

Demande déposée le 05/08/2022  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 05/08/2022  
Complétée le 06/09/2022

N° DP 17306 22 00432

Par : Monsieur Omar BENMESMOUDI  
Demeurant à : 29 Rue du Vivier  
17200 ROYAN  
Pour : Travaux sur construction existante  
Extension  
Sur un terrain sis à : 29 Rue DU VIVIER  
AX374

Surface de plancher créée :  
27,30 m<sup>2</sup>

Informations complémentaires :  
EXTENSION DE L'HABITATION +  
PISCINE + TERRASSES

Le Maire de ROYAN,

Vu la déclaration préalable susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-4 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu l'arrêté municipal du 06 juillet 2020 portant délégation de signature de Monsieur Didier SIMONNET ;

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 ;

Vu la Déclaration Préalable accordée tacitement en date du 06/11/2022 ;

Vu le courrier de procédure contradictoire en date du 14/11/2022 notifié le 22/11/2022.

**Considérant** l'article UH-4.2 du PLU qui dispose que les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

**Considérant** que la piscine étant enterrée de 0,60m, il convient donc de respecter une distance de minimum 3m des limites séparatives.

**Considérant** que la piscine est implantée à 1m au plus défavorable de la limite séparative.

**Considérant** l'article UH-4.4 du PLU qui dispose que l'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % (Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature).

**Considérant** la définition de l'emprise au sol annexée au PLU : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, oriels, constructions en porte à faux avec une hauteur minimum de 3 m prise à partir du terrain naturel). »

**Considérant** que le projet génère une emprise au sol de 171,28 m<sup>2</sup> (constructions + terrasses hors bassin de la piscine), soit au-delà de l'emprise maximale autorisée : 167,3 m<sup>2</sup> pour 478m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

**Considérant** l'article UH-5.1 du PLU qui dispose que les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

**Considérant** que le projet porte également sur la régularisation de modifications de l'aspect extérieur de la construction par l'apposition d'un bardage bois naturel sur la façade sud de la construction (existant et extension).

**Considérant** que cette modification de l'aspect extérieur de la construction est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, par l'apposition d'un matériau dont l'aspect et la couleur ne reprennent pas les codes de Royan pour ce type de construction (enduit blanc) et n'apportent pas de valeur ajoutée au projet.

**Considérant** l'article UH-6 du PLU qui dispose concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, qu'il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement. La parcelle est située en zone verte du plan de Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales cela signifie qu'à l'échelle des sous bassins versants, le taux global d'espaces de pleine terre (jardins privés, espaces verts privés et publics ...) doit être maintenu à un minimum de 40 %.

**Considérant** pour ce qui est du minimum d'espace de pleine terre de 40%, soit 191.2 m<sup>2</sup> pour un terrain de 478 m<sup>2</sup> ; que les terrasses et la piscine viennent réduire l'espace de pleine terre restant à 69,48 m<sup>2</sup>.

MISE EN LIGNE LE 13-01-2023

Considérant la définition du PLU : un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » (définition du PLU) que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Considérant que selon les documents et informations fournies seul l'espace pelouse de 69,48m<sup>2</sup> permet de répondre à cette définition, soit une surface en deçà de ce qui est attendu.

Considérant que la déclaration préalable, au vu des éléments susvisés, est donc entachée d'illégalité ;

Considérant qu'une déclaration préalable obtenue dans ces conditions doit être retirée ;

## ARRÊTE

**ARTICLE UNIQUE** – La décision d'autorisation tacite à déclaration préalable n° DP 17306 22 00432 en date du 06/11/2022 accordé à **Monsieur BENMESMOUDI Omar** est retirée car entachée d'illégalité au regard de ses conditions d'obtention.

ROYAN le 15 décembre 2022

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



### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. A 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>). Vous pouvez 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 du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**INFRACTIONS** : Le non-respect d'une autorisation accordée ou des prescriptions émises par le présent arrêté constitue une infraction conformément aux articles L 480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et est susceptible d'entraîner un procès-verbal et des poursuites judiciaires.