

Demande déposée le 30/11/2023
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 30/11/2023
Complétée le 19/03/2024

N° PC 17306 23 00108

Par : SCCV LA RÉSIDENCE DU TERRIER
Demeurant à : 7 Allée Bel Air
33185 Le Haillan
Représenté(e) par : Monsieur BARATO Vincent

Pour : Nouvelle construction
Sur un terrain sis à : Le Grand Paloumeau
BR58

Informations complémentaires :
CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE
COLLECTIF DE 7 LOGEMENTS
SOCIAUX + 5 MAISONS
INDIVIDUELLES GROUPEES

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 et le 05 juin 2023 ; modifié et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 ;

Considérant que le PLU définit l'emprise au sol comme suit :

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, oriels, constructions en porte à faux avec une hauteur minimum de 3 m prise à partir du terrain naturel). Les escaliers et les terrasses font quant à eux, partie intégrante de l'emprise du bâtiment, à l'exception des terrasses de plain-pied. Il faut entendre par terrasse de plain-pied une terrasse située au même niveau que le terrain naturel, sans aucun élément de soutien (poteaux, éléments maçonnés, etc.). Par ailleurs, les ombrières photovoltaïques ne comptent pas dans le calcul de l'emprise au sol. »

Considérant que le projet se situe en partie en zone UD et en zone A du plan de zonage annexé au PLU ; que l'article UD4-4 du règlement de la zone UD annexé au PLU, relatif à l'emprise au sol, dispose que l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 35 % de la surface des parcelles, soit une emprise au sol maximale autorisée de 487.55 m² ;

Considérant que l'emprise au sol totale des constructions projetées y compris les auvents soutenus par des poteaux destinés au stationnement couvert, atteint environ 504 m² et excède donc l'emprise au sol maximale autorisée ;

Considérant que l'article UD4-5 du PLU, relatif aux hauteurs, dispose que : *« La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut dépasser 7 m à l'égout des toits. »*

Considérant que le projet prévoit pour l'immeuble collectif une hauteur de 7.09 m prise depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ; que dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires mentionnées supra ;

Considérant l'article UD-7 du PLU qui précise les obligations minimales en matière de stationnement pour les immeubles d'habitation comme suit :

*« 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
2 places de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables,
Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. »*

Considérant que l'accès à l'espace de stationnement situé à l'état en terrain positionné en face d'une place de stationnement couverte ; qu'en l'état, ce positionnement rend impossible l'accès et la desserte au reste des places ;

Considérant dans ces conditions, que le projet ne dispose pas du nombre de places de stationnement obligatoire prévu à l'article UD-7 ;

ARRÊTE

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



ROYAN, le 06/06/2024
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Didier SMONNET

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.



PC DP CU AT PA Divers

N° PC 17306 23 00108

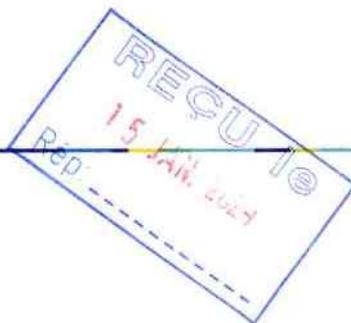
Reçu le 11/12/23

NB : si voirie départementale (*proposer le CU/PC à l'Agence Routière Départementale*).

- 1 - le stationnement devant et/ou en face de l'accès ne pourra faire l'objet d'aucune modification.
- 2 - toute modification du domaine public permettant l'accès à la parcelle est à la charge du demandeur:
abaissment de bordures, busage du fossé , revêtement des accès en enrobé
- 3 - avant toute modification, ajustement, ou aménagement du domaine public, le demandeur devra prendre contact avec un agent du service de la voirie.
- 4 - tout déplacement d'accessoires de voirie est à la charge du demandeur.
- 5 - tout déplacement d'ouvrages de réseaux électriques, téléphoniques et de gaz est à la charge du demandeur et devra faire l'objet d'une demande de devis de déplacement auprès des concessionnaires concernés,
- 6 - sans constat contradictoire, le domaine public au droit de la construction sera réputé en bon état. Toute dégradation constatée ultérieurement à la construction sera à la charge du maître d'ouvrage des travaux de construction.
- 7 - le seuil d'accès à la parcelle sera implanté à 10 cm au-dessus de revêtement de chaussée actuel.

Guillaume brunet le 19/01/24

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Guillaume Brunet".



