

Arrêté N° 00066-2019 du 18 mars 2019



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

Demande déposée le :	05/02/2019	N° PC 974 406 19 A0012	
Demande affichée le :	08/02/2019		
Dossier complet le :	13/02/2019		
Par :	Monsieur ISOP Philippe	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	44, rue Baptiste Degoutho 97431 PLAINE DES PALMISTES	Existante :	0
Représenté(e) par:	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	Impasse des tournesols 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	115,52
Référence cadastrale :	406 AE 243	Totale :	115,52
Nature des travaux :	Nouvelles constructions		
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
Sous-destination de la construction :	Location		
Nombre de logements :	2		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des nouvelles constructions à but locatif,
- Sur un terrain situé impasse des tournesols,
- Pour une surface de plancher créée de 115,52 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,

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 plan masse PCMI 2 ainsi présenté est jugé incohérent car il ne respecte pas l'échelle indiquée.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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 de constructions implantées à 3.00 m des limites séparatives.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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 de pentes de toitures à 7,13°.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190318-AR00066-2019-AR
Date de télétransmission : 18/03/2019
Date de réception préfecture : 18/03/2019

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. » et que le projet ainsi présenté n'indique aucun aménagement pour lesdites eaux pluviales.

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 3.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

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 voirie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

ARRÊTÉ

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190318-AR00066-2019-AR
Date de télétransmission : 18/03/2019
Date de réception en préfecture : 18/03/2019

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

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez demander des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme.