

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024

Demande déposée le 12/04/2024
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 15/04/2024

N° PC 17306 24 00035

Surface de plancher autorisée
145,55 m²Informations complémentaires :
CONSTRUCTION D'UNE
HABITATION

| | |
|------------------------|---|
| Par : | Monsieur Kévin SALANEUVE |
| Demeurant à : | 15 Rue AMBROISE PARE 87920 CONDAT-SUR-VIENNE |
| Représenté(e) par : | |
| Pour : | Nouvelle construction |
| Sur un terrain sis à : | Allée DE LA LASSE AR540 |

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 ;
Vu la Déclaration Préalable n° DP 17306 22 00243 autorisée en date du 28/06/2022 pour la création de 4 lots à bâtir ;

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 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} - Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 - Ledit permis de construire est assorti des prescriptions énoncées ci-après **qui seront impérativement respectées** :

- En application de l'article R. 111.8 du Code de l'Urbanisme, les eaux usées séparées des eaux pluviales seront amenées obligatoirement au réseau d'égout public existant.
- **Les 3 arbres existants seront impérativement conservés.** Il sera planté un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain restant libre de toute construction (2,50 m de hauteur minimum) ;
- Les façades du garage seront de préférence en enduit ou en bardage de teinte bois naturel ;

ARTICLE 3 - Le projet autorisé est assujéti au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont le bénéficiaire est L'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE, 107 AVENUE de ROCHEFORT 17201 ROYAN CEDEX, pour un montant de 1000 €,

(déterminé comme suit : 1 000 € x 1 logement) **SOIT 1 PFAC.**

➤ La PFAC est exigible à **la date du raccordement du logement** au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

- Voir les prescriptions de l'Agglomération Royan Atlantique relatives à l'assainissement en annexe.



ROYAN, le 07/06/2024

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

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024**NOTA :**

Le toit terrasse devra être conçu de manière à permettre une rétention des eaux pluviales lors de fortes précipitations et effectuer le rejet de ces eaux par quantité limitée ;

Conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) et du zonage des eaux pluviales de l'intercommunalité, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet (observation : le projet peut être sur plusieurs parcelles).

Le dispositif mis en place doit favoriser l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration, en maintenant ou mettant en œuvre, partout où cela est possible, des surfaces perméables et/ou végétalisées (tranchées drainantes ou d'infiltrations ; revêtements poreux ; toitures stockantes, toitures végétalisées ; réutilisation des eaux pluviales avec des cuves hors-sol ou des bâches enterrées ; ...).

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU), se réserve le droit de refuser l'utilisation d'un puit d'infiltration pour la gestion de tout ou partie d'un projet.

Les ouvrages privés devront toutefois faire l'objet d'un dimensionnement approprié pour gérer la pluie dont la période de retour est indiquée au zonage disponible sur le site de la ville rubrique Urbanisme – Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).

Il est rappelé que la bonne conception des ouvrages relève entièrement de la responsabilité du pétitionnaire et de ses prestataires techniques. La responsabilité du Service GEPU compétent ne pourra en aucun cas être engagée en cas de défaut de conception et/ou vice de construction ou de modifications ultérieures des caractéristiques des dispositifs.

En application de l'arrêté préfectoral n° 17.196 en date du 27 janvier 2017, les mesures préventives suivantes seront prises : Avant tous travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiment, le maître d'ouvrage s'assurera de la non présence de termites sur le terrain ou dans le bâtiment intéressé. L'emplacement de la construction et ses abords recevront une protection contre les termites. Les maîtres d'œuvre et autres constructeurs doivent s'assurer que les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leur résistance aux termites et autres insectes xylophages, sont respectées ;

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage joindra avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, les attestations de contrôle obligatoire définies aux articles R. 462-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date du permis de construire sera affiché sur le terrain dès réception de la décision et pendant la durée du chantier (article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme) ;

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024
INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 et aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, de la date à laquelle un permis est tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du code des assurances.