AGENCE INGENIERIE RESEAUX
74, RUE DE BOURGOGNE
86000 POITIERS

Téléphone : 06.98.75.92.64
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : CARPENTIER Cécile

VILLE DE ROYAN
SERVICE URBANISME
80 AV DE PONTAILLAC
17205 ROYAN CEDEX

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

POITIERS, le 15/01/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0173062300108 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Le Grand Palumeau 17200 ROYAN
Référence cadastrale :	Section BR , Parcelle n° 0058
Nom du demandeur :	SCCV LA RÉSIDENCE DU TERRIER

Nous avons instruit cette demande avec la puissance de raccordement souhaitée par le projet 126 kVA triphase.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension¹ de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 13240.44 euros².

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Cécile CARPENTIER

Votre conseiller

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité

² Montant hors taxe, hors refaction et hors coût des ouvrages (extension, branchement...) à construire sur le terrain d'assiette de l'opération ou de l'unité foncière (parcelle ou regroupement de parcelles) concernée par le projet du pétitionnaire.



MISE EN LIGNE LE 24-06-2024



Pour information :[[transmis_ac]]

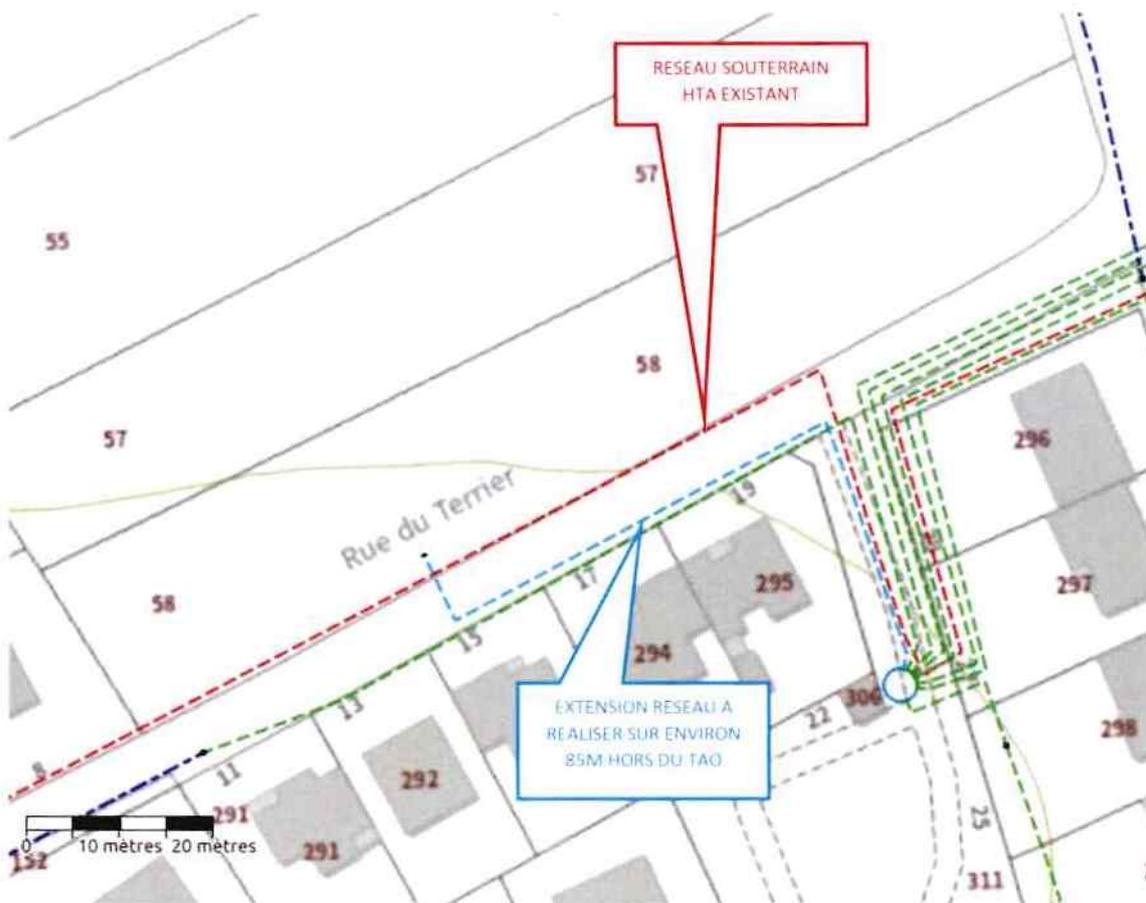
Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.



