



Arrêté N° 00462-2025 du 01 décembre 2025

PORTANT REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE PERMIS D'AMENAGER DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le :	04/11/2025	N° PA 974 406 25 30004	
Récépissé affiché le :	24/11/2025		
Demande complétée le :	/	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Par :	Monsieur PERMALE Ramsamy	Existante :	NC
Demeurant à :	158, rue du Général de Gaulle 97400 ST DENIS	Démolie :	NC
Représenté(e) par :		Créée :	NC
Sur un terrain sis à :	374 Rue de la République	Totale :	NC
Référence cadastrale :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AL 311	Si dossier modificatif, Surface antérieure :	/
Nature des travaux :	Création de lots		
Destination de la construction :	/		
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement créer :	3		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire ou d'aménager susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement avec construction,
- Sur un terrain situé 374 Rue de la République,
- Pour une surface plancher créée non précisée.

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 27/05/2023,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

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

Arrêté N° 00462-2025
Date: 01/12/2025

Publicité le 01/12/2025

CONSIDERANT que la parcelle comporte à ce jour des constructions réalisées sans autorisation et faisant l'objet d'un contentieux.

CONSIDERANT que la surface de plancher créée n'est pas précisée.

CONSIDERANT que la surface de plancher démolie n'est pas précisée.

CONSIDERANT l'article R. 431-19 du code de l'urbanisme qui indique 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 cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ce plan alors que l'opération projetée prévoit des constructions.

CONSIDERANT l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme qui indique que « *Le projet architectural comprend également :*

a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

b) 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 projet ainsi présenté ne comporte pas ces plans alors que l'opération projetée prévoit des constructions.

CONSIDERANT l'article R. 431-16 d du code de l'urbanisme qui indique 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 cette attestation alors que l'opération projetée prévoit des constructions.

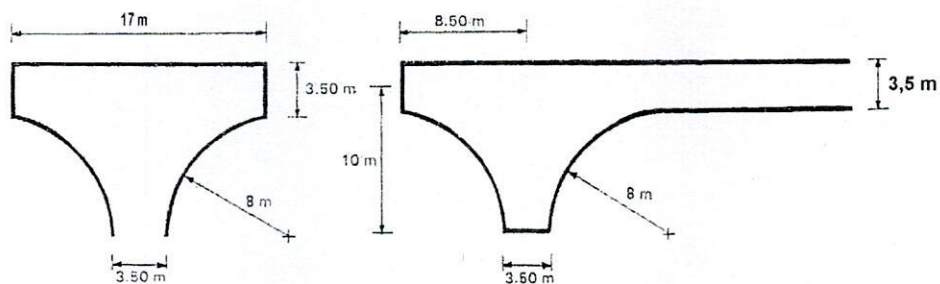
CONSIDERANT l'article R. 451-2 b et c du code de l'urbanisme qui indique que « *Le dossier joint à la demande comprend :*

b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;

c) 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 comporte pas ces plans alors que l'opération projetée prévoit des constructions.

CONSIDERANT l'article R. 442-5 b du code de l'urbanisme qui indique que « *Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article R*441-2. b) 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 fait état de photos non-conforme.

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UB du PLU 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 (cf. Annexe du règlement).* » et que le projet ainsi présenté présente une aire de retournement non conforme (voir schéma ci-dessous.)



ARRÊTÉ

Article 1 : Le présent Permis d'aménager est REFUSÉ.

Le Maire,

Johnny PAYET