

Demande déposée le 11/01/2024
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 19/03/2024

N° PC 17306 24 00002

Par : Madame Habiba PEREZ
Demeurant à : 17 Allée des Chenes
17200 ROYAN

Pour : Nouvelle construction
Sur un terrain sis à : 16 Rue de l'Ecluse
AL258

Informations complémentaires :
DÉMOLITION GARAGE+
CONSTRUCTION MAISON
INDIVIDUELLE SUPPLEMENTAIRE

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 DÉFAVORABLE de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/01/2024 ;

Considérant l'Article UA-4.4 du PLU qui dispose que l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 50 % de la surface des parcelles, soit 128 m².

Considérant que le plan de masse fait apparaître que 64 m² sont déjà consommés par les constructions existantes.

Considérant que le projet qui déclare atteindre une emprise au sol de 126 m² ne semble pas prendre en compte la totalité de la construction au-dessus du terrain naturel (balcon terrasse...).

Considérant dans ces conditions que le projet porte l'emprise au sol à 154 m², soit au-delà de l'emprise au sol maximale autorisée.

Considérant que l'article UA-4.5 du PLU dispose que la hauteur de toute construction doit être telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h).

Considérant que les pièces portées au dossier ne permettent pas de confirmer la conformité du projet à cette règle du PLU.

Considérant l'article UA-7 du PLU qui dispose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles sont de 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables et 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

Considérant que le projet qui consiste en l'édification d'un logement supplémentaire prévoit la suppression du stationnement sur la parcelle pour le logement existant sans compensation.

Considérant l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui 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 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 l'avis DÉFAVORABLE de M. l'Architecte des Bâtiments de France :

« 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.

Il s'agit ici d'un immeuble d'accompagnement adossé à un élément sans qualification (garage) situé dans le SPR de ROYAN, secteur SPac.

02 AVR. 2024



**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 MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 017306 24 00002 U1701

Adresse du projet :16 Rue de l'Ecluse 17200 Royan

Déposé en mairie le : 11/01/2024

Reçu au service le : 12/01/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

Madame PEREZ Habiba

17 Allée des Chenes

17200 ROYAN

FRANCE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable listé en annexe. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1

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.

Il s'agit ici d'un immeuble d'accompagnement adossé à un élément sans qualification (garage) situé dans le SPR de ROYAN, secteur SPac.

Au-delà de la suppression du stationnement de la maison existante sans compensation, la proposition n'est pas suffisamment aboutie tant sur le gabarit que sur les détails architectoniques, malgré un louable effort de vouloir rester dans l'esprit du 'Royan moderne'.

Il convient donc de revoir l'élément de liaison et de reprendre l'écriture architecturale au droit de la toiture terrasse (forme et hauteur de toiture, des ouvertures, ...)

Il convient par ailleurs de proposer un modèle de porte de garage vantaux verticaux et de supprimer les coffres de volets roulants des huisseries de l'étage sur la partie existante.

En conséquence, cette proposition n'est pas aboutie pour être validée en SPR mais peut être nettement améliorée pour s'y insérer.

MISE EN LIGNE LE 12-04-2024

2

Il est conseillé au demandeur de se rapprocher du service Urbanisme si nécessaire pour l'assister dans sa démarche de projet.

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 26/01/2024 à 17:16

**L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur 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.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

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 12-04-2024

ANNEXE :

SPR de Royan