



LA PLAINE DES PALMISTES

**ARRETÉ N°065/2018 PORTANT
DECLARATION PREALABLE
DELIVRÉ AVEC PRESCRIPTIONS PAR LE MAIRE AU NOM DE
LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES**

Demande déposée le 22/02/2018	
Par :	Monsieur FOUGERON LAURENT
Demeurant à :	4 RUE DU PERE COUPY 97431 PLAINE DES PALMISTES.
Sur un terrain sis à :	4 RUE DU PERE COUPY 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AE 540
Nature des Travaux :	Création d'un garage ouvert
Destination de l'habitation :	Habitation

N° DP 974 406 18 G0012

Surface de plancher existante : 75 m²Surface de plancher créée : 31,8 m²Si dossier modificatif
Surface de plancher antérieure : m²Surface de plancher nouvelle : 106.8 m²**Le Maire :**

Vu la déclaration préalable présentée le 22/02/2018 par Monsieur FOUGERON LAURENT,
Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un garage ouvert.
- sur un terrain situé 4 RUE DU PERE COUPY
- pour une surface de plancher créée de 31.8 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 30/06/2016

Vu le règlement de la zone : UB,

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.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDERANT l'article 11.1 du règlement UB du plan local d'urbanisme qui indique que « *Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.* »

« *Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noir, bleue, verts, mauve et blanc est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier le respect de ces éléments.

ARRETÉ

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet D'UNE DECISION DE NON OPPOSITION AVEC DES PRESCRIPTIONS définies à l'article 2 et sous réserve du respect des conditions particulières.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter 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.* ».

Le pétitionnaire devra respecter les couleurs préconisées par l'article 11.1 du règlement UB du plan local d'urbanisme qui indique que :

« *Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.* »

« *Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, verts, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.* »

Article 3 : Si votre projet comporte un volet démolition, en application du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté

- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

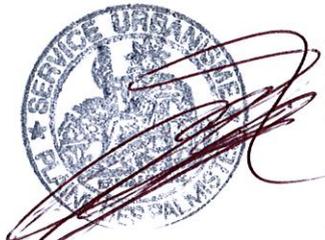
Article 4 : Le projet devra respecter l'ensemble du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et Mouvement de terrain de la commune de la Plaine des Palmistes approuvé le 05/12/2011 et notamment les prescriptions relatives à la zones B3 ainsi que le chapitre 2, qui précise les recommandations générales qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal quel que soit le classement réglementaire des terrains dans le P.P.R.

- L'absence de risque naturel localisé méritera d'être vérifiée. D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets (y compris durant la phase « chantier ») ;
- Les fonds de ravines, les berges et les flancs de ravines sur quelque dizaines de mètres méritent notamment au droit et abords des ouvrages hydrauliques d'être dégagés de tous obstacles susceptible de favoriser les embâcles ;
- Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés drainage,...) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. On veillera à la surveillance et à l'entretien des ouvrages ;
- Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements ;
- Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives
- Le libre écoulement des eaux de pluie et des champs d'inondation ne doivent pas être restreints (clôtures totalement en dur et remblais significatifs à proscrire,...)
- Tout projet de construction devra être évité, voire proscrire, dans les talwegs ou à proximité immédiate (car lors de fortes précipitations, les zones en creux d'un terrain peuvent se transformer subitement en ravine) ;
- Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister à l'érosion et aux pressions pouvant survenir

Article 5 : L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément au 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 L151-19 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. 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 mètre et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 mètre et 0,90 mètre. Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

Article 6 : Sous réserve que le raccordement de chaque lot aux divers réseaux soit réalisé en accord avec les concessionnaires (EDF, eaux, SPANC, EP, ...).Le pétitionnaire devra assurer à ses frais le raccordement aux réseaux et sous respect du Code de l'Urbanisme.



La Plaine des Palmistes,
Le 15 MARS 2018
Le Maire,

Marc Luc BOYER.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur (ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément au code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peu(ven)t commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le contenu du panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet officiel de l'administration française : www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.