

# 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 06 juin 2023	N° PC 017121 23 E0004								
<p><b>Par :</b> Madame Pauline COLIN <b>Demeurant à :</b> 17 rue Lepic 75018 PARIS</p> <p><b>Pour :</b> Construction d'une habitation principale et d'une dépendance secondaire. Démolition d'une partie du mur de clôture sur rue</p> <p><b>Sur un terrain sis à :</b> rue du Moulin Thomazeau <b>Cadastré :</b> AB139</p>	<p>Surface de plancher :</p> <table><tr><td>Existante</td><td>0,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Supprimée</td><td>0,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Créée</td><td>226,00 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Totale</td><td>226,00 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p><b>Destination : Habitation - Logement</b> <b>Logement créé : 1</b></p>	Existante	0,00 m <sup>2</sup>	Supprimée	0,00 m <sup>2</sup>	Créée	226,00 m <sup>2</sup>	Totale	226,00 m <sup>2</sup>
Existante	0,00 m <sup>2</sup>								
Supprimée	0,00 m <sup>2</sup>								
Créée	226,00 m <sup>2</sup>								
Totale	226,00 m <sup>2</sup>								

## Le Maire,

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

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 tacite de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/07/2023

CONSIDERANT que le projet se situe en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

CONSIDERANT que l'article Ua5.1 du règlement du PLUi dispose que « les bâtiments seront édifiés, pour tous leurs niveaux, à l'alignement »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un bâtiment en retrait partiel de l'alignement à la fois en rez-de-chaussée et en étage,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions de l'article Ua5.1 du PLUi,

CONSIDERANT que l'article Ua5.4 du règlement du PLUi dispose que « l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m<sup>2</sup> » et ajoute que « Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière »,

CONSIDERANT que le lexique définit une annexe « un bâtiment secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles du bâtiment principal. [...] Elle a uniquement fonction de stockage (animaux, plantes, objets) et ne pourra en aucun cas être habitable »,

CONSIDERANT que le projet déclare la construction d'un logement accompagné de sa dépendance secondaire habitable,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un garage annexe d'une emprise au sol de 21,21 m<sup>2</sup> et d'une dépendance secondaire à usage d'habitation d'une emprise au sol de 44 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions précitées,

CONSIDERANT que l'article Ua5.5 du règlement du PLUi dispose que « dans les secteurs soumis à un risque de submersion : pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum, par rapport au terrain naturel sera admise »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction de volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang dont le plancher est situé à 1,15 m au-dessus du terrain naturel,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions de l'article Ua5.5 précitées,

CONSIDERANT que le projet se situe en zones Os et Bs1 du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

CONSIDERANT que les articles 2.9.2.1 et 2.12.2.1 « Habitat » relatif aux zones Os et Bs1 du PPRN disposent que sont autorisées « les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que [...] pour les constructions en « dur », le plancher sera situé au-dessus de la cote de référence court terme »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un garage annexe « en dur » dont le plancher est situé à 3,94 m NGF pour une cote de référence court terme fixée à 4,15 m NGF,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions des articles 2.9.2.1 et 2.12.2.1 « Habitat » du PPRN,

CONSIDERANT que l'article 2.12.2.1 « Habitat » relatif à la zone Bs1 du PPRN dispose que sont autorisées « les constructions nouvelles et extensions de constructions à usage d'habitation sous réserve que [...] le plancher de ces constructions et/ou extensions sera situé au-dessus de la cote de référence long terme »,

CONSIDERANT que l'article 2.9.2.1 « Habitat » relatif à la zone Os du PPRN dispose que sont autorisées « dans les dents creuses, les constructions nouvelles sous réserve que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de référence à long terme »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un « garage 1 » lié au reste de l'habitation par un accès, dont le plancher se situe à 3,94 m NGF pour une cote de référence à long terme fixée à 4,70 m NGF,

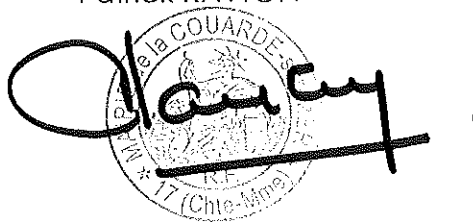
CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions des articles 2.9.2.1 et 2.12.2.1 « Habitat » du PPRN,

## ARRETE

**Article 1** : Le permis de construire est REFUSE.

Fait à La Couarde sur Mer, le 20/07/2023

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 :** 25/07/23

### 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](http://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.

