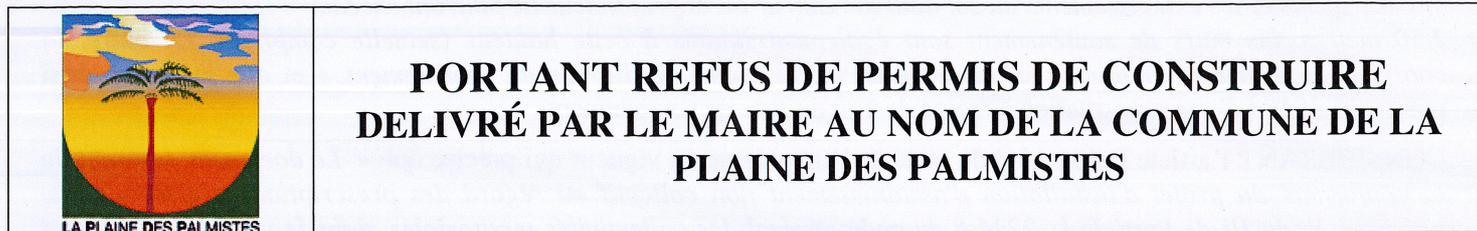


Arrêté N° 118-2019 du 02 mai 2019



**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
Demande affichée le :	22/02/2019
Dossier complet le :	13/02/2019
Par :	Monsieur BEGUE Jérôme Benoit Gabriel
Demeurant à :	15, Allée des Chryptomérias 97431 PLAINE DES PALMISTES
Représenté(e) par :	/
Sur un terrain sis à :	LIGNE 3000 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Référence cadastrale :	406 AT 245
Nature des travaux :	Nouvelle construction
Destination de la construction :	Habitation
Sous-destination de la construction :	Logement
Nombre de logement :	1

N° PC 974 406 19 A0018	
Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Existante :	0
Démolie :	0
Créée :	77
Totale :	77
<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé LIGNE 3000,
- Pour une surface de plancher créée de 77 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 : A,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

Vu l'avis Défavorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en date du 27/03/2019.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement A du plan local d'urbanisme qui indique que : « Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une unité foncières qui est à plus de 60 mètres d'une voie carrossable.

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à : Pour les bâtiments à destination d'habitation ou d'agrotourisme :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- 7,00 mètres au faîtage,

- R+c » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec une hauteur à l'égout de 4.65 m et d'une hauteur au faîtage de 7.2m.

Arrêté N° 118-2019
Date: 02/05/2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190502-118-2019-AR
Date de télétransmission : 02/05/2019
Date de réception préfecture : 02/05/2019

CONSIDERANT l'article 11.5 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction à moins de 1 m du mur de soutènement.

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 dispose pas du dit document.

CONSIDERANT l'article R.431-9 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise 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 ainsi présenté a un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article R 431-10 b du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *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* » et que le projet ainsi présenté fait état d'un plan coupe ne faisant pas apparaître l'état initial et l'état du futur du terrain, or il précisé dans la notice descriptive PCMI4 que le terrain sera terrassé.

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral n°2372 SGAR/DAAF en date du 28/11/2016 qui indique « *Tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement ou d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres classées agricoles, ainsi que tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles et des surfaces forestières dans les communes disposant d'un document d'urbanisme doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission.* » et que pour projet ainsi présenté la commission a émis un avis défavorable.

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° 118-2019
Date: 02/05/2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190502-118-2019-AR
Date de télétransmission : 02/05/2019
Date de réception préfecture : 02/05/2019