

Demande déposée le 26/01/2024
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 06/02/2024
Complétée le 26/01/2024

N° PA 17306 24 00001

Par :	Monsieur David LADOUX
Demeurant à :	30 rue ALSACE LORRAINE 17200 ROYAN
Pour :	Division foncière - Lotissement
Sur un terrain sis à :	167 avenue des SEMIS AO133

Informations complémentaires :
CREATION D'UN LOT A BATIR

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 à L. 444-1 et R. 421-19 ;

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 20/02/2024 assorti de prescriptions (1) et de recommandations ou observations éventuelles (2) ;

Considérant l'article R111-26 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Monsieur LADOUX David est autorisé à subdiviser l'unité foncière cadastrée AO133 sise 167 AVENUE DES SEMIS à ROYAN en un lot de 300 m² dont la surface de plancher maximale autorisée est de 150 m².

ARTICLE 2 : Le présent arrêté est assorti des prescriptions ci-après :

PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France :

Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS DU SERVICE VOIRIE ET RESEAUX DIVERS DE LA VILLE DE ROYAN :

Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS ENEDIS :

La puissance électrique pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.

Voir avis complet en annexe.

PRESCRIPTIONS DE LA SAUR :

Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS DES SERVICES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE

Voir avis en annexe

ARTICLE 3 : Les constructions devront être obligatoirement raccordées aux réseaux publics existants (ou mis en place par l'aménageur).

ARTICLE 4 : 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. La Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPUR), se réserve le droit de refuser l'utilisation d'un puit d'infiltration pour la gestion de tout ou partie d'un projet.

03 MAI 2024

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024

ARTICLE 5 : La participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée dans le cadre du dossier de permis de construire.

ARTICLE 6 : L'édification des constructions devront respecter les dispositions du règlement applicable à la zone UE du P.L.U. de Royan.

Il conviendra notamment de porter la dimension du stationnement à 5m au lieu de 4,28m (Article UE-7 e) du PLU) et les terrasses seront impérativement au niveau du terrain naturel (article 8 des dispositions générales du règlement).

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.



ROYAN, le 22/04/2024

Le Maire,
Patrick MARENGO

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Patrick Marengo', written over the printed name.

NOTA BENE :

A l'issue des travaux le maître d'ouvrage fournira la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024**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 - PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 017306 24 00001 U1701

Adresse du projet : 167 avenue des SEMIS 17200 ROYAN

Déposé en mairie le : 26/01/2024

Reçu au service le : 07/02/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

Monsieur LADOUX David

30 rue ALSACE LORRAINE

17200 ROYAN

FRANCE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable listé en annexe. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

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) ; son règlement et les préconisations qu'il induit doivent aboutir à conserver ce qui fait l'identité et le caractère urbain, architectural et paysager.

Cette nouvelle proposition correspond aux échanges en RDV ; par ailleurs, la strate arborée est assez importante avec des pins parasols, chêne et acacia. On fera en sorte que le projet la conserve.

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 20/02/2024 à 18:34

**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 15-05-2024

ANNEXE :

SPR de Royan

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024

www.agglo-royan.fr

Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



à

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
Service Habitat, Aménagement et Urbanisme
107 Avenue de Rochefort
17201 ROYAN CEDEX

Service Assainissement
Affaire suivie par Jonathan SLONINA
N.Réf. (pPA): 2024/JS/NB/236
Objet : Assainissement des eaux usées



Royan, le 20/03/2024

Avis sur PA N° : 017 306 2400001 – 167 avenue des Semis – 17200 ROYAN
(Références cadastrales : section AO n°133)

Demandé par : Monsieur David LADOUX – 30 rue Alsace Lorraine – 17200 ROYAN

Votre envoi du : 22/02/2024

Reçu le : 22/02/2024

Madame, Monsieur,

Vous avez souhaité connaître notre avis sur la demande de permis d'aménager citée en objet.

A cet effet, nous vous informons que la **parcelle cadastrée section AO n°133** est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé **avenue des Semis**.

En conséquence, nous émettons un **Avis Favorable** à la création d'un lot à bâtir.

- L'instruction technique du branchement au réseau collectif d'assainissement existant avenue des Semis devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire du permis d'aménager.
- D'autre part, je vous rappelle que les prescriptions du règlement du service d'assainissement devront être respectées avec notamment la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.
- Le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) afin de réaliser la vérification de la conformité du raccordement, en domaine privé, avant le remblaiement des tranchées.

