

MAIRIE
DE ROYAN

NON OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
MISE EN LIGNE LE 11-06-2024
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 21/03/2024
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 22/03/2024
Complétée le 19/04/2024

N° DP 17306 24 00213

Par : Madame Sylvie NOTHNAGEL
Demeurant à : 61 Route de Maisonfort
17200 ROYAN

Représenté(e) par :

Pour : Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis à : 61 Route DE MAISONFORT
AS172, AS171

Informations complémentaires :
GARAGE + PISCINE + PERGOLA +
MODIFICATION DE FACADE

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 et le 05 juin 2023 ; modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 ;
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'accord de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/04/2024 assorti de prescriptions ;

Vu la déclaration préalable n° DP 17 306 20 00325 autorisée en date du 11/09/2020 ;
Vu le permis de démolir n° PD 17 306 22 00008 autorisé en date du 21/06/2022 ;
Considérant que la présente déclaration préalable vise à régulariser les travaux réalisés non conformément aux autorisations d'urbanisme visées ci-dessus ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} - Aucune opposition n'est formulée pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 - Ladite autorisation est assortie de prescriptions de M. l'Architecte des Bâtiments de France énoncées ci-après, QUI SERONT IMPERATIVEMENT RESPECTEES :

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 :

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 'Site Patrimonial Remarquable' (SPR- ex: ZPPAUP-AVAP).

Sous réserves des règles d'urbanisme, il peut être accepté le projet en régularisation avec comme prescriptions :

Les parois et le fond du bassin seront ton gris ou ton pierre. La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche de teinte grise ou vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles.

Les margelles du bassin respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite ou fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation (Déclaration préalable ou Permis de Construire selon la surface couverte).

Les plages périphériques seront réduites au minimum (1 m autour du bassin).

Il n'y aura pas d'abattage d'arbre.



ROYAN le 30/05/2024

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

03 JUIN 2024

NOTA :

MISE EN LIGNE LE 11-06-2024

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 ;

Le pétitionnaire prendra connaissance des recommandations relatives aux rejets d'eau de piscines privées à usage familial figurant sur la fiche d'aide jointe en annexe ;

Conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) et du zonage des eaux pluviales de l'intercommunalité, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet (observation : le projet peut être sur plusieurs parcelles).

Le dispositif mis en place doit favoriser l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration, en maintenant ou mettant en œuvre, partout où cela est possible, des surfaces perméables et/ou végétalisées (tranchées drainantes ou d'infiltrations ; revêtements poreux ; toitures stockantes, toitures végétalisées ; réutilisation des eaux pluviales avec des cuves hors-sol ou des bâches enterrées ; ...).

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU), se réserve le droit de refuser l'utilisation d'un puit d'infiltration pour la gestion de tout ou partie d'un projet.

Les ouvrages privatifs devront toutefois faire l'objet d'un dimensionnement approprié pour gérer la pluie dont la période de retour est indiquée au zonage disponible sur le site de la ville rubrique Urbanisme – Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).

Il est rappelé que la bonne conception des ouvrages relève entièrement de la responsabilité du pétitionnaire et de ses prestataires techniques. La responsabilité du Service GEPU compétent ne pourra en aucun cas être engagée en cas de défaut de conception et/ou vice de construction ou de modifications ultérieures des caractéristiques des dispositifs.

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) ;

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage joindra la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRÉSENTE AUTORISATION DEVIENT EXÉCUTOIRE : 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. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».



MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité



DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NOUVELLE-AQUITAINE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la
Charente-Maritime

Dossier suivi par : MOTTIN Lionel
Objet : Plat'AU - DÉCLARATION PRÉALABLE MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : DP 017306 24 00213 U1701

Adresse du projet : 61 Route DE MAISONFORT 17200
ROYAN

Déposé en mairie le : 21/03/2024

Reçu au service le : 22/03/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

Madame NOTHNAGEL Sylvie

61 Route de Maisonfort

-

17200 ROYAN

FRANCE

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) :

1

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 'Site Patrimonial Remarquable' (SPR- ex: ZPPAUP-AVAP).

Sous réserves des règles d'urbanisme, il peut être accepté le projet en régularisation avec comme prescriptions :

Les parois et le fond du bassin seront ton gris ou ton pierre. La protection hivernale du bassin sera réalisée par une bâche de teinte grise ou vert foncée déroulée dans le même plan que les margelles.
Les margelles du bassin respecteront strictement le terrain naturel sans aucun talutage.

MISE EN LIGNE LE 11-06-2024

La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite ou fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation (Déclaration préalable ou Permis de Construire selon la surface couverte).
Les plages périphériques seront réduites au minimum (1 m autour du bassin).

Il n'y aura pas d'abattage d'arbre.

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 12/04/2024 à 09:23

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur 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 11-06-2024

ANNEXE :

SPR de Royan



FICHE D'AIDE

Concernant les recommandations relatives aux rejets d'eau de piscines privées à usage familial

La présente fiche a pour but de donner aux particuliers les recommandations de base pour, d'une part concevoir les évacuations de leur piscine, et d'autre part pour vidanger leur installation.

1. Conception des systèmes d'évacuation des piscines

a-) la propriété est raccordable au réseau eaux pluviales et eaux usées :

- Le système de vidange de la piscine sera raccordé au réseau eaux pluviales de la commune.
- Le système de lavage des filtres et autres dispositifs de recyclage seront raccordés au réseau d'eaux usées.

b-) l'éloignement de tout réseau ou l'absence d'exutoire (cours d'eau, fossé) conduit à s'orienter vers un épandage souterrain :

Si aucun document permet d'apprécier la faisabilité d'un épandage, il sera nécessaire de faire réaliser une étude pédologique de la parcelle.

2. Vidange de piscine : les règles à respecter

- le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans réseau d'eaux usées (Art. 6 alinéa 6.2 Règlement Assainissement - CARA);

- la vidange est toléré dans le réseau public de collecte des eaux pluviales ou dans milieu naturel superficiel après l'absence de traitement (chloration, ...) d'au moins 3 semaines minimum. Pendant ce temps, les filtres et dispositifs de traitement des eaux devront fonctionner normalement mais sans ajout de produits chimiques.

- la vidange devra être effectuée à débit modéré et régulier, adapté aux conditions d'écoulement et d'absorption du milieu naturel, afin de ne pas perturber l'équilibre écologique (un débit maximum de 2 m³/h);

- la vidange doit être interrompue en cas de forte pluie pour ne pas saturer le réseau (vidange totale sur 24h minimum ou avec un débit maximum de 2 m³/h).

- Les eaux de lavage des filtres ainsi que les eaux de nettoyage des plages du bassin après vidange doivent être évacuées dans le réseaux d'eaux usées.

A noter qu'un déversement en pleine nature des eaux de piscine unifamiliale n'est pas constitutif d'une infraction au code de la santé publique mais peut constituer une infraction à l'article L.211-2 du code de l'environnement.