

Arrêté N° 00249-2024 du 17 juin 2024

| PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF<br>DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES |                                                |                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|
| DEMANDE DEPOSEE LE :                                                                                                      | 23/04/2024                                     | N° PC 974 406 23 A0006 M01                      |     |
| RECEPISSE AFFICHE LE :                                                                                                    | 14/06/2024                                     |                                                 |     |
| DEMANDE COMPLETEE LE :                                                                                                    | 20/03/2023                                     |                                                 |     |
| Par :                                                                                                                     | Monsieur NAGAMA Hermann                        | Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :       |     |
| Demeurant à :                                                                                                             | 58 BIS rue Joseph Hubert<br>97470 Saint-Benoit | Existante :                                     | 0   |
| Représenté(e) par :                                                                                                       | /                                              | Démolie :                                       | 0   |
| Sur un terrain sis à :                                                                                                    | Allée des Chene                                | Créée :                                         | 143 |
| Référence cadastrale :                                                                                                    | 97431 LA PLAINE DES PALMISTES<br>406 AP 426    | Totale :                                        | 143 |
| Nature des travaux :                                                                                                      | Permis modificatif                             | Si dossier modificatif,<br>surface antérieure : |     |
| Destination de la construction :                                                                                          | Habitation - Logement                          |                                                 |     |
| Sous-destination de la construction :                                                                                     |                                                |                                                 |     |
| Nombre de logement(s) :                                                                                                   | 1                                              |                                                 |     |

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des travaux modificatifs,
- Sur un terrain situé Allée des Chene,
- Pour une surface plancher créée de 143 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

Suite à une visite en date du 13/06/2024 sur le chantier ont le vide sanitaire relevé est à une hauteur de 2.20 m.

CONSIDERANT l'article L111-4 du code de l'urbanisme qui indique que « la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. » et que le projet ainsi présenté fait état de nouvelles surface plancher car le vide sanitaire dépasse les 1.80m.

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 considérant l'article 10.2 du règlement UR du plan local d'urbanisme qui indique que « pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas, » et que le projet ainsi présenté fait état du non-respect des articles

précités.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UR 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. » et que le projet ainsi présenté de part sa hauteur dans le milieu environnant.

### A R R E T E

**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*