



LA PLAINE DES PALMISTES

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

<b>Demande déposée le :</b> 16/11/2020 <b>Récépissé affiché le :</b> / <b>Dossier complété le :</b> /	<b>N° DP 974 406 20 G0054</b>
<b>Par :</b> Madame ASSERPE Maryse <b>Demeurant à :</b> 20 Rue des Cyprès 97431 PLAINE DES PALMISTES <b>Représenté(e) par :</b> / <b>Sur un terrain sis à :</b> 5004 Lot Eucalyptus 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AI 558	<b>Surface(s) de plancher déclarées (m²):</b> <b>Existante :</b> NC <b>Démolie :</b> 0 <b>Créée :</b> 6.53 <b>Totale :</b> NC <b>Si dossier modificatif, surface antérieure :</b> NC
<b>Nature des travaux :</b> Réalisation d'une chambre	
<b>Destination de la construction :</b> <b>Sous destination de la construction :</b> <b>Nombre de logement :</b> 1	

**Le Maire,**

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la réalisation d'une chambre,
- Sur un terrain situé 5004 Lot Eucalyptus,
- Pour une surface plancher créée de 6.53 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 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 : UR,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que la surface plancher existante n'est pas mentionnée.

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.*

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20201130-DP20G0054-AR  
 Date de télétransmission : 30/11/2020  
 Date de dépôt en préfecture : 30/11/2020

DP 974 406 20 G0054

CONSIDERANT l'article R\*431-10 du code de l'urbanisme qui indique que « *Le projet architectural comprend également :*

a) *Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur* » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UC 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.*

*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 permet pas de vérifier les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.*

*En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

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%.* » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UC du Plan Local d'Urbanisme qui indique 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.*

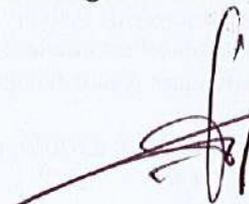
*Au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.*

*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 ne permet pas de vérifier les paramètres précités.

#### A R R E T E

**Article 1 :** La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201130-DP20G0054-AR  
Date de télétransmission: 30/11/2020  
Date de réception en préfecture: 30/11/2020