MAIRIE

DE ROYAN

REFUS D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023

Demande déposée le 23/06/2023 Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 23/06/2023	
Par :	Monsieur David LADOUX
Demeurant à :	30 Rue Alsace Lorraine 17200 ROYAN
Pour :	Division foncière - lotissement
Sur un terrain sis à :	167 Avenue DES SEMIS AO133

N° PA 17306 23 00003

Informations complémentaires :
DÉTACHEMENT D'UN LOT À BATIR

Le Maire de ROYAN,
Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 à L. 444-1 et R. 421-19 ;
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 DEFAVORABLE de M. l'Architecte des bâtiments de France en date du 05/09/2023.

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 défavorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/09/2023 :

« 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.

Pour les constructions à édifier sur les parcelles résultant de la division, il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée en particulier par rapport aux arbres insignes en place et à conserver, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural de la construction.
Les arbres existants seront conservés excepté l'acacia.

L'accès et le stationnement seront traités de façon naturelle (calcaire stabilisé ou gravier par exemple). La minéralisation de la parcelle sera compensée par la plantation d'arbres et un traitement qualitatif des sols.
La proposition d'aménagement et de constructibilité telle que proposée ne permet pas une adaptation optimum sur la parcelle et le maintien du couvert végétal et de la topographie.

De manière à ce que la clôture participe de l'intime relation entre la parcelle et l'espace public urbain, le mur de clôture sera constitué d'une partie basse pleine ne dépassant pas 1 mètre de haut en maçonnerie faisant référence à l'habitation existante : enduit blanc, moellons, etc...
Le mur bahut sera surmonté d'une clôture laissant filer le regard sur le couvert végétal de la parcelle et constituée soit d'un grillage sur poteaux métalliques, soit de barrières en bois peint.
Le portail et le portillon seront de même nature que la clôture.

Le demandeur pourra prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France et le service urbanisme de Royan en amont de tout projet. »

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le permis d'aménager est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ROYAN, le 19/09/2023

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

MAIRIE DE ROYAN

La présente décision est transmise au représentant de l'État le 21 SEP. 2023 dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE MISE EN VIGUEUR LE 26-09-2023 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 26-09-2023

REÇU le
- 5 SEP. 2023
Rép: ----------

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime

Dossier suivi par : Lionel MOTTIN

Objet : demande de permis d'aménager

MAIRIE ROYAN
SERVICE DE L'URBANISME
BP 218 C
17205 ROYAN

A La Rochelle, le 05/09/2023

numéro : pa3062300003

adresse du projet : 167 AVENUE DES SEMIS 17200 ROYAN
nature du projet : Lotissement usage d'habitation
déposé en mairie le : 23/06/2023
reçu au service le : 18/07/2023
servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

LADOUX DAVID 1028/23L
30 rue alsace Loraine
17200 ROYAN

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. 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) :

Annule et remplace l'avis du 2/08/2023.

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.

Pour les constructions à édifier sur les parcelles résultant de la division, il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée en particulier par rapport aux arbres insignes en place et à conserver, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural de la construction.
Les arbres existants seront conservés excepté l'acacia.

L'accès et le stationnement seront traités de façon naturelle (calcaire stabilisé ou gravier par exemple). La minéralisation de la parcelle sera compensée par la plantation d'arbres et un traitement qualitatif des sols.

La proposition d'aménagement et de constructibilité telle que proposée ne permet pas une adaptation optimum sur la parcelle et le maintien du couvert végétal et de la topographie.

2
De manière à ce que la clôture participe de l'intime relation entre la parcelle et l'espace public urbain, le mur de clôture sera constitué d'une partie basse pleine ne dépassant pas 1 mètre de haut en maçonnerie faisant référence à l'habitation existante : enduit blanc, moellons, etc...
Le mur bahut sera surmonté d'une clôture laissant filer le regard sur le couvert végétal de la

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023

parcelle et constituée soit d'un grillage sur poteaux métalliques, soit de barrières en bois peint.
Le portail et le portillon seront de même nature que la clôture.

Le demandeur pourra prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France et le service urbanisme de Royan en amont de tout projet.