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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRÉSENTE AUTORISATION DEVIENT EXÉCUTOIRE : vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFRACTIONS : Le non-respect d'une autorisation accordée ou des prescriptions émises par le présent arrêté constitue une infraction conformément aux articles L 480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et est susceptible d'entraîner un procès-verbal et des poursuites judiciaires.

TAXES D'URBANISME : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024

www.agglo-royan.fr

Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



à

Mairie de ROYAN
Service Urbanisme
80 Avenue de Pontailiac – CS 80218
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement
Affaire suivie par Cédric CIBERT
N.Réf. (Avis Général) : 2024/CC/NB/550
Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le 24/05/2024

| | |
|--------------------------|--|
| Permis N° : | PC 017 306 2400035 |
| Pétitionnaire : | Monsieur Kévin SALANEUVE |
| Adresse des travaux : | Allée de la Lasse – 17200 ROYAN (Références cadastrales : section AR n°540) |
| Descriptif des travaux : | Construction d'une maison individuelle. |
| Votre envoi du : | 02/05/2024 |

Reçu le : 02/05/2024

Madame, Monsieur,

L'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique mentionne que les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L.1331-1, peuvent être astreints à verser une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou de la mise aux normes d'un tel dispositif.

La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), compétente en matière d'assainissement, a instauré par délibérations en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017, une PFAC de 1000 € pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement sur le territoire communautaire.

Aussi, le pétitionnaire de ce projet sera donc redevable envers la CARA d'une somme de :

1 logement x 1 000 € = 1 000 €
SOIT 1 PFAC

☛ La PFAC est exigible à la date du raccordement du logement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

NOTA :

- L'instruction technique du branchement au réseau collectif d'assainissement existant allée de la Lasse devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire, avant la réalisation du projet.
- Compte tenu de la topographie de la parcelle et de l'implantation de l'habitation par rapport à l'allée de la Lasse, et en référence au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (Art.13-3), le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement existant par l'intermédiaire d'un poste de relèvement.
- D'autre part, je vous rappelle que les prescriptions du règlement du service d'assainissement devront être respectées avec notamment la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.
- Le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) afin de réaliser la vérification de la conformité du raccordement, en domaine privé, avant le remblaiement des tranchées.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Copie au pétitionnaire :
Monsieur Kévin SALANEUVE
Adresse Mail : kevin.salaneuve@orange.fr

Copie pour information :
Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER
Adresse Mail : michel.dubie@saur.com
Tél : 05-46-77-99-17

Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué à l'Assainissement,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue de Rochefort
17201 ROYAN CEDEX

Jacques LYS

Benjamin VIVANT

De: Philippe COUDERC
Envoyé: jeudi 16 mai 2024 15:26
À: Benjamin VIVANT
Objet: RE: PC SALANEUVE/ROLLAND
Pièces jointes: M. Philippe COUDERC.vcf

Bonjour Benjamin

En effet, le mail correspond aux échanges que j'ai eu avec lui hier. Avis favorable pour abattre un seul sujet face au projet du garage et de replanter 2 à 3 sujets de taille plus importante

Je reste à disposition si besoin

A+ Bonne journée à toi



De : Benjamin VIVANT <b.vivant@mairie-royan.fr>
Envoyé : jeudi 16 mai 2024 15:08
À : Philippe COUDERC <p.couderc@mairie-royan.fr>
Objet : RE: PC SALANEUVE/ROLLAND

Philippe,

Tu trouveras ci-après le mail de Monsieur BENOIT suite à votre échange téléphonique.

Peux-tu me confirmer la teneur de ton avis sur ce projet : maintien des 3 arbres ou possibilité d'abattage de celui devant le garage avec obligation de replanter plusieurs sujets de grandes tailles.

Nous allons passer le dossier en commission la semaine prochaine pour que Monsieur SIMONNET se prononce sur ce permis.

