



Arrêté N° 00477-2025 du 05 décembre 2025

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	13/10/2025	N° PC 974 406 25 10073	
RECEPISSE AFFICHE LE :	17/10/2025	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	13/10/2025	Existante :	172
Par :	ATOUT 974	Démolie :	0
Demeurant à :	37, rue de la Maternelle 97400 ST DENIS	Créée :	0
Représenté(e) par :	NARAYANIN Sergio	Totale :	172
Sur un terrain sis à :	459 rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
Référence cadastrale :	406 AL 411		
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante		
Destination de la construction :	Habitation - Logement Commerce et activités de service - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
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 Travaux sur construction existante,
- Sur un terrain situé 459 rue de la République,
- Pour une surface plancher créée de 0 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 règlement de la zone PLU : UB,

Considérant que la parcelle mentionnée est erronée car le formulaire de demande mentionne la parcelle AL 411 au lieu de la parcelle AL 111.

Considérant l'article 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture qui indique que « *Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à permis de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.*

Toutefois, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction dont la surface de plancher n'excède pas un seuil fixé par décret sont dispensées de recourir à un architecte. » et que le projet est demandé par une personne morale.

Considérant l'article Article R.431-2 du Code de l'urbanisme que « *Le projet architectural, prévu à l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, doit être établi par un architecte lorsque la demande porte sur un projet soumis à l'obligation de recourir à un architecte, conformément à cette loi.* » et que le projet ainsi présenté ne fait pas appel à un architecte.

Considérant l'article 7.2 du règlement UB du code de l'urbanisme qui indique que « *Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.*

En cas de retrait, 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 implantation en double mitoyenneté or le plan de situation PC1 montre un emplacement différent

Considérant l'article 12.2 qui indique que :

Etablissements commerciaux et Activités	
Commerce et service de proximité	50 % de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place

Et que le projet ainsi présenté manque une place de stationnement.

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,



Steven BAMBA

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