

Arrêté N° 00270-2021 du 02 août 2021

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	18/06/2021	N° PC 974 406 21 A0086	
RECEPISSE AFFICHE LE :	02/07/2021		
DEMANDE COMPLETEE LE :	18/06/2021		
Par :	Monsieur RIVIERE Bertrand	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Demeurant à :	20 Boulevard de la Fraternité	Existante :	0
Représenté(e) par :	97438 SAINTE MARIE VITRY Laura	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	20 Boulevard de la Fraternité	Créée :	51,4
Référence cadastrale :	97438 SAINTE MARIE	Totale :	51,4
Nature des travaux :	36 IMP DES JADES 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
Destination de la construction :	Nouvelle construction		
Sous-destination de la construction :	Habitation		
Nombre de logement(s) :	1		

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Nouvelle construction,
- sur un terrain situé 36 IMP DES JADES,
- pour une surface plancher créée de 51,4 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 règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT l'article L 462-2 du code de l'urbanisme qui indique que « 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 issue d'une parcelle divisée récemment via une déclaration préalable qui ne comporte pas ladite déclaration.

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.431-9 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 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 8.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.» et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre car votre plan masse PCMI 2 ne comporte pas la maison existante présente sur votre parcelle.

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 ce paramètre car votre plan masse PCMI 2 ne comporte pas la maison existante présente sur votre parcelle.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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 ce paramètre car votre plan masse PCMI 2 ne comporte pas la maison existante présente sur votre parcelle.

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.

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