L'architecte des Bâtiments de France

Lionel MOTTIN

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

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 26-09-2023

www.agglo-royan.fr

REÇU le
28 JUIL. 2023
Rép: ----------

Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

à

Mairie de ROYAN
Service Urbanisme – Madame Stéphanie BONNET
80 Avenue de Pontaillac – CS 80218
17205 ROYAN Cedex

Service Assainissement
Affaire suivie par Mathieu DELOUVÉ
N.Réf. (pPA): 2023/MD/NB/1442

Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le jeudi 27 juillet 2023

Avis sur PA N° :	**17 306 2300003 – 167 avenue des Semis – 17200 ROYAN** *(Références cadastrales : section AO n°133)*
Demandé par :	***Monsieur David LADOUX, 30 rue Alsace Lorraine, 17200 ROYAN***
Votre envoi du :	**05/07/2023** Reçu le : **05/07/2023**

Madame,

Vous avez souhaité connaître notre avis sur la demande de permis d'aménager citée en objet.

A cet effet, nous vous informons que **la parcelle cadastrée section AO n°133** est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé **avenue des Semis**.

En conséquence, nous émettons un **Avis Favorable** à la division de parcelle envisagée **en 1 lot à bâtir**.

- **L'instruction technique du branchement au réseau collectif d'assainissement existant avenue des Semis devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire du permis d'aménager.**
- **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.**

Par ailleurs, nous vous informons que le raccordement de la future construction au réseau public d'assainissement des eaux usées sera soumis à la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement, conformément aux délibérations de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de nos sentiments distingués.

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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

Jacques LYS

Copie au pétitionnaire :
Monsieur David LADOUX
Adresse : 30 rue Alsace Lorraine, 17200 ROYAN

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

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023

REÇU le
11 JUIL. 2023
Rép: ----------

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Accueil Raccordement Electricité

VILLE DE ROYAN
SERVICE URBANISME
80 AV DE PONTAILLAC
17205 ROYAN CEDEX

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : BERTHONNEAU Valerie

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

ROCHEFORT, le 11/07/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0173062300003 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	167, AVENUE DES SEMIS 17200 ROYAN
Référence cadastrale :	Section AO , Parcelle n° 133
Nom du demandeur :	LADOUX DAVID

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 12 kVA monophasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Valerie BERTHONNEAU

Votre conseiller

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

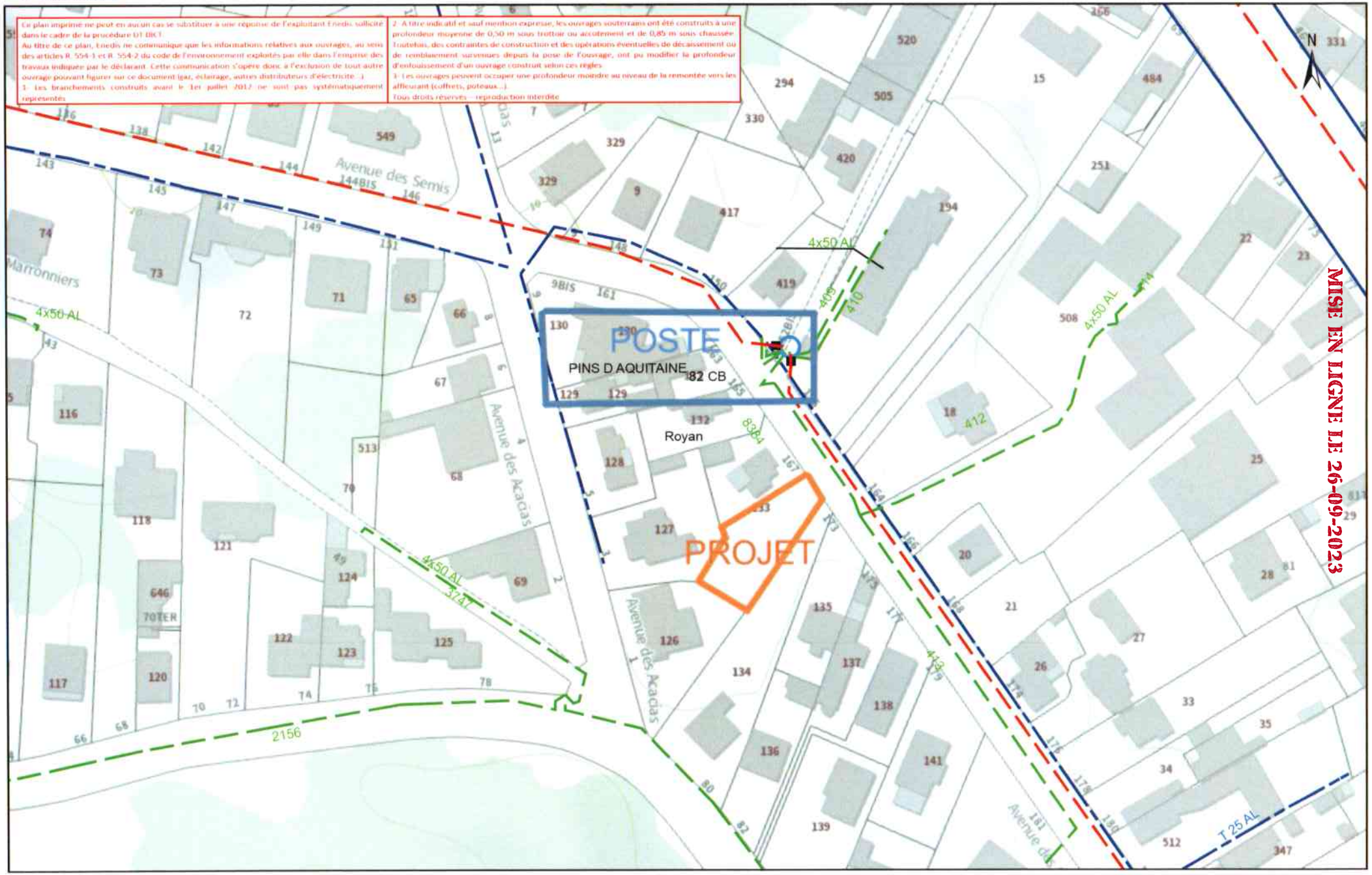
Accueil Raccordement Electricité
2 boulevard Aristide Briand Service CU AU
17300 ROCHEFORT

