



LA PLAINE DES PALMISTES

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

Demande déposée le :	30/07/2019	N° PC 974 406 19 A0077	
Récépissé affiché le :	09/08/2019		
Demande complétée le :	30/07/2019		
Par :	SA CHEZ WILL GRILLADOS	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	27 Rue Anaclet Bègue 97431 PLAINE DES PALMISTES	Existante :	13
Représenté(e) par:	FONTAINE Jean Wilfrid	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	443 Rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AL 353	Créée :	24
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante	Totale :	37
Destination de la construction :	Commerce	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	<i>1</i>
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement :	0		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des travaux sur construction existante,
- Sur un terrain situé 443 Rue de la République,
- Pour une surface plancher créée de 24 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,

Vu l'avis défavorable de la commission de sécurité et d'accessibilité en date du 27/09/2019.

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 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 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191022-00346-2019-AR
Date de télétransmission : 22/10/2019
Date de réception préfecture : 22/10/2019

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 5 sur 17 du CERFA dans la rubrique numéro 5.5.

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.

CONSIDERANT l'article Article R*111-19-23 du code de la construction et de l'habitation en vigueur qui précise que « *L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées.*

Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation en application de l'article R. 111-19-6 ou de l'article R. 111-19-10, la commission compétente est la commission d'accessibilité d'arrondissement ou, s'il n'en a pas été institué, la commission départementale. Si la commission ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. La demande de dérogation est accordée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée. » et que le projet ainsi présenté a un avis défavorable la commission de sécurité et d'accessibilité.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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 fait état d'un traitement de l'eau pluviale insuffisant .

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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 d'un bâtiment implanté en dessous du minimum imposé.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191022-00346-2019-AR
Date de télétransmission : 22/10/2019
Date de réception préfecture : 22/10/2019

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». et que le projet présenté fait état d'un bâtiment qui est de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB 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 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°.

- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment. » et que le projet ainsi présenté fait état de pente de toit en dessous des 15° réglementaires et d'une arête au faîtage dans le sens le plus court du bâtiment.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que :

Désignation de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Etablissements commerciaux et activités	
- Restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant

et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec un nombre de parking insuffisant.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,

Marc Lue 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
974-219740065-20191022-00346-2019-AR
Date de télétransmission : 22/10/2019
Date de réception préfecture : 22/10/2019