



## Arrêté N° 00402-2021 du 26 octobre 2021

### PORTANT REFUS A DECLARATION PREALABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

|                                       |                                                            |                                                 |    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----|
| DEMANDE DEPOSEE LE :                  | 04/10/2021                                                 | N° DP 974 406 21 G0071                          |    |
| DEMANDE COMPLETEE LE :                | /                                                          | Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :       |    |
| Par :                                 | Monsieur AMAYE MANDINY Rodolphe                            | Existante :                                     | NC |
| Demeurant à :                         | 3 Impasse Grondin Yvonnia<br>97431 LA PLAINE DES PALMISTES | Démolie :                                       | NC |
| Représenté(e) par :                   | /                                                          | Créée :                                         | NC |
| Sur un terrain sis à :                | 3 IMP GRONDIN YVONIA                                       | Totale :                                        | NC |
| Référence cadastrale :                | 97431 LA PLAINE DES PALMISTES<br>406 AV 677, 406 AV 826    | Si dossier modificatif,<br>surface antérieure : |    |
| Nature des travaux :                  | Construction temple                                        |                                                 |    |
| Destination de la construction :      |                                                            |                                                 |    |
| Sous-destination de la construction : |                                                            | /                                               |    |
| Nombre de logement :                  | 0                                                          |                                                 |    |

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction temple,
- sur un terrain situé 3 IMP GRONDIN YVONIA,
- pour une surface plancher créée de 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 des zones PLU : UB, N,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1,

### A R R E T E

CONSIDERANT que le CERFA ne précise pas les surfaces de plancher existantes et créées et que la page 13 à 15 sont incomplètes.

CONSIDERANT que le projet a une extension en lien avec la maison existante et que celle-ci ne fait pas l'objet des plans

CONSIDERANT 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.*

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  
974-219740065-20211026-00402-2021-AR  
Date de télétransmission : 26/10/2021  
Date de réception préfecture : 26/10/2021

Arrêté N° 00402-2021  
Date: 26/10/2021

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 a un plan masse DP 2 qui est jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

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 ne présente pas cette pièce.

CONSIDERANT l'article R 431-10 a du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « 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 ne présente pas cette pièce.

CONSIDERANT l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme en vigueur qui précise que « Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. » et que les photos du projet ne respectent pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 4.1 du règlement R1 du plan préventions du risques en vigueur qui précise que « Les travaux conduisant à augmenter le nombre de logements ou de personnes exposées aux risques ; plus précisément, sont interdites toutes les constructions nouvelles ne figurant pas dans la liste des opérations autorisées au 4.2. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier si le projet est implanté ou pas sur la zone R1 grevant sur la parcelle

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. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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 UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 9.2 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.» et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 13.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Au minimum 40% 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. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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 respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 12.2 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme qui indique que :

| DESIGNATION DE LA CONSTRUCTION           | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR                                                   |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| - logement de moins de 30 m <sup>2</sup> | 1 place par logement                                                               |
| - logement de plus de 30 m <sup>2</sup>  | 1,5 place par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération |
| - stationnement vélo                     | 2 m <sup>2</sup> par logement                                                      |

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

**ARRÊTE**

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

Pour Le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

François FRUTEAU 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*

**Arrêté N° 00402-2021**  
**Date: 26/10/2021**

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20211026-00402-2021-AR  
Date de télétransmission : 26/10/2021  
Date de réception préfecture : 26/10/2021