



LA PLAINE DES PALMISTES

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

<b>Demande déposée le :</b>	15/10/2020	<b>N° PC 974 406 20 A0096</b>	
<b>Récépissé affiché le :</b>	/		
<b>Demande complétée le :</b>	/		
<b>Par :</b>	Monsieur VERDIER Alexandre	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	7 Rue Labourdonnais 97470 SAINT BENOIT	<b>Existante :</b>	0
<b>Représenté(e) par :</b>	/	<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	RUE DES SORBIERS 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AI 1007	<b>Créée :</b>	104,47
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle construction	<b>Totale :</b>	104,47
<b>Destination de la construction :</b>	Habitation	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
<b>Sous-destination de la construction :</b>			
<b>Nombre de logement :</b>	1		

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé RUE DES SORBIERS,
- Pour une surface plancher créée de 104,47 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 Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 20/03/2020,

Vu le règlement de la zone PLU : AUB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que la parcelle AI 1007 est inexistante au cadastre ainsi que dans la base communale

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise « *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.* » et que le projet ainsi présenté n'aborde aucune solution pour cette problématique.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement AUB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « *En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201103-PC20A0096-AR  
Date de télétransmission : 03/11/2020  
Date de réception en préfecture : 03/11/2020

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 à 3.20 m des limites séparatives car l'échelle indiquée est non respectée.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement AUB 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° 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%. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précisés.

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 comprend pas ledit document.

CONSIDERANT l'article 675 du code civil qui indique que « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. » et que le projet ainsi présenté fait état d'ouverture en mitoyenneté.

### A R R E T E

**Article 1** : Le présent Permis de Construire est REFUSÉ.

L'adjoint délégué à l'urbanisme,

François ERUTEAU de LACLOS



### 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*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201103-PC20A0096-AR  
Date de télétransmission : 03/11/2020  
Date de réception préfecture : 03/11/2020