



Arrêté N° 00016-2026 du 14 janvier 2026

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	19/12/2025	N° PC 974 406 25 10096	
RECEPISSE AFFICHE LE :	08/01/2026	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	/	Existante :	0
Par :	Madame TAVEA/M'ZILICI Anne Marie Patricia	Démolie :	0
Demeurant à :	3 rue talipot bourbier beaulieu 97470 ST BENOIT	Créée :	113,52
Représenté(e) par :		Totale :	113,52
Sur un terrain sis à :	29 RUE DUREAU 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AC 460	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Référence cadastrale :		/	
Nature des travaux :	Nouvelle construction		
Destination de la construction :	Habitation - Logement		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement(s) :	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 29 RUE DUREAU,
- Pour une surface plancher créée de 113,52 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,

Vu le règlement des zones PPR : B3, B2,

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

CONSIDERANT l'article R431-16 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 fait pas état de ladite attestation.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB du PLU 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.

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° 00016-2026
Date: 14/01/2026

Publicité le 15/01/2026

- 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 coloriés 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.
- 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. » et que le projet ne permet de vérifier si le projet respecte l'article précité.

CONSIDERANT l'article 11.5 du règlement UB qui indique que « Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement. » et que le projet ainsi présent fait état d'un affouillement supérieur à 2.50m.

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

Demande de Permis de construire pour une maison individuelle
et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Permis de construire pour une maison individuelle

Identité du ou des demandeurs

Identité : Madame TAVEA/M'ZILICI Anne Marie
Patricia

Date de naissance : 19/02/1962

Commune de naissance : saint benoit

Code département de naissance : 974

Pays de naissance : France

Adresse : 3 rue talipot 97470 ST BENOIT

Complément d'adresse : bourbier beaulieu saint benoit (Code INSEE 97410) BP 97470

Adresse email : belledamep@hotmail.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0692834016

Pays : France

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : 29 RUE DUREAU 97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Complément d'adresse : (Code INSEE 97406)

Superficie totale du terrain (m²) : 528

Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AC	460	528		Non

Situation juridique du terrain

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? : Non

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? : Non

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? : Non

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? : Non

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ? : Non

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation :

Architecte

AN 016 N° 00016-2026

Date : 14/05/2026

☒ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

Identité :		Téléphone :	
Adresse :		Télécopie :	
Complément d'adresse :		Adresse email :	
N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :			
Conseil régional de l'ordre de :			

Nature du projet

Nature des travaux envisagés

☒ Nouvelle construction
☐ Travaux sur construction existante

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Construction d'une villa type T4 (cf pcmi04)

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet (en kVA) :

Avez-vous souscrit un contrat de construction de maison individuelle ? :

Non

Type d'annexes

☐ Piscine
☒ Garage
☒ Véranda
☐ Abri de jardin
☐ Autres annexes à l'habitation

Autres annexes à l'habitation :

Logements

Nombre de logements créés :

1

Nombre de pièces de la maison :

4

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol :

1

Au dessous du sol :

Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale)

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

Résidence principale

Répartition du nombre total de logements créés par type de financement

Logement locatif social :

Accession sociale (hors prêt à taux zéro) :

Prêt à taux zéro :

Autres financements :

Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

6 pièces et plus :

Vos travaux comprennent

☐ Extension
☐ Surélévation
☐ Transformation d'un garage en pièce de la construction
☐ Création de niveaux supplémentaires

Emprise au sol

Arrêté N° 00016-2026

Emprise au sol avant travaux (en m²) :

Date: 14/01/2026

Emprise au sol créée (en m²) :

184,06

Destination des constructions et tableau des surfaces

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	0	113,52	0	0	0	113,52
Habitation	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
Commerce et activités de service	Restauration						
Commerce et activités de service	Commerce de gros						
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Commerce et activités de service	Cinéma						
Commerce et activités de service	Hotels						
Commerce et activités de service	Autres hébergement touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs						

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (m²)		0	113,52	0	0	0	113,52

À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Votre projet nécessite-t-il des démolitions ? :

Type de démolition :

Veuillez décrire les travaux qui seront effectués :

Nombre de logements démolis :

Date approximative à laquelle le(s) bâtiment(s) dont la démolition est envisagée a(ont) été construit(s) :

Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? :

Informations pour l'application d'une législation connexe

Votre projet

Relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) :

A déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme :

Précisez laquelle :

Arrêté N° 00016-2026

Date : 14/05/2026

Est soumise à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie :

Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable :

Non

Se situe dans les abords d'un monument historique :

Non

Si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement :

Non

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PCMI01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	PCMI 1 Plan de situation.pdf PCMI 0 Cartouche.pdf
PCMI02	Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	PCMI 2 Plan de masse.pdf
PCMI03	Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	PCMI 3 Coupe AA.pdf
PCMI04	Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	PCMI 4 Notice.pdf
PCMI05	Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	PCMI 5-1 Plan des toitures.pdf PCMI 5-2 Façades 1.pdf PCMI 5-3 Facades 2.pdf
PCMI06	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]	PCMI 6 Insertion paysagère.pdf PCMI Perspective.pdf
PCMI07	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	PCMI 7 Photos du terrain dans son enviro.pdf
PCMI08	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	PCMI 8 Photos du terrain dans son enviro.pdf

Engagement du déclarant

☒ J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation

☒ Je certifie que les informations fournies sont exactes et signe électroniquement les documents

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra impérativement être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022 en vue du calcul des impôts fonciers et des taxes d'urbanisme, à partir de mon

☒ parcours déclaratif sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr. La déclaration doit être validée pour être prise en compte. L'absence de déclaration dans les délais prescrits, les inexactitudes ou omissions constatées dans la déclaration sont sanctionnées par l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du code général des impôts. Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

☒ J'accepte les Conditions Générales d'Utilisation.



DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

CONSTRUCTION D'UNE VILLA TYPE T4

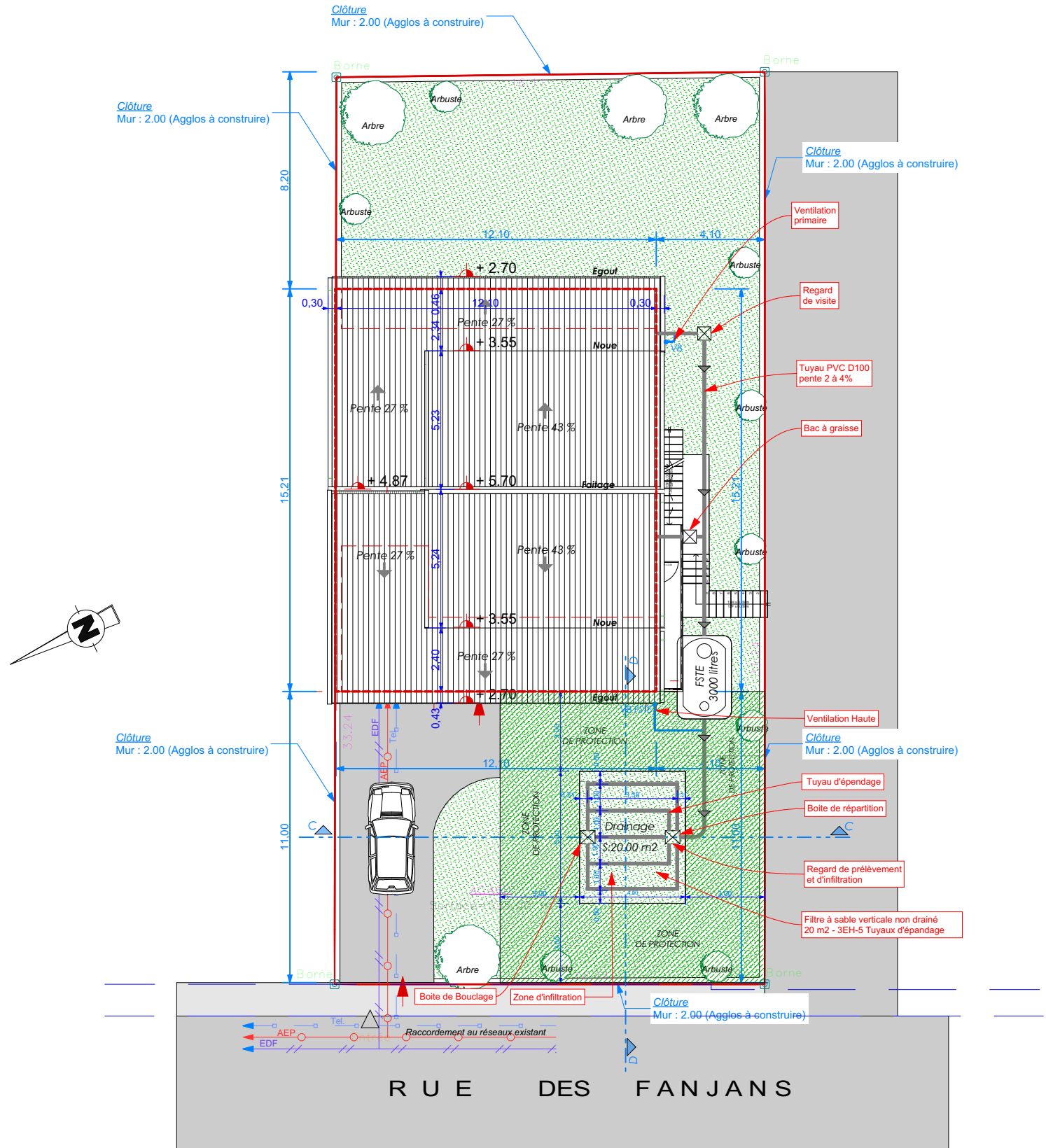


PC N°=
Date dépôt =

PCMI	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	DATE : 19 Déc. 2025
		IND 0 : -- / -- /2025
MAITRE D'OUVRAGE		ADRESSE TERRAIN
Mme TAVEA/M'ZILICI Anne Marie Patricia 3, Rue Talipo Bourbier Beaulieu 97470 TEL: 0692 83 40 16 Mail : belledamep@hotmail.fr		29, Rue Dureau 97431 Plaine des Palmistes - Réf Cad. : AC 460 Superficie : 528.00 m2

