



Arrêté N° 00377-2022 du 20 octobre 2022

PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC DEROGATIONS MINEURES DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le :	02/08/2022	N° PC 974 406 22 A0074	
Récépissé affiché le :	05/08/2022		
Demande complétée le :	30/09/2022	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m ²) :	
Par :	SCI POUNIANDY	Existante :	0
Demeurant à :	28 Impasse des Gerberas 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Démolie :	0
Représenté(e) par :	POUNIANDY Marc 28 Impasse des Gerberas 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	1207,59
Sur un terrain sis à :	5 IMPASSE DES ROMARINS	Totale :	1207,59
Référence cadastrale :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AD 820, 406 AD 843		
Nature des travaux :	Nouvelle Construction	Si dossier modificatif, surface antérieure : /	
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logements :	12		

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Nouvelle Construction,
- sur un terrain situé 5 IMPASSE DES ROMARINS,
- pour une surface plancher créée de 1207,59 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 : UC,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

Vu l'avis du SIDELEC en date du 19/10/2022,

Vu l'avis Favorable du SPANC de la Cirest en date du 30/09/2022,

Vu l'avis Favorable de la régie des eaux de la CIREST en date du 14/10/2022,

Vu l'avis Favorable des Services Technique et de l'Environnement en date du 06/10/2022,

Vu l'avis Favorable du Pôle sécurité en date du 12/10/2022,

Vu la demande de dérogation en date du 22/09/2022.

CONSIDERANT l'article 9.2 du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas le présent article.

CONSIDERANT l'article 10.1 du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport

au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8 mètres au faîtage,
- R+1

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas le présent article.

CONSIDERANT l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme qui indique que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » et que le projet ainsi présenté :

- S'intègre dans un ensemble bâti.
- Que le projet ainsi présenté ne comporte aucune gêne ou un risque pour la circulation.
- N'affecte aucun aménagement existant.

ARRÊTÉ

Article 1 : Le présent Permis de construire est accordé.

Article 2 : Le pétitionnaire devra se référer aux recommandations générales ainsi qu'au règlement de la zone dans laquelle se situe son projet au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Mouvement de Terrain en vigueur.

Article 3 : 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. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Article 4 : Le pétitionnaire devra se référer à l'article 11.4 du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur concernant l'édification des clôtures, ainsi qu'à l'annexe sur le dégagement de visibilité. Le cas échéant, il devra demander l'alignement et respecter ce dernier pour l'implantation de la clôture.

Article 5 : Si ce projet comporte un volet démolition, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- à date de réception de la notification du présent arrêté,
- à date de transmission de cet arrêté au préfet.

Si ce projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre de travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 6 : Le pétitionnaire devra prendre l'attache des services du SIDELEC et d'EDF pour le raccordement électrique du projet, avant tout début des travaux.

Article 7 : Ce projet est soumis à la taxe d'aménagement.

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

Johnny PAVET

Steven BAMBA



ATTENTION

DELAIS ET VOIES DE RECOURS - LE PERMIS DE CONSTRUIRE N'EST DEFINITIF QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Le permis de construire peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

- L'autorité compétente peut retirer le permis de construire dans un délai de trois mois si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations (article L424-5 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément au code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R 424-21 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Cette demande de prorogation doit être faite par courrier en adressant une demande sur papier libre accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, 2 mois ou moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre permis de construire.

LE PETITIONNAIRE POURRA ALORS COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier, le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr
- Affiché sur le terrain le présent courrier ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le contenu du panneau est disponible sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION

Il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L 242-1 du code des assurances.

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.

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

Arrêté N° 00377-2022
Date: 20/10/2022