



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 :	29/06/2020 / /	N° PC 974 406 20 A0052	
Par : Demeurant à :	Monsieur PERMALE ANDRE ANTOINE 15, Cité Artisanale 97440 SAINT ANDRE Et SAS DELTA-ROBIN Jean Paul	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Représenté(e) par :	/	Existante :	0
Sur un terrain sis à :	LE BAS DE PREMIER VILLAGE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AC 165	Démolie :	0
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Créée :	1606,69
Destination de la construction :	Hébergement hôtelier	Totale :	1606,69
Sous-destination de la construction :		<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
Nombre de logements :	14		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé au bas de premier village,
- Pour une surface plancher créée de 1606,69 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 zones PLU : UR, NR,

Vu le règlement des zones PPR : B3, B2,

Vu la consultation d'EDF en date du 27/07/2020,

Vu l'avis réputé favorable de la direction eau et assainissement de la CIREST,

Vu l'avis favorable de la commission d'accessibilité en date du 28/08/2020,

Vu l'avis **défavorable** du de la commission de sécurité en date du 28/08/2020,

Vu l'avis favorable de la D.E.E.R an date du 10/08/2020,

CONSIDERANT que le projet ainsi présenté fait état d'une demande d'une personne morale et d'un particulier, or si le projet comporte plusieurs demandeurs le fiche complémentaire/ autre demandeurs était nécessaire.

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*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200915-00275-2020-AR
Date de télétransmission : 15/09/2020
Date de réception préfecture : 15/09/2020

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 un plan masse PCMI 2 n'indiquant pas tous ces paramètres.

CONSIDÉRANT l'article R*431-19 du code de l'urbanisme qui indique que « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ladite autorisation.

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.

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 comporte une insertion graphique ne respectant pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article 1.2 du règlement NR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article N2.2., ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone. » et que le projet ainsi présenté ne rentre pas dans le cadre des ouvrages et travaux listés à l'article N2.2.

CONSIDÉRANT l'article 3.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. » et que la municipalité à connaissance d'un contentieux concernant l'utilisation de la voie par ce demandeur et qu'aucuns documents précités est joint au dossier.

CONSIDÉRANT l'article l'article 6.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, projetés ou potentiels. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une voie desservant plus de 5 logements existants et CONSIDÉRANT l'article l'article 6.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 5,00 et 10,00 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un recul à la voie non-conforme.

CONSIDÉRANT l'article l'article 7.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative. 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. » et que le projet ainsi présenté fait état d'implantation ne respectant pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article 11.4 du règlement UR 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200915-00275-2020-AR
Date de télétransmission : 15/09/2020
Date de réception préfecture : 15/09/2020

- 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.

CONSIDÉRANT l'article 13.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet avec 2365 m² d'espace perméables au lieu des 2592.5 m² minimum.

CONSIDÉRANT l'article Article R*111-19-23 du code de la construction et de l'habitation en vigueur qui précise que « L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées. Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation en application de l'article R. 111-19-6 ou de l'article R. 111-19-10, la commission compétente est la commission d'accessibilité d'arrondissement ou, s'il n'en a pas été institué, la commission départementale. Si la commission ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. La demande de dérogation est accordée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée. » et que le projet ainsi présenté à un avis défavorable la commission de sécurité et d'accessibilité.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,




François FRUTEAU

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 L2131-2 du code général des collectivités territoriales

Accusé de réception en préfecture
 974-219740065-20200915-00275-2020-AR
 Date de télétransmission : 15/09/2020
 Date de réception préfecture : 15/09/2020