



Arrêté N° 00035-2023 du 01 février 2023

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	30/12/2022	N° PC 974 406 22 A0119	
RECEPISSE AFFICHE LE :	11/01/2023	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m ²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	/	Existante :	0
Par :	Madame EPILOIS Emilie	Démolie :	0
Demeurant à :	13 Avenue François Mitterrand Appt 12 97441 Saint-Suzanne	Créée :	149
Représenté(e) par :	/	Totale :	149
Sur un terrain sis à :	rue Henri Pignolet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Référence cadastrale :	406 AP 273		
Nature des travaux :	Nouvelle construction		
Destination de la construction :	Habitation	/	
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 Henri Pignolet,
- pour une surface plancher créée de 149 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

Vu la DP 974 406 22 G0069.

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.431-10 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 PCMI6 est jugé insuffisant.

CONSIDERANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage* »

lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse » et que les points et les angles des prises de vue ne sont pas reportés sur le plan de situation et le plan de masse

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité et ne respecte pas l'accès autorisé par la division (voir DP 974 406 22 G0069).

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR 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 :

- 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 état d'une hauteur à l'égout non-conforme.

CONSIDERANT l'article R.431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

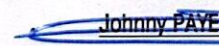

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une notice incohérente car elle mentionne la commune de Saint-André ainsi qu'un terrassement non mentionnée sur le plan coupe PCMI3.

ARRÊTÉ

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,

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


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

Arrêté N° 00035-2023
Date: 01/02/2023

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