

Demande déposée le 12/10/2023
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 12/10/2023

N° PC 17306 23 00094

Par :	Monsieur Sébastien PERAUX
Demeurant à :	6 Rue des Chataigniers 17200 Royan
Représenté(e) par :	
Pour :	Démolition partielle - Nouvelle construction Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis à :	6 Rue des Chataigniers BN576, BN577

Informations complémentaires :
Démolition partielle toiture,
charpente et murs
CONSTRUCTION HABITATION +
TRANSFORMATION D' UN GARAGE
EN PIECES +
CONSTRUCTION D' UN ABRI DE
JARDIN

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 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 11 février 2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et incendies de forêts de la commune de Royan ;

Vu la Déclaration Préalable n° DP 17306 23 00221 autorisée en date du 23/06/2023 pour la création d'un lot à bâtir;

Considérant que le projet se situe en zone UD du plan de zonage annexé au PLU ; que l'article UD-4 2) du règlement du PLU, relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives, dispose que :

*« Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. »*

Considérant que le projet prévoit la construction d'un abri de jardin implanté en limite séparative en fond de parcelle ; qu'en l'état le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'article UD-4 2) mentionnées supra ;

Considérant l'article R 421-23 a) du code de l'urbanisme qui précise que doivent être précédés d'une déclaration préalable les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 ;

Considérant que le terrain a fait l'objet d'une déclaration préalable de division n° DP 17 306 23 00221 autorisée par arrêté municipal en date du 23/06/2023 pour la création d'un lot à bâtir d'une superficie de 418 m² (BN 576) avec une servitude de passage de 156 m² cadastrée BN 577 ;

La présente décision est transmise au représentant de l'État le **23 NOV. 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

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.

Considérant que le présent permis de construire est déposée sur une unité foncière incluant ladite servitude passage, soit sur une unité foncière de 574 m² ; **MISE EN LIGNE LE 29-11-2023** sur un lot à bâtir ne correspondant pas à la division parcellaire autorisée ;

Considérant dans ces conditions que le présent permis de construire est déposé sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de déclaration préalable de division conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme ; qu'il conviendra par conséquent de déposer une nouvelle déclaration préalable de division ou de déposer un permis de construire conforme à la division autorisée ;

Considérant par ailleurs 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 l'article UD-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 que le projet consiste en la construction d'une habitation qui se compose pour partie de murs recouverts d'un bardage gris et d'une couverture en bac acier de ton gris ; qu'en l'état, le projet serait de nature à rompre l'harmonie et l'unité d'aspect avec le garage conservé sur lequel l'habitation vient s'adosser le projet ainsi qu'avec les constructions environnantes d'architectures traditionnelles : toiture en tuiles rouges et façades enduites ;

Considérant dans ces conditions que le projet méconnaît les dispositions mentionnées ci-dessus ; qu'il conviendra préalablement au dépôt d'une nouvelle demande, de prendre rendez-vous avec l'architecte conseil du CAUE afin de retravailler l'aspect et ainsi permettre une meilleure insertion du projet dans son environnement ;

ARRÊTE

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



ROYAN, le 17/11/2023

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