Merci par avance.

Cordialement,

Benjamin VIVANT
Service urbanisme
Mairie de Royan
05.46.39.56.74

De : Olivier BENOIT <olivier.benoit@trecobat.fr>
Envoyé : jeudi 16 mai 2024 13:30
À : Benjamin VIVANT <b.vivant@mairie-royan.fr>
Objet : PC SALANEUVE/ROLLAND

Bonjour Mr VIVANT,

J'espère que vous allez bien...

MISE EN LIGNE LE 24-06-2024

Je reviens vers vous suite à notre entrevue de mardi avec Mme AUFFRAY pour la question de l'arbre supprimé.

J'ai fait le point avec Mr COUDERC hier par téléphone... Je lui ai fait part de notre difficulté à "déplacer" la maison et nous avons convenu du coup de remplacer cet arbre abattu par des sujets (2 à 3) de grande taille.

Mr COUDERC nous préconise de choisir parmi ces 3 essences, et de planter 2 à 3 sujets de 250 à 300 cm de hauteur :

- Pin d'Alep
- Chêne vert
- Pin Sylvestre

Contact très sympa d'ailleurs, je lui ai proposé de nous rencontrer à l'occasion pour voir par la suite comment proposer les meilleurs aménagements possibles.

J'ai toutefois une question importante :

Vous est-il possible de rédiger un arrêté précisant ces conditions en article 2 ?

J'ai voulu faire faire un nouveau plan masse mais mon dessinateur est en arrêt pour 10 jours.

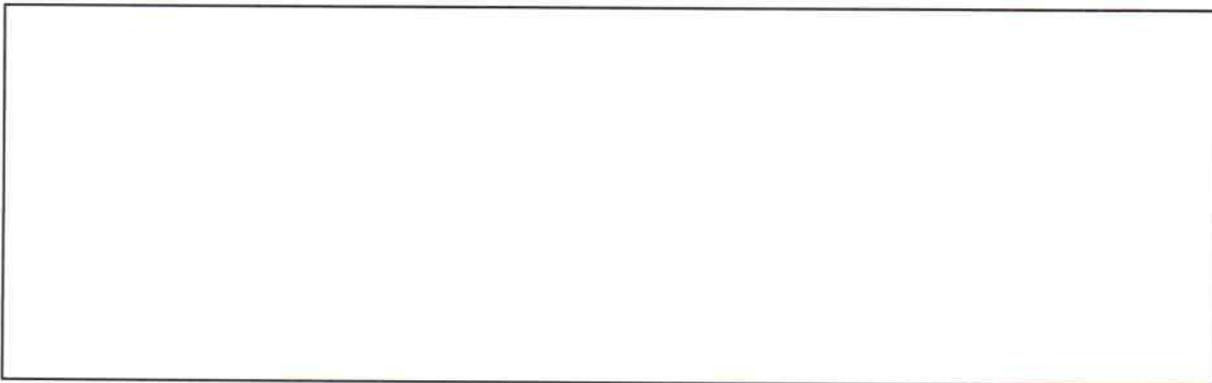
Je reste à votre disposition pour voir comment avancer au mieux ensemble sur ce dossier.

Très cordialement

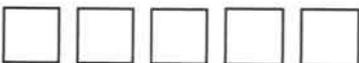
Olivier BENOIT

--

Olivier BENOIT
Conseiller commercial
Port : 06 88 91 73 50



Parrainez vos proches sur le Club Trecobat et remportez des cartes cadeaux de 450 €.



Ce message électronique et ses fichiers attachés sont strictement confidentiels et peuvent contenir des éléments dont la Ville de Royan est propriétaire. Ils sont donc destinés à l'usage de leurs seuls destinataires. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de le retourner à son émetteur et de le détruire ainsi que toutes les pièces attachées. L'utilisation, la divulgation, la publication, la distribution, ou la reproduction non expressément autorisées de ce message et de ses pièces attachées sont interdites.