



LA PLAINE DES PALMISTES

## REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le 26/12/2017		N° PC 974 406 17 A0114	
Par :	Monsieur HOAREAU Jean Stéphane	Surface de plancher existante : 0 m²	
Demeurant à :	43 A CHEMIN DE LA CAROLINE LA BRETAGNE 97490 SAINTE.CLOTILDE	Surface de plancher crée: 80 m²	
Représenté par:		Si dossier modificatif	
Sur un terrain sis à :	RUE BOIS DE GAULETTE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AW 1089	Surface de plancher m²	
Nature des Travaux :	Villa F4 pour du logement principal	antérieure :	
Destination de l'habitation :	Habitation	Surface de plancher m²	
		nouvelle :	

### Le Maire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 26/12/2017 par Monsieur HOAREAU Jean Stéphane,  
Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une villa F4;
- sur un terrain situé RUE BOIS DE GAULETTE ;
- pour une surface plancher créée de 80 m².

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 30/06/2016 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et Mouvement de terrain de la commune de la Plaine des Palmistes approuvé le 05/12/2011 ;

Vu le règlement de la zone : Ur.

CONSIDÉRANT l'article UR 11.3 du règlement du PLU en vigueur 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° minimum et 45° 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° et 45°.* » et que le projet ainsi présenté fait état de toitures dont les pentes font respectivement 10.2° et 8.53°.

CONSIDÉRANT l'article 4.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 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.[...] Il est interdit de canaliser les eaux sur le fond voisin » et que le projet présenté n'indique pas comment sont traitées les eaux pluviales.*

CONSIDÉRANT l'article 6.2 du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur 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 compris entre 5,00 et 10,00 mètres* » et que le projet présenté fait état d'un retrait de la construction de 11,4 m par rapport à l'alignement.

CONSIDÉRANT l'article Article R\*431-10 du code de l'urbanisme qui indique que : « *Le projet architectural comprend également :[...] b) 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 plan n'indique pas clairement les niveaux du terrain naturel avant et après travaux.

### A R R E T E

**Article 1 :** Le présent permis de construire est REFUSÉ.

Arrêté N°: **28 PC 2018**

Délivré le : **02 FEV. 2018**

Plaine des Palmistes,  
Le Maire,



Marc Luc BOYER.

*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 peu(ven)t 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.