

Arrêté N° 00256-2019 du 01 août 2019



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

Demande déposée le :	19/06/2019
Demande complétée le :	19/06/2019
Récépissé affiché le :	11/07/2019
Par :	Monsieur LEOCADIE PHILIPPE
Demeurant à :	161, Rue Boris Guamaleya 97440 SAINT ANDRE
Représenté(e) par :	
Sur un terrain sis à :	RUE HENRI PIGNOLET 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AO 499
Nature des travaux :	Construction maison F5
Destination de la construction :	Habitation
Sous-destination de la construction :	
Nombre de logement(s) :	1
Objet de la modification :	Construction d'une véranda à l'arrière Augmentation de l'emprise au sol Aspect extérieur Modifications d'aspect de façades Addition de construction

N° PC 974 406 18 A0047 M01	
Surface de plancher déclarée(s) (m ²):	
Existante :	0
Démolie :	0
Créée :	102
Totale :	0
Si dossier modificatif, surface antérieure :	102

Le Maire,

- Vu la demande susvisée,
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 zone PPR : B3

CONSIDERANT l'article R111-22 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une création de surface plancher supplémentaire qui n'est pas mentionnée à la page 4 sur 9 du CERFA dans la rubrique numéro 9.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190801-256-2019-AR
Date de télétransmission : 01/08/2019
Date de réception préfecture : 01/08/2019

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 à un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités et tout particulièrement la distinction de l'existant et de l'extension et la hauteur au faîtage de celle-ci.

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 état d'un plan coupe avec une échelle 1/125^{ème} non respectée.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR 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 ne permet pas de vérifier ces paramètres pour la véranda.

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 » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres pour la véranda.

CONSIDERANT l'article R 431-10 a du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le projet architectural comprend également : Le 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 état d'une façade ouest ouverte, or sur la photographie PCMI 7 cette même façade est totalement fermée.

CONSIDERANT l'article R.431-16 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *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 ainsi présenté ne dispose pas du dit document.

ARRETE

Article 1: Le permis de construire modificatif est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée,

Article 2: Les réserves émises au permis de construire n°974 406 18 A0047 sous le numéro 218-2019 demeurent applicables.

Le Maire,



Marc Luc BOYER.

Attention

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

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
974-219740065-20190801-256-2019-AR
Date de télétransmission : 01/08/2019
Date de réception préfecture : 01/08/2019