



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 :	20/02/2020	N° PC 974 406 20 A0014
Récépissé affiché le :	21/02/2020	
Demande complétée le :	/	
Par :	Monsieur LEBON Jonathan	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	257, Rue des Chocas 97440 SAINT ANDRE	Existante :
Représenté(e) par:	/	0
Sur un terrain sis à :	20 RUE DU VIEUX CLOCHER 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AH 612	Démolie :
Nature des travaux :	Nouvelle construction pour location	0
Destination de la construction :	Habitation	Créée :
Sous-destination de la construction :		147
Nombre de logements :	2	Totale :
		147
		<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 une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 20 RUE DU VIEUX CLOCHER,
- Pour une surface plancher créée de 147 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, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3 et R1

CONSIDERANT qu'a la page 2/12 du CERFA il est notifié que le projet est sur la parcelle AH 612 avec une surface de 782 m², or dans le plan de situation PCMI 1 on constate que le projet est sur plusieurs parcelles dont l'AH 612 avec une surface de 92 m²

CONSIDERANT l'article 4.2 du règlement du Plan de prévention des risques en vigueur qui précise 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 fait pas état de cette attestation.

CONSIDÉRANT 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200505-00131-2020-AR
Date de télétransmission : 05/05/2020
Date de réception préfecture : 05/05/2020

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 ci-dessus.

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 ainsi présenté fait état d'une architecture qui est de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique 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 groupé) 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 ne fait état d'aménagement pour l'eau pluviales.

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 présente aucune transparence hydraulique.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 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 d'une construction à un pan avec une pente de toit en dessous du minimum requis.

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