
- 8 - le seuil d'accès à la parcelle sera implanté à 10 cm au-dessus de revêtement de chaussée actuel.

Le 13/05/24

Guillaume BRUNET

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Guillaume Brunet', written in a cursive style.

**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 00226
▪ Nom du demandeur :	Mr Xavier LAFARGUE
▪ Adresse de la demande :	Allée des TOURTERELLES à ROYAN
▪ Projet :	Réalisation d'une construction d'habitations
▪	

**AVIS SERVICE EAU POTABLE**

▪ Ce projet est desservi en eau potable par une conduite En FONTE Ø 60 mm	<input checked="" type="checkbox"/>
▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public, 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 domaine privé, En Ø mm sur ml environ, 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 ne peut pas être desservi en assainissement
- Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long de ml environ
- 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

**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 : 03/05/2024

Par : M. LELAURAIN

Tél : 07.63.18.37.14

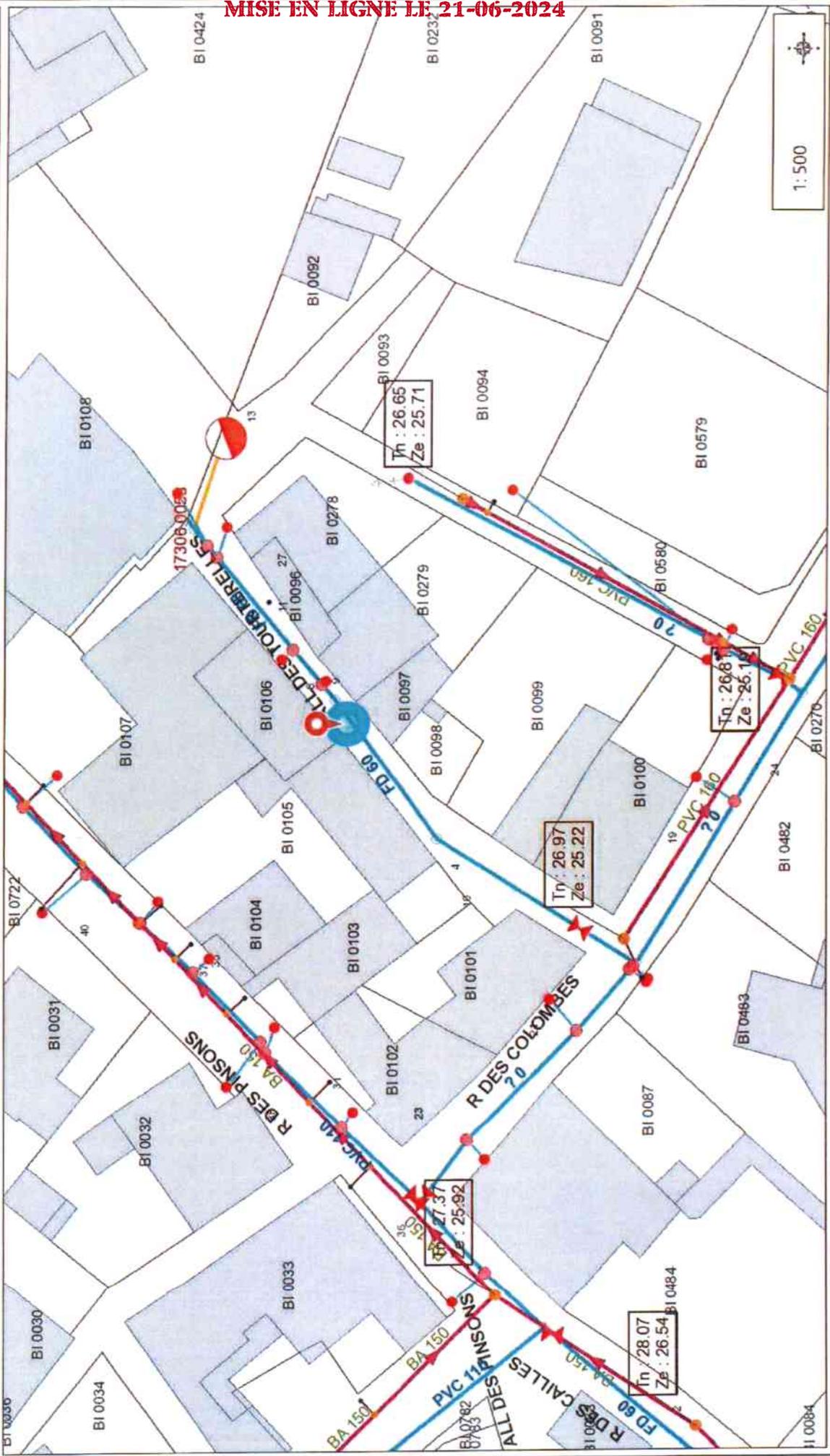
E-mail : david.lelaurain@saur.com

Signature :



17/04/2024

MISE EN LIGNE LE 21-06-2024



0 12,70 25,4 Meters

RGF\_1993\_Lambert\_93  
© SIGGIS

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

Cette carte n'est pas destinée à la navigation routière

1: 500