

Arrêté N° 00079-2019 du 22 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 :	26/02/2019	N° PC 974 406 19 A0024	
Demande affichée le :	01/03/2019		
Dossier complet le :	/		
Par :	Monsieur HUET Jean Arnaud	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	31, chemin Millecols 97470 SAINT BENOIT	Existante :	0
Représenté(e) par :	SASU ADBG 25, Cité Ouvrière Beaufonds 97470 SAINT BENOIT	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	ALL DES AGAPANTHES 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	149,5
Référence cadastrale :	406 AV 1302	Totale :	149,5
Nature des travaux :	Construction de deux villas f4 à but locatif	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logements :	2		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de 2 villas jumellées,
- Sur un terrain situé allée des Agapanthes,
- Pour une surface de plancher créée de 149,5 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 : AUB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

Vu l'arrêté n°317-2018 du 15/11/2018.

CONSIDERANT l'article R 431-7 a du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune » est nécessaire, et que le projet fait état d'un plan de situation ne respectant pas l'arrêté de non-opposition à la DP 974 406 18 G0047 accordé le 15/11/2018 sous le numéro 317-2018.

CONSIDÉRANT l'article L111-7 du code de la construction et de l'habitation qui indique que : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. » et que

le projet présenté fait état d'une nouvelle construction destinée à la location sans préciser si celle-ci respecte les règles précitées.

CONSIDERANT l'article R.431-16 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise 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 comprend pas le document.

CONSIDERANT article 4 sur la Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture qui indique que « *Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à l'autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction dont la surface plancher mesurée est de 156.51 m², or dans le CERFA à la page 3/12 à la rubrique 4.4 il est indiqué une surface plancher de 149.50 m².

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.* » et que le projet ainsi présenté fait état de deux accès au lieu d'un seul, qui-plus-est ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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 implantée à 3.29 mètres de la limite séparative.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement AUB 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. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une pente de toit à 10.43°.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *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.* » et que la clôture ainsi présentée ne présente pas les transparences hydrauliques requises.

CONSIDERANT l'article 12.1 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).*

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m

- Largeur minimale : 2,50 m

- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre). »

et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un pourcentage d'espaces perméables de 26%.

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