

MISE EN LIGNE LE 29-04-2024

Demande déposée le 30/01/2024  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 30/01/2024

N° PC 17306 24 00007

Informations complémentaires :  
Construction de deux maisons  
individuelles à usage locatif

Par : Monsieur Grégory VIGNAUD  
Demeurant à : 10 rue DES SANSONNETS  
17200 ROYAN  
Pour : Nouvelle construction  
Sur un terrain sis à : 10 rue DES SANSONNETS  
BI829, BI832

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 décision en conseil d'Etat CE, 9 juillet 1986, Thalamy, n°51.172, jurisprudence « Thalamy » qui impose à un pétitionnaire qui souhaite faire des travaux de régulariser d'éventuels travaux antérieurs qui n'auraient pas été autorisés dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme. A défaut, le Maire est tenu de refuser l'autorisation.

Considérant que le projet est situé Dans un emplacement réservé : ERL4.

Considérant l'article UD-3 du PLU qui dispose que les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°1, 2, 3, 4 et 5 : 80% de logements sociaux

Considérant que le projet consiste en l'édification de 2 logements ne comportant pas de logement sociaux.

Considérant l'article UD-4.1 du PLU qui dispose qu'en bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m.

Considérant que le projet est implanté au point le plus défavorable à 4m de l'alignement.

Considérant l'article UD -6 qui dispose que concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Considérant que le calcul des espaces de pleine terre est erroné puisqu'il ne tient pas compte de la totalité de l'unité foncière, des aménagements sur le terrain (piscine) et ne répond pas à la définition du PLU : Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il peut recevoir des plantations.

Considérant que les aires de circulation et de stationnement véhicules n'entrent pas dans la définition de l'espace de pleine terre puisqu'ils ne peuvent être plantés.

Considérant la jurisprudence « Thalamy » qui impose à un pétitionnaire qui souhaite faire des travaux de régulariser d'éventuels travaux antérieurs qui n'auraient pas été autorisés dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que la demande porte sur l'édification de deux maisons individuelles.

Considérant qu'il est établi qu'une piscine a été édifiée sans autorisation.

Considérant qu'il a été porté à la connaissance du pétitionnaire qu'aucune demande d'autorisation n'a été déposée pour l'édification de cette piscine et qu'il convient de déposer une demande d'autorisation pour la piscine dont le bassin est supérieur à 10m².

Considérant qu'il n'a pas été fourni de pièces ou déposé de dossier en régularisation de la construction de cette piscine.

Considérant qu'en raison des dispositions susvisées, il convient de refuser la présente demande.

Considérant qu'il conviendra de prendre rendez-vous avec le service instructeur, préalablement au dépôt d'une nouvelle demande afin de régulariser les travaux effectués et retravailler et compléter les informations relatives au projet (gestion des eaux pluviales).

## ARRÊTE

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



ROYAN, le 12/04/2024

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

**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.