

Demande déposée le 01/08/2023
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 01/08/2023

N° PC 17306 23 00071

Par : Monsieur Gregoire TASSEEL
Demeurant à : 64 Rue DE STRASBOURG
94300 VINCENNES
Pour : Nouvelle construction
Sur un terrain sis à : 167 Avenue DES SEMIS
AO133 p

Informations complémentaires :
CONSTRUCTION MAISON
INDIVIDUELLE

Le Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire 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 l'arrêté préfectoral du 11 février 2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et incendies de forêts de la commune de Royan ;
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 19/09/2023.
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en date du 05/09/2023 (*participation pour le financement de l'Assainissement collectif*) ;

Considérant l'article R421-19 du code de l'Urbanisme qui dispose que doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Considérant l'article R442-18 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant que la demande de permis d'aménager n° PA 17306 23 00003 a fait l'objet d'un refus en date du 19/09/2023.

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.

Considérant l'article UE-5.1 du PLU qui dispose que les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

Considérant que le projet est situé en Secteur Patrimonial boisé, où les tissus urbains sous boisements, issus de l'expansion de ROYAN à la fin du 19e siècle et au début du 20e, peu touchés par les bombardements de la seconde guerre mondiale, conservent une structure urbaine de « lotissement sous les arbres ».

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle sans recherche d'écriture architecturale, dont les proportions ne sont pas maîtrisées, non équilibrés et sans caractère affirmé : trop haute, sans débords de toit, sans animation des façades (volets battants ou pliants, modénatures), la forme des ouvertures renforce l'impact sur la verticalité de la construction, ...

Considérant que le projet ne présente pas une analyse fine de l'environnement dans lequel il s'implante, soit un quartier résidentiel composé de constructions repérées, identifiées et répertoriées par l'AVAP (devenue SPR), constitué de maisons d'architecture traditionnelle ou vernaculaire royannaise composée de toiture 2 à 4 pans, de fenêtres avec volets battants avec débords de toit, modénatures.

Considérant que le projet tel que présenté induit un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site et de la rue insuffisante.

Considérant que le projet tel que présenté ne s'inscrit pas harmonieusement dans cet environnement protégé de l'AVAP et porte atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants et au site urbain.

Considérant l'avis défavorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/09/2023 :

« Les enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des façades 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 construction proposée, ainsi que les enjeux architecturaux, urbains ou paysagers qu'elle induit, présente un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante. Elle ne peut être acceptée en l'état, n'étant pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement protégé au titre du code du patrimoine. Le projet de construction, par son implantation atypique par rapport à celles des constructions voisines, ne peut être accepté : distance par rapport à la voie, alignement trop en rupture par rapport aux constructions voisines ou orientation des façades incompatible avec une bonne insertion dans le site. Le projet n'est pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement aux abords du (des) monuments(s) historique(s) protégé(s) par la loi du 31 décembre 1913. »

Considérant que le projet méconnaît les dispositions susvisées.

ARRÊTE

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

ROYAN, le 27/09/2023

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.

MISE EN LIGNE LE 16-10-2023

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 Brice MICHAUD

N.Réf. (Avis Général) : 2023/BM/NB/1980

Objet : Assainissement des eaux usées

Royan, le lundi 04 septembre 2023

| | |
|--------------------------|---|
| Permis N° : | PC 017 306 2300071 |
| Pétitionnaire : | Monsieur Grégoire TASSEEL |
| Adresse des travaux : | 167 avenue des Semis – 17200 ROYAN (Références cadastrales : section AO n°133) |
| Descriptif des travaux : | Construction d'une maison individuelle. |
| Votre envoi du : | 17/08/2023 |
| | Reçu le : 17/08/2023 |

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 avenue des Semis devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire, avant la réalisation du projet.
- Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet au réseau d'assainissement collectif existant avenue des Semis et en référence au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (Art.13-3), la dalle de la construction ainsi que l'ensemble des ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées devront être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée. A défaut, le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.
- 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.

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

Copie au pétitionnaire :

Monsieur Grégoire TASSEEL

Adresse : 64 rue de Strasbourg – 94300 AUBERVILLIERS

Copie pour information :

Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)

13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER

Tél : 05-46-77-99-17

Adresse Mail : michel.dubie@saur.com

Pour le Président,

Le Vice-Président, Délégué à l'Assainissement

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex
Jacques LYS

MISE EN LIGNE LE 16-10-2023



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 : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 017306 23 00071 U1701

Adresse du projet : 167 Avenue des Semis ROYAN

Déposé en mairie le : 01/08/2023

Reçu au service le : 19/09/2023

Nature des travaux: Construction neuve individuelle

Demandeur :

Monsieur TASSEEL 1262/23L GREGOIRE
64 RUE DE STRASBOURG

94300 VINCENNES

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) :

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 construction proposée, ainsi que les enjeux architecturaux, urbains ou paysagers qu'elle induit, présente un impact trop important par son aspect général ainsi qu'une insertion dans le site insuffisante. Elle ne peut être acceptée en l'état, n'étant pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement protégé au titre du code du patrimoine.

Le projet de construction, par son implantation atypique par rapport à celles des constructions voisines, ne peut être accepté : distance par rapport à la voie, alignement trop en rupture par rapport aux constructions voisines ou orientation des façades incompatible avec une bonne insertion dans le site. Le projet n'est pas susceptible de s'inscrire harmonieusement dans cet environnement aux abords du (des) monuments(s) historique(s) protégé(s) par la loi du 31 décembre 1913.

MISE EN LIGNE LE 16-10-2023

Fait à La Rochelle

**L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur 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.

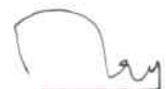
En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 16-10-2023
ANNEXE :

SPR de Royan



Signé électroniquement
par Lionel MOTTIN
Le 19/09/2023 à 14.03