



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

Demande déposée le :	11/07/2019	N° PC 974 406 19 A0073
Récépissé affiché le :	11/07/2019	
Demande complétée le :	11/07/2019	
Par :	Monsieur PAÏNIAYE Alexandre	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ):
Demeurant à :	87, lotissement les Cazales 97440 SAINT ANDRE	Existante : 0
Représenté(e) par:	/	Démolie : 0
Sur un terrain sis à :	Impasse des Songes 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AD 583, 406 AD 586	Créée : 62
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Totale : 62
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modifiant, surface antérieure :</i> /
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 une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 31 Impasse des Songes,
- Pour une surface plancher créée de 62 m<sup>2</sup>.

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 20/03/2019,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.*

*Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :*

*Pour celles à sens unique :*

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulable par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

*Pour celles à double sens :*

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulable par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190813-AR267-2019-AR  
Date de télétransmission : 13/08/2019  
Date de réception préfecture : 13/08/2019

- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voirie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement du Plan Local d'urbanisme qui indique « 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. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une clôture ne respectant pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article R.431-9 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. » et que le projet ainsi présenté à un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UB qui précise que « Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». et que le projet présenté fait état d'un bâtiment qui est de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

### A R R E T E

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



**Marc Luc BOYER.**

**Attention**  
Contentieux

Le (ou les) demandeur peu(ven) 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190813-AR267-2019-AR  
Date de télétransmission : 13/08/2019  
Date de réception préfecture : 13/08/2019

Arrêté N° 00267-2019

Date: 13/08/2019 Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes

Tél : 02 62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr) Page 2 sur 2