PLAN DU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE :

RESEAU SOUTERRAIN HTA EXISTANT SUR OU A PROXIMITE DE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION

EXTENSION RESEAU A REALISER HORS DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION



MISE EN LIGNE LE 24-06-2024

www.agglo-royan.fr

Le Président de l'Agglomération Royan Atlantique



à

Mairie de ROYAN
Service Urbanisme
80 Avenue de Pontailiac – CS 80218
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement
Affaire suivie par Jonathan SLONINA
N.Réf. : 2024/JS/NB/2757

Royan, le mercredi 03 janvier 2024

Objet : Assainissement des lotissements, groupes d'habitations et collectifs.	Dossier CARA : 2024/03
Permis de Construire N°: PC 017 306 2300108	
Pétitionnaire :	SCCV La Résidence du Terrier représentée par Monsieur Vincent BARATO
Adresse des travaux :	Le Grand Palumeau - (Références cadastrales : section BR n°58) 17200 ROYAN
Votre envoi du :	11/12/2023
	Reçu le : 11/12/2023

Madame, Monsieur,

Vous m'avez transmis pour avis, un exemplaire du dossier cité en objet, et dans le cadre de l'instruction de ce projet, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

✓ **A la lecture des plans transmis, chaque logement doit être raccordé par l'intermédiaire d'un branchement individuel directement piqué sur la canalisation principale existant rue du Terrier.**

En conséquence, j'émet un **Avis Défavorable à ce projet dans son état.**

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

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

AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE
80 Avenue de Pontailiac
17205 ROYAN Cedex

Jacques LYS

Copie au pétitionnaire :
SCCV La Résidence du Terrier - Monsieur Vincent BARATO
Adresse Mail : stephanie.daniello@g-m-r.fr

Copie pour information :
Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER
Adresse Mail : michel.dubie@saur.com
Tél : 05-46-77-99-17

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024



NUMERO DE DOSSIER : PC0173062300108

DÉPOSÉ LE : 30/11/2023

REÇU A LA CARA LE : 11/12/2023

NOM DU DEMANDEUR : SCCV La Résidence du Terrier

ADRESSE DES TRAVAUX : Le Grand Palumeau

17200 ROYAN

**CONSULTATION AU TITRE DES ORDURES MENAGERES
AVIS DU SERVICE GESTION DES DECHETS**

FAVORABLE

FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

Le projet porte sur la construction d'un immeuble collectif de 7 logements sociaux et de 5 maisons individuelles groupées, sur la parcelle cadastrale BR 58.

L'absence d'un local fermé pour le stockage des conteneurs laisse entrevoir une difficulté de gestion des déchets, liée aux dépôts sauvages. Aussi, en dehors des horaires de collecte, nous vous alertons sur l'importance de les entreposer à l'abris des regards extérieurs.

L'aire de présentation des conteneurs prévue dans le projet devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir les conteneurs nécessaires à la production des déchets des résidents. Celle-ci sera créée en limite de voie publique, et devra être entièrement ouverte côté voirie, sans présenter aucun mur bâti, aucune barrière végétale ou aucun trottoir faisant obstacle à la manipulation des bacs.

Les conteneurs (*pour les ordures ménagères non recyclables et pour les emballages ménagers recyclables*) devront être présentés à la collecte sur l'aire de présentation, en limite de voie publique, **rue du Terrier**. En aucun cas, les bacs ne devront être entreposés sur le domaine public en dehors des périodes de collecte.

L'entretien des conteneurs 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*).

Enfin, dans le cadre du tri à la source des bio déchets et avec l'accompagnement des services de la CARA, nous préconisons de prévoir l'aménagement d'une aire de compostage partagée sur les espaces verts disponibles du projet.

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

Fait à Royan, le 27 décembre 2023

Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

Éric RENOUX

**AVIS TECHNIQUE DONNE EN QUALITE DE GESTIONNAIRE DELEGUE
DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE ET/OU D'ASSAINISSEMENT**

- AVIS SERVICE EAU POTABLE
- AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT
- Avis adressé à : Mr VIVANT Benjamin

- Référence de la demande (CU/PC) : PC 17306 23 00108
- Nom du demandeur : SCCV LA RESIDENCE DU TERRIER
- Adresse de la demande : LE GRAND PALOUMEAU à ROYAN
- Projet : Réalisation d'une construction d'habitations
-



AVIS SERVICE EAU POTABLE

- Ce projet est desservi en eau potable par une conduite
En PVC Ø 90 mm
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public,
En Ø mm sur ml environ
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir les renforcements de canalisations
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le déplacement de la canalisation actuellement située en
domaine privé,
En Ø mm sur ml environ,
A partir de

OBSERVATIONS EAU POTABLE

- En application du Règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posé en limite de propriété et d'accès facile pour nos agents.
- Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SEPRA
- En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent

AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT

- Ce projet peut être desservi en assainissement
- Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long de ml environ
- Ce projet n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service compétent pour étudier un assainissement autonome

OBSERVATIONS ASSAINISSEMENT

- Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra nous transmettre une demande de raccordement au réseau d'assainissement accompagnée :
 - o D'un plan de situation,
 - o D'un plan de masse,
 - o D'un plan du réseau d'eaux usées privatif projeté,
 - o Copie de l'arrêt du permis de construire.A réception de ces documents, notre service prendra un rendez-vous sur le site pour instruire le branchement.
- Prescriptions techniques :
 - o Séparation des eaux pluviales et des eaux usées
 - o Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
 - o **Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.**

Vous trouverez ci-joint les plans correspondants.

