



LA PLAINE DES PALMISTES

**PORTANT REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA
PLAINE DES PALMISTES**

Demande déposée le :	13/11/2019	N° PC 974 406 19 A0111
Récépissé affiché le :	15/11/2019	
Demande complétée le :	/	
Par :	Madame DEJEAN Augustine Anne Marie Josée	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	4 Rue du Plessis Appt.135 97490 SAINTE.CLOTILDE	Existante :
Représenté(e) par:		0
Sur un terrain sis à :	Rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AH 643, 406 AH 644	Démolie :
Nature des travaux :	Nouvelle construction	0
Destination de la construction :	Habitation	Créée :
Sous-destination de la construction :		52
Nombre de logement(s) :	1	Totale :
		52
		<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé Rue de la République,
- Pour une surface plancher créée de 52 m².

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et de Mouvements de Terrain de la commune de La Plaine des Palmistes, approuvé le 05/12/2011,

Vu le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 20/03/2019,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT l'article R.431-9 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.*

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. » et que le projet ainsi présenté à

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191204-388-2019-AR
Date de télétransmission : 04/12/2019
Date de réception préfecture : 04/12/2019

un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités, notamment l'échelle 1/1000 n'est pas respecter.

CONSIDERANT l'article R*431-9 du code de l'urbanisme qui indique que « *Le projet architectural comprend une notice précisant :*

- 1° *L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*
- 2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :*
 - a) *L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*
 - b) *L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;*
 - c) *Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;*
 - d) *Les matériaux et les couleurs des constructions ;*
 - e) *Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;*
 - f) *L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. »* et que le projet ainsi présenté ne possède pas cette pièce obligatoire.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.*

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. » et que le projet ainsi présenté ne fait état d'aucun aménagement traitant de cette problématique.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.*

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. » et que le projet ainsi présenté état d'une construction à 3.00 m des limites séparatives.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.*

- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements coloriés sont interdits dans le cas de murs créoles.

- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre

0,30 et 0,90 mètre. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191204-388-2019-AR
Date de télétransmission : 04/12/2019
Date de réception préfecture : 04/12/2019

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB qui précise que :

Désignation de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	
- Logement de moins de 30 m ²	- 1 place par logement.
- Logement de plus de 30 m ²	- 1.5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble du projet.

Et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec un nombre de places de parking insuffisant.

A R R E T É

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,

Marc Luc BOYER.



Attention

Contentieux

Le (ou les) demandeur peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales