



LA PLAINE DES PALMISTES

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

Demande déposée le :	20/09/2018	N° PC 974 406 18 A0078	
Demande affichée le :	21/09/2018	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Dossier complet le :	20/09/2018	Existante :	0
Par :	Monsieur IMIZE Jean Daniel	Démolie :	0
Demeurant à :	17 BIS Chemin Olery Beauvallon 97470 SAINT BENOIT	Créée :	114,65
Représenté(e) par :	/	Totale :	114,65
Sur un terrain sis à :	Rue des citronniers. 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
Référence cadastrale :	406 AT 590		
Nature des travaux :	Nouvelle construction		
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement :	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 rue des citronniers,
- Pour une surface de plancher créée de 114,65 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 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.

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 présente un plan masse PCMI 2 n'indiquant pas tous les paramètres mentionnés ci-dessus.

Arrêté N° 287-2018
Date: 16/10/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20181016-287-2018-AR
Date de télétransmission : 16/10/2018
Date de réception préfecture : 16/10/2018

CONSIDERANT l'article Art. R. 441-10 c) 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.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'un plan de la façade NORD incohérent avec le plan masse PCMI2

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 11.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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° minimum et 45° 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.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une pente de toiture de 6,84°.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.*

- *Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.*

- *L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements coloriés sont interdits dans le cas de murs créoles.*

- *Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.*

- *Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.* » 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.



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° 287-2018
Date: 16/10/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20181016-287-2018-AR
Date de télétransmission : 16/10/2018
Date de réception préfecture : 16/10/2018