

## Arrêté N° 00229-2021 du 30 juin 2021



**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>17/05/2021</b> <b>17/05/2021</b> <b>/</b>	<b>N° PC 974 406 21 A0065</b>	
<b>Par :</b>  <b>Demeurant à :</b>  <b>Représenté(e) par :</b>  <b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>Monsieur TEISSIER Alexandre</b>  <b>7, Ruelle des Jacques</b> <b>97412 BRAS PANON</b>  <b>/</b>  <b>36 IMPASSE DES JADES</b> <b>97431 LA PLAINE DES PALMISTES</b> <b>406 AT 335</b>	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Nature des travaux :</b>	<b>Nouvelle construction</b>	<b>Existante :</b>	<b>0</b>
<b>Destination de la construction :</b>	<b>Habitation</b>	<b>Démolie :</b>	<b>0</b>
<b>Sous-destination de la construction :</b> <b>Nombre de logement :</b>	<b>1</b>	<b>Créée :</b>	<b>98,1</b>
		<b>Totale :</b>	<b>98,1</b>
		<b>Si dossier modificatif, surface antérieure :</b>	<b>/</b>

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 36 IMPASSE DES JADES,
- Pour une surface plancher créée de 98,1 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 : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que la page 11/12 du CERFA est incomplète.

CONSIDERANT l'article L 462-2 du code de l'urbanisme indique « A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. » et que le projet ainsi présenté est issu d'une parcelle divisée récemment via une déclaration préalable qui ne comporte pas ladite déclaration.

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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210630-PC21A0065-AR  
Date de télétransmission : 20/07/2021  
Date de réception préfecture : 20/07/2021

PC 974 406 21 A0065

CONSIDERANT l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « 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 plan coupe du projet ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article R.431-10 c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain » et que le plan coupe du projet ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article R.431-9 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. » et que le projet a un plan masse PCMI 2 qui est jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDÉRANT l'article 3.3 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement). » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UR 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 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 coloriés 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 permet pas de vérifier 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 L2131-2 du code général des collectivités territoriales*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210630-PC21A0065-AR  
Date de télétransmission : 20/07/2021  
Date de réception préfecture : 20/07/2021

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

Arrêté N° 00229-2021  
Date: 30/06/2021

Tel : 02 62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr) Page 2 sur 2