



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 :	14/09/2020	N° PC 974 406 20 A0083
Récépissé affiché le :	/	
Demande complétée le :	/	
Par :	Monsieur ZANEGUY Jean François	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	15 Cité Jacques Duclos Bras Fusil 97470 SAINT BENOIT	Existante :
Représenté(e) par:		0
Sur un terrain sis à :	2 IMP DES NEFLES 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 1068	Démolie :
		0
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Créée :
Destination de la construction :	Habitation	127
Sous-destination de la construction :		Totale :
Nombre de logement :	1	127
		<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 2 IMP DES NEFLES,
- Pour une surface plancher créée de 127 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 : UB, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1.

CONSIDERANT la page 11/12 du CERFA est incomplète, notamment sur la création des places de stationnement non couvertes ou non closes.

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 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.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200924-00299-2020-AR
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception en préfecture : 24/09/2020

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 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT 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 fait état d'un plan coupe qui ne matérialise pas le terrain dans sa totalité.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

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 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction portant atteinte aux paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % 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 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une pente de toit avec deux mono-pans au lieu d'une architecture deux pans.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme


François FRUTEAU de LAC



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
974-219740065-20200924-00299-2020-AR
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de dépôt en préfecture : 24/09/2020