



## Arrêté N° 00112-2022 du 04 avril 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> <b>RECEPISSE AFFICHE LE :</b> <b>DEMANDE COMPLETEE LE :</b>	<b>21/03/2022</b> <b>24/03/2022</b> <b>/</b>	<b>N° PC 974 406 22 A0024</b>	
<b>Par :</b> <b>Demeurant à :</b> <b>Représenté(e) par :</b>	Madame KICHENAMAN MARIE PATRICIA 10, rue emile RITOU 97431la Plaine des Palmistes /	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m<sup>2</sup>) :</b> <b>Existante :</b>	<b>0</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b> <b>Référence cadastrale :</b>	85, rue Fremicourt PERRAULT 97431 La Plaine des Palmistes 406 AV 891	<b>Démolie :</b> <b>Créée :</b>	<b>0</b> <b>141,3</b>
<b>Nature des travaux :</b> <b>Destination de la construction :</b> <b>Sous-destination de la construction :</b> <b>Nombre de logements :</b>	Nouvelle Construction Habitation  1	<b>Totale :</b>	<b>141,3</b>
		<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Nouvelle Construction,
- sur un terrain situé 85 RUE FREMICOURT PERRAULT,
- pour une surface plancher créée de 141,3 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 : UC,

Vu le règlement de la zone PPR : B2,

CONSIDERANT que la surface de plancher existante n'est pas indiquée.

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 a un plan coupe PCMI 3 qui est jugé insuffisant car il ne respecte par l'ensemble des paramètres précitées.

CONSIDERANT l'article 6.1 du règlement B2 du plan préventions des risques en vigueur qui indique « *La création de nouvelles surfaces destinées à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées au-dessous de la cote de référence* » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction en-dessous de la côte de référence.

CONSIDERANT l'article 3.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *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* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

CONSIDERANT l'article 8.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Deux constructions principales non contiguës, doivent être*

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

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20220404-00112-2022-AR  
 Date de télétransmission : 04/04/2022  
 Date de réception préfecture : 04/04/2022

Arrêté N° 00112-2022  
 Date: 04/04/2022

*distantes d'au moins 7,00 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.*

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.*

*Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.*

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UC 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 ne respecte pas l'article précité.*

### A R R E T E

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

Pour le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme

François FRUTEAU de LA...



#### 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*

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° 00112-2022**  
**Date: 04/04/2022**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220404-00112-2022-AR  
Date de télétransmission : 04/04/2022  
Date de réception préfecture : 04/04/2022