



## Arrêté N° 00414-2022 du 21 novembre 2022

### 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>	21/10/2022	<b>N° PC 974 406 22 A0098</b>	
<b>RECEPISSE AFFICHE LE :</b>	28/10/2022	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :</b>	
<b>DEMANDE COMPLETEE LE :</b>	/	<b>Existante :</b>	0
<b>Par :</b>	SCI VPJ	<b>Démolie :</b>	0
<b>Demeurant à :</b>	34 rue Hypolite Foucques 97440 ST ANDRE	<b>Créée :</b>	228
<b>Représenté(e) par :</b>	VINGUETAMA PERIANAGOM joselito	<b>Totale :</b>	<b>228</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Rue Henri Pignolet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
<b>Référence cadastrale :</b>	406 100 AO 297		
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle construction		
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation	/	
<b>Sous-destination de la construction :</b>	/		
<b>Nombre de logements :</b>	2		

**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 Henri Pignolet,
- pour une surface plancher créée de 228 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B2,

CONSIDERANT que le CERFA ne précise pas la surface taxable créée pour les locaux clos et couverts à usage de stationnement non situés dans la verticalité du bâti, alors que le projet comporte ce type de locaux.

CONSIDERANT l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *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 fait état d'un plan coupe incohérent avec le reste des pièces graphiques du dossier.

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 ne comporte pas cette pièce obligatoire.

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *La localisation des accès des véhicules doit être choisie*

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65  
Mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)  
*Lundi, mardi, mercredi et jeudi de 8h00 à 16h30  
Vendredi de 8h00 à 12h30*

**Arrêté N° 00414-2022**  
**Date: 21/11/2022**

Publicité le 21/11/2022

en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UR du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- 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 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. 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.

## 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° 00414-2022  
Date: 21/11/2022

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65  
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr  
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30