



Arrêté N° 00211-2022 du 09 juin 2022

PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

DEMANDE DEPOSEE LE :	17/05/2022	N° PC 974 406 22 A0042	
RECEPISSE AFFICHE LE :	20/05/2022	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	/	Existante :	104
Par :	Monsieur FONTAINE Noel	Démolie :	0
Demeurant à :	29 Rue des Franciseas 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	653
Représenté(e) par :	/	Totale :	757
Sur un terrain sis à :	LIGNE 1000 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Référence cadastrale :	406 AE 414		
Nature des travaux :	Nouvelle Construction		
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logements :	6		

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Nouvelle Construction,
- sur un terrain situé LIGNE 1000,
- pour une surface plancher créée de 653 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 règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

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 ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDERANT l'article R.431-9) 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. 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 ne respecte pas l'article précité.

Arrêté N° 00211-2022
Date: 09/06/2022

230, rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220609-00211-2022-AR
Date de télétransmission : 09/06/2022
Date de réception préfecture : 09/06/2022

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.*

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur

- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

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. » et que le projet ainsi présenté ne propose aucun aménagement pour cette problématique.

CONSIDERANT l'article 6.1 du règlement UB 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 pouvant desservir 5 logements et que

l'article 6.2 du règlement UB 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 de 4,00 mètres minimum.* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 8.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 3.50 mètres.* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *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'entourne. 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 ne respecte pas les paramètres précités.

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° 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 ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 12.1 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).*

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m

- Largeur minimale : 2,50 m

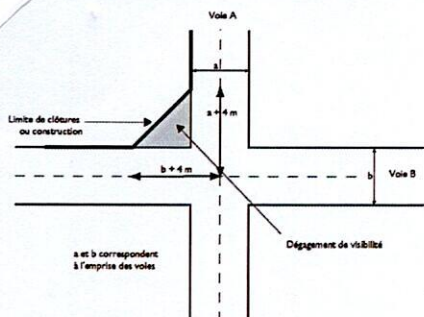
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

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

*CONSIDERANT l'annexe du PLU qui indique que « Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant :

4 mètres



Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

ARRÊTÉ

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,
Le Directeur Général des Services

Johnny PAVET

Steven BAMBA



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'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Arrêté N° 00211-2022
Date: 09/06/2022

230, rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220609-00211-2022-AR
Date de télétransmission : 09/06/2022
Date de réception préfecture : 09/06/2022