



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 23 juin 2022	N° PC 017121 22 E0019								
<p>Par : Monsieur Damien GALZI Demeurant à : 22 rue des Garennes 17670 LA COUARDE SUR MER Pour : Démolition partielles, surélévation et extension d'une habitation, construction d'un préau et surélévation d'un clôture Sur un terrain sis à : 22 rue des Garennes Cadastré : AB442</p>	<p>Surface de plancher :</p> <table><tr><td>Existante</td><td>108,00 m²</td></tr><tr><td>Supprimée</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>Créée</td><td>49,50 m²</td></tr><tr><td>Totale</td><td>162,50 m²</td></tr></table> <p>Destination : Habitation Logement créé : 0</p>	Existante	108,00 m ²	Supprimée	0,00 m ²	Créée	49,50 m ²	Totale	162,50 m ²
Existante	108,00 m ²								
Supprimée	0,00 m ²								
Créée	49,50 m ²								
Totale	162,50 m ²								

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'île 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'île de Ré (PLUi) approuvé le 17 décembre 2019, mis à jour le 15 décembre 2020 et modifié le 30 septembre 2021,

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) appelant des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture ou du paysage, en date du 12 juillet 2022,

VU la consultation d'ENEDIS en date du 11 juillet 2022,

VU l'avis favorable de Aquitaine Gestion Urbaine et Rurale (AGUR) en date du 27 juillet 2022,

VU l'avis favorable de la Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) en date du 22 juillet 2022,

CONSIDERANT 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 admet « l'extension par surélévation des constructions a usage d'habitation existantes sous réserve que [...] la surface de plancher soit limitée a 30 m² maximum. Toutefois, en cas de non réalisation de l'extension au sol prévue a l'alinéa suivant, la surface de plancher maximum peut être portée à 60 m² maximum par cumul des surfaces autorisées pour les extensions au sol et pour les extensions par surélévation »,

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le projet prévoit la surélévation de 49,5 m² de surface de plancher d'une habitation existante,

CONSIDERANT que le projet prévoit également la fermeture d'un préau, constituant une extension de l'habitation par augmentation de l'emprise au sol,

CONSIDERANT que la surface de plancher de la surélévation projetée contrevient à la surface maximale autorisée,

CONSIDERANT que ce même article autorise « l'extension des bâtiments à usage d'habitation par augmentation d'emprise au sol hydraulique limitée à 30 m², sous réserve que [...] le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de référence à long terme »,

CONSIDERANT que le plancher créé de l'extension projetée ne se situe pas au-dessus de la cote de référence à long terme,

CONSIDERANT qu'aux termes de ce même article est admise « la pose de clôtures et barrières, à condition d'être ajourées pour minimiser l'incidence sur l'écoulement des eaux, telles que clôtures à fils, grillages largement ajourés..., permettant le libre écoulement des eaux »,

CONSIDERANT que le projet prévoit la surélévation d'un mur de clôture maçonné, non ajouré et ne minimisant pas l'incidence sur l'écoulement des eaux,

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

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

CONSIDERANT que l'article Ua5.b du PLUi dispose que « Tout bâtiment sera édifié, pour tous ses niveaux, à l'alignement »,

CONSIDERANT que l'étage projeté n'est pas édifié à l'alignement,

CONSIDERANT que l'article Ua6.1.1.c du PLUi dispose que « Les bardages seront autorisés sur les façades non visibles du domaine public et des voies privées. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi »,

CONSIDERANT que le projet prévoit en façade Ouest un bardage visible du domaine public,

CONSIDERANT que le projet contrevient aux dispositions des articles Ua5.b et Ua6.1.1.c du PLUi,

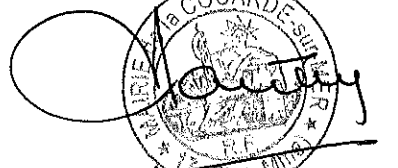
ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est REFUSE.

Fait à La Couarde sur Mer, le 05.08.2022

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 : 07/08/22

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DELAI 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.

