



Arrêté N° 00207-2023 du 14 juin 2023

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	09/05/2023	N° PC 974 406 23 A0044	
RECEPISSE AFFICHE LE :	12/05/2023		
DEMANDE COMPLETEE LE :	/		
Par :	Monsieur GAUVIN DANIEL	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Demeurant à :	225 RUE DE LA REPUBLIQUE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Existante :	141,8
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	225 A RUE DE LA REPUBLIQUE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	0
Référence cadastrale :	406 AH 337, 406 AH 492	Totale :	141,8
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement(s) :	1		

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour des travaux sur construction existante,
- sur un terrain situé 225A RUE DE LA REPUBLIQUE,
- pour une surface plancher créée de 0 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 les autorisations délivrées pour la construction existante avec comme destination celle d'un commerce.

CONSIDERANT que la surface existante doit faire l'objet d'un changement destination.

CONSIDERANT que des constructions ont été réalisées sans autorisation d'urbanisme.

CONSIDERANT que la dernière surface totale déclarée est de 38 m² et qu'une surface nouvelle de 103,8 m² a été réalisée sans autorisation.

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 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 ne respecte pas l'échelle indiqué.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du PLU 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 à une implantation à moins de 3.50 m.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du PLU 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%. 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 13.3 du règlement UB du PLU 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 l'article précité.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

Pour le Maire,



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° 00207-2023
Date: 14/06/2023

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