Par ailleurs, nous vous informons que le raccordement de la future construction au réseau public d'assainissement des eaux usées sera soumis à la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement, conformément aux délibérations de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué à l'assainissement,

Copie pour information :
Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER
Adresse Mail : michel.dubie@saur.com
Tél : 05-46-77-99-17

Jacques LYS

**AVIS TECHNIQUE DONNE EN QUALITE DE GESTIONNAIRE DELEGUE
DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE ET/OU D'ASSAINISSEMENT**

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ▪ AVIS SERVICE EAU POTABLE | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ Avis adressé à : | Mme Bonnet Stéphanie |
| ▪ Référence de la demande (CU/PC) : | PA 17306 24 0001 |
| ▪ Nom du demandeur : | Mr LADOUX |
| ▪ Adresse de la demande : | 167 AV des SEMIS à ROYAN |
| ▪ Projet : | Réalisation d'une construction d'habitations |
| ▪ | |

AVIS SERVICE EAU POTABLE

- | | |
|--|-------------------------------------|
| ▪ Ce projet est desservi en eau potable par une conduite
En FONTE Ø 60 mm | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public,
En Ø mm sur ml environ | <input type="checkbox"/> |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir les renforcements de canalisations | <input type="checkbox"/> |
| ▪ Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le déplacement de la canalisation actuellement située en
domaine privé,
En Ø mm sur ml environ,
A partir de | <input type="checkbox"/> |

OBSERVATIONS EAU POTABLE

- En application du Règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posé en limite de propriété et d'accès facile pour nos agents.
- Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SEPR.
- En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT

- Ce projet peut être desservi en assainissement
- Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long de ml environ
- Ce projet n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service compétent pour étudier un assainissement autonome

OBSERVATIONS ASSAINISSEMENT

- Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra nous transmettre une demande de raccordement au réseau d'assainissement accompagnée :
 - o D'un plan de situation,
 - o D'un plan de masse,
 - o D'un plan du réseau d'eaux usées privatif projeté,
 - o Copie de l'arrêt du permis de construire.
- A réception de ces documents, notre service prendra un rendez-vous sur le site pour instruire le branchement.
- Prescriptions techniques :
 - o Séparation des eaux pluviales et des eaux usées
 - o Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
 - o **Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.**

Vous trouverez ci-joint les plans correspondants.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis technique, nos services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Instruction réalisée le : 18/03/2024