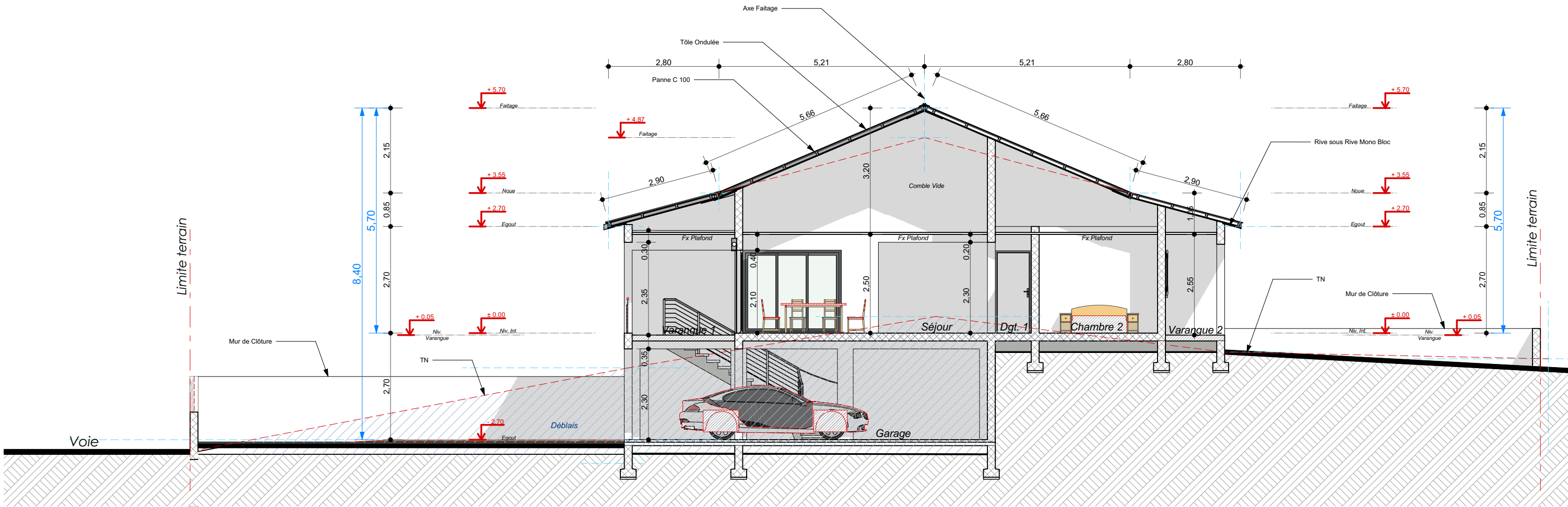
NOMENCLATURE

- Dossier permis de construire
- CERFA
 - PCMI 1 : Plan de situation
 - PCMI 2 : Plan de masse
 - PCMI 3 : Coupe AA & BB
 - PCMI 4 : Notice
 - PCMI 5-1 : Plan de toiture
 - PCMI 5-2 : Façades
 - PCMI 5-3 : Façades
 - PCMI 6 : Insertion
 - PCMI 7 : Photographie proche
 - PCMI 8 : Photographie lointaine
 - PCMI : Perspective



- Surface terrain : 528.00 m2
- Surface plancher : 113.52 m2
- Emprise : 184.04 m2
- Espaces verts : 315.93 m2

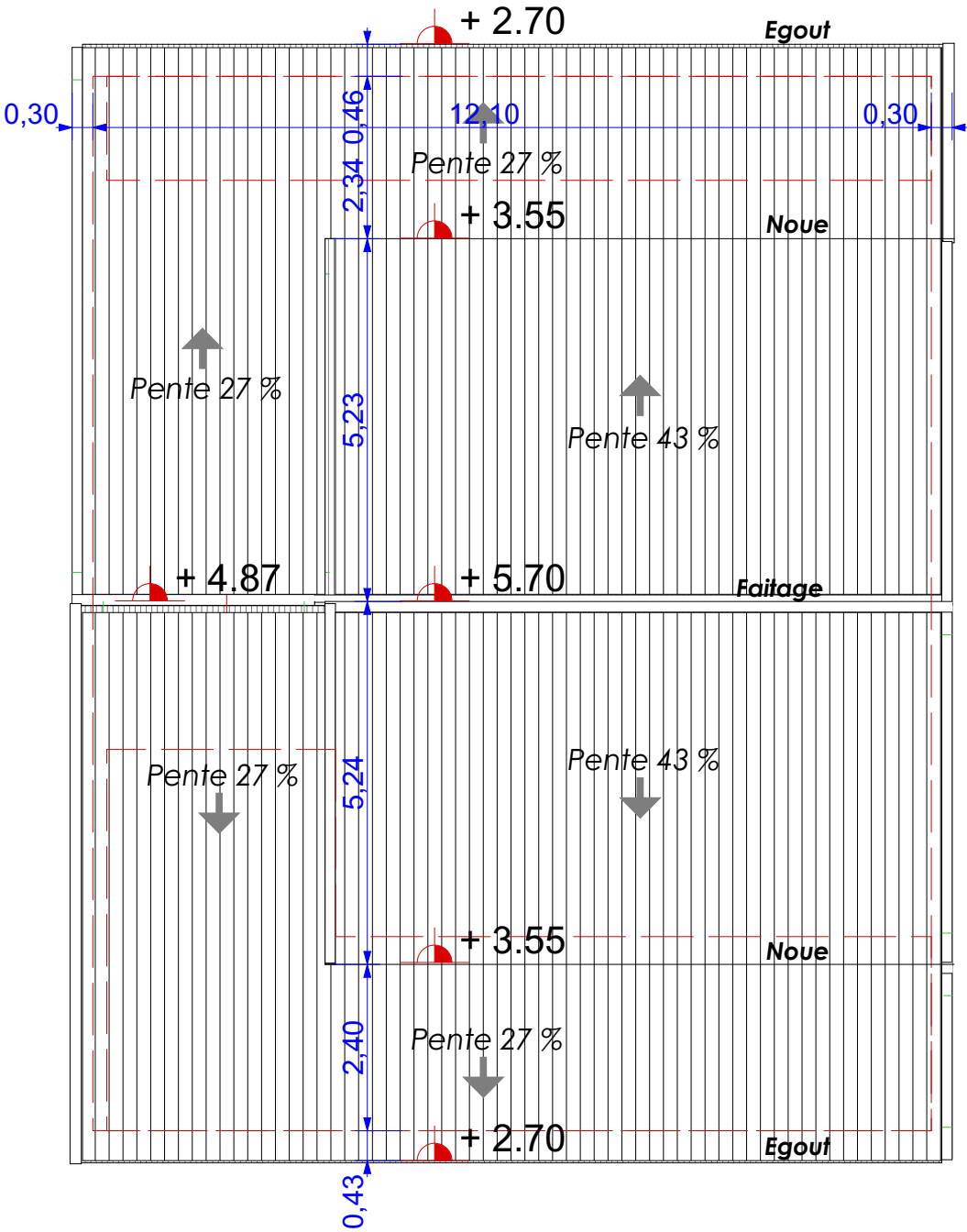
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE		Date : 19 Déc. 2025
IND 0 : -- / -- /2025		
PCMI 2	Plan de masse	ECH : 1:200

