



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 : Récépissé affiché le : Demande complétée le :	19/05/2020 / /	N° PC 974 406 20 A0031	
Par : Demeurant à : Représenté(e) par : Sur un terrain sis à :	Monsieur MAILLOT Mickaël 7 BIS Rue des Longoses La Confiance 97470 SAINT BENOIT / 18 RUE LOUIS RAPHAEL MAILLOT 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AP 380	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Existante :	0
Destination de la construction :	Habitation	Démolie :	0
Sous-destination de la construction :		Créée :	110
Nombre de logement(s) :	2	Totale :	110
		Si dossier modificatif, surface antérieure :	

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 18 RUE LOUIS RAPHAEL MAILLOT,
- Pour une surface plancher créée de 110 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 de la zone PLU : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDÉRANT que la page 11/12 du CERFA est absente.

CONSIDÉRANT que à la page 3/12 du CERFA à la rubrique 4.3 il est mentionnée la création d'annexes et d'abris de jardin et que le projet ainsi présenté n'indique dans aucune des pièces graphiques l'emplacement et l'architecture de ceux-ci.

CONSIDÉRANT 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200611-00165-2020-AR
Date de télétransmission : 11/06/2020
Date de réception en préfecture : 11/06/2020

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.

CONSIDÉRANT 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 ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDÉRANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ces pièces obligatoires.

CONSIDÉRANT l'article R.431-16 c) 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^o 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 comporte pas cette pièce obligatoire.

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 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 ci-dessus.

CONSIDÉRANT l'article 3.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour » et que le projet ainsi présenté ne fait pas état d'une aire de retournement, or la parcelle est située à plus de 50 m de la voie publique.

CONSIDÉRANT l'article 4.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « 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 fait état d'un projet ne traitant pas cette problématique.

CONSIDÉRANT l'article 7.2 du règlement UR Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative. 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 projet ne respectant pas le recul minimum de 3.50 mètres par rapport au limites séparatives.

CONSIDÉRANT l'article 9.2 du règlement UR Plan Local d'Urbanisme qui indique que « L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDÉRANT l'article 12.2 du règlement UR qui précise que :

Désignation de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	
Logement de moins de 30 m ²	1 place par logement

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200611-00165-2020-AR
Date de télétransmission : 11/06/2020
Date de réception préfecture : 11/06/2020

Logement de plus de 30 m²

1.5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble du projet

Et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction sans place de parking.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Au minimum 50% 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200611-00165-2020-AR
Date de télétransmission : 11/06/2020
Date de réception préfecture : 11/06/2020