



LA PLAINE DES PALMISTES

**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>	10/03/2020	<b>N° PC 974 406 20 A0025</b>
<b>Récépissé affiché le :</b>	13/03/2020	
<b>Demande complétée le :</b>	/	
<b>Par :</b>	Monsieur ARHEL DAVID JEAN ALEX	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>
<b>Demeurant à :</b>	107 RUE HENRI PIGNOLET 97431 PLAINE DES PALMISTES	<b>Existante :</b>
<b>Représenté(e) par :</b>		
<b>Sur un terrain sis à :</b>	RUE HENRI PIGNOLET 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AO 423, 406 AO 500	<b>Démolie :</b>
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle construction	
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation	<b>Créée :</b>
<b>Sous-destination de la construction :</b>		
<b>Nombre de logements :</b>	2	<b>Totale :</b>
		<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé RUE HENRI PIGNOLET,
- Pour une surface plancher créée de 150 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 20/03/2019,

Vu le règlement de la zone PLU : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT l'article R\*421-23 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 du même code..... » et l'article R.421-19 du code de l'urbanisme qui indique que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- Les lotissements : Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement... » et que le projet ainsi présenté fait état d'un lot dit « A » et « B » et que celle-ci ne font l'objet d'aucune autorisation de division ou de permis d'aménager.

CONSIDERANT l'article R\*431-24 « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une demande ne comportant pas tous ces éléments.

CONSIDÉRANT l'article L111-7 du code de la construction et de l'habitation qui indique que : « *Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.* » et que le projet présenté fait état d'une nouvelle construction destinée à la location sans préciser si celle-ci respecte les règles ci-dessus.

CONSIDERANT l'article R.431-16 d du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *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 ainsi présenté ne comprend pas ledit document.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*

- *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 colorés 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 ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :*

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginét,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums, »
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

et que le projet ainsi présenté fait état d'une parcelle ayant une profondeur supérieure à 25 mètres par rapport à la rue Théobald GINET.

CONSIDERANT l'article R\*431-10 b) du code de l'urbanisme qui indique « 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 projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce obligatoire

### 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 (ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il(s) peut (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