

MISE EN LIGNE LE 24-04-2024

Demande déposée le 18/03/2024  
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 18/03/2024

N° DP 17306 24 00202

Par : TOTEM FRANCE  
Demeurant à : 105 Rue Edmond Rostand  
31200 TOULOUSE  
Représenté(e) par : Monsieur MEGHERBI Emir  
Pour : Travaux sur construction existante  
Sur un terrain sis à : 85 Boulevard DE LA REPUBLIQUE  
AL608

Informations complémentaires :  
GARDE-CORPS SUR TOITURE

Le Maire de ROYAN,

Vu la déclaration préalable susvisée ;

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 loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création artistique, à l'architecture et au patrimoine transformant les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;

Vu l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2019, devenue Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;

Vu l'avis DÉFAVORABLE de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/03/2024;

**Considérant** que le projet est situé en Secteur Patrimonial Urbain (AVAP devenue SPR) : où les tissus urbains denses à plans de masse issus de la reconstruction de ROYAN au milieu du 20<sup>e</sup> siècle (le centre-ville de ROYAN et le Front de Mer), et, le Front de Mer de Pontailiac. Ces secteurs correspondent aux secteurs des plans de masse du PLU.

**Considérant** que l'immeuble est repéré comme immeuble remarquable. Ces immeubles sont les témoins vivants de l'histoire et du patrimoine tant pour : leurs caractéristiques morphologiques (car comportant des éléments originels de l'histoire du bâti, de l'histoire de la ville et de son évolution : sauvetage et/ou reconstruction) ; leurs valeurs d'usage du passé qui transparaissent aujourd'hui dans leurs typologies (dispositifs liés à des formes de représentations sociales, à des métiers ou à des usages).

**Considérant** que ces immeubles ou parties d'immeuble doivent être dotés d'une servitude de conservation stricte, car : ils servent de référence pour la connaissance de l'évolution historique et urbaine locale ; ils seront les principaux acteurs de la mise en valeur du patrimoine architectural.

**Considérant** l'article 1.2.1.10 de l'AVAP qui dispose que les toitures terrasses supérieures des immeubles du patrimoine n'étaient pas destinées à devenir des toitures d'agrément dans l'esprit de leurs concepteurs. Afin de perpétuer cette volonté originelle et de préserver les qualités volumétriques de ces bâtiments, le rajout, sur les acrotères périphériques, de nouveaux dispositifs de protection aux chutes (garde-corps), est interdit.

En cas de nécessité justifiée, les autres dispositifs permanents de protection aux chutes, à installer sur ces toitures pour assurer la sécurité des personnes lors de l'entretien des ouvrages, devront être situés en retrait de la projection verticale des façades de l'immeuble du patrimoine et invisible depuis les espaces publics. Les systèmes composés de crochets et/ou de « lignes de vie » sont à privilégier.

**Considérant** que le projet porte sur la mise en place d'un garde-corps au droit d'une partie de la toiture terrasse qui ne porte pas l'antenne, que celle-ci a fait l'objet d'aménagements non autorisés (jardinières, revêtement de sol en bois, édicule noir, ...)

**Considérant** l'article R423-54 du code de l'urbanisme qui 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 ou, pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

**Considérant** l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France :

« 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.

La proposition de modification de la 5<sup>ème</sup> façade en toiture terrasse ne correspond pas à la demande d'avant-projet. Il manque des éléments contextualisés, des données graphiques en coupe et/ou en élévation pour apprécier l'impact réel des travaux, de même que la raison de l'accessibilité au toit terrasse aménagé.

En outre, le présent projet n'est pas conforme à l'article 3.1.7 de l'AVAP qui dispose que les toitures terrasse en couverture du volume principal sont autorisées sous conditions, notamment sans garde-corps (page 48). »

**Considérant** que les pièces portées au dossier ne sont pas suffisamment lisibles et compréhensibles pour pouvoir apprécier l'impact du projet sur cette construction repérée comme immeuble remarquable, il conviendra de se faire accompagner d'un professionnel pour le dépôt d'une nouvelle demande.

12 AVR. 2024

## ARRÊTE

**MISE EN LIGNE LE 24-04-2024**

**ARTICLE UNIQUE** : Une **OPPOSITION** est formulée au projet décrit dans la demande susvisée.  
Dans ces conditions les travaux prévus ne seront pas réalisés.



ROYAN, le 10/04/2024

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.

**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.



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 - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 017306 24 00202 U1701

Adresse du projet :85 Boulevard DE LA REPUBLIQUE 17200  
Royan

Déposé en mairie le : 18/03/2024

Reçu au service le : 19/03/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

SASU TOTEM FRANCE représenté(e) par  
Monsieur MEGHERBI Emir  
105 Rue Edmond Rostand

31200 TOULOUSE  
FRANCE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable listé en annexe. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

**Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1

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 remarquable avec aire de vues situé dans le SPR de ROYAN, secteur SPu,

La proposition de modification de la 5ème façade en toiture terrasse ne correspond pas à la demande d'avant-projet. Il manque des éléments contextualisés, des données graphiques en coupe et/ou en élévation pour apprécier l'impact réel des travaux, de même que la raison de l'accessibilité au toit terrasse aménagé.

En outre, le présent projet n'est pas conforme à l'article 3.1.7 de l'AVAP qui dispose que les toitures terrasse en couverture du volume principal sont autorisées sous conditions, notamment sans garde-corps (page 48).

**MISE EN LIGNE LE 24-04-2024**

Fait à La Rochelle



Signé électroniquement  
par Lionel MOTTIN  
Le 26/03/2024 à 08:46

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

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du Code de l'urbanisme.

**MISE EN LIGNE LE 24-04-2024**

**ANNEXE :**

SPR de Royan