

**MAIRIE
DE ROYAN**

**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 28/02/2020
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 28/02/2020

N° PC 17306 20 00019

Par :	Monsieur Loïc DIZERBO
Demeurant à :	21 Rue DE LA TERRASSE 17200 ROYAN
Représenté(e) par :	
Pour :	Démolition partielle Travaux sur construction existante Extension
Sur un terrain sis à :	21 Rue DE LA TERRASSE AK176

Informations complémentaires :
Démolition garage + EXTENSION
HABITATION + CREATION LOCAL
PROFESSIONNEL

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2011, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 juillet 2012, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2014, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2015, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 17 juin 2016, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 08 février 2017 ; révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2015 ;

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques ;

Vu l'avis DÉFAVORABLE de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/05/2020 ;

Considérant que le projet porte sur l'extension d'une habitation existante en R+1 ; que cette extension s'entend par la création d'un R+3 avec accès à une terrasse accessible en toiture implantée à l'arrière de l'habitation principale ; que dans ces conditions, l'extension projetée se trouvant en retrait de l'existant, ne respecte pas l'article UB6 du règlement de la zone UB annexé au PLU qui dispose que l'implantation de la façade principale sera considérée sur un plan vertical au minimum pour les 3 premiers niveaux (R+2), avec une possibilité de retrait des étages au-delà ;

Considérant que l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme 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 que la parcelle sur laquelle repose le projet est située dans le point haut de la rue de la Terrasse, rue étroite, bordée d'un côté par des constructions en majorité édifiées en R+1 et de l'autre par principalement des garages et annexes des immeubles donnant sur la rue Paul Doumer ;

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **27 JUL. 2020** dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

Attention : modification des délais d'instruction.

Conformément à l'ordonnance n° 2020-306 modifiée, le délai d'instruction qui n'avait pas expiré avant le 12 mars 2020 a été suspendu et a repris son cours à compter du 24 mai 2020.

Considérant que l'habitation existante est conçue suivant la typologie des constructions du Royan années 50 et dans l'esprit de plusieurs villas situées à proximité du projet ; qu'en l'état, le projet notamment de par son gabarit, sa volumétrie, vient perturber la lecture de l'immeuble existant et vient en rupture du tissu urbain environnant ;

Considérant que le projet tel que proposé, venant en dissonance avec le bâti existant, apparaît de par son échelle décontextualisé : il ne s'insère pas dans son environnement mais s'y impose ; que dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB11 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 ;

Considérant de plus que l'article R 423-54 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ; que Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable au projet s'appuyant notamment sur la topographie de la rue, la qualité architecturale de la construction existante ainsi que sur le gabarit du projet créant une réelle rupture d'échelle avec l'existant et les constructions environnantes ;

Considérant par ailleurs que le projet inclut la suppression du garage existant ainsi que l'aménagement d'un local professionnel à usage de bureau ; que l'article UB12 du règlement de la zone UB annexé au PLU précise qu'il est exigé pour les bureaux, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité ainsi que pour les logements, 1.5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables dont la moitié de ces places doivent être réalisées soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous une terrasse attenante et le reste à l'extérieur ;

Considérant que le projet, propose simplement 2 places couvertes au lieu de 2 places plus une place extérieure supplémentaire conformément à l'article UB12 du PLU ;

Considérant qu'il conviendra, préalablement au dépôt d'une nouvelle demande, de rencontrer l'architecte des bâtiments de France ou de lui soumettre un avant-projet en conformité avec les dispositions du PLU mentionnées supra ; que cette nouvelle demande, devra préciser si le local professionnel est en capacité de recevoir du public, et le cas échéant, comporter les pièces du dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité incendie des établissements recevant du public ; qu'en sus, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité d'un tel local au regard de l'étroitesse de la rue et des possibles problèmes de circulation et de stationnement y afférant ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.



ROYAN, le 10 juillet 2020

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