



## Arrêté N° 00117-2023 du 07 avril 2023

### PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

<b>DEMANDE DEPOSEE LE :</b>	<b>14/03/2023</b>	<b>N° PC 974 406 23 A0026</b>	
<b>RECEPISSE AFFICHE LE :</b>	<b>17/03/2023</b>		
<b>DEMANDE COMPLETEE LE :</b>	<b>14/03/2023</b>		
<b>Par :</b>	Monsieur ETHEVE Jean Fabrice	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m<sup>2</sup>) :</b>	
<b>Demeurant à :</b>	34, avenue avenue Georges BRASSENS 97490 St Denis (anciennement Ste Clotilde)	<b>Existante :</b>	0
<b>Représenté(e) par :</b>	/	<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Allée CARPAYE 97431 la plaine des palmistes 406 AD 327	<b>Créée :</b>	150
<b>Référence cadastrale :</b>		<b>Totale :</b>	<b>150</b>
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle construction	<b>Si dossier modificatif, surface antérieure :</b>	/
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation		
<b>Sous-destination de la construction :</b>	/		
<b>Nombre de logement(s) :</b>	1		

#### Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- sur un terrain situé Allée CARPAYE,
- pour une surface plancher créée de 150 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 règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3.

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 comporte pas ladite attestation.

CONSIDERANT l'article 8.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Deux constructions principales non contiguës, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.*

*Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères ainsi que les annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre car les plans ne mentionnent pas l'abri de jardin autorisé via la DP 974 406 22 G0022.

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre car les plans ne mentionnent pas l'abri de jardin autorisé via la DP 974 406 22 G0022.

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.* » et que le projet ainsi présenté de par son architecture et son volume ne s'intègre pas dans le paysage environnant.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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%. 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 fait état d'une toiture mono-pans.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre car les plans ne mentionnent pas l'abri de jardin autorisé via la DP 974 406 22 G0022.

## ARRÊTÉ

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

Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,  
Le Directeur Général des Services,

Johnny PAYET



**Attention**  
Contentieux

Steven BAMBA

**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*