



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 :	06/06/2019	N° PC 974 406 19 A0064	
Récépissé affiché le :	07/06/2019		
Demande complétée le :	/		
Par :	Monsieur LEBEAU Mathieu	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	16 BIS Impasse des Figues 97431 PLAINE DES PALMISTES	Existante :	0
Représenté(e) par:	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	44 Rue Frémicourt Perrault 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 969	Créée :	91
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :	91
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
Sous-destination de la construction :	Logement		
Nombre de logement(s) :	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 44 Rue Frémicourt Perrault,
- Pour une surface plancher créée de 91 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 20/03/2019,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B2,

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* » et que le projet ainsi présenté fait état d'un plan masse ne faisant pas apparaître le champ de thé à vocation touristique, or il précisé dans la notice descriptive PCMI4 qu'un champ de thé est projeter.

CONSIDERANT l'article Art. R. 431-22-1 a du code de l'urbanisme qui indique que « *Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas le dit certificat, or la parcelle est issue d'un lotissement.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190715-224-2019-AR
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

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 décapé et remblayé au droit du mur de clôture.

CONSIDERANT l'article 6 du règlement B2 du PPR en vigueur qui indique que « *Ce zonage correspond aux secteurs exposés à un aléa moyen d'inondation et à un aléa nul ou faible à modéré de mouvements de terrain.*

Les écoulements en crue centennale respectent les conditions suivantes :

Hauteurs d'eau inférieures à 1 m ;

Vitesses inférieures à 1 m/s.

Cote de référence : au niveau de la cote de référence de la crue centennale et à défaut à 1 m

Au-dessus du terrain naturel. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction implantée au-dessous de la cote de référence.

CONSIDERANT l'article R. 431-16 c du code de l'urbanisme qui indique que « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :*

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 ne présente pas le dit document.

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 aires de stationnement. » et que la notice présentée est jugée incohérente sur la partie traitant de l'implantation du projet qui indique une possibilité de mitoyenneté, or le plan masse PCMI2 indique une maison en retrait de toute limite séparative.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190715-224-2019-AR
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

Arrêté N° 00224-2019

Date: 15/07/2019 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