

**Arrêté N° 00151-2019 du 28 mai 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>	15/04/2019	<b>N° PC 974 406 19 A0048</b>	
<b>Demande affichée le :</b>			
<b>Dossier complet le :</b>	15/04/2019		
<b>Par :</b>	SCI Laura	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	92 B chemin chnot Belleméne 97460 SAINT PAUL	<b>Existante :</b>	0
<b>Représenté(e) par :</b>	RINGUIN Lilian	<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	1 <sup>er</sup> village 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<b>Créée :</b>	88,5
<b>Référence cadastrale :</b>	406 AD 815	<b>Totale :</b>	88,5
<b>Nature des travaux :</b>	Permis de construire pour une maison individuelle	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
<b>Destination de la construction :</b>	Non-précisé		
<b>Sous-destination de la construction :</b>	/		
<b>Nombre de logement :</b>	1		

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour un permis de construire pour une maison individuelle,
- Sur un terrain situé au 1<sup>er</sup> village,
- Pour une surface de plancher créée de 88,5 m<sup>2</sup>.

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 : B3,

CONSIDERANT l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu qui indique « La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. » et que le projet ainsi présenté indique aucune destination pour la future construction ainsi que le nombre de pièce de celle-ci à la page 3/12 du CERFA à la rubrique 4.3.

CONSIDERANT l'article R 451-2 du code de l'urbanisme qui indique que « Le dossier joint à la demande comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;

c) *Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ces pièces obligatoires, or il est précisé dans le plan de masse PCMI2 que des démolitions sont prévues.

CONSIDERANT l'article R 431-10 a du code de l'urbanisme qui indique que « *un plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur.* » et que le projet ainsi présenté fait un état d'un plan de toiture PCMI 5 ne correspondant pas en termes de longueur et de largeur indiqué au plan masse PCMI2.

CONSIDERANT l'article L431-3 du code de l'urbanisme qui indique que « *Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une personne morale qui déclare vouloir édifier ou modifier, une construction de faible importance et sans avoir recours à un architecte.

CONSIDERANT l'article 3.1 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.* » et que le projet ainsi présenté ne comporte aucune autorisation ou acte lui permettant de justifier la servitude de passage.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.* » et que le projet ainsi mentionné fait état d'une construction à proximité d'un bâtiment existant faisant objet de la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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 8.53 et 11.31°.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB 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.

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*