

VILLE DE ROYAN



URBANISME

MISE EN LIGNE LE 21/06/2024 (à insérer dans toute correspondance)

DOSSIER N° DP 17306 24 00366

Demande du 24/05/2024

Adresse des travaux :

46 Rue DES RULLAS

17200 ROYAN

DESTINATAIRE

EVYNERGIE

Monsieur COHEN Frederic

152 Grande rue de SAINT CLAIR

69300 CALUIRE-ET-CUIRE

Affaire suivie par Mme BONNET Stéphanie

Objet : Dossier incomplet

Envoi Recommandé avec AR

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que la demande de déclaration préalable que vous avez déposée le 24 mai 2024 à la mairie de Royan a été enregistrée sous les références indiquées ci-dessus.

Je vous informe que cette demande préalable est incomplète car il manque les pièces suivantes :

- **DP2** : Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme].
Merci d'indiquer la distance aux limites séparatives après isolation extérieure.

En outre, il vous est rappelé la jurisprudence Thalamy (CE, 9 juillet 1986, Thalamy, n°51.172) qui impose à un pétitionnaire qui souhaite faire des travaux de régulariser d'éventuels travaux antérieurs qui n'auraient pas été autorisés dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme. **A défaut, le Maire est tenu de refuser l'autorisation.**

Les pièces fournies au dossier montrent que la clôture a fait l'objet de modifications qui n'ont pas été autorisées (changement des portails) de même pour les volets qui ont été changés sans autorisation. Il convient donc de déposer une demande pour l'ensemble de ces travaux.

Conformément à l'article R. 423-39 du Code de l'Urbanisme, vous disposez de **3 mois** à compter de la présentation de cette lettre pour faire parvenir à la mairie de Royan l'intégralité des pièces manquantes (deux exemplaires de chaque pièce demandée).

A défaut de production de l'ensemble de ces pièces dans ce délai, votre demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Dès réception de la totalité des pièces manquantes en mairie, le délai d'instruction de **1 mois** qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre dossier commencera à courir.

Si, à la fin de ce délai, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'une autorisation tacite. Vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées ci-annexées.

Toutefois, aux termes de l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme la décision de non opposition à déclaration préalable tacite ou explicite, peut être retirée si elle est illégale dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Vous pourrez également, par une simple demande, obtenir de la mairie un certificat attestant l'accord tacite.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



ROYAN, le 13/06/2024

Pour le Maire,

Par délégation,

La Responsable du Service Urbanisme,

Nathalie LEPINOUX

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'ensoleillement, 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.