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-AU0.1bis V.2.0

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

eMaps



0 10 50 m

11/07/2023
09:33:50

REÇU le
06 JUIL. 2023
Rép: ----------

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023

SEPRA
Société de l'Eau Potable ROYAN ATLANTIQUE

AVIS TECHNIQUE DONNE EN QUALITE DE GESTIONNAIRE DELEGUE DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE ET/OU D'ASSAINISSEMENT

▪ AVIS SERVICE EAU POTABLE	☒
▪ AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT	☒
▪ Avis adressé à :	Mme BONNET Stéphanie
▪ Référence de la demande (CU/PC) :	PA 17306 23 00003
▪ Nom du demandeur :	Monsieur David LADOUX
▪ Adresse de la demande :	167 AV DES SEMIS à ROYAN
▪ Projet :	Réalisation d'une construction d'habitations
▪	

AVIS SERVICE EAU POTABLE

- Ce projet est desservi en eau potable par une conduite ☒
  En FONTE Ø 60 mm
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir la réalisation d'une extension du réseau public, ☐
  En Ø mm sur ml environ
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir les renforcements de canalisations ☐
- Pour alimenter ce projet, il faut prévoir le déplacement de la canalisation actuellement située en domaine privé, ☐
  En Ø mm sur ml environ,
  A partir de

OBSERVATIONS EAU POTABLE

- En application du Règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetées et parfaitement démontables, posé en limite de propriété et d'accès facile pour nos agents.
- Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SEPRA
- En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023

cera
COMPAGNIE D'ENVIRONNEMENT ROYAN ATLANTIQUE

AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT

- Ce projet peut être desservi en assainissement ☒
- Pour desservir ce projet, il faut prévoir la réalisation d'un branchement long de ml environ ☐
- Ce projet n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service compétent pour étudier un assainissement autonome ☐

OBSERVATIONS ASSAINISSEMENT

- Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra nous transmettre une demande de raccordement au réseau d'assainissement accompagnée :
  - D'un plan de situation,
  - D'un plan de masse,
  - D'un plan du réseau d'eaux usées privatif projeté,
  - Copie de l'arrêt du permis de construire.

