

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

Objet

STU.88/139
PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS - MODIFICATION

DATE DE CONVOCATION
6 Décembre 1988

DATE D'AFFICHAGE
6 Décembre 1988

Nombre de conseillers
en exercice 33
Nombre de présents 26
Nombre de votants 30

Présents : 23
représentés : 5
Votants : 28

POUR : 19 dont 1 contre
la modification n° 11

CONTRE : 9

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent QUATRE VINGT HUIT
le DOUZE DECEMBRE à 19 heures

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. DE LIPKOWSKI, Député-Maire

Etaient présents : MM. TAP-BOUTET-MOST-BUSSEREAU-DAUZIDOU-BENOIT Mmes:
LAFAYE-BUCHET Adjoints M. BARBAT-M. BARRAUD-DUCHERON-M. BASSOU-
BIROLLEAU-CANAU-Mme CENAC-M. COUNIL-Mme DE GAYE-M. LACOTTE-LEGUEU
MARCONI-MONNARD-PAPEAU-POTENNEC-RIVES-ROUDOT-THOMAS Conseillers

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. LAPERCHE par Mme LAFAYE
M. REVOLAT par M. MARCONI
Mme FONTAN par M. MONNARD
Mme JEAN par M. ROUDOT

ABSENTS : Mme DEVIGNE Excusée
Mme GAUDIN Excusée
M. GEOFFROY

REGU A LA MAIRIE DE ROCHEFORT, LE

20 DEC 1988

APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

Monsieur POTENNEC a été élu Secrétaire de Séance.

Le Général BARBAT quitte la séance et donne pouvoir à Mme DE GAYE.

MM. BUSSEREAU ET CANAU quittent la séance.

M. le Rapporteur expose :

La procédure de modification du P.O.S. a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 Octobre 1988 au 10 Novembre 1988.

A l'issue de l'enquête, M. PAULIAC, Commissaire enquêteur a déposé son rapport et ses conclusions le 24 Novembre 1988.

Il convient donc d'approuver définitivement les modifications à apporter au P.O.S.

./.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de M. le rapporteur,

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 Novembre 1986,

Vu l'arrêté municipal en date du 16 Septembre 1988
mettant à Enquête Publique le projet de modification du
P.O.S.

Vu les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

DECIDE :

1° d'approuver la modification du P.O.S portant sur les points suivants :

a) Modifications n'ayant fait l'objet d'aucune remarque :

- Modification n° 1 : Les Mattes du Gua
(déplacement de limite)
- Modification n° 2 : Secteur de Chassot
(déplacement de la limite)
- Modification n° 4 : Château d'Eau de Belmont
(déplacement de limite inscription d'un emplacement réservé)

- Modification n° 5 : Allée du Ménodot
(Déplacement de limite)
- Modification n° 6 : Av. des Chevreuils
(déplacement de limite)

- Modification n° 7 : Clinique Pasteur
(suppression du règlement)
- Modification n° 8 : Façade de Foncillon
(modification du plan masse)
- Modification n° 10 : Bd de la Grandière
(suppression du plan masse)
- Modification n° 14 : Zone UF Av. de Pontailac
(extension de la zone constructible)
- Modification n° 17 : Z.A.E.C. Zone UI
(modification du règlement)
- Modification n° 18 : Aéroport de ROYAN-MEDIS
(servitudes aéronautiques)

b) Modifications ayant reçu un avis DEFAVORABLE

Modification n° 3 : Secteur de la Glacière
(changement de zonage)

Ce secteur, en raison de la non concordance avec les dispositions du S.D.A.U., des réserves formulées par les services de la D.D.E., de la D.D.A. et de diverses observations formulées lors de l'enquête doit rester en zone NC. Une modification telle que proposée ne portant même que sur un seul terrain, serait entachée d'illégalité.

Cette modification doit être supprimée du projet. Compte-tenu de l'avis du Commissaire enquêteur, que la Ville est obligée de suivre.

c) Modifications ayant fait l'objet de suggestions

Modifications n° 9 et 11 : cf : modification de l'article 12 relatif aux stationnements et modification de plan masse de la zone UAa.

Les suggestions du commissaire enquêteur peuvent être aménagées. Toutefois, il est précisé que le montant de la taxe pour non réalisation d'aires de stationnement n'est pas fixé par le P.O.S. mais par délibération spécifique.

Pour tenir compte des suggestions du commissaire enquêteur relatives aux besoins en stationnement, la rédaction de l'article UA 12 deviendrait :

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 1,0 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables, 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieure ou égal à 3 pièces habitables.

2/ Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3°/ Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25m² de superficie de planchers affectés à la vente ou pour 2 chambres d'hôtel.

4°/ Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30m² de plancher affectés aux bureaux.

5°/ les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules, doivent avoir un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

6°/ Dans tous les cas 50% des places seront réalisées soit en sous-sol soit à l'intérieur de l'immeuble.

7°/ Les dispositions ci-dessus ne seront pas appliquées en zone UAa et en cas de restructuration sans démolition ou de changement de destination de local.

8°/ En zone UAa le toit des parkings semi-enterrés ne devra pas dépasser la cote de 5,20 N.G.F. et au maximum 1,40m au-dessus du niveau du sol.

En outre, la moitié des places de stationnement construites dans la partie affectée à cet effet sera destinée à usage public.

Modification n° 12 :

La rédaction proposée par le Commissaire enquêteur de l'article UB 9 deviendrait :

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la parcelle sauf dans les emplacements réservés au bénéfice de la Ville, pour la réalisation à usage principal de parkings, où elle n'est pas limitée.

