



Arrêté N° 00485-2024 du 02 décembre 2024

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	13/11/2024	N° PC 974 406 23 A0051 M02	
RECEPISSE AFFICHE LE :	15/11/2024	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	13/11/2024	Existante :	133,07
Par :	Monsieur CASSIM MAMODE	Démolie :	3,82
Demeurant à :	38, rue de Nice 97400 ST DENIS	Créée :	0
Représenté(e) par :	/	Totale :	129,25
Sur un terrain sis à :	44 bis rue Rochetaing 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure : 133,07	
Référence cadastrale :	406 1 AM 948		
Nature des travaux :	Permis modificatif		
Destination de la construction :	Habitation		
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 un permis modificatif,
- Pur un terrain situé 44 bis rue Rochetaing,
- 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 : UR,
Vu le règlement de la zone PPR : B3,
Vu le porté à connaissance du PPR en date du 18/10/2024,

CONSIDERANT que le projet présente des modifications si importantes qu'elles modifient la nature même du projet initial, ces changements nécessitent un nouveau permis de construire et non un simple permis modificatif.

CONSIDERANT l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui indique que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » et que le projet ainsi présenté est concerné par un aléa inondation moyen et concernée par un mouvement de terrain moyen sécurisable suite au porté à connaissance (PAC) du PPR en date du 18/10/2024.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme 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%.

- La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

- Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

A R R E T E

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

Article 2 : Les réserves émises au permis de construire initial demeurent applicables.

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