



Refus de permis de construire

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Commune de
La Couarde sur Mer**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 07 juillet 2023 complet le 04 août 2023	N° PC 017121 23 E008
Par : Madame Fanny BODIN-MOREAU Demeurant à : 24 Rue des Garennes 17670 La Couarde-sur-Mer Pour : Extension d'une habitation principale	Surface de plancher : Existante 84,20 m ² Supprimée 0,00 m ² Créée 62,30 m ² Totale 146,50 m ²
Sur un terrain sis à : 24 Rue des Garennes Cadastré : AB973, AB1084	Destination : Habitation - Logement Logement créé : 0

Le Maire,

VU la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes détaillée ci-dessus,

VU les pièces complémentaires en date du 04 août 2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU l'arrêté ministériel du 23 octobre 1979 inscrivant l'Ile de Ré à l'inventaire des sites,

VU l'arrêté préfectoral n° 18-389 en date du 15 février 2018, approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (Risques Littoraux - érosion côtière et submersion marine - et incendie de forêt) de la commune de La Couarde sur Mer,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ile de Ré (PLUi) approuvé le 17 décembre 2019, mis à jour le 15 décembre 2020 et le 20 décembre 2022, modifié le 30 septembre 2021, et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 6 octobre 2022,

VU l'avis simple favorable, appelant des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage, de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 26 juillet 2023,

CONSIDERANT d'une part, que le projet se situe en zone Rs3 du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

CONSIDERANT que l'article 2.7.2.1 du PPRN relatif à l'habitat autorise l'extension par surélévation des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que « la surface de plancher soit limitée à 30m² maximum. Toutefois, en cas de non réalisation de l'extension au sol, la surface de plancher maximum peut être portée à 60m² maximum par cumul des surfaces autorisées pour les extensions au sol et pour les extensions par surélévation »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un hall d'entrée et d'un préau en rez-de-chaussée créant 15,20m² de surface de plancher, surélevés d'un étage d'une surface de plancher de 47,10m²,

CONSIDERANT qu'en l'espèce la surface de plancher totale créée est de 62,30m²,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions de l'article 2.7.2.1 du PPRN,

CONSIDERANT d'autre part, qu'aucun projet ne peut être autorisé si celui-ci porte sur une construction irrégulière,

CONSIDERANT que le projet consiste notamment en l'extension d'une habitation existante,

CONSIDERANT que la déclaration préalable avant travaux N° DP 017212 20 E0023 faisant l'objet d'une non-opposition en date du 14 mai 2020 et portant sur ladite habitation n'a pas fait l'objet d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT),

CONSIDERANT que l'administration n'a donc pas été en mesure de vérifier la conformité de la construction avec l'autorisation susvisée,

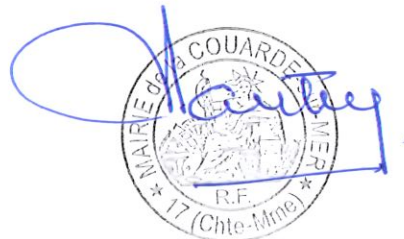
CONSIDERANT que l'absence de DAACT et d'attestation de non-contestation doivent être analysées comme une irrégularité portant sur la construction existante,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est REFUSE.

Fait à La Couarde sur Mer, le 07/09/2023

Le Maire
Patrick RAYTON



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales le : 12/09/2023

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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). Vous pouvez également déposer votre recours juridictionnel sur l'application internet TELERECOURS CITOYEN, en suivant les instructions disponibles à : www.telerecours.fr. Dans ce cas, vous n'avez pas à produire de copies de votre recours et vous êtes assurés d'un enregistrement immédiat, sans délai d'acheminement. 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.