



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 :	09/07/2020	N° PC 974 406 20 A0057	
Récépissé affiché le :	/		
Demande complétée le :	/		
Par :	SARL ATS OI HOLDING	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	2438, Chemin du Centre 97440 SAINT ANDRE	Existante :	0
Représenté(e) par :	HIVANHOE Teddy 2438, Chemin du Centre 97440 SAINT ANDRE	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	44 Rue Frémicourt Perrault 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 970	Créée :	92,76
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :	92,76
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	<i>/</i>
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement(s) :	1		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 44 Rue Frémicourt Perrault,
- Pour une surface plancher créée de 92,76 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 : B2,

CONSIDERANT que la parcelle fait déjà l'objet d'un permis en cours d'instruction.

CONSIDERANT l'article R.431-16 d 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 comprend pas ledit document.

CONSIDERANT l'article L431-3 du code de l'urbanisme qui indique que « *Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une personne morale qui déclare vouloir édifier ou modifier, une construction de faible importance et sans avoir recours à un architecte.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200805-00231-2020-AR
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020

CONSIDERANT l'article 6 du règlement B2 du PPR en vigueur qui indique que « *Ce zonage correspond aux secteurs exposés à un aléa moyen d'inondation et à un aléa nul ou faible à modéré de mouvements de terrain.*

Les écoulements en crue centennale respectent les conditions suivantes :

Hauteurs d'eau inférieures à 1 m ;

Vitesses inférieures à 1 m/s.

Cote de référence : au niveau de la cote de référence de la crue centennale et à défaut à 1 m

Au-dessus du terrain naturel. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une implantation en dessous de la cote de référence.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique 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'aménagement pour l'eau pluviales.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « *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. »* et que le projet ainsi présenté fait état d'une pente de toit ne respectant pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*

- 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 colorés 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.

- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

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 E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,


François FRUTEAU de LACLOS



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
974-219740065-20200805-00231-2020-AR
Date de télétransmission : 05/08/2020
Date de réception préfecture : 05/08/2020