



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>	<b>30/03/2021</b>	<b>N° PC 974 406 21 A0041</b>	
<b>Par :</b>	<b>Monsieur NAYAGOM Eric</b>	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	<b>25 Ligne 440 Petit Saint Pierre 97437 SAINTE ANNE</b>	<b>Existante :</b>	<b>0</b>
<b>Représenté(e) par:</b>		<b>Démolie :</b>	<b>0</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>69 Rue Henri Pignolet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AO 67</b>	<b>Créée :</b>	<b>181,69</b>
<b>Nature des travaux :</b>	<b>Nouvelle construction</b>	<b>Totale :</b>	<b>181,69</b>
<b>Destination de la construction :</b>	<b>Habitation</b>	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
<b>Sous-destination de la construction :</b>			
<b>Nombre de logement(s) :</b>	<b>1</b>		

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 69 Rue Henri Pignolet,
- Pour une surface plancher créée de 181,69 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B2,

CONSIDERANT l'article R 421-23 du code de l'urbanisme qui indique 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;* » ainsi que l'article R 421-19 du même code qui indique que « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :*a) *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. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur » et que la division mentionnée dans le cadre de la demande n'a fait l'objet d'aucune demande d'une des autorisations mentionnées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210506-PC21A0041-AR  
Date de télétransmission : 06/05/2021  
Date de réception préfecture : 06/05/2021

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 ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR 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 13.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

### A R R E T E

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

L'adjoint délégué à l'urbanisme,



François FRUTEAU de LACLOS

### **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  
974-219740065-20210506-PC21A0041-AR  
Date de télétransmission : 06/05/2021  
Date de réception préfecture : 06/05/2021