



Arrêté N° 00131-2023 du 19 avril 2023

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	03/04/2023	N° PC 974 406 23 A0033	
RECEPISSE AFFICHE LE :	31/03/2023		
DEMANDE COMPLETEE LE :	/		
Par :	Madame CROZET Isabelle	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m ²):	
Demeurant à :	3 Bis rue de Biennouvienne 28210 ST LAURENT LA GATINE	Existante :	0
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	126 Rue des Remparts 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	146,25
Référence cadastrale :	406 1 AO 403	Totale :	146,25
Nature des travaux :	Nouvelle construction.	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
Destination de la construction :	Habitation Exploitation agricole ou forestière		
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 une nouvelle construction,
- sur un terrain situé 126 Rue des Remparts,
- pour une surface plancher créée de 146,25 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 des zones PLU : A, NCO,

Vu le règlement des zone PPR : B3, R1.

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 n'est pas cotée en trois dimensions et que l'implantation des réseaux n'est pas mentionnée.
- Le plan n'est pas rattaché au système altimétrique de référence.

CONSIDERANT l'article R.431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le projet architectural comprend une notice précisant :*

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

- 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 ;
 - f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. »
- Et que le projet ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDERANT l'article R.431-10 a) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur » et que le projet ainsi présenté fait état de plan de façades et pas de plan de toiture.

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 fait état d'un plan coupe non-conforme car le terrain avant et après travaux n'est pas matérialisé.

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 que le projet ainsi présenté fait état d'une insertion non conforme pour les raisons suivantes :

- Le projet est disproportionné dans l'environnement.
- Absence de représentation des accès à la parcelle.
- Absence de représentation du terrain fini.

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 ainsi présenté ne comporte pas ladite attestation.

CONSIDERANT l'article 2.2 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « A l'exception du secteur Aco, une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, dans la limite de 170 m² de surface de plancher par logement, sous réserve que son implantation soit nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation. » et que le projet ainsi présenté ne justifie pas la création d'un logement au vu des prérequis cités.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme 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. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. » et que le projet ainsi présenté fait état d'aucun aménagement pour l'eau pluviale.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement A 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 au minimum égal à 7,00 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une implantation à moins de 7.00 m.

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative. 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 fait état d'une implantation à moins de 3.50 des limites séparatives.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement A du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les constructions principales 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 techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans. 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 permet pas de vérifier ces paramètres

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement A 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

Le projet ainsi présenté fait état de 1 place au lieu des 2 places nécessaires.

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Le Maire,



Johnny PAYET

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

Arrêté N° 00131-2023
Date: 19/04/2023

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