Modification n° 13 : Modification du règlement de la zone UE :

Le commissaire enquêteur, après avoir exposé les résultats de l'enquête est favorable aux modifications proposées :

Toutefois, les observations formulées par de nombreuses personnes quant au C.O.S. applicable en zone UEC sont à retenir, les rédactions deviendraient :

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

- la hauteur de toute construction doit être telle que la distance comptée horizontalement et prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut dépasser 25 mètres de longueur, la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

2/ limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout des toits. Toutefois, dans les secteurs UEa, UEc et UEd, pour des terrains d'une surface égale ou supérieure à 1.600m², la hauteur est portée à 3 étages sur rez-de-chaussée, sans jamais dépasser 12 mètres à l'égout des toits. Ces dispositions pourront s'appliquer également en zone UEb, pour la construction d'hôtels.

Enfin, pour les terrains situés sur le Bd Garnier, d'une superficie égale ou supérieure à 2.000m², et d'une largeur de façade supérieure à 30m., sur ledit boulevard, la hauteur est portée à 4 étages sur rez-de-chaussée, sans jamais dépasser 15 mètres à l'égout des toits.

Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable dans la zone UE est fixé comme suit :

UEa : 0,7

UEb : 0,4 sauf en ce qui concerne les hôtels où le C.O.S. est porté à 0,7.

UEc et UEd : 0,6 sauf dans le secteur UEc situé au Sud de l'Av. de Pontaillac délimité par la zone UH de Pontaillac au Nord, l'Océan au Sud, la Conche de Foncillon à l'Est et le Bd du Pigeonnier à l'Ouest. où il est limité à 0,5.

Toutefois, pour les terrains situés sur le Bd Garnier, d'une superficie égale ou supérieure à 2.000m² et d'une largeur de façade supérieure à 30m. sur ledit boulevard, le coefficient d'occupation des sols est porté à 1,20.

Modification n° 15 : réduction de la zone UH de Pontaillac :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable mais soulève le problème de deux cas particuliers qui sont inclus en zone UH :

- terrain voisin de l'immeuble "YACHTING", cadastré section AC 223, 88 av. de Pontaillac.

- terrain voisin de l'immeuble
cadastré section AE n° 18, 44 Av. de Pontailiac.

La limite est déplacée pour inclure la parcelle AC 223 en zone UEc et ne laisser en zone UH que deux constructions sur trois de la parcelle AE n° 18.

Modification n° 16 : Règlement de la zone UH.

La suggestion du Commissaire Enquêteur tendant à appliquer un C.O.S. de 0,8 sur le seul secteur UH de Pontailiac et conserver un C.O.S. de 1 dans les autres zones UH n'est pas retenue.

Le projet de modification du règlement est retenu tel qu'il a été soumis à l'enquête soit :

- hauteur maximum R + 4 (15m)
- combles aménagés interdits (dispositions nouvelles)
- C.O.S. 0,8 (au lieu de 1)

■ d'approuver les modifications relevées nécessaires lors de l'enquête :

a) ZONE NB

1/ LOUMADE

La limite de la zone UEa est reportée à la limite Sud de la parcelle cadastrée BE n° 363.

2/ AV. DE ROCHEFORT

S'agissant d'une erreur, la limite de la zone NDa est reportée à l'extérieur de la parcelle cadastrée BZ n° 463.

b) ZONE UE (Maine-Arnaud)

Le propriétaire d'un terrain ne pouvant plus exercer son activité dans le secteur B.T.P. a sollicité la modification du zonage du P.O.S. afin d'exploiter un terrain de camping.

Le commissaire enquêteur ne propose aucun avis quant à cette modification qui relève du traitement d'un cas social, et non d'un problème d'urbanisme.

L'exploitation d'un camping n'est pas autorisée dans une zone urbaine quelque soit la destination de cette zone et sa densité.

La seule solution pour donner satisfaction à l'intéressé est de classer en zone NB la partie de terrain concernée dont la superficie est de 1ha 65. Il en est ainsi décidé :

327 de ne pas prendre en considération les demandes de modification suivantes :

a) ZONE ND (rue des Courants)

Le Commissaire Enquêteur n'a pas pris position sur cette demande et souhaite que l'on vérifie s'il n'y a pas eu d'erreur.

Ce terrain situé en zone ND dans sa totalité au P.O.S. de 1986, a été rendu partiellement constructible lors de la révision de 1986, afin de permettre au propriétaire de construire. Il n'y a donc pas eu erreur car la décision du Conseil autorisant volontairement la construction sur la moitié du terrain, a été respectée.

Il n'est donc pas nécessaire de revenir sur cette décision.

b) ZONE UA

Hauteur maximum du bâtiment sis Place Charles de Gaulle limitée à R + 2. La hauteur de R + 1 mentionnée au plan masse est donc conservée.

327 que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123.34 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans deux journaux locaux diffusés dans le département (Sud-Ouest - Le Littoral)

327 que conformément à l'article R.123.14 du Code de l'Urbanisme, le P.O.S. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Royan aux jours et heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

327 que la présente délibération ne sera exécutoire qu'après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits ont signé au registre MM. Les Membres présents

PR EXTRAIT CONFORME
Pr le Député-Maire
Le Premier Adjoint,
Y. TAP.



Déposé à la Sous-préfecture
de ROCHEFORT, le 20 DEC. 1986

Application Loi N°82213
du 2 Mars 1982

Certifié conforme

Mairie de ROYAN, le 9.01.1989

Par délégation du Maire
Le Secrétaire Général,



