



LA PLAINE DES PALMISTES

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

<b>Demande déposée le :</b>	06/09/2018	<b>N° PC 974 406 18 A0071</b>
<b>Demande affichée le :</b>	14/09/2018	
<b>Dossier complet le :</b>		
<b>Par :</b>	<b>Monsieur DUPAVILLON Laurent</b>	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>4, Jardin des Plaines Bras Piton 97431 PLAINE DES PALMISTES</b>	<b>Existante :</b>
<b>Représenté(e) par :</b>	<b>POUN Eddy 23 Bis Chemin des Acacias 97490 La Bretagne</b>	<b>Démolie :</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>Jardin des Plaines 97431 LA PLAINE DES PALMISTES</b>	<b>Créée :</b>
<b>Référence cadastrale :</b>	<b>406 AW 1044</b>	<b>Totale :</b>
<b>Nature des travaux :</b>	<b>Nouvelle construction</b>	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>
<b>Destination de la construction :</b>	<b>Habitation</b>	
<b>Sous-destination de la construction :</b>		
<b>Nombre de logement(s) :</b>	<b>1</b>	

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé Jardin des Plaines,
- Pour une surface de plancher créée de 74,62 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 des zones PLU : UR, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1.

CONSIDERANT l'article R 431-8 du code de l'urbanisme qui indique « *Le projet architectural comprend une notice précisant :*1° *L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :*

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;*
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;*
- Les matériaux et les couleurs des constructions ;*
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;*

Arrêté N° 282-2018  
Date: 11/10/2018

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20181011-282-2018-AR  
Date de télétransmission : 11/10/2018  
Date de réception préfecture : 11/10/2018

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que le projet ainsi présenté possède une notice succincte concernant la partie traitant de l'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la construction nouvelle.

CONSIDERANT l'article R. 442-18 b) du code de l'urbanisme qui indique que « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :*

b) *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ....* » et que le projet ainsi présenté ne fait pas état du certificat de conformité du lotissement.

CONSIDERANT l'article R. 431-16 c du code de l'urbanisme qui indique que « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :*

*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 ne présente pas le dit document

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une pente de toiture de 12.95 ° incohérente avec le plan coupe PCMI 3 qui indique 30 % soit 16.7°.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du plan local d'urbanisme qui indique que : « *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.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas d'apprécier la conformité de la clôture sur les limites NORD et EST de la parcelle.

## A R R E T E

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

Le Maire,



Marc Luc BOYER.

### 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° 282-2018  
Date: 11/10/2018

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20181011-282-2018-AR  
Date de télétransmission : 11/10/2018  
Date de réception préfecture : 11/10/2018