



Arrêté N° 00357-2024 du 09 septembre 2024

PORTANT REFUS DE PERMIS D'AMENAGER DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

DEMANDE DEPOSEE LE :	07/08/2024	N° PA 974 406 24 D0003	
DEMANDE AFFICHEE LE :	29/08/2024		
DEMANDE COMPLETEE LE :	07/08/2024		
Par :	Monsieur HARRY Jean Albert	Surface de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	35, Rue aimé Payet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Existante :	0
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AE 902	Créée :	50
Nature des travaux :	NOUVELLE CONSTRUCTION	Totale :	50
Destination de la construction :	Habitation	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement(s) :			
Objet de la modification :			

Le Maire,

Vu la demande susvisée,

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 27/05/2023,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3.

CONSIDERANT que le projet ainsi présenté qui fait état de la création d'un ou de plusieurs logements, relève alors d'un permis de construire qui nécessite un formulaire CERFA n° 13409*14 et non d'un permis d'aménager CERFA n° 16297*02* tel que mise en œuvre dans ce dossier.

CONSIDERANT que la parcelle AE 275 n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour sa division.

CONSIDERANT l'article R 431-9 du code de l'urbanisme qui indique 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. » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas la pièce précitée.

CONSIDERANT l'article R 431-10 a, b, c et d du code de l'urbanisme qui indique que « Le projet architectural comprend également :

a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) 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 le projet ainsi présenté ne comporte pas les pièces précitées.

CONSIDERANT l'article R 431-8 du code de l'urbanisme qui indique 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 ne comporte pas la pièce précitée.

CONSIDERANT l'article R 431-16 d du code de l'urbanisme qui indique 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 ainsi présenté ne comporte pas les pièces précitées.

A R R E T E

Article 1: Le permis d'aménager est refusé pour le projet décrit dans la demande susvisée,

Article 2: La présente décision est transmise à Monsieur le Préfet, dans les conditions prévues à l'Article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire,

Johnny PAYET



ATTENTION

DELAI 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 au 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.

¹ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de Permis d'aménager et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.