

Demande déposée le 21/06/2023  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 21/06/2023  
Complétée le 28/07/2023

N° PC 17306 23 00059

Par :	Madame Alice MOULIN
Demeurant à :	91 Avenue Charles Regazzoni 17200 ROYAN
Représenté(e) par :	
Pour :	Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis à :	91 Avenue CHARLES REGAZZONI BE291

Informations complémentaires :  
RÉHABILITATION D'UNE MAISON  
INDIVIDUELLE : modification des  
façades, surélévation,  
permutation entre un garage et  
une pièce à vivre

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 et le 05 juin 2023 ;

Considérant que l'article R111-27 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 l'article UD-5 1) du règlement de la zone UD annexé au PLU, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, 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 que l'habitation à réhabiliter se caractérise par son architecture dite charentaise : une volumétrie linéaire avec pierres en façades comportant une couverture à deux pans en tuiles, une façade principale ordonnancé dont les ouvertures de l'étage sont axées sur celles du rez-de-chaussée, des huisseries de tonalité claire, des détails architecturaux intéressants tels que corniche, soubassement et encadrement en pierre...

Considérant que les travaux projetés consistent notamment en la surélévation d'une partie de l'habitation existante ; que ce volume est traité avec un bardage bois sur chacune de ces façades et comportent de larges baies vitrées de type verrière venant en dissonance avec les caractéristiques architecturales du bâti existant ;

Considérant que le projet en l'état, de par le parti pris architectural retenu, serait de nature à rompre l'harmonie et l'unité d'aspect de cette habitation ; que dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires mentionnées supra ;

Considérant que le demandeur a été reçu par l'architecte conseil du CAUE ; qu'il a été convenu lors de ce rendez-vous d'apporter des modifications plus en harmonie avec l'architecture existante permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement ;

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **27 SEP. 2023** dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DELAIS 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.

Considérant qu'aucune pièce n'a été transmise suite à ce rendez-vous ; que de ce fait, une nouvelle demande de permis de construire devra être déposée ;

**MISE EN LIGNE LE 16-10-2023**

Considérant de plus que l'article UD-7 du règlement de la zone UD annexé au PLU fixe les obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles à 2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables et dispose que : « *Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur* »

Considérant que le projet porte sur la réhabilitation d'une habitation comportant 6 pièces habitables ; qu'en l'état, le projet dispose d'une zone de stationnement extérieure et prévoit l'aménagement d'un garage dans le volume bâti existant ;

Considérant que l'accès au garage se fait par une servitude de passage de 3.00 m de largeur environ ; que l'aménagement d'une clôture et d'un portail, axé sur le garage et positionnés au droit de la servitude, ne permet pas de disposer d'une aire de giration suffisante permettant d'accéder au garage ;

Considérant que le projet tel que proposé rend l'usage du garage par des véhicules automobiles impossible ; que dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'article UD-7 mentionnées supra ;

## ARRÊTE

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



ROYAN, le 22/09/2023

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