

Arrêté N° 00042-2019 du 19 février 2019



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

|  |  |   |       |
|--|--|---|-------|
| <b>Demande déposée le :</b>                  | 31/01/2019   | <b>N° PC 974 406 19 A0011</b>                           |       |
| <b>Demande affichée le :</b>                 | 01/02/2019   |   |       |
| <b>Dossier complet le :</b>                  | 31/01/2019   |   |       |
| <b>Par :</b>                                 | Monsieur LAUDE Georges                             | <b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>         |       |
| <b>Demeurant à :</b>                         | 36, rue Emile Evan<br>97431 PLAINE DES PALMISTES   | <b>Existante :</b>                                      | 0     |
| <b>Représenté(e) par :</b>                   | /  | <b>Démolie :</b>  | 0     |
| <b>Sur un terrain sis à :</b>                | 38 Rue Emile Evan<br>97431 LA PLAINE DES PALMISTES | <b>Créée :</b>  | 66,15 |
| <b>Référence cadastrale :</b>                | 406 AT 399   | <b>Totale :</b>   | 66,15 |
| <b>Nature des travaux :</b>                  | Nouvelle construction                              | <b>Si dossier modificatif,<br/>surface antérieure :</b> | /     |
| <b>Destination de la construction :</b>      | Habitation   |   |       |
| <b>Sous-destination de la construction :</b> | Location   |   |       |
| <b>Nombre de logement :</b>                  | 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 38 Rue Emile Evan,
- Pour une surface de plancher créée de 66,15 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 : UC,

Vu le règlement des zones PPR : B2, B3,

CONSIDERANT qu'à la page 3/12 du CERFA à la rubrique 4.4, il n'est pas mentionné les surfaces existantes avant travaux. Or il mentionné sur le plan masse PCMI2, la présence d'autres constructions existantes. Merci de bien vouloir compléter le tableau de surfaces.

CONSIDERANT Une décision du Conseil d'Etat 12 novembre 2012 n° 351377 qui précise que «*Considérant, en second lieu, que des travaux qui relèvent en principe, en vertu des articles L. 421-4 et R. 421-9 du code de l'urbanisme, du régime de la déclaration préalable, doivent cependant être autorisés par un permis de construire, le cas échéant modificatif, dans les cas où, soit ils forment avec une construction déjà autorisée par un permis de construire en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée un ensemble immobilier unique, soit, en l'absence même d'un ensemble immobilier unique, ils modifient une construction déjà autorisée et en cours*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190219-AR00042-2019-AR  
Date de télétransmission : 19/02/2019  
Date de réception préfecture : 19/02/2019

Arrêté N° 00042-2019  
Date: 19/02/2019

*d'achèvement* » et que le projet ainsi présenté porte sur une unité foncière, pour laquelle des permis sont actuellement en cours de validité (numéros d'arrêté 59 PC 2013 et 86 PC 2017.)

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.

CONSIDERANT l'article R 431-10 b du code de l'urbanisme qui indique 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 présente un plan coupe PCMI3 ne faisant pas mention du profil du terrain. Or il est notifié dans votre notice descriptive PCMI4 qu'une modification du relief est nécessaire. Merci de bien vouloir faire apparaître la modification du terrain sur le plan coupe PCMI3.

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.

## 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° 00042-2019  
Date: 19/02/2019

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190219-AR00042-2019-  
AR  
Date de télétransmission : 19/02/2019  
Date de réception préfecture : 19/02/2019

Hôtel de ville – 230 rue de la République – 97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 0262 51 49 10 – Fax : 0262 51 37 65 – Email : mairie@plaine-des-palmistes.fr