Par : M. LELAURAIN

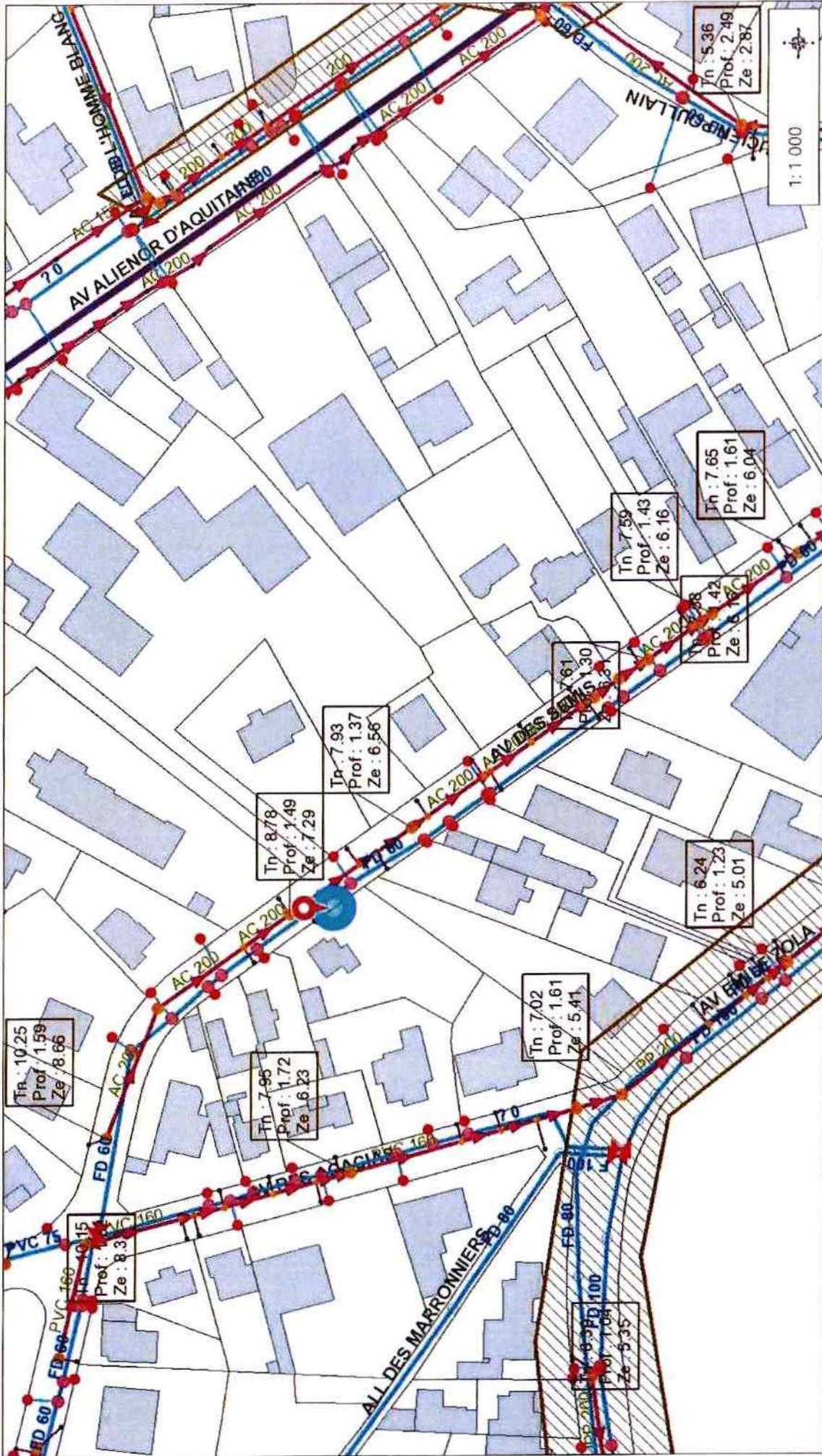
Tél : 07.63.18.37.14

E-mail : david.lelaurain@saur.com

Signature :

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024

8/03/2024



Texte de réserves SAUR copyright. Ne pas diffuser à l'extérieur de la société

Cette carte n'est pas destinée à la navigation routière

50.8 Meters

25.40

0

50.8

RGF...1993_Lambert_93
© SIGGIS



Accueil Raccordement Electricité

HOTEL DE VILLE
80 AVENUE DE PONTAILLAC
CS 80218
17205 ROYAN CEDEX

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : BONZON JOFFREY

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

ROCHEFORT, le 29/02/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0173062400001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	167, avenue des SEMIS 17200 ROYAN
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AO , Parcelle n° 0133
<u>Nom du demandeur :</u>	LADOUX David

