



# Arrêté N° 00250-2021 du 19 juillet 2021

## PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

DEMANDE DEPOSEE LE :	08/06/2021	N° PC 974 406 21 A0078	
RECEPISSE AFFICHE LE :	10/06/2021		
DEMANDE COMPLETEE LE :	/		
Par :	Monsieur VELIA Pascal	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ) :	
Demeurant à :	4 Impasse Joli Coeur 97431 PLAINE DES PALMISTES	Existante :	NC
Représenté(e) par :		Démolie :	
Sur un terrain sis à :	4 IMP JOLI COEUR 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AD 850	Créée :	NC
Référence cadastrale :		Totale :	NC
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Destination de la construction :			
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement(s) :			

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Nouvelle construction,
- sur un terrain situé 4 IMP JOLI COEUR,
- pour une surface plancher créée de m<sup>2</sup>.

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 règlement de la zone PLU :UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3

CONSIDERANT que le CERFA est incomplet.

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, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation* » et que le projet ne comporte pas cette pièce obligatoire.

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 plan coupe du projet ne respecte pas les paramètres précités.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210719-PC21A0078-AI  
Date de télétransmission : 20/07/2021  
Date de réception préfecture : 20/07/2021

Arrêté N° 00250-2021  
Date: 19/07/2021

230, rue de la République 97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65 Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30

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 qui est jugé insuffisant car il 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 le document graphique est absent dans le projet ainsi présenté.

CONSIDERANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.* » et que les photos du projet ne respectent pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article L 462-2 du code de l'urbanisme indique « *A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.* » et que le projet ainsi présenté est issu d'une parcelle divisée récemment via une déclaration préalable qui ne comporte pas ladite déclaration.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UB 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 UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *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. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.*

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.*

*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 permet pas de vérifier les paramètres précités.*

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « *L'emprise au sol des bâtiments (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 ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB 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 respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB 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° 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%. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.*

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

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

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

Accusé de réception en préfecture  
974 219740068-20210719-PC21A0078-AI  
Date de télétransmission : 20/07/2021  
Date de réception préfecture : 20/07/2021

**A R R E T E**

**Article 1** : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Pour le Maire, 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  
974-219740065-20210719-PC21A0078-AI  
Date de télétransmission : 20/07/2021  
Date de réception préfecture : 20/07/2021

**Arrêté N° 00250-2021**  
**Date: 19/07/2021**

230, rue de la République 97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65 Mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)  
*Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30*  
*Vendredi de : 8h00 à 12h30*