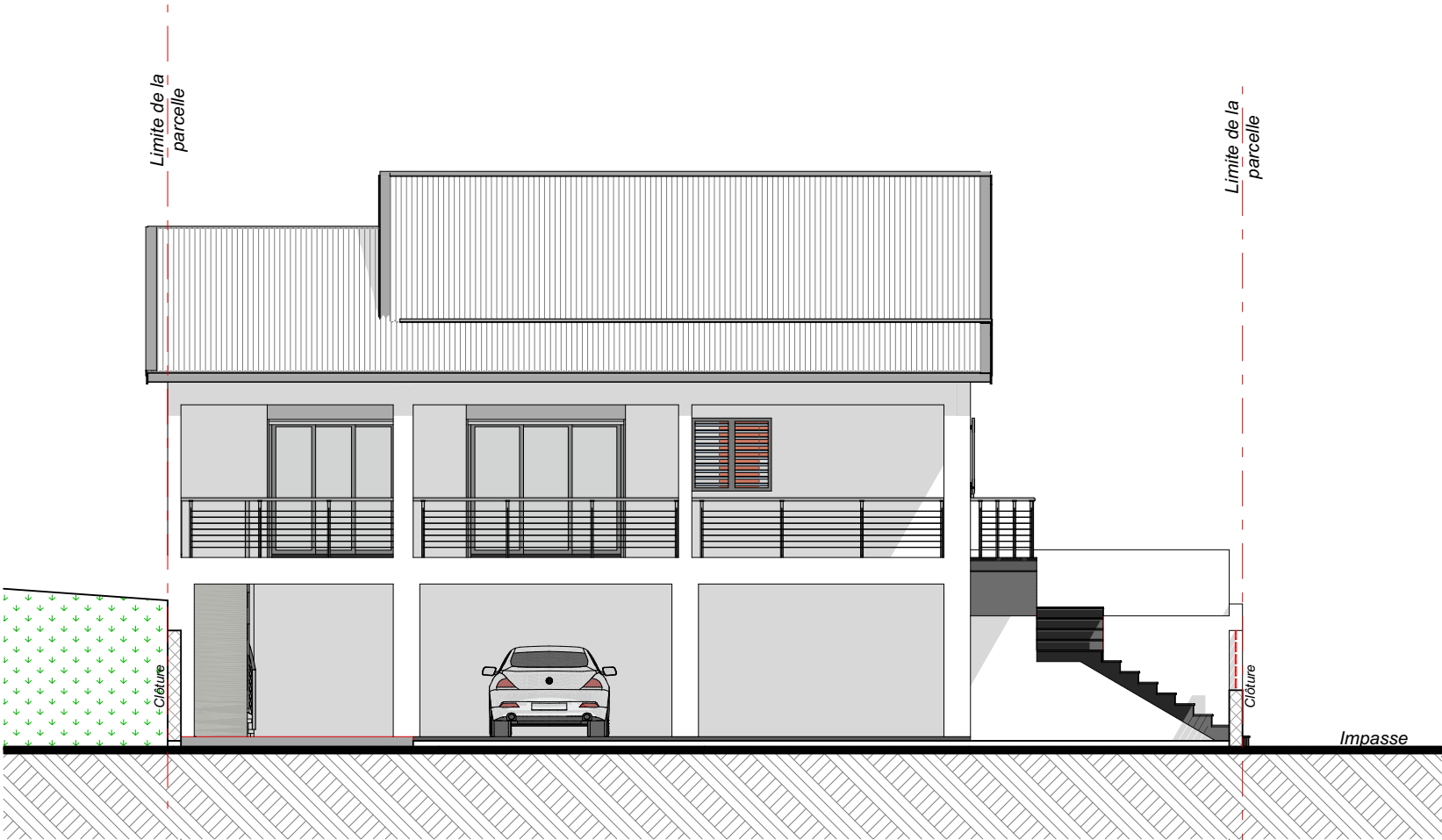


Coupe AA

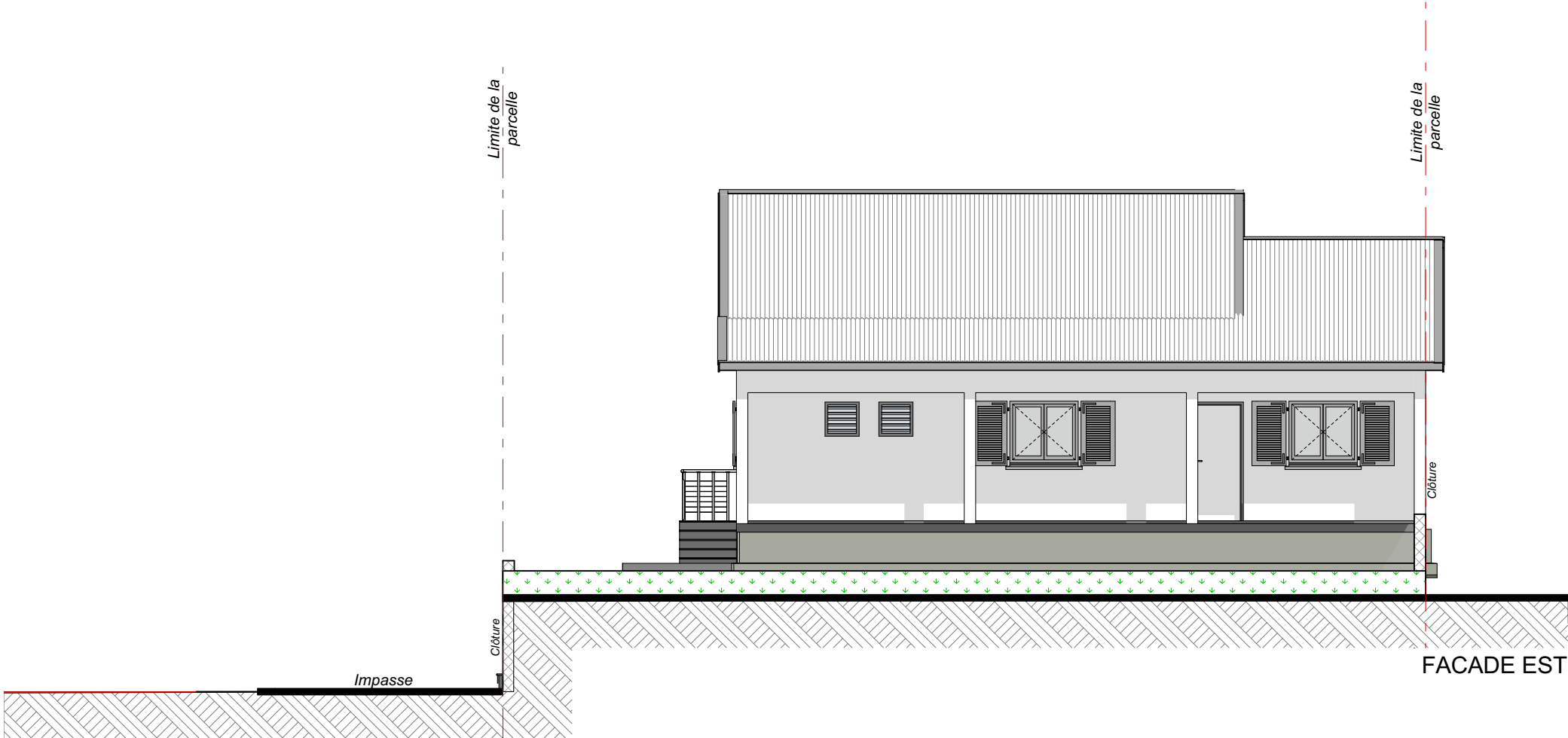
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE		Date : 19 Déc. 2025
		IND 0 : -- / -- /2025
PCMI 3	Coupe AA	ECH : 1:100

