

Arrêté N° 00064-2019 du 15 mars 2019



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 : | 13/02/2019 | N° PC 974 406 19 A0019 | |
| Demande affichée le : | 22/02/2019 | | |
| Dossier complet le : | / | | |
| Par : | Monsieur CADJEE Mohamed Ikkal | Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²): | |
| Demeurant à : | 76, rue Maréchal Leclerc Appt. N°11 97400 SAINT DENIS | Existante : | 101,8 |
| Représenté(e) par : | / | Démolie : | 0 |
| Sur un terrain sis à : | Rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES | Créée : | 51 |
| Référence cadastrale : | 406 AL 611 | Totale : | 152,8 |
| Nature des travaux : | Nouvelle construction | <i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i> | / |
| Destination de la construction : | Habitation | | |
| Sous-destination de la construction : | Logement. | | |
| 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 de la République,
- Pour une surface de plancher créée de 51 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

Vu la consultation de Services Technique et de l'Environnement en date du 21/02/2019,

Vu la consultation de Service des Eaux en date du 21/02/2019,

Vu la consultation de EDF en date du 21/02/2019,

CONSIDERANT qu'à la page 3/12 du CERFA à la rubrique 4.3 qu'il est mentionné que le projet est une annexe, une résidence principale et une extension. Ces informations sont incohérentes et ne permet pas au service de connaître la finalité du projet.

CONSIDERANT l'annexe du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « l'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire de l'habitation principale (par exemple : garage, appentis, serre, abri de jardin, piscine etc. lorsqu'ils ne sont pas contigus à une construction principale). Tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente sont exclus de la notion d'annexe. La notion de dépendance est similaire à

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190315-AR00064-2019-AR
Date de télétransmission : 15/03/2019
Date de réception préfecture : 15/03/2019

celle d'annexe » et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet annexe qui sera occupés à titre d'occupation permanente.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres. » et que le projet ainsi mentionné fait état d'une construction à 19.75 m de la rue de la République.

CONSIDERANT l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme qui indique que « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. » et que le projet ainsi mentionné fait état d'un parking sur l'emplacement réservés numéro 25.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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 colorés 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.

- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale. » et que le projet ainsi mentionné fait mention dans la notice PCMI 4 de la construction d'une clôture et qu'aucuns plans du dossier ne permet de vérifier les paramètres mentionnés ci-dessus.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « 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 mentionné fait état d'une construction à proximité d'un bâtiment existant faisant objet de la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

ARRETE

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190315-AR00064-2019-
AR
Date de télétransmission : 15/03/2019
Date de réception préfecture : 15/03/2019