

Demande déposée le 10/08/2022
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 10/08/2022

N° DP 17306 22 00439

Par : EURL ELITE SYNDIC IMMO
Demeurant à : 54 Rue ALSACE LORRAINE
17200 ROYAN
Représenté(e) par : Monsieur Cédric METAYER
Sur un terrain sis à : 2 Boulevard FREDERIC GARNIER
AL734

Informations complémentaires :
AMENAGEMENT D'UN PARKING
ATTENANT A LA RESIDENCE

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 10/10/2022 ;
Vu le courrier de procédure contradictoire en date du 27/10/2022 notifié le 04/11/2022.

Considérant l'article UA-5.1.1 du PLU qui dispose que Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble urbain ordonnancé qui caractérise la zone. Les demandes d'autorisation de construire, de démolir ou de modifier un ensemble existant pourront être refusées ou être l'objet de prescriptions particulières pour des motifs d'insertion à un ensemble existant ou bien d'accompagnement d'un ensemble ou d'éléments architecturaux existants exceptionnels, typiques ou intéressants.

Considérant que votre projet prévoit en limite séparative un mur bahut enduit en blanc pur RAL 9010 surmonté par des panneaux pleins de ton gris anthracite RAL 7016. L'utilisation de ces couleurs créé un fort contraste qui est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants en venant souligner un élément accessoire de la construction qui devrait l'accompagner et non l'impacter.

Considérant l'article UA-5.3 du PLU qui stipule que les clôtures en limite séparative seront constituées soit : d'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté par des haies végétales, des serrureries ou du grillage et doublé d'une haie ; d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales. La hauteur maximum totale des clôtures n'excédera pas 1,50 m.

Considérant que le projet prévoit en limite séparative un mur bahut enduit surmonté par des panneaux pleins constitués de lames en aluminium, le tout sur une hauteur de 1,80m.

Considérant que le dispositif proposé ne fait pas partie des dispositifs admis par le règlement. Il convient de proposer soit un grillage, soit des grilles en serrureries, le tout ne devant pas dépasser 1,50m de hauteur et devant être doublé par une haie.

Considérant l'article UA-6 du PLU qui dispose que tout arbre abattu devra être remplacé. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain.

Considérant que votre projet prévoit l'abattage d'un arbre sans compensation, il n'est pas prévu d'aménagement paysagé pour les aires de stationnement. Les surfaces libres ne semblent pas comporter le nombre d'arbres réglementaire.

Considérant également l'article UA-6 PLU qui dispose également 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 (zone orange, soit 30% minimum d'espace de pleine terre).

Considérant que le projet augmente de façon notable l'imperméabilisation de la parcelle, les pièces fournies ne permettent pas de justifier du respect de cette règle (superficie d'espace de pleine terre minimale).

Considérant l'article 3.4.6 de l'AVAP annexée au PLU qui stipule pour les clôtures à l'alignement existantes, une obligation de conservation, de restauration, de reconstruction à l'identique, sauf si éléments remplacés par une nouvelle construction ou pour raisons de libre circulation des eaux en zone inondable du PPRI.

Considérant que votre projet prévoit la suppression de la clôture existante (muret+ grillage) pour la remplacer par un mur enduit. La clôture est un élément repéré de l'AVAP qu'il convient de préserver, votre projet en prévoit la destruction complète, ce qui n'est pas conforme à la réglementation.

Considérant l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

« La proposition ainsi que les enjeux paysagers qu'elle induit, présente un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante. Elle ne peut être acceptée en l'état, n'étant pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement protégé au titre du code du patrimoine.

En outre, la mince présence végétale est supprimée pour un parking en enrobé, ce qui est regrettable étant donné les enjeux paysagers portés par le Site Patrimonial Remarquable et l'actualité qui nous rappelle combien le végétal (arbre, clôtures, palissades, sols "evergreen", etc.) participe de la qualité des lieux.

Le projet n'est pas conforme à l'article 3.4.6 de l'AVAP relatif aux clôtures sur rue ou à l'alignement. »

Considérant que le projet méconnaît les dispositions susvisées :

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE – L'autorisation tacite à déclaration préalable n°DP 17306 22 00439 accordée en date du 10/10/2022 à **EURL ELITE SYNDIC IMMO** est retirée car entaché d'illégalité au regard de la réglementation du PLU.

ROYAN le 20 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.