



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 :	02/12/2020 / /	N° PC 974 406 20 A0117								
Par : Demeurant à : Représenté(e) par : Sur un terrain sis à :	Madame THAMON Vivienne 13 Impasse Hervé THAMON 97431 PLAINE DES PALMISTES / 13 IMP HERVE THAMON 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 903		Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):							
Nature des travaux :	Nouvelle construction	<table border="1"> <tr> <td>Existante :</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td>Démolie :</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td>Créée :</td> <td align="center">72</td> </tr> <tr> <td>Totale :</td> <td align="center">72</td> </tr> </table>	Existante :	0	Démolie :	0	Créée :	72	Totale :	72
Existante :	0									
Démolie :	0									
Créée :	72									
Totale :	72									
Destination de la construction : Sous-destination de la construction : Nombre de logement :	Habitation / 1	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>								

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 13 IMP HERVE THAMON,
- Pour une surface plancher créée de 72 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 : AUB,

Vu le règlement des zones PPR : B3, B2,

CONSIDÉRANT l'article R.431-16 d 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 I° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.* » et que le projet ainsi présenté ne possède pas ladite attestation.

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.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201229-PC20A0117-AR
Date de télétransmission : 29/12/2020
Date de réception préfecture : 29/12/2020

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 projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT 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 respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 6.2 du Plan prévention des risques qui indique que « *Les logements et toutes constructions nouvelles (les extensions et les reconstructions) ne figurant pas dans la liste des équipements sensibles, au-dessus de la cote de référence (ou à défaut 1 m au-dessus du terrain naturel).* » et que le projet ainsi présenté est en dessous de la cote de référence.

CONSIDERANT l'article 4.3 du AUB règlement du Plan Local d'Urbanisme 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 ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement AUB 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° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % 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 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.*

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m² de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.

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.

Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201229-PC20A0117-AR
Date de télétransmission : 29/12/2020
Date de réception préfecture : 29/12/2020

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 les paramètres précités.

A R R E T E

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'SERVICE URBANISME' at the top, 'PLAINE DES PALMISTES' at the bottom, and a central emblem featuring a figure holding a torch and a scale, with the words 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' below it.

François FRUTEAU de LACLOS

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