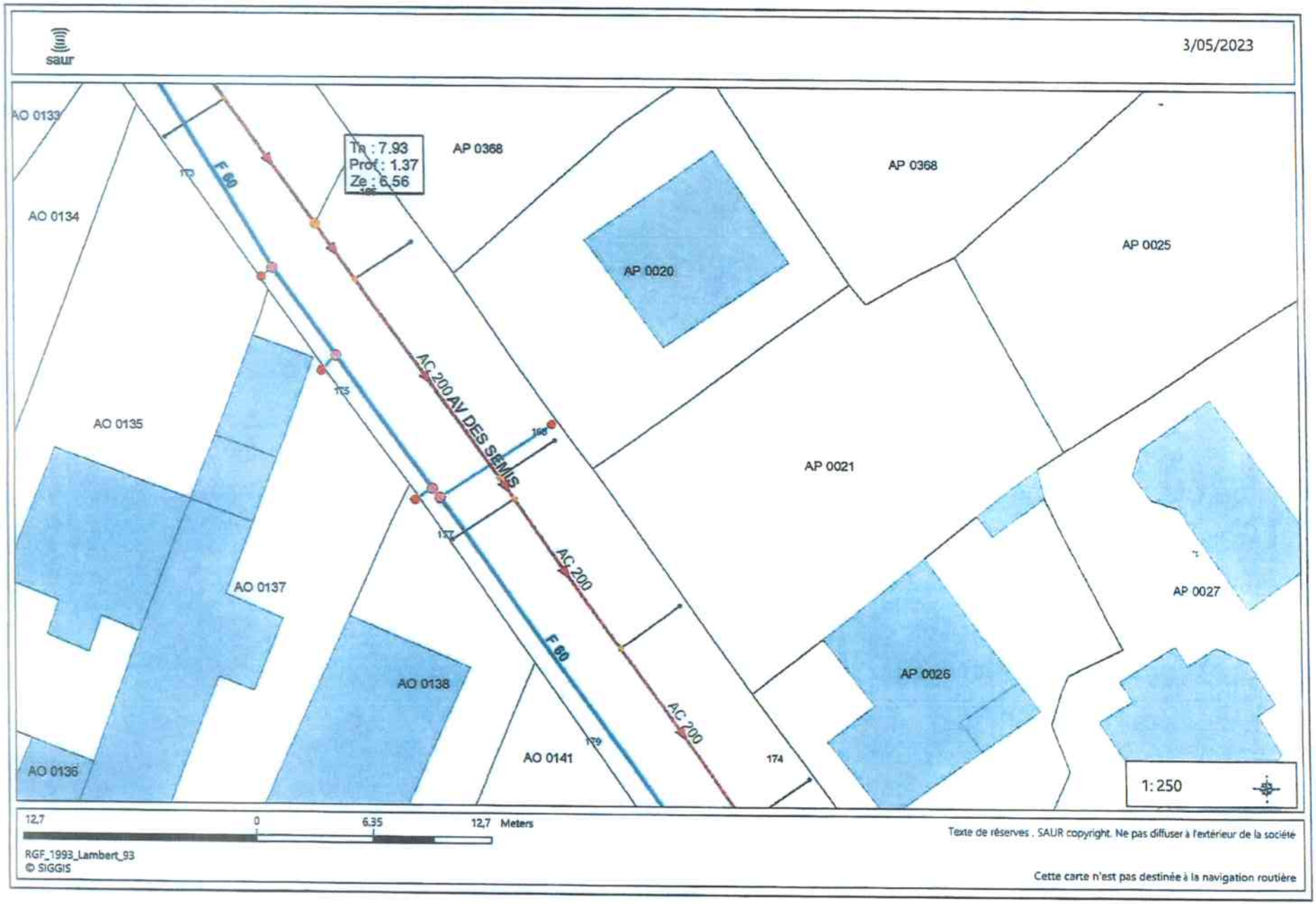
  A réception de ces documents, notre service prendra un rendez-vous sur le site pour instruire le branchement.
- Prescriptions techniques :
  - Séparation des eaux pluviales et des eaux usées
  - Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
  - **Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.**

Vous trouverez ci-joint les plans correspondants.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis technique, nos services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Instruction réalisée le : 05/07/2023

Par : M. LELAURAIN
Tél : 07.63.18.37.14
E-mail : david.lelaurain@saur.com

Signature :

MISE EN LIGNE LE 26-09-2023