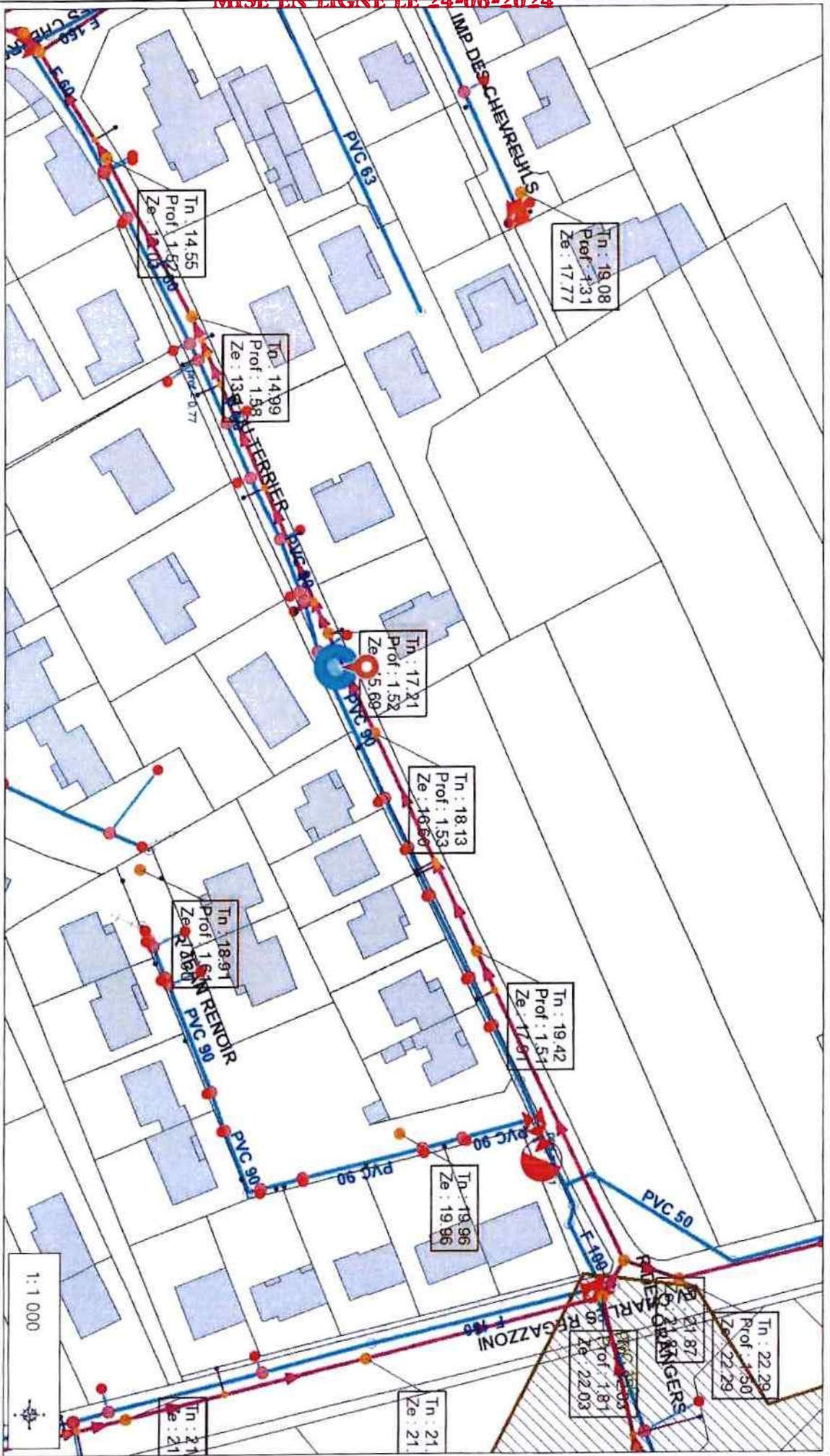
Vous souhaitant bonne réception de cet avis technique, nos services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Instruction réalisée le : 12/12/2023

Par : M. LELAURAIN
Tél : 07 63 18 37 14
E-mail : david.lelaurain@saur.com
Signature :



12/12/2023



RGF 1993 Lambert_93
© SIGGIS

Tous droits réservés SAUR copyright. Ne pas d'illustrer à l'extérieur de la société

Cette carte n'est pas destinée à la navigation routière

1:1 000