

Demande déposée le 26/10/2022  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 26/10/2022

N° DP 17306 22 00590

Par :	SCI OCÉANE
Demeurant à :	45 Rue des Quatres Tourelles 45590 SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN
Représenté(e) par :	Monsieur SOUCIER Nicolas
Pour :	Travaux sur construction existante Piscine
Sur un terrain sis à :	13 Boulevard DE LA COTE D'ARGENT AC279

Informations complémentaires :  
Dépose vérandas et auvent -  
MODIFICATION DES FAÇADES +  
CRÉATION D'UNE PISCINE ET  
TERRASSES + MODIFICATION  
PORTAIL

Le Maire de ROYAN,

Vu la déclaration préalable susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-4 et suivants et 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 loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création artistique, à l'architecture et au patrimoine transformant les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;

Vu l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2019, devenue Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;

Vu l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/11/2022;

Vu le nouvel avis FAVORABLE de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/12/2022 assorti de prescriptions faisant suite à la présentation du projet;

**Considérant** l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Considérant** l'article UE-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.

## ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** - Aucune opposition n'est formulée pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1).

**ARTICLE 2** - Ladite autorisation est assortie de prescriptions de M. l'Architecte des Bâtiments de France énoncées ci-après, **qui seront impérativement respectées** :

**Considérant** que le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable ; qu'en l'état, le projet n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable assorti de prescriptions :

Avis en date du 22/11/2022 de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

« **Le projet présenté a fait l'objet d'une présentation et doit être amélioré sur les points suivants :**

- création d'une pergola venant couvrir le garage situé à l'angle de la parcelle.
- traitement du portail sur rue et choix du matériau mis en œuvre.
- garde-corps et porte d'entrée. »

Suite à la présentation du projet, Monsieur l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable assorti de prescriptions :

« Le projet présenté a fait l'objet d'une présentation et sera amendé sur le point suivant :

- création d'une pergola venant couvrir le garage situé à l'angle de la parcelle. »

**En conséquence le projet devra être retravaillé concernant le portail sur rue ainsi que le garde-corps et la porte d'entrée conformément à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. Une présentation devra être soumise au service urbanisme avant exécution des travaux.**

22 DEC. 2022

**ARTICLE 3** - Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après, qui seront impérativement respectées :

**MISE EN LIGNE LE 13-01-2023**

La fiche d'aide concernant les recommandations relatives aux rejets d'eau de piscines privées à usage familial devra être respectée.

**NOTA :**

- Les dispositions de l'article 6 du décret du 7 avril 1991 fixant les normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines, seront respectées, Si l'habitation est raccordée au réseau public d'assainissement, seules les eaux de lavage des filtres considérées comme eaux usées devront s'y rejeter. Dans le cas contraire, elles seront recueillies dans une fosse septique de 1000 litres, suivie d'un épandage souterrain d'une longueur minimale de 20 mètres. Le niveau de sortie des effluents sera situé à la cote -0,40 mètre par rapport à l'entrée. A cet effet, il est recommandé de positionner la fosse septique le plus haut possible, de manière à ce que l'épandage puisse être réalisé très superficiellement, Les dispositions de l'article 1 du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif à la sécurité des piscines et modifiant le code de la construction et de l'habitation, et plus précisément concernant la mise en place d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, seront respectées.
- En application de l'arrêté préfectoral n° 17.196 en date du 27 janvier 2017, les mesures préventives suivantes seront prises : Avant tous travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiment, le maître d'ouvrage s'assurera de la non présence de termites sur le terrain ou dans le bâtiment intéressé. L'emplacement de la construction et ses abords recevront une protection contre les termites. Les maîtres d'œuvre et autres constructeurs doivent s'assurer que les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leur résistance aux termites et autres insectes xylophages, sont respectées ;
- Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date de la déclaration préalable sera affiché sur le terrain dès réception de la décision et pendant la durée du chantier (*article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme*) ;

ROYAN le 21/12/2022

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



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

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**DURÉE DE VALIDITÉ** : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 et aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, de la date à laquelle un permis est tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROITS DES TIERS** : la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**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.

**MISE EN LIGNE LE 13-01-2023**

**CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRÉSENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE** : vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

**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.

**TAXES D'URBANISME** : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, dont les montants seront communiqués ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande. Pour toute information relative à cette fiscalité, ou pour déclarer un changement d'adresse, s'adresser à la :  
DDTM 17 – 89 avenue des Cordeliers – 17018 LA ROCHELLE – Tél : 05.16.49.61.00.

MISE EN LIGNE LE 13-01-2023

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE



Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime

MAIRIE ROYAN  
SERVICE DE L'URBANISME  
BP 218 C  
17205 ROYAN

Dossier suivi par : Lionel MOTTIN

Objet : demande de déclaration préalable

A La Rochelle, le 20/12/2022

numéro : dp3062200590

demandeur :

adresse du projet : 13 BOULEVARD DE LA COTE D'ARGENT SCI OCEANE 2114/22L  
17200 ROYAN

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 26/10/2022

reçu au service le : 21/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

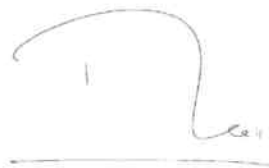
Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Le projet présenté a fait l'objet d'une présentation et sera amendé sur le point suivant :

- création d'une pergola venant couvrir le garage situé à l'angle de la parcelle.

Les enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des faubourgs de la ville sont définis à travers un outil de servitude patrimoniale dénommé "S.M.P. (Servitude de Mise en Valeur Patrimoniale) : ZPPAUP-AVAP) ; son règlement et les préconisations qu'il induit doivent aboutir à conserver ce qui fait l'identité et le caractère urbain, architectural et paysager.

L'architecte des Bâtiments de France



Lionel MOTTIN

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

**MISE EN LIGNE LE 13-01-2023**

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE



Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime

**MAIRIE ROYAN**  
**SERVICE DE L'URBANISME**  
**BP 218 C**  
**17205 ROYAN**

Dossier suivi par : Lionel MOTTIN

Objet : demande de déclaration préalable

A La Rochelle, le 22/11/2022

numéro : dp3062200590

demandeur :

adresse du projet : 13 BOULEVARD DE LA COTE D'ARGENT SCI OCEANE 2114/22L  
17200 ROYAN

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 26/10/2022

reçu au service le : 21/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

Il convient de réclamer au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme :

L'examen de ce dossier fait apparaître que des pièces, qui sont exigées pour que le dossier soit complet (article R 423-38 du code de l'urbanisme) :

- ne nous ont pas été communiquées OU - sont inexploitables (ce qui équivaut à des pièces manquantes)

En conséquence l'examen de cette demande ne pourra s'effectuer qu'à réception de celles-ci :

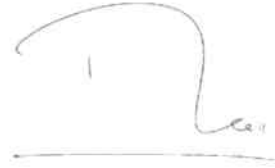
Le projet présenté a fait l'objet d'une présentation et doit être amélioré sur les points suivants :

- création d'une pergola venant couvrir le garage situé à l'angle de la parcelle.
- traitement du portail sur rue et choix du matériau mis en oeuvre.
- garde-corps et porte d'entrée.

NOTA : suivant l'article R 423-39 du code de l'urbanisme, le délai de l'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes et exploitables qui doivent être adressées en mairie dans le délai de trois mois, le défaut de production de l'ensemble de ces documents impliquera le rejet tacite de la demande.

**MISE EN LIGNE LE 13-01-2023**

L'architecte des Bâtiments de France



Lionel MOTTIN