



## Arrêté N° 00326-2023 du 03 octobre 2023

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	07/09/2023	N° PC 974 406 23 A0077	
RECEPISSE AFFICHE LE :	08/09/2023		
DEMANDE COMPLETEE LE :	/		
Par :	Monsieur CARPAYE Franchin	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ) :	
Demeurant à :	70 Chemin Eudoxie Monge 97490 ST DENIS (anciennement ST DENIS CHAUDRON)	Existante :	0
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	Allée CARPAYE	Créée :	118,45
Référence cadastrale :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AD 283	Totale :	118,45
Nature des travaux :	Nouvelle construction	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement(s) :			

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des nouvelles constructions,
- sur un terrain situé Allée CARPAYE,
- pour une surface plancher créée de 118,45 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 que le mode d'utilisation n'est pas précisé.

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 3.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique 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 » et que le projet ainsi présenté fait état de l'absence d'aire de retournement conforme

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.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du PLU 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 ne respecte pas les paramètres précités.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'environnement immédiat par son volume, l'aspect de ses façades et toitures.

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 fait état d'une superficie d'espace vert inférieure au minimum précité.

## A R R E T E

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

Le Maire,

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

Johnny PAYET

Steven BAMBA

**Attention**

**Contentieux**

Le (ou les) demandeur (s) peut (s) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il (s) peut (s) 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*

**Arrêté N° 00326-2023**  
**Date: 03/10/2023**

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10  
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr  
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30