



PORTANT REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le :	11/03/2021	N° PC 974 406 21 A0029
Récépissé affiché le :	12/03/2021	
Demande complétée le :	/	
Par :	Madame THAMON Vivienne	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):
Demeurant à :	13 Impasse Hervé Thamon 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Existante : 0
Représenté(e) par :	/	Démolie : 0
Sur un terrain sis à :	11 Impasse Hervé Thamon 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 903	Créée : 82
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale : 82
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 11 Impasse Hervé Thamon,
- Pour une surface plancher créée de 82 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210421-PC21A0029-AR
Date de télétransmission : 21/04/2021
Date de réception préfecture : 21/04/2021

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 R*421-23 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 du même code... » et l'article R.421-19 du code de l'urbanisme qui indique que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

Les lotissements : Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement... » et que le projet ainsi présenté parle d'une division et que celle-ci ne fait l'objet d'aucune autorisation de division ou de permis d'aménager.

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 3.3 du règlement AU du plan local d'urbanisme qui indique que « Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre. » 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 3.3 du règlement AU du plan local d'urbanisme en vigueur 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 » et que le projet ainsi présenté fait état de l'absence d'aire de retournement.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement AUB 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 9.2 du règlement AUB du Plan Local d'urbanisme qui indique « *L'emprise au sol des bâtiment (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement AUB 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 AUB 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.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Au minimum 40% 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

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 L2131-2 du code général des collectivités territoriales

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210421-PC21A0029-AR
Date de télétransmission : 21/04/2021
Date de réception préfecture : 21/04/2021