



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

<b>Demande déposée le :</b>	12/11/2019	<b>N° PC 974 406 19 A0110</b>
<b>Récépissé affiché le :</b>	12/11/2019	
<b>Demande complétée le :</b>	12/11/2019	
Par :	Madame ROBERT Julie	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m<sup>2</sup>):</b>
Demeurant à :	Rue des Songes Bât 2/ Appt 15	<b>Existante :</b> 63,8
Représenté(e) par:	<b>ARCHIPEL BOIS HABITAT</b> 72 Avenue Louis Brunet 97410 SAINT PIERRE	<b>Démolie :</b> 63,8
Sur un terrain sis à :	43 Rue Georges Lebeau 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 584	<b>Créée :</b> 85,8
Nature des travaux :	Nouvelle construction	<b>Totale :</b> 85,8
Destination de la construction :	Habitation	<i>Si dossier modificatif, 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 Nouvelle construction ,
- sur un terrain situé 43 Rue Georges Lebeau,
- pour une surface plancher créée de 85,8 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 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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.*

*Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.*

*Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. »* et que le projet ainsi présenté ne fait état d'aucun aménagement traitant de cette problématique.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191126-381-2019-AR  
Date de télétransmission : 26/11/2019  
Date de réception préfecture : 26/11/2019

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB 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. 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 d'une pente de toit de 12°.

CONSIDERANT l'article R 431-8 du code de l'urbanisme en vigueur 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 :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que la notice PCMI 4 ainsi présenté est jugée incohérente car elle précise que la surface plancher est de 102 m<sup>2</sup> pour un F4, or il est mentionné dans le CERFA à la page 3/12 que la surface du projet est de 85.88 m<sup>2</sup> pour une maison F5.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB qui précise que :

Désignation de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	
- Logement de moins de 30 m <sup>2</sup>	- 1 place par logement
- Logement de plus de 30 m <sup>2</sup>	- 1.5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble du projet.

Et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec un nombre de places de parking insuffisant.

### ARRÊTE

**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

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20191126-381-2019-AR  
 Date de télétransmission : 26/11/2019  
 Date de réception préfecture : 26/11/2019