



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 : Récépissé affiché le : Demande complétée le :	02/06/2020 / /	N° PC 974 406 20 A0038		
Par : Demeurant à : Représenté(e) par : Sur un terrain sis à :	Monsieur SINGAMA Dany 1 Ruelle des Prunes BRAS DES CALUMETS 97431 PLAINE DES PALMISTES Bras des Calumets 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AR 240		Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Nature des travaux :	Construction d'un local de stockage		Existante :	30
Destination de la construction : Sous-destination de la construction : Nombre de logement :	Habitation Entrepôt 1		Démolie :	0
			Créée :	65
			Totale :	95
			<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 construction d'un local de stockage,
- Sur un terrain situé Bras des Calumets,
- Pour une surface plancher créée de 65 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 des zone PLU : UC, NCO,

Vu le règlement des zone PPR : B3, R2 et R1

CONSIDERANT que la page 12/12 du CERFA n'est pas signé.

CONSIDÉRANT 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200622-00172-2020-AR
Date de télétransmission : 22/06/2020
Date de réception préfecture : 22/06/2020

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 un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 a) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ces pièces obligatoires.

CONSIDÉRANT l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce obligatoire, or un des plans annexés indique que des sanitaires sont prévus.

CONSIDÉRANT l'article 1.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.* » et que le projet ainsi présenté sera à destination d'entrepôt.

CONSIDÉRANT l'article 3.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour* » et que le projet ainsi présenté ne fait pas état d'une aire de retournement, or la parcelle est située à plus de 50 m de la voie publique.

CONSIDÉRANT l'article 4.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *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 fait état d'un projet ne traitant pas cette problématique.

CONSIDÉRANT l'article 8.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 7,00 mètres.*

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDÉRANT l'article 10.1 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :*

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- 8 mètres au faîtage,

- R+1

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDÉRANT l'article 11.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « *Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200622-00172-2020-AR
Date de télétransmission : 22/06/2020
Date de réception préfecture : 22/06/2020

CONSIDÉRANT l'article 12.2 du règlement UC 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 sans place de parking.

ARRÊTE

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. À 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200622-00172-2020-AR
Date de télétransmission : 22/06/2020
Date de réception préfecture : 22/06/2020