

Arrêté N° 00005-2021 du 05 janvier 2021



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

Demande déposée le :	07/12/2020
Demande complétée le :	/
Récépissé affiché le :	/
Par :	SARL NEO
Demeurant à :	4 rue du Général de Gaulle 97434 SAINT GILLES LES BAINS
Représenté(e) par :	BOYER Jean-Claude
Sur un terrain sis à :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AM 866
Nature des travaux :	Création d'un pôle séminaire
Destination de la construction :	Habitation Hébergement hôtelier
Sous-destination de la construction :	
Nombre de logement(s) :	
Objet de la modification :	La parcelle AM 866 (de 6993 m <sup>2</sup> ) concernant le PC initial a été divisée. Le présent PC modif est situé sur la parcelle AM 930 (de 2023 m <sup>2</sup> ) issue de cette division. Il s'agit de la construction d'un petit hôtel de 10 chambres sur 2 niveaux et de son accueil -L'activité de la salle de séminaire est supprimée. -Les chambres sont modifiées (10 chambres contre 6 chambres et 2 dortoirs). -L'aménagement du parking et des cheminements piétons sont modifiés. Modification d'aspect extérieur et de voirie

N° PC 974 406 19 A0051 M01	
Surface de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ):	
Existante :	0
Démolie :	0
Créée :	407,44
<b>Totale :</b>	<b>407,44</b>
Si dossier modificatif, surface antérieure :	579

**Le Maire,**  
Vu la demande susvisée,  
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 : UC,  
Vu le règlement de la zone PPR : B3

CONSIDERANT que le bénéficiaire du permis de construire en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures, et que le projet tel que présenté fait état d'une demande de permis modificatif portant sur des modifications importantes du projet initial notamment en termes de volumes, d'accès et de traitement paysager un nouveau permis de construire est nécessaire (CERFA 13406\*06).

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.* » et que le projet ainsi présenté ne possède pas ladite attestation.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210105-PC19A0051-M01-AR  
Date de télétransmission : 05/01/2021  
Date de réception préfecture : 05/01/2021

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 parle d'une division et que celle-ci ne font l'objet d'aucune autorisation de division ou de permis d'aménager.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique « *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 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 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.

## A R R E T E

**Article 1:** Le permis de construire modificatif est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée,

**Article 2:** Les réserves émises au permis de construire initiale sous le n° d'arrêté 270-2019 demeurent applicables.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,



François FRUTEAU de LACLOS

## Attention

### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

*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  
974-219740065-20210105-PC19A0051-M01-AR  
Date de télétransmission : 05/01/2021  
Date de réception préfecture : 05/01/2021