



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 :	20/06/2019	N° PC 974 406 19 A0069
Récépissé affiché le :	11/07/2019	
Demande complétée le :	/	
Par :	Madame THIRAPATI Sabine	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	4, Rue des Bambous 97470 SAINT BENOIT	Existante :
Représenté(e) par:		0
Sur un terrain sis à :	Impasse des Ficus 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AP 386	Démolie :
Nature des travaux :	Nouvelle construction à but locatif	0
Destination de la construction :	Habitation	Créée :
Sous-destination de la construction :		79,32
Nombre de logement :	1	Totale :
		79,32
		<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 à but locatif,
- Sur un terrain situé à l'impasse des Ficus,
- Pour une surface plancher créée de 79,32 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que la surface de la parcelle mentionnée à la page 2/12 du CERFA à la rubrique 4.1 indique une surface de 848 m² et que le plan masse PCMI 2 indique une surface de 461 m².

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.**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.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190805-258-2019-AR
Date de télétransmission : 05/08/2019
Date de réception préfecture : 05/08/2019

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 a un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour » et que le projet ainsi présenté fait état d'une voie à plus de 50 mètres, un aire de retournement est donc nécessaire.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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'une implantation à 4.97 m de la voie.

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait d'une hauteur à l'égout de 3.69 m.

CONSIDÉRANT l'article L111-7 du code de la construction et de l'habitation qui indique que : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. » et que le projet présenté fait état d'une nouvelle construction destinée à la location sans préciser si celle-ci respecte les règles précitées.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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.

- 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 la clôture ainsi présentée ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**



Le Maire,

Marc Luc BOYER.

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
974-219740065-20190805-258-2019-AR
Date de télétransmission : 05/08/2019
Date de réception préfecture : 05/08/2019