



LA PLAINE DES PALMISTES

**ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC DES
PRESCRIPTIONS
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
DE LA PLAINE DES PALMISTES**

Demande déposée le 05/12/2017

N° PC 974 406 17 A0108

Par :	Monsieur POINY-VAITY Luidji
Demeurant à :	1431 Chemin Lagourgue Appt. 2 97440 SAINT ANDRE
Sur un terrain sis à :	Rue Raphaël Babet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AH 606
Nature des Travaux :	Villa F4
Destination de l'habitation	Habitation
Nombre de logement:	1

Surface de plancher existante : 0 m²Surface de plancher créée: 117 m²Si dossier modificatif m²

Surface de plancher antérieure :

Surface de plancher nouvelle : m²**Le Maire :**

Vu la demande de permis de construire présentée le 05/12/2017 par Monsieur POINY-VAITY Luidji,
Vu l'objet de la demande :

- pour nouvelle construction ;
- sur un terrain situé Rue Raphaël Babet;
- pour une surface de plancher créée de 117 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 Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 30/06/2016,
Vu le règlement de la zone : Ub
Vu l'avis favorable du service SPANC, en date du 5/12/2017
Vu la consultation du directeur de l'EDF en date du 4/01/2018
Vu la consultation du directeur de France Télécom en date du 4/01/2018

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement du PLU en vigueur : «*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.[...] Il est interdit de canaliser sur le fond voisin.* » et que le projet ne précise pas comment sont traitées les eaux pluviales.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier - Urbanisme.

Hôtel de ville - 230, rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 0262 51 49 10 - Fax 0262 51 37 65 - e-mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Accusé de réception en préfecture
974 249740065-20180119-AR014-2018-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de dépôt en préfecture : 27/02/2018

A R R E T E

Article 1 : Le présent permis de construire est ACCORDÉ avec des prescriptions définies à l'article 2 et sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire s'engage à réaliser les aménagements devant garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Article 3 : Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées

Article 4 : Le projet devra respecter l'ensemble du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et Mouvement de terrain de la commune de la Plaine des Palmistes approuvé le 05/12/2011 et notamment les prescriptions relatives à la zone B3 ainsi que le chapitre 2, qui précise les recommandations générales qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal quel que soit le classement réglementaire des terrains dans le P.P.R.

•L'absence de risque naturel localisé méritera d'être vérifiée. D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets (y compris durant la phase « chantier ») ;

•Les fonds de ravines, les berges et les flancs de ravines sur quelque dizaines de mètres méritent notamment au droit et abords des ouvrages hydrauliques d'être dégagés de tous obstacles susceptible de favoriser les embâcles ;

•Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés drainage,...) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. On veillera à la surveillance et à l'entretien des ouvrages ;

•Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements ;

•Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives

•Le libre écoulement des eaux de pluie et des champs d'inondation ne doivent pas être restreints (clôtures totalement en dur et remblais significatifs à proscrire,...) ;

•Tout projet de construction devra être évité, voire pros crit, dans les talwegs ou à proximité immédiate (car lors de fortes précipitations, les zones en creux d'un terrain peuvent se transformer subitement en ravine) ;

•Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister à l'érosion et aux pressions pouvant survenir

Article 5 : L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément au code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié par le code de l'urbanisme.

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements coloriés sont interdits dans le cas de murs créoles. Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre. Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

Article 6 : Le pétitionnaire devra prendre l'attache des services du SIDELEC et de l'EDF pour le raccordement électrique du projet, avant tout début des travaux.

Plaine des Palmistes,
Le Maire,

19 JAN. 2018

 Marc Luc BOYER.

Arrêté N°: 014 PC 2018

Délivré le : 19 JAN. 2018

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur (s) peut (s) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le contenu du panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier - Urbanisme.

Hôtel de ville - 230, rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes
 Tél : 0262 51 49 10 - Fax 0262 51 37 65 - e-mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Accusé de réception en préfecture
 974 2974065-20180119-AR014-2018-AR
 Date de télétransmission : 27/02/2018
 Date de réception préfecture : 27/02/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180119-AR014-2018-AR
Date de télétransmission : 27/02/2018
Date de réception préfecture : 27/02/2018