

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

N° PC 17306 24 00026

Par :	Madame Zohra MEYSAN
Demeurant à :	32 Rue des Fauvettes 17200 ROYAN
Représenté(e) par :	
Pour :	Travaux sur construction existante Piscine
Sur un terrain sis à :	8 Avenue DES VAGUES AE143

Informations complémentaires :
SURÉLEVATION HABITATION +
PISCINE

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 projet, portant sur l'extension et la surélévation d'un bâtiment et la construction d'une piscine, se situe dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable ;

Considérant que l'article R 423-54 du Code de l'Urbanisme 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 de l'architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet ne comporte pas les pièces exigibles ou celles-ci ne sont pas exploitables ; que dans ces conditions, 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 la présente autorisation de travaux ;

Considérant que le projet n'a pas reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France conformément à l'article R 423-54 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'article UE4-4 du règlement du PLU, relatif à l'emprise au sol, dispose que l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 25 % de la surface des parcelles, soit une emprise au sol possible de 107.50 m² ;

Considérant que l'habitation existante dispose d'une emprise au sol d'environ 240 m² et que le projet prévoit une extension de cette habitation générant une emprise au sol supplémentaire d'environ 14 m² ; qu'en l'état, le projet excède donc l'emprise maximale autorisée ;

Considérant que l'article UE4-2 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. Dans le cas 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 4 m. »*

« Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol n'excède pas 30 m². »

Considérant que le projet vise à surélever un volume existant en R+1, implanté en limite séparative latérale et en fond de parcelle, en vue de créer un R+2 portant ainsi la hauteur totale à 9.27 m ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un volume en R+1 dans le prolongement de la terrasse/coursive existante ; que ce volume implanté en limite séparative latérale dispose d'une hauteur de 6.05 m ;

MISE EN LIGNE LE 11-06-2024

Considérant en l'état que le projet méconnaît les dispositions réglementaires de l'article UE4-4 visées supra ;

Considérant par ailleurs que le projet porte sur une construction ayant fait l'objet d'un précédent permis de construire autorisé en date du 11/01/2005 portant sur la transformation de l'habitation existante en 2 logements et en bureau professionnel ; que ce permis a fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

Considérant en l'état que le projet ne prend pas en compte cette précédente autorisation pour l'état des lieux de l'existant et les différentes modifications d'aspect ;

Considérant qu'il conviendra préalablement au dépôt d'une nouvelle demande, de prendre l'attache de l'architecte conseil du CAUE et du service urbanisme afin d'étudier les possibilités d'extension en conformité avec les dispositions réglementaires et architecturales en vigueur ;

ARRÊTE

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



ROYAN, le 30/05/2024

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 11-06-2024



**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 MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 017306 24 00026 U1701
Adresse du projet : 8 Avenue DES VAGUES 17200 Royan
Déposé en mairie le : 19/03/2024
Reçu au service le : 20/03/2024
Nature des travaux: Construction piscine, Extension et/ou
surélévation

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.

Immeuble bâti d'accompagnement, aire de vue situé dans le SPR de ROYAN, secteur SPaC,

Ce projet architectural ne semble pas avoir été abordé avec le service Urbanisme et l'ABF. Pour être instruit, il convient de davantage détailler les matériaux mis en œuvre sur les différents lots et de vérifier les questions implantation et d'emprise au sol. En l'état, le présent PC ne peut être validé.

MISE EN LIGNE LE 11-06-2024

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 02/04/2024 à 08:45

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