



LA PLAINE DES PALMISTES

PORTANT REFUS D'UNE DECLARATION PREALABLE DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le : 04/08/2020 Récépissé affiché le : / Dossier complété le : /	N° DP 974 406 20 G0032	
Par : Monsieur LAURET JOSE LUCIANO Demeurant à : 114, CHEMIN SEVERE 97437 SAINTE – ANNE Représenté(e) par : / Sur un terrain sis à : 231 RUE DE LA REPUBLIQUE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AK 275	Surface(s) de plancher déclarées (m²):	
Nature des travaux : Nouvelle construction	Existante :	0
Destination de la construction : Habitation	Démolie :	0
Sous destination de la construction : /	Créée :	31
Nombre de logement : 1	Totale :	31
	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 231 RUE DE LA REPUBLIQUE,
- Pour une surface plancher créée de 31 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 20/03/2019,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT l'article R*421-14 du code de l'urbanisme qui indique que « *Sont soumis a permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :*

Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction supérieure à 20 m² et doit donc faire l'objet d'une demande de permis de construire.

CONSIDÉRANT 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 ainsi présenté à un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

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'ouvrages, le projet ainsi présenté ne comprend pas ledit document.*

Accusé de réception en préfecture
 974-0097-00065-20200901-00256-2020-AR
 Date de télétransmission : 02/09/2020
 Date de réception préfecture : 02/09/2020

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 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 ne fait état d'aménagement pour l'eau pluviale.

CONSIDERANT l'article 11.4 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du 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 L. 123-1-5 7° 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 colorés 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 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre

0,30 et 0,90 mètre.

- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre notamment la hauteur des murs en moellon.

CONSIDERANT l'article 11.5 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui précise que « Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement » et que le projet ainsi présenté fait état de mur de soutènement ne respectant pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB qui précise que :

Désignation de la construction	Aire de stationnement à prévoir
	Habitat
Logement de moins de 30 m ²	1 place par logement
Logement de plus de 30 m ²	1.5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble du projet

Et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction avec un nombre de places de parking insuffisant.

A R R E T E

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

François FRUTEAU de LACLOS.

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 demandeur peut (ven) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il (s) eu (ven) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20200902-00256-2020-AR
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020