PCMI 4 : NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN			
- La présente notice descriptive concerne le PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE VILLA TYPE T4 pour le compte Mme TAVEA/M'ZILICI Anne Marie Patricia			
1. Etat initial du terrain et de ses abords.			
Unité foncière L'unité foncière et de 528.00 m2 parcelles référence <i>réf. cadastre AC 460</i> Le terrain est desservi par la rue des Fanjans. Utilisation actuelle du terrain Le terrain est actuellement occupé par la végétation. Constructions entourant le terrain ; tailles et couleurs Autour de la parcelle, on peut décrire des constructions de type maisons individuelles : de gabarit à R+1. Les façades sont blanches ou de teintes pasteltes et les toits sont principalement gris avec quelques toits de couleurs dans les environs.		Végétation présente sur le terrain et alentours Aux alentours du terrain, il y a des arbustes et arbres isolés (<i>EXISTANT</i>). Accès au terrain Le terrain est facilement accessible par la rue. Visibilité depuis le terrain Le terrain est orienté OUEST/NORD/SUD. Visibilité du terrain depuis le quartier La parcelle est visible de la Rue.	
2. Les partis retenus pour assurer l’insertion du projet dans son environnement.			
a) L’aménagement du terrain.		b) L’implantation, l’organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles et démolition.	
Le terrain à une pente légère vers la rue. Les réseaux seront enterrés en fourreaux, conduits et PVC. Un système d’assainissement individuelle type drainage. Des Arbustes seront plantés (voir plan de masse). Le terrain sera arboré.		Implantation Une villa de RDC type T4 d’une surface de plancher au - SP = 113.52 m2. ----- SP T = 113.52 m2 Organisation - Au Sous-Sol : Garage. - Au RDC : Séjour – Cuisine. + 3 chambres + bains et WC et 2 varangues. Volume de toiture Ce sont des volumes de toiture 2 pente de 43 % et 27% + chauffe-eau solaire. Visibilité de la construction dans le paysage Le projet est visible dans les paysages environnants	
c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain.		d) Les matériaux et les couleurs des constructions.	
Construction en limite de terrain : La construction est implantée avec un recul de 11.00 m du côté à l’Ouest de 4.10 m au Sud et 8.20 m à l’Est. Sur 1 mitoyenneté. Clôtures en limite de terrain : Les clôtures séparatives seront en agglos d’une hauteur de 2.00 m et sur les côtés, d’un muret et grillage 1.00 m Sur la rue.		Les matériaux employés sont traditionnels et s'harmoniseront avec les constructions environnantes (Béton (agglomération), tôles ondulées, menuiseries aluminium, etc...). Les murs seront de teintes pastels et blanc . Les Ouvertures seront des baies en aluminium avec des volets blanc . Les toits seront en tôle ondulée grise anthracites et munis de gouttières avec descentes EP	
e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer.		f) L’aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.	
Les aires de stationnements seront traitées de façon que le sol demeure perméable. Végétation - Arbres Abattus : 8 - Arbres Plantés : 4 - Arbre Conservé : 0		L'accès des véhicules et des piétons se font par la rue à et une zone en béton à l'intérieur de la parcelle. Il est prévu 2 Aires de stationnements dans le garage 1 l'extérieure (zone béton) .	

