

Demande déposée le 05/10/2022
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 11/10/2022
Complétée le 09/11/2022

N° PC 17306 22 00085

Par : Monsieur Stéphane DELAPORTE
Demeurant à : 63 Boulevard BELLAMY
17200 ROYAN
Pour : Nouvelle construction
Travaux sur construction existante
Extension
Sur un terrain sis à : 63 Boulevard BELLAMY
AB583

Informations complémentaires :
DEMOLITION D'UN GARAGE +
CONSTRUCTION D'UNE
EXTENSION D'HABITATION

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-4 et suivants, 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 DEFAVORABLE de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/01/2023

Vu l'avis FAVORABLE de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en date du 03/01/2023 (*participation pour le financement de l'Assainissement collectif*), assorti de prescriptions ;

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.

Considérant l'article R111-26 du PLU 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.

Considérant que le projet est situé en Secteur Patrimonial Boisé, où les tissus urbains sous boisements, issus de l'expansion de ROYAN à la fin du 19e siècle et au début du 20e, peu touchés par les bombardements de la seconde guerre mondiale qui conservent une structure urbaine de « lotissement sous les arbres » dont les caractéristiques sont à préserver ou à restituer.

Considérant que le projet porte sur l'édification d'une « extension » à l'habitation existante (sans lien structurel avec celle-ci).

Considérant l'article 2.2.1 de l'AVAP annexée au PLU qui stipule que la densification des parcelles peut être autorisée si le couvert arboré est conservé. Pour cela il est imposé : la replantation des arbres abattus à l'occasion du projet (même nombre et espèces adaptées), ainsi que la plantation d'un arbre de haute tige tous les 100m² de la superficie non construite de la parcelle (les aires de manœuvres et de stationnement, les terrasses de plain-pied, les piscines non couvertes et leurs plages, ne sont pas considérées, dans ce cas, comme des « constructions »).

Considérant l'article 2.2.2 de l'AVAP annexée au PLU qui stipule que l'implantation des nouveaux bâtiments est soumise à la même implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) que les immeubles existants riverains : à l'alignement, ou avec un retrait identique aux immeubles situés de part et d'autre de la nouvelle construction

Considérant l'article 3.4.6 de l'AVAP annexée au PLU qui dispose concernant les clôtures existantes, une obligation de conservation, de restauration, de reconstruction à l'identique, sauf si éléments remplacés par une nouvelle construction ou pour raisons de libre circulation des eaux en zone inondable du PPRI.

Considérant l'article 3.4.7 de l'AVAP annexée au PLU concernant les nouvelles clôtures qui dispose que la hauteur maximale est de 1,50m prise à l'alignement du côté de la voie publique • seuls 2 types de clôtures autorisés :

Soit un mur en pierres rejointoyées et aligné en hauteur sur les murs mitoyens existants, de clôtures ou de soutènement ; soit un mur bahut (de 0,60m à 0,80m de hauteur maximale) en pierres rejointoyées (ou maçonnerie enduite) + grille en serrurerie, en bois ou en grillage souple, au-dessus. Les portes et portails seront en bois ou en métal, de forme simple (pas de chapeau de gendarme).

Considérant que le projet méconnaît les dispositions susvisées.

Considérant l'avis DEFAVORABLE de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

MISE EN LIGNE LE 13-02-2023

« 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.

Les travaux concernent une nouvelle construction côté rue sur une parcelle de 992 m² accusant une topographie forte et une présence végétale, dont un bel arbre prévu à être abattu. La surface des différentes emprises construites et constructibles est d'environ 500 m² (piscine non comprise). Cette surface apparaît trop invasive et non conforme au PLU.

Par ailleurs, les nombreux aménagements, la démolition d'au moins un bel arbre de haute tige, voire de deux ou trois autres, le manque de véritable présentation claire et précise de la parcelle, le manque de qualité de la clôture sur rue, et enfin l'absence de LIEN particulier ou de relation étroite avec la maison existante (elle-même atypique de type chalet) aboutissent à un projet dessiné certes, mais déconnecté du site et non conforme aux enjeux de l'AVAP, article 2.2.1 relatif à l'emprise au sol et densification en particulier la conservation du couvert végétal, article 2.2.2 relatif à l'implantation, article 3.4.6 et 7 relatifs aux clôtures et l'article 4 concernant la végétation.

En conséquence, la proposition présente un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante. Elle ne peut être acceptée en l'état, n'étant pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement protégé. »

ARRÊTE

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

ROYAN, le 01/02/2023

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



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 « Télécours 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 13-02-2023



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 permis de construire

A La Rochelle, le 20/01/2023

numéro : pc3062200085

demandeur :

adresse du projet : 63 BOULEVARD BELLAMY 17200 ROYAN

DELAPORTE STEPHANE 2364/22L

nature du projet : Construction neuve individuelle

déposé en mairie le : 05/10/2022

reçu au service le : 26/12/2022

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'étant pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

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.

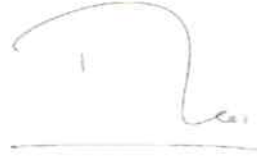
Les travaux concernent une nouvelle construction côté rue sur une parcelle de 992 m² accusant une topographie forte et une présence végétale, dont un bel arbre prévu à être abattu. La surface des différentes emprises construites et constructibles est d'environ 500 m² (piscine non comprise). Cette surface apparaît trop invasive et non conforme au PLU.

Par ailleurs, les nombreux aménagements, la démolition d'au moins un bel arbre de haute tige, voire de deux ou trois autres, le manque de véritable présentation claire et précise de la parcelle, le manque de qualité de la clôture sur rue, et enfin l'absence de LIEN particulier ou de relation étroite avec la maison existante (elle-même atypique de type chalet) aboutissent à un projet dessiné certes, mais déconnecté du site et non conforme aux enjeux de l'AVAP, article 2.2.1 relatif à l'emprise au sol et densification en particulier la conservation du couvert végétal, article 2.2.2 relatif à l'implantation, article 3.4.6 et 7 relatifs aux clôtures et l'article 4 concernant la végétation.

MISE EN LIGNE LE 13-02-2023

En conséquence, la proposition présente un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante. Elle ne peut être acceptée en l'état, n'étant pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement protégé.

L'architecte des Bâtiments de France



Lionel MOTTIN

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

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.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

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.