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

JOFFREY BONZON

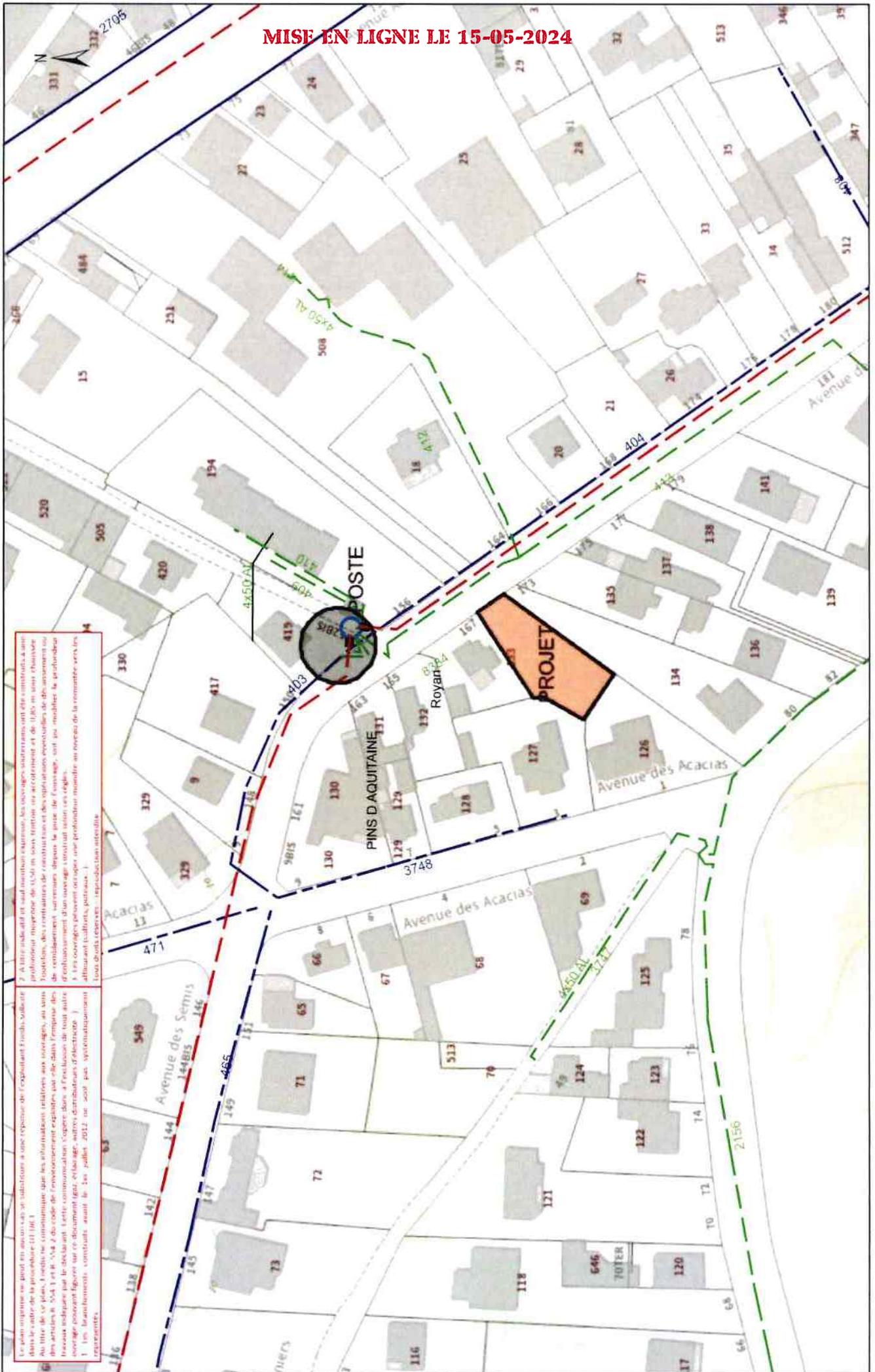
Votre conseiller

¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité

1000 LADOUX

MISE EN LIGNE LE 15-05-2024

Le plan original ne peut en aucun cas se substituer à une réponse de l'exploitant final. Valable dans le cadre de la procédure 0111061.
 Au titre de ce plan, l'exploitant communique avec les administrations relatives aux usages, au sens des articles R. 554-11 et R. 554-2 du code de l'environnement, relatives aux effets de l'empilage des réseaux électriques sur le site. Cette communication s'opère dans le cadre de tout autre ouvrage portant impact sur ce document (par exemple, autres administrations électriques).
 1. Les branchements existants sont à "en place" 052 ou sont pas systématiquement représentés.
 Tous droits réservés - reproduction interdite.



29/02/2024
12:26:20

0 10 50 m

PC DP CU AT PA Divers

N° PA17306 24 0001



Reçu le 23/02/24

NB : si voirie départementale (*proposer le CU/PC à l'Agence Routière Départementale*).

- 1 - le stationnement devant et/ou en face de l'accès ne pourra faire l'objet d'aucune modification.
- 2 - toute modification du domaine public permettant l'accès à la parcelle est à la charge du demandeur:
abaissement de bordures, busage du fossé , revêtement des accès en enrobé
- 3 - avant toute modification, ajustement, ou aménagement du domaine public, le demandeur devra prendre contact avec un agent du service de la voirie.
- 4 - tout déplacement d'accessoires de voirie est à la charge du demandeur.
- 5 - tout déplacement d'ouvrages de réseaux électriques, téléphoniques et de gaz est à la charge du demandeur et devra faire l'objet d'une demande de devis de déplacement auprès des concessionnaires concernés,
- 6 - sans constat contradictoire, le domaine public au droit de la construction sera réputé en bon état. Toute dégradation constatée ultérieurement à la construction sera à la charge du maître d'ouvrage des travaux de construction.
- 7 - le seuil d'accès à la parcelle sera implanté à 10 cm au-dessus de revêtement de chaussée actuel.

Le 28/02/24

Guillaume BRUNET