



Arrêté N° 00061-2023 du 21 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 :	20/01/2023	N° PC 974 406 23 A0009	
RECEPISSE AFFICHE LE :	24/01/2023		
DEMANDE COMPLETEE LE :	/		
Par :	Monsieur Vellard Terrence	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Demeurant à :	121 Bis Chemin Lory Lebreton 97490 ST DENIS (anciennement LA BRETAGNE)	Existante :	79
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	5 rue des Fuschias 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	67
Référence cadastrale :	406 AV 383	Totale :	146
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Destination de la construction :	Habitation	/	
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement créés :	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 5 rue des Fuschias,
- pour une surface plancher créée de 67 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 : UC,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1,

CONSIDERANT que la construction à rénover n'a fait l'objet d'aucune autorisation de construire.

CONSIDERANT que le nombre de logement créé est erroné car la construction à rénover n'est pas un logement.

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 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 :

- L'échelle indiquée n'est pas respectée, que les côtes ne sont pas rattachées au système altimétrique de référence alors que la parcelle est située en zone inondable en partie.

CONSIDERANT l'article R.451-2 b et c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *le dossier joint comprend :*

- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;*
- c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.* » et que le projet ne comporte pas ces pièces, or le projet comporte des démolitions.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UC 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 7.2 du règlement UC 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. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction ne respectant pas l'article précité et que celle-ci n'entre pas dans le champ des exceptions car construite sans autorisation.

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UC 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 permet pas de vérifier ce paramètre car le plan masse PCMI2 n'est pas à l'échelle.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Le 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'environne. 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.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité au vu de l'environnement immédiat et de la construction existante sur la parcelle.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UC 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'une construction ne respectant pas l'article précité et que celle-ci n'entre pas dans le champ des exceptions car construite sans autorisation.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- logement de moins de 30 m ²	1 place par logement
- logement de plus de 30 m ²	1,5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération
- stationnement vélo 2 m ² par logement	2 m ² par logement

Et que le projet ne respecte pas le tableau précité sur le nombre de stationnement.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre car le plan masse PCMI2 n'est pas à l'échelle.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

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

Johnny PAYET



Attention
Contentieux

Steven BAMBA

Le (ou les) demandeur (s) conteste la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il(s) peut (s) 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° 00061-2023
Date: 21/02/2023

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