



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> <b>Récépissé affiché le :</b> <b>Demande complétée le :</b>	28/10/2020 / /	<b>N° PC 974 406 20 A0102</b>								
<b>Par :</b>  <b>Demeurant à :</b>  <b>Représenté(e) par :</b>  <b>Sur un terrain sis à :</b>	SCI CALLINAI  808 Chemin du centre RES ARC EN CIEL APT 9 97440 SAINT ANDRE  ALI Jean Sylvain Moise  134 RUE DE LA REPUBLIQUE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AD 351		<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>							
<b>Nature des travaux :</b>	<b>Nouvelle construction</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Existante :</b></td> <td align="center"><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Démolie :</b></td> <td align="center"><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Créée :</b></td> <td align="center"><b>238,3</b></td> </tr> <tr> <td><b>Totale :</b></td> <td align="center"><b>238,3</b></td> </tr> </table>	<b>Existante :</b>	<b>0</b>	<b>Démolie :</b>	<b>0</b>	<b>Créée :</b>	<b>238,3</b>	<b>Totale :</b>	<b>238,3</b>
<b>Existante :</b>	<b>0</b>									
<b>Démolie :</b>	<b>0</b>									
<b>Créée :</b>	<b>238,3</b>									
<b>Totale :</b>	<b>238,3</b>									
<b>Destination de la construction :</b> <b>Sous-destination de la construction :</b> <b>Nombre de logements :</b>	<b>Habitation</b> <b>Commerce</b>  2	<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 134 RUE DE LA REPUBLIQUE,
- Pour une surface plancher créée de 238,3 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 des zones PLU : UB, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1,

Vu la consultation d'EDF en date du 18/11/2020,

Vu la consultation de la direction de l'eau de la CIREST en date du 18/11/2020,

Vu l'avis favorable de la direction de l'exploitation et de l'entretien de la route en date du 01/12/2020,

Vu l'avis défavorable de la commission d'accessibilité en date du 11/12/2020,

Vu l'avis favorable de la commission de sécurité en date du 11/12/2020.

CONSIDERANT l'article 4.1 du Plan de Prévention des Risques qui indique « 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 notamment :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201229-PC20A0102-AR  
Date de télétransmission : 29/12/2020  
Date de réception préfecture : 29/12/2020

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes

- Les systèmes d'assainissement autonome » et que le projet ainsi présenté fait état d'un assainissement en zone inondable fortement exposé (R1)

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° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % 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 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.

La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faitage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.4 du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.

- 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.

**L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public. »**

Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 12.2 du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
- 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 de l'opération
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par logement
<b>ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX ET ACTIVITES</b>	
- commerce et service de proximité	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- bureau	60% de la surface de plancher de l'établissement

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201229-PC20A0102-AR  
Date de télétransmission : 29/12/2020  
Date de réception en préfecture : 29/12/2020

	avec au moins une place
- établissement industriel ou artisanal	30% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- entrepôt	20% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- hôtel	1 place pour 2 chambres
- restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUTRES</b>	
- établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
- établissement d'enseignement 2 <sup>ème</sup> degré et autre	2 places par classe
- établissement hospitalier, clinique, foyer, socio-médical et administratif	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- salles de spectacles, de réunions	1 place pour une capacité d'accueil de 5 personnes
- équipement sportif	1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes
- lieu de culte	1 place pour une capacité d'accueil de 15 personnes
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction

Et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article Article R\*111-19-23 du code de la construction et de l'habitation en vigueur qui précise que « L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées.

Lorsque le dossier comporte une demande de dérogation en application de l'article R. 111-19-6 ou de l'article R. 111-19-10, la commission compétente est la commission d'accessibilité d'arrondissement ou, s'il n'en a pas été institué, la commission départementale. Si la commission ne s'est pas prononcée dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. La demande de dérogation est accordée par décision motivée du préfet. A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée refusée. » et que le projet ainsi présenté à un avis défavorable la commission de sécurité et d'accessibilité.

### A R R E T E

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

L'adjoint délégué à l'urbanisme,

François FRUTEAU de LACLOUX



### **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  
974-219740065-20201229-PC20A0102-AR  
Date de télétransmission : 29/12/2020  
Date de réception préfecture : 29/12/2020