

Demande déposée le 02/04/2024
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 02/04/2024

N° PC 17306 24 00030

Par :	SCI MAJO
Demeurant à :	10 Rue de la SALAMANDRE 17200 ROYAN
Représenté(e) par :	Madame MARCHETTI Joëlle, Paule
Pour :	Travaux sur construction existante Extension
Sur un terrain sis à :	13 Rue FRANÇOIS 1ER AZ725

Informations complémentaires :
EXTENSION + SURÉLEVATION
D'UNE HABITATION

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 zone UH du plan de zonage annexé au PLU ; que l'article UH-4 4) du règlement du PLU, relatif à l'emprise au sol, dispose que l'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % soit une emprise au sol maximale de 108.50 m² ;

Considérant que le projet portant sur l'extension et la surélévation d'une habitation prévoit une emprise au sol totale de 107.92 m² sans tenir compte des terrasses non situées au même niveau que le terrain naturel qui représentent une emprise d'environ 52 m² ; que dans ces conditions le projet excède l'emprise au sol maximale des constructions autorisée ;

Considérant que l'article UH-4 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 3 m. »

« Les constructions projetées peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque :

- lorsqu'elles s'adossent à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
- la partie jouxtant la limite séparative est établie à rez-de-chaussée et qu'elle ne dépasse pas la hauteur de 4,50 m au point le plus haut, pour sa partie située à moins de 3 m de la limite, étant précisé que les égouts des toits longeant la limite séparative doivent être intégrés à la construction. »

Considérant que la surélévation projetée d'une hauteur de 6.59 m prise au terrain naturel se trouve à une distance de 3 m de la limite séparative ; qu'en l'état, le projet ne respecte pas les dispositions règlementaires mentionnées supra en ce que la surélévation doit se trouver à une distance minimale de 3.29 de cette limite ;

Considérant de plus que le volume en B.1.1 devant sur le toit terrasse d'une hauteur de 5.68 m ne rentre pas dans les cas visés ci-dessus permettant une implantation en limite séparative latérale en ce qu'il ne s'adosse pas dans sa totalité à la construction voisine existante ;

Considérant qu'il conviendra de prendre rendez-vous avec l'architecte conseil du CAUE préalablement au dépôt d'une nouvelle demande ; que cette demande devra notamment apporter un soin particulier au traitement des espaces verts et à la gestion des eaux pluviales en essayant à minima de conserver et non réduire les surfaces d'espaces verts en pleine terre ;

ARRÊTE

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



ROYAN, le 27/05/2024

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.