

Demande déposée le 31/10/2022  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 31/10/2022

N° PC 17306 22 00093

Par : SAS OBERON EXPANSION  
Demeurant à : 1 Rue MAURICE MALLET  
17300 ROCHEFORT  
Représenté(e) par : Monsieur Thomas JAMAIN  
Pour : Travaux sur construction existante  
Sur un terrain sis à : 17 Rue FONT DE CHERVES  
AK432

Informations complémentaires :  
CHANGEMENT DE DESTINATION :  
TRANSFORMATION D'UN HOTEL  
EN 5 APPARTEMENTS +  
MODIFICATION DE FAÇADE

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire susvisé ;

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'accord de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/11/2022 assorti de prescriptions ;

Vu l'avis FAVORABLE de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 27/01/2023 (*participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif*) assorti de prescriptions et les observations formulées par le service Gestion des déchets de la CARA en date du 25/01/2023 ;

#### ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** - Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2.

**ARTICLE 2** - Ledit permis de construire est assorti des prescriptions énoncées ci-après qui seront impérativement respectées :

- En application de l'article R. 111.8 du Code de l'Urbanisme, les eaux usées séparées des eaux pluviales seront amenées obligatoirement au réseau d'égout public existant.

#### PRESCRIPTIONS ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE :

Voir avis en annexe.

**ARTICLE 3** - Le projet autorisé est assujéti au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont le bénéficiaire est L'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE, 107 AVENUE de ROCHEFORT 17201 ROYAN CEDEX, pour un montant de 4000 €,

déterminé comme suit : (5 logements créés – 1 unité professionnelle existante) x 1 000 €, SOIT 4 PFAC.

➤ La PFAC est exigible à la date du raccordement des logements au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

- Voir les prescriptions de l'Agglomération Royan Atlantique relatives à l'assainissement en annexe.
- Voir les observations formulées par le service Gestion des déchets de la CARA en annexe ;

#### Nota

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 recherchera la 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 ;

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage joindra avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, les attestations de contrôle obligatoire définies aux articles R. 462-3 et suivants du code de l'urbanisme.

**MISE EN LIGNE LE 13-02-2023**

Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date du permis de construire 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) ;



ROYAN, le 30/01/2023

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

**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** : Une autorisation est acquise 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 L. 241-1 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, dont les montants seront communiqués ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande. Pour toute information relative à cette fiscalité, ou pour déclarer un changement d'adresse, s'adresser à la : DDTM 17 – 89 avenue des Cordeliers – 17018 LA ROCHELLE – Tél : 05.16.49.61.00.

MISE EN LIGNE LE 13-02-2023

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE



Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime

Dossier suivi par : Lionel MOTTIN

Objet : demande de permis de construire

MAIRIE ROYAN  
SERVICE DE L'URBANISME  
BP 218 C  
17205 ROYAN

A La Rochelle, le 28/11/2022

numéro : pc3062200093

adresse du projet : 17 RUE FONT DE CHERVES 17200 ROYAN

nature du projet : Changement de destination

déposé en mairie le : 31/10/2022

reçu au service le : 28/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

SAS OBERON EXPANSION 2173/22L  
1 RUE MAURICE MALLET  
17300 ROCHEFORT

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) :

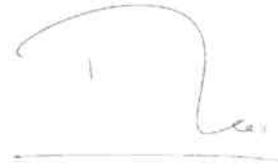
On peut se poser la question de la couleur des huisseries du rez-de-chaussée même si celles existantes sont gris foncé.

De manière à ce que cet ensemble de type immeuble de rapport s'intègre davantage dans l'environnement bâti de Royan et réponde aux enjeux de l'AVAP (immeuble d'accompagnement), la porte d'accès latérale sera en bois vernis et non en alu gris anthracite comme prévu, avec oculus.

Tous les éléments en rajout sur la façade seront supprimés.

**MISE EN LIGNE LE 13-02-2023**

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.

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 13-02-2023

www.agglo-royan.fr

Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



à

Mairie de ROYAN  
Service Urbanisme - Monsieur VIVANT Benjamin  
80 Avenue de Pontailiac – CS 80218  
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement

Affaire suivie par Brice MICHAUD

N.Réf. (Avis Général) : 2023/BM/NB/237

Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le vendredi 27 janvier 2023

Permis N° : PC 017 306 22 00093

Pétitionnaire : SAS OBERON EXPANSION représentée par Thomas JAMAIN

Adresse des travaux : 17 rue Font de Cherves – 17200 ROYAN  
(Références cadastrales : AK n°432)

Descriptif des travaux : Transformation d'un hôtel en 5 appartements.

Votre envoi du : 26/01/2023

Reçu le : 26/01/2023

Monsieur,

L'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique mentionne que les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L.1331-1, peuvent être astreints à verser une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou de la mise aux normes d'un tel dispositif.

La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), compétente en matière d'assainissement, a instauré par délibérations en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017, une PFAC de 1000 € pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement sur le territoire communautaire.

Aussi, le pétitionnaire de ce projet sera donc redevable envers la CARA d'une somme de :

(5 logements créés – 1 unité professionnelle existante) x 1 000 € = 4 000 €  
**SOIT 4 PFAC**

☛ La PFAC est exigible à la date du raccordement des logements au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

### NOTA :

- L'instruction technique des branchements au réseau collectif d'assainissement existant rue Font de Cherves devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire, avant la réalisation du projet.
- 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.

Veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

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

Copie au pétitionnaire :  
SAS OBERON EXPANSION - Monsieur Thomas JAMAIN  
Adresse Mail : [thomjamain@yahoo.fr](mailto:thomjamain@yahoo.fr)

Copie pour information :  
Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)  
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER  
Tél : 05-46-77-99-17

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE  
107 avenue de Rochefort  
17201 ROYAN CEDEX

Jacques LYS

**MISE EN LIGNE LE 13-02-2023**



NUMERO DE DOSSIER : PC 017 306 22 00093

DÉPOSÉ LE : 31/10/2022

REÇU A LA CARA LE : 25/01/2023

NOM DU DEMANDEUR : SAS OBERON EXPANSION

ADRESSE DES TRAVAUX : 17 rue Font de Cherves  
17200 ROYAN

## CONSULTATION AU TITRE DES ORDURES MENAGERES

### AVIS DU SERVICE GESTION DES DECHETS

FAVORABLE       DEFAVORABLE      RESERVE

Le projet porte sur la transformation d'un hôtel de 4 étages en cinq appartements.

L'avis est favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Il conviendra d'aménager un « espace » ou « local » suffisamment dimensionné pour accueillir les bacs roulants nécessaires au stockage des déchets des résidents.
- Les bacs seront **impérativement extraits du local** et présentés en limite de voie publique, **rue Font de Cherves**, la veille de la collecte et récupérés ensuite, une fois la collecte effectuée. En conséquence, le gestionnaire devra tenir compte de la nécessité de disposer d'un espace suffisant (*aire de présentation*) des conteneurs mis à sa disposition en veillant à ne pas entraver la libre circulation sur les trottoirs, notamment au regard des règles d'accessibilité.
- L'entretien des bacs, incombera au futur gestionnaire des logements et il appartiendra à ce dernier de **vérifier le contenu des conteneurs** avant de les mettre à la collecte (*le gestionnaire est responsable dans le cas d'un refus par le collecteur*).

*Nota : le pétitionnaire peut utilement se reporter au règlement de collecte de la CARA (<http://www.agglo-royan.fr/>).*

Fait à Royan, le 25 janvier 2023  
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN :  
107 avenue de Rochefc.  
17201 ROYAN Cedex

Éric RENOUX