



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 :	01/04/2019
Demande affichée le :	12/04/2019
Dossier complet le :	01/04/2019
Par :	Monsieur CARPAYE Tayan Louis
Demeurant à :	1250, chemin Grand Canal 97440 SAINT ANDRE
Représenté(e) par :	/
Sur un terrain sis à :	RUE LUC BOYER 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Référence cadastrale :	406 AO 469
Nature des travaux :	Construction d'une villa en R+C
Destination de la construction :	Habitation
Sous-destination de la construction :	Logement
Nombre de logement :	1

N° PC 974 406 19 A0038	
Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Existante :	0
Démolie :	0
Créée :	117,84
Totale :	117,84
<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	<i>/</i>

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une villa en R+C,
- Sur un terrain situé rue luc boyer,
- Pour une surface de plancher créée de 117,84 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B2

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR 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 :

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

- 7,00 mètres au faîtage,

- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.» et l'article 10.2 du règlement UR qui précise que « pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas » que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec une hauteur au faîtage de 8.20 m au lieu des 8.00 m maximum autorisé dans cette zone.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190514-AR134-2019-AR
Date de télétransmission : 14/05/2019
Date de réception préfecture : 14/05/2019

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 construction avec une toiture 1 pan.

COSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

- 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.

- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.

- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.

- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

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 jugée incohérent e il ne mentionne par le fossé existant.

CONSIDERANT l'article 6.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction ne respectant pas l'alignement indiqué sur le plan de masse PCMI 2.

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
974-219740065-20190514-AR134-2019-AR
Date de télétransmission : 14/05/2019
Date de réception préfecture : 14/05/2019

Arrêté N° 00134-2019
Date: 14/05/2019

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