



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 :	11/10/2019	N° PC 974 406 19 A0104
Récépissé affiché le :	18/10/2019	
Demande complétée le :	/	
Par :	Monsieur CLAIN Jean Harry	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	163/Chemin Dufour Les Hauts La Bretagne 97490 SAINTE.CLOTILDE	Existante :
Représenté(e) par :	/	0
Sur un terrain sis à :	Rue Raphaël BABET 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AI 871	Démolie :
Nature des travaux :	Nouvelle construction	0
Destination de la construction :	Location	Créée :
Sous-destination de la construction :	/	145
Nombre de logements :	2	Totale :
		145
		<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>
		/

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé Rue Raphaël BABET,
- Pour une surface plancher créée de 145 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 des zones PLU : UB, N

Vu le règlement des zones PPR : R1, B2, B3

CONSIDERANT que la page 10/11 et 11/11 ne sont pas complétées.

CONSIDERANT qu'à la page 3/11 à la rubrique 4.4 il est précisé qu'aucune surface de plancher existante existe, or il est mentionné sur le plan masse PCMI2, qu'une maison existante est présente.

CONSIDERANT qu'à la page 3/11 à la rubrique 4.3 il est précisé que le nombre de niveau est de 0, or il est mentionné sur le plan coupe PCMI3, qu'un niveau est projeté.

CONSIDERANT que la parcelle AI 871 se situe rue Raphaël BABET et que le projet ainsi présenté déclare que celle-ci se situe rue DE PEINDRAY D'AMBELLE.

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.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-00359-2019-AR
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

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 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 plan coupe PCMI 3 présenté est jugée non-conforme.

CONSIDERANT 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 R*431-9 du code de l'urbanisme qui indique que « Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que la notice présentée dans le dossier n'aborde pas tous ces points.

CONSIDERANT l'article 4.2 de la zone R1 du Plan de Prévention des Risques en vigueur qui indique que « Les aménagements liés à la desserte de parcelles, à condition de démontrer la non aggravation des risques naturels par une attestation fournie par le maître d'œuvre. » et que le projet ainsi présenté ne dispose pas de ladite attestation.

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. Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis grouper) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet ne présentant aucun aménagement pour cette problématique.

CONSIDERANT l'article 11.5 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui précise que « Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDERANT l'article 12.1 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m

- Largeur minimale : 2,50 m

- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20191028-00359-2019-AR
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception en préfecture : 28/10/2019

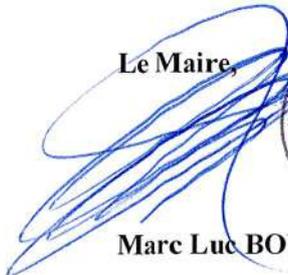
Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre). » et que le projet ainsi présenté ne fait pas mention de ces places de stationnements.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui précise que « 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. » 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 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