

Demande déposée le 14/12/2023
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 14/12/2024

N° PC 17306 23 00115

Par :	LOTIHABITAT
Demeurant à :	34 Rue du Gué de Verthamont 87000 Limoges
Représenté(e) par :	Monsieur GENESTE Hubert
Pour :	Nouvelle construction
Sur un terrain sis à :	20 Rue du Château d'Eau AH329

Informations complémentaires :
CONSTRUCTION 4 LOGEMENTS -
VILLA EUGÉNIE

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 ;
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 de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/12/2023 ;

Considérant l'article UB-3 du PLU qui dispose que Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m², ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30% de logements sociaux.

Considérant que le projet qui consiste en la construction de 4 logements pour une surface de plancher de 408,43 m² ne prévoit pas de logements sociaux.

Considérant l'article UB-6 du PLU qui dispose que les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Considérant que le projet ne prévoit aucun aménagement paysager et ne mentionne aucune plantation d'arbres.

Considérant que le Conseil d'Etat a jugé que pour apprécier le retrait d'une construction par rapport à la voie publique, c'est la façade de la construction dans sa globalité qui devait être considérée.

Considérant l'article UB-4.1 du PLU qui dispose qu'en l'absence de ligne d'implantation, les constructions devront s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement. L'implantation de la façade principale sera considérée sur un plan vertical au minimum pour les 3 premiers niveaux (R+2), avec une possibilité de retrait des étages au-delà.

Considérant que le projet prévoit un retrait de la façade du 1^{er} niveau (RDC) au-delà de la bande 0 - 5m par rapport à l'alignement.

Considérant que le projet est situé en Secteur Patrimonial à Conforter, où les tissus urbains dont les caractères patrimoniaux sont à restituer en raison de leurs positions en frange des secteurs urbains principaux ou en accompagnement des entrées de ville.

Considérant l'article R423-54 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Considérant que compte tenu des éléments fournis au dossier, M. l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation :

« 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.

Dossier incomplet :

Les matériaux et couleurs ne sont pas de provenance locale.

La notice apparaît trop succincte et ne présente pas une architecture globalement pauvre et peu contextualisée. Il convient d'en améliorer les aspects globaux et les détails architectoniques. »

MISE EN LIGNE LE 10-04-2024

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées.

ARRÊTE

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



ROYAN, le 06/03/2024

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 « 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.

MISE EN LIGNE LE 10-04-2024



MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NOUVELLE-AQUITAINE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la
Charente-Maritime

Dossier suivi par : MOTTIN Lionel
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 017306 23 00115 U1701
Adresse du projet : 20 Rue du Château d'Eau 17200 Royan
Déposé en mairie le : 14/12/2023
Reçu au service le : 15/12/2023

Destinataire :

LE SERVICE INSTRUCTEUR

Royan_17306

Servitudes liées au projet :

SPR de Royan

Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

Il convient de demander au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme :

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.

Dossier incomplet :

SPR ; SPaC, immeuble bâti sans qualification de l'AVAP

Les matériaux et couleurs ne sont pas de provenance locale.

La notice apparaît trop succincte et peu descriptive, l'architecture relativement pauvre et peu contextualisée. Il convient d'en améliorer les aspects globaux et les détails architectoniques.

MISE EN LIGNE LE 10-04-2024

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 26/12/2023 à 22:56

**L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Lionel MOTTIN**

MISE EN LIGNE LE 10-04-2024



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NOUVELLE-AQUITAINE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la
Charente-Maritime**

Dossier suivi par : MOTTIN Lionel
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 017306 23 00115 U1701
Adresse du projet : 20 Rue du Château d'Eau 17200 Royan
Déposé en mairie le : 14/12/2023
Reçu au service le : 15/12/2023

Destinataire :

LE SERVICE INSTRUCTEUR

Royan_17306

Servitudes liées au projet :

SPR de Royan

Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

Il convient de demander au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme :

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.

Dossier incomplet :

SPR : SPaC, immeuble bâti sans qualification de l'AVAP
Les matériaux et couleurs ne sont pas de provenance locale.
La notice apparaît trop succincte et peu descriptive, l'architecture relativement pauvre et peu contextualisée. Il convient d'en améliorer les aspects globaux et les détails architectoniques.

MISE EN LIGNE LE 10-04-2024

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 26/12/2023 à 22:56

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Lionel MOTTIN