



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 :	29/06/2020	N° PC 974 406 20 A0051
Récépissé affiché le :	/	
Demande complétée le :	/	
Par :	Madame SAM LOCK Béatrice	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	39 Rue Alphonse Ramassamy 97490 SAINTE.CLOTILDE	Existante :
Représenté(e) par :	Cases-Créoles 1140 Rue de Cambuston 97440 SAINT ANDRE	Démolie :
Sur un terrain sis à :	Piton des Roches 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AW 231	Créée :
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>
Sous-destination de la construction :		/
Nombre de logement :	1	

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé Piton des Roches,
- Pour une surface plancher créée de 96,34 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 : UR, ACO

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1.

CONSIDERANT qu'à la page 3/12 la surface de la parcelle est de 613 m², que sur le plan masse la surface est de 1016 m² et que selon nos informations celle-ci à une surface de 976 m².

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.

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 incohérent avec le plan de situation PCMI.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200727-00225-2020-AR
Date de télétransmission : 27/07/2020
Date de réception préfecture : 27/07/2020

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° 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, or un des plans annexés indique que des sanitaires sont prévus.

CONSIDÉRANT l'article 10.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique 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 mètres au faitage,
- R+Combles

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article 8.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins **7,00 mètres**. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci. » et que le projet ainsi présenté fait état de deux constructions principales à une distance de 5 m.

CONSIDÉRANT l'article 9.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 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 11.3 du règlement UR 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. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDÉRANT l'article 11.4 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « - 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 coloriés 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 permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDÉRANT l'article 13.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique que « Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée 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,


Johnny PAYET


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
 974-219740065-20200727-00225-2020-AR
 Date de télétransmission : 27/07/2020
 Date de réception préfecture : 27/07/2020