



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 :	02/12/2020	N° PC 974 406 20 A0119
Récépissé affiché le :	/	
Demande complétée le :	/	
Par :	Madame BOYER Ericka	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	54 Bis RN2 Saint -François 97437 SAINTE ANNE	Existante :
Représenté(e) par :	/	Démolie :
Sur un terrain sis à :	RUE DU PERE COUPY 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AE 923, 406 AE 925	Créée :
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>
Sous-destination de la construction :		
Nombre de logement :	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 RUE DU PERE COUPY,
- Pour une surface plancher créée de 124,16 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.

CONSIDÉRANT 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 I° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.* » et que le projet ainsi présenté ne possède pas ladite attestation.

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.* »

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201230-PC20A0119-AR
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020

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 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 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 ne respecte pas les paramètres précités.

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 ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UC du code de l'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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs » et que le projet ainsi présenté fait état d'un bâtiment qui est de nature à porter atteinte aux caractères des lieux.

CONSIDERANT l'article 11.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à $1,2 \times L$ sans pouvoir dépasser $1,6 \times L$.

L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.4 du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201230-PC20A0119-AR
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception en préfecture : 30/12/2020

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. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m² de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.

- 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.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public. »

Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 12.2 du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
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 de l'opération
- stationnement vélo	2 m ² par logement
ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX ET ACTIVITES	
- commerce et service de proximité	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- bureau	60% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- établissement industriel ou artisanal	30% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- entrepôt	20% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- hôtel	1 place pour 2 chambres
- restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
- stationnement vélo	2 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction
EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUTRES	
- établissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
- établissement d'enseignement 2ème degré et autre	2 places par classe
- établissement hospitalier, clinique, foyer, socio-médical et administratif	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- salles de spectacles, de réunions	1 place pour une capacité d'accueil de 5 personnes
- équipement sportif	1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes
- lieu de culte	1 place pour une capacité d'accueil de 15 personnes

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201230-PC20A0119-AR
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020

- stationnement vélo	2 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction
----------------------	--

Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

ARRETE

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
974-219740065-20201230-PC20A0119-AR
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020