



LA PLAINE DES PALMISTES

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

<b>Demande déposée le :</b>	08/10/2019
<b>Demande complétée le :</b>	/
<b>Récépissé affiché le :</b>	11/10/2019
<b>Par :</b>	Monsieur HUET Jean Arnaud
<b>Demeurant à :</b>	31, Chemin Millecols 97470 SAINT BENOIT
<b>Représenté(e) par :</b>	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	ALL DES AGAPANTHES 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 1302
<b>Nature des travaux :</b>	Construction de deux villas f4
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation
<b>Sous-destination de la construction :</b>	
<b>Nombre de logement(s) :</b>	2
<b>Objet de la modification :</b>	Augmentation de l'emprise au sol Hauteur Déplacement implantation

<b>N° PC 974 406 19 A0057 M01</b>	
<b>Surface de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Existante :</b>	136,82
<b>Démolie :</b>	0
<b>Créée :</b>	75,16
<b>Totale :</b>	211,98
<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	136,82

**Le Maire,**  
Vu la demande susvisée,  
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 20/03/2019,  
Vu le règlement de la zone PLU : AUB,  
Vu le règlement de la zone PPR : B3

CONSIDERANT que le bénéficiaire du permis de construire en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures, et que le projet tel que présenté fait état d'une demande de permis modificatif portant sur des modifications importantes du projet initial notamment en termes de volumes, un nouveau permis de construire est nécessaire (CERFA 13406\*06).

CONSIDERANT l'article R 431-8 du code de l'urbanisme en vigueur qui indique 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 :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- Les matériaux et les couleurs des constructions ;
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191024-00352-2019-AR  
Date de télétransmission : 24/10/2019  
Date de réception préfecture : 24/10/2019



f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » et quel projet ainsi présenté ne présente pas cette pièce nécessaire à la compréhension du dossier.

CONSIDERANT l'article Art. R 431.10.c du code de l'urbanisme en vigueur qui indique que « Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain » » et quel projet ainsi présenté ne présente pas cette pièce nécessaire à la compréhension 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 ainsi présenté ne dispose pas du dit document.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

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.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts. » et que le projet ainsi présenté fait état d'un pourcentage d'espaces perméables de 26%.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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 grouper) 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'un projet ne traitant pas cette problématique.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise 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° minimum et 45° 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. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec une toiture mono-pente.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une arête au faîtage dans le sens le plus court.

### A R R E T E

**Article 1:** Le permis de construire modificatif est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée,

**Article 2:** Les réserves émises au permis de construire n° 232-2019 demeurent applicables.

**Le Maire,**

**Marc Luc BOYER.**



### Attention

#### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191024-00352-2019-AR  
Date de télétransmission : 24/10/2019  
Date de réception préfecture : 24/10/2019

Arrêté N° 00352-2019  
Date: 24/10/2019

Hotel de ville – 230 rue de la République – 97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 – Fax : 02 62 51 37 65 – e-mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)