



LA PLAINE DES PALMISTES

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

<b>Demande déposée le 25/01/2018</b>	
Par :	<b>Monsieur DIJOUX Jean Daniel</b>
Demeurant à :	<b>12 RUE HENRI VAVASSEUR BAT 12 - APPT 46 - RESIDENCE EUROPA 2 97400 SAINT DENIS</b>
Représenté par:	
Sur un terrain sis à :	<b>BRAS PITON 97431 LA PLAINE DES PALMISTES  406 AW 881</b>
Nature des Travaux :	<b>extension en partie et de fermeture d'une varangue sur construction existante</b>
Destination de l'habitation :	<b>Habitation</b>

**N° PC 974 406 18 A0004**

**Surface de plancher existante : 112 m<sup>2</sup>**

**Surface de plancher : 97,6 m<sup>2</sup>**

**Si dossier modificatif  
Surface de plancher  
antérieure : m<sup>2</sup>**

**Surface de plancher  
nouvelle : m<sup>2</sup>**

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 25/01/2018 par Monsieur DIJOUX Jean Daniel,

Vu l'objet de la demande :

- pour extension en partie et de fermeture d'une varangue sur construction existante,
- sur un terrain situé BRAS PITON,
- pour une surface plancher créée de 97,6 m<sup>2</sup>.

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 et 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 et N en partie

CONSIDERANT l'article R\*431-9 du Code de l'Urbanisme qui indique que : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une différence entre les surfaces déclarées et les surfaces calculées.

CONSIDERANT l'article Article R\*431-5 du Code de l'Urbanisme qui indique que : « *La demande de permis de construire précise : f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;* » et que les surfaces de

plancher déclarées dans le tableau 4.4 du CERFA n°13406\*06 sont différentes des surfaces de plancher calculées.

CONSIDÉRANT l'article 4.1 du règlement du plan de prévention des risques en vigueur qui indique que : « *Sont interdits, de façon générale: Les travaux conduisant à augmenter le nombre de logements ou de personnes exposées aux risques ; plus précisément, sont interdites toutes les constructions nouvelles ne figurant pas dans la liste des opérations autorisées au 4.2.* » et que le projet présenté fait état de la présence d'un abri pour chien de 6m<sup>2</sup>, d'un abri de jardin de 15m<sup>2</sup> qui n'apparaissent pas dans la liste des opérations autorisées.

CONSIDÉRANT l'article R431-16 du Code de l'urbanisme qui indique que : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : d) 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 qu'il manque le document attestant la conformité de l'assainissement.

CONSIDÉRANT l'article R. 431-16 qui indique que : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : j) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article L. 111-9 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code ;* » et qu'il manque l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

CONSIDÉRANT l'article Ur 11.3 du règlement du plan local d'urbanisme 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 dossier fait état de toitures, de la construction principale ainsi que des annexes, dont les pentes font 5.71°.

## A R R Ê T E

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

Arrêté N°: 42 PC 2018

Délivré le 19 FEV. 2018

Plaine des Palmistes,  
Le Maire,

18 FEV. 2018



Marc Lue 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 peut 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.

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  
N° 2018-04065-2018-AR42-2018-AR  
Date de télétransmission : 27/02/2018  
Date de réception préfecture : 27/02/2018