



## Arrêté N° 00077-2023 du 08 mars 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>	25/01/2023	<b>N° PC 974 406 23 A0010</b>	
<b>RECEPISSE AFFICHE LE :</b>	03/02/2023		
<b>DEMANDE COMPLETEE LE :</b>	25/01/2023		
<b>Par :</b>	Monsieur CARDIN Guillaume Artimoana	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ) :	
<b>Demeurant à :</b>	2 rue du Commerce 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Existante : 0	
<b>Représenté(e) par :</b>	/	Démolie : 0	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	2 rue du Commerce 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée : 1053	
<b>Référence cadastrale :</b>	406 AH 664	Totale : 1053	
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle Construction	Si dossier modificatif, surface antérieure : /	
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation Bureaux Commerce		
<b>Sous-destination de la construction :</b>			
<b>Nombre de logement(s) :</b>	3		

**Le Maire,**

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 2 rue du Commerce,
- Pour une surface plancher créée de 1053 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 : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que le CERFA est incomplet car la surface de stationnement clos et couvert n'est pas précisé.

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.* » et que le projet ainsi présenté fait état d'un aménagement ne permettant pas de respecter les paramètres précités notamment sur le stockage des ordures ménagères.

CONSIDERANT l'article R.431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Le projet architectural comprend une notice précisant :*

1° *L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*

2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :*

a) *L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*

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° 00077-2023**  
**Date: 08/03/2023**

**Publicité le 08/03/2023**

- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;  
c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;  
d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;  
e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;  
f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et que le projet ne comporte pas cette pièce obligatoire.

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 est jugé insuffisant car :*

- Il n'est pas cotée en trois dimensions et que l'implantation des réseaux n'est pas mentionnée.

CONSIDERANT l'article R.431-24 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas ces pièces obligatoires :

- Un plan de division alors qu'il est notifié dans le CERFA une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la construction.
- Le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires

CONSIDERANT l'article 4.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.*

*La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. » et que le projet ainsi présenté ne comporte pas de système d'assainissement.*

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 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme 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 fait état d'aucun aménagement pour l'eau pluviale.*

CONSIDERANT l'article 6.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum.*

*Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait est porté à 5,00 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une implantation :*

- A moins de 4.00 m de la rue du commerce.
- A moins de 5.00 m de la rue de la République.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *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'un recul à 1.50 m.*

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.*

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UB 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 :*

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faitage,
- R+1+C

*La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction en R+2 et d'une hauteur au faitage au-dessus du maximum autorisée.*

CONSIDERANT l'article 11 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.* » et que le projet ainsi présenté de par son architecture et son volume ne s'intègre pas dans le paysage environnant.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%. Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.* » et que le projet ainsi présenté fait état de toitures terrasses et de pente de toit inférieurs au 15° minimum.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
- logement de moins de 30 m <sup>2</sup>	1 place par logement
- logement de plus de 30 m <sup>2</sup>	1,5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par logement
<b>ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX ET ACTIVITES</b>	
- commerce et service de proximité	50% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- bureau	60% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
- stationnement vélo	2 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher quel que soit l'usage de la construction

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Le projet ainsi présenté fait état de 17 places au lieu des 29 places nécessaires.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Au minimum 40% 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. 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 réduit à 20%.* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

**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 BAMBBA  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° 00077-2023**  
**Date: 08/03/2023**

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10  
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*