

Demande déposée le 22/09/2022
Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 22/09/2022

N° PC 17306 22 00079

Par : Monsieur Pierre GOBIN
Demeurant à : 195 Rue du Grignon
44115 BASSE-GOULAINÉ
Représenté(e) par :
Pour : Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis à : 19 Avenue CHANOINE GUILBAUD
AD364

Informations complémentaires :
SURÉLEVATION D'UNE
HABITATION

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 ;

Considérant que le projet se situe en zone UE du plan de zonage annexé au PLU ; que l'article UE-4 2) du règlement de la zone UE annexé au PLU, relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives, dispose dans ses règles générales que :

« Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m. »

Considérant que ce même article, dans ses règles particulières, précise que des dispositions différentes à celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

« Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.

Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment existant. »

Considérant que le projet porte sur la surélévation d'une habitation implantée à une distance d'1.86 m de la limite séparative Nord-Est ; qu'en l'état, le projet ne respecte pas les retraits minimums mentionnés ci-dessus ;

Considérant également que cette surélévation ne peut bénéficier du même retrait que la construction existante, la surface de plancher créée de 39.90 m² dépassant 25% de la surface de plancher existante déclarée à 50.87 m² ;

Considérant dans ces conditions que le projet ne respecte pas les dispositions règlementaires fixées par l'article UE-4 2) du règlement de la zone UD annexé au PLU ; qu'il conviendra, préalablement au dépôt d'une nouvelle demande, de rencontrer l'architecte conseil du CAUE afin d'établir un projet conforme aux attentes règlementaires et architecturales émises ci-après : alignement des baies entre le rez-de-chaussée et l'étage, réduction au maximum du volume à créer et retrait des éléments opaques de la clôture ;

ARRÊTE

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

ROYAN, le 14/11/2022
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Didier SIMONNET



La présente décision est transmise au représentant de l'État le **18 NOV. 2022** dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.