



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 :	08/12/2020	N° PC 974 406 20 A0121	
Récépissé affiché le :	/		
Demande complétée le :	/		
Par :	Monsieur HUBERT MICHEL	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	10 IMP MARIOTTE 97438 SAINTE MARIE	Existante :	0
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	5079 RUE FREMICOURT PERRAULT 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AW 648	Créée :	94,4
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale :	94,4
Destination de la construction :	Habitation	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
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 Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 5079 RUE FREMICOURT PERRAULT,
- Pour une surface plancher créée de 94,4 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 zone PLU : UR, NCO

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1.

CONSIDERANT que la page 11/12 du CERFA est incomplète.

CONSIDERANT 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 1° 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.

CONSIDERANT l'article R.431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise 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 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210104-PC20A0121-AR
Date de télétransmission : 04/01/2021
Date de réception préfecture : 04/01/2021

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 descriptive PCMI4 est jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

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.

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 a un plan masse PCMI 2 est jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 5,00 mètres minimums. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme 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.

- 7,00 mètres au faîtage, » et que le projet ainsi présenté fait état d'une hauteur à l'égout non-conforme.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme 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° 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%.

- 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. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UC du code de l'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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210104-PC20A0121-AR
Date de télétransmission : 04/01/2021
Date de réception préfecture : 04/01/2021

couleurs » et que le projet ainsi présenté fait état d'un bâtiment qui est de nature à porter atteinte aux caractères des lieux.

CONSIDÉRANT l'article 11.4 du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m² de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.

- 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.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public. »

Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article 13.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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 les paramètres précités

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,



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 L2131-2 du code général des collectivités territoriales

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210104-PC20A0121-AR
Date de télétransmission : 04/01/2021
Date de réception préfecture : 04/01/2021