



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 : | 16/02/2021 19/02/2021 / | N° PC 974 406 21 A0011 |
| Par : Demeurant à : Représenté(e) par : Sur un terrain sis à : | Monsieur CLAIN Daniel 8 Allée des Fluorines Bassin Couderc 97400 SAINT DENIS / 19 RUE LOUIS PADRE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 1169 | |
| Nature des travaux : Destination de la construction : Sous-destination de la construction : Nombre de logement : | Nouvelle construction Habitation 1 | |

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 19 RUE LOUIS PADRE,
- Pour une surface plancher créée de 93,5 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 : UC,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1

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 ;

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 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210308-PC21A0011-AR
Date de télétransmission : 08/03/2021
Date de réception préfecture : 08/03/2021

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 3.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « 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 (cf. Annexe du règlement). » et que le projet ainsi présenté ne respect pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « En cas de retrait, 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 ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique « 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%.

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 12.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

| DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|--|--|
| HABITAT | |
| - logement de moins de 30 m ² | 1 place par logement |
| - logement de plus de 30 m ² | 1,5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération |
| - stationnement vélo | 2 m ² par logement |

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

A R R E T E

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 L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210308-PC21A0011-AR
Date de télétransmission : 08/03/2021
Date de réception préfecture : 08/03/2021