



Arrêté N° 00055-2023 du 16 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 : RECEPISSE AFFICHE LE : DEMANDE COMPLETEE LE : | 12/01/2023 12/01/2023 / | N° PC 974 406 23 A0004 | |
| Par : Demeurant à : Représenté(e) par : | Madame BONALD Clarisse Joa 3 rue cascade biberon 97431 LA PLAINE DES PALMISTES / | Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) : Existante : | 104,19 |
| Sur un terrain sis à : Référence cadastrale : | 3 rue cascade biberon 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AH 553 | Démolie : Créée : | 0 45,09 |
| Nature des travaux : Destination de la construction : Sous-destination de la construction : Nombre de logement crée : | Travaux sur construction existante Habitation 0 | Totale : | 149,28 |
| | | <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,
- sur un terrain situé 3 rue cascade biberon,
- pour une surface plancher créée de 45,09 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 des zones PPR : B2, B3,

CONSIDERANT que le CERFA ne mentionne pas les surfaces à usages de stationnement non situés dans la verticalité du bâti, or le projet comporte la construction d'un garage.

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.

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 a un plan masse PCMI 2 qui est jugé insuffisant car :

- Les limites de la parcelle ne sont pas définies, que les côtes ne sont pas rattachées au système altimétrique de référence alors que la parcelle est située en zone inondable et que localisation de l'assainissement n'est pas mentionnée.

CONSIDERANT l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur » et que le projet ainsi présenté fait état d'un plan coupe ne mentionnant pas les limites de propriétés est jugé insuffisant car celui-ci ne mentionne par le profil du terrain naturel et du terrain futur si modification et que celui-ci n'est pas attaché au système altimétrique de référence alors que le terrain est situé dans une zone inondable.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme 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. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. » et que le projet ainsi présenté fait état d'aucun aménagement pour l'eau pluviale.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme 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 fait état d'une implantation en dessous des 4.00 mètres.

CONSIDERANT l'article 6.2 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 permet pas de vérifier le respect de l'article précitée, notamment sur l'implantation en mitoyenneté de celui-ci.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme 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 fait état d'annexes et d'extension d'une pente de toit en dessous des 15° soit 26.79 %.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,

Johnny PAYET



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° 00055-2023
Date: 16/02/2023

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