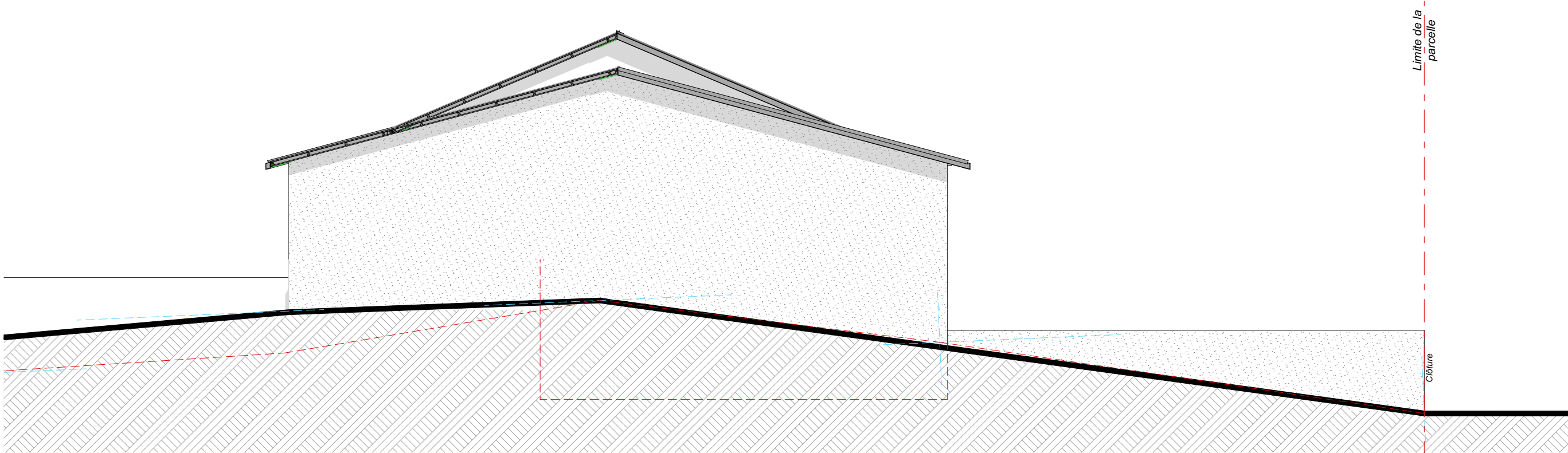




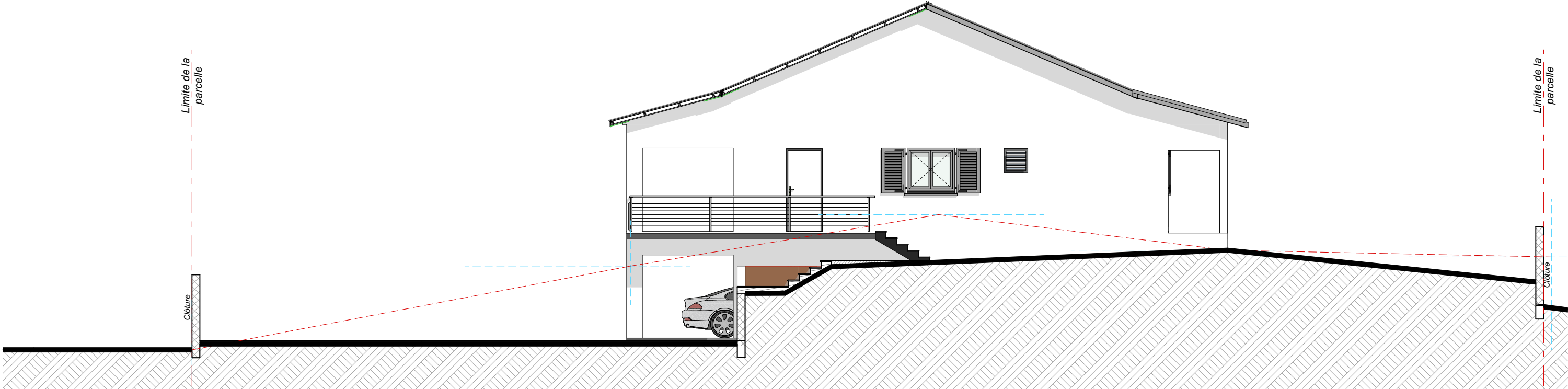
FACADE OUEST



FACADE EST



FACADE NORD



FACADE SUD



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE		Date : 19 Déc. 2025
		IND 0 : -- / -- /2025
PCMI 6	Insertion paysagère	ECH :



Perspective 01



Perspective 02



Perspective 03



Perspective 04



