



LA PLAINE DES PALMISTES

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

Demande déposée le :	17/05/2018	N° PC 974 406 18 A0040	
Par :	Monsieur FOLGOAT Julien Marie	Surfaces de plancher déclarées (m²):	
Demeurant à :	7 Lot Capillaires - Rocade Sud Mille Roches 97440 SAINT ANDRE	Existante :	130
Représenté(e) par:	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	16 Rue Bertin Robert 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AT 217	Créée :	97
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :	227
Destination de la construction :	Habitation	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
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 Nouvelle construction,
- sur un terrain situé 16 Rue Bertin Robert,
- pour une surface plancher créée de 97 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 Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 30/06/2016,

Vu le règlement de la zone PLU: UB,

Vu le règlement de la zone PPR: B3,

CONSIDERANT que la page 3/12 du CERFA à la rubrique 4.3 il est indiqué surélévation et création de niveaux supplémentaires et que le projet ainsi présenté ne correspond pas à ce type de travaux.

CONSIDERANT l'article R*431-9 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*

PCMI 4, présentée dans le dossier n'aborde pas tous ces points.

Arrêté N° 175-2018
Date: 15/06/2018

Accusé de réception en préfecture
974421974006620180615-175-2018-AR
Date de télétransmission : 15/06/2018
Date de réception préfecture : 15/06/2018

CONSIDERANT l'article Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme qui indique 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 la PCMI 6 ainsi présentée ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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 à 3.30 m d'une limite séparative.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée 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 ces paramètres.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de construire est REFUSÉ.

Le Maire,



Marc Luc BOYER.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme.

Arrêté N° 175-2018
Date: 15/06/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180615-AR175-2018-AR
Date de télétransmission : 15/06/2018
Date de réception préfecture : 15/06/2018

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 02 62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr