



## Arrêté N° 00358-2023 du 23 octobre 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>	10/10/2023	<b>N° PC 974 406 23 A0085</b>	
<b>RECEPISSE AFFICHE LE :</b>	13/10/2023		
<b>DEMANDE COMPLETEE LE :</b>	/		
<b>Par :</b>	SCI RAJ	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m<sup>2</sup>) :</b>	
<b>Demeurant à :</b>	1024 rue des ch Avenue Ile de France 97440 ST ANDRE	<b>Existante :</b>	0
<b>Représenté(e) par :</b>	ADAM ALI Shamma	<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	rue eugene rochetaing 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<b>Créée :</b>	250
<b>Référence cadastrale :</b>	406 999 AR 332	<b>Totale :</b>	250
<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 :</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 Rue eugene rochetaing,
- pour une surface plancher créée de 250 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 : UR,

Vu le règlement des zones PPR : B2, R1,

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 ne respecte pas les paramètres précités.

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 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 projet ainsi présenté ne comporte pas cette pièce.

CONSIDERANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ces pièces.

CONSIDERANT l'article R.451-1 c) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants. » et que le projet ainsi présenté ne comporta pas cette pièce.

CONSIDERANT que l'article 7.2 du règlement de la zone UR du PLU indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction à moins de 3.50 m des limites séparatives.

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » ainsi que l'article 10.2 qui indique que « pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas, » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec une hauteur à l'égout supérieure à 4.50m et une hauteur au faîtage supérieure à 8.00m.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « - 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 permet pas de vérifier 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 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

Johnny PAYET



### **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*

**Arrêté N° 00358-2023**  
**Date: 23/10/2023**

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