



## Arrêté N° 00186-2023 du 30 mai 2023

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

|                                       |   |  |        |
|---------------------------------------|---|--|--------|
| DEMANDE DEPOSEE LE :                  | 10/05/2023  | N° DP 974 406 23 G0023                                 |        |
| RECEPISSE AFFICHE LE :                | 12/05/2023  |  |        |
| DEMANDE COMPLETEE LE :                | /   |  |        |
| Par :                                 | Monsieur POTHIN Philippe                            | Surface(s) de plancher déclarée(s) (m <sup>2</sup> ) : |        |
| Demeurant à :                         | 175 rue Emile Evan<br>97431 LA PLAINE DES PALMISTES | Existante :  | 155    |
| Représenté(e) par :                   | /   | Démolie :  | 0      |
| Sur un terrain sis à :                | 175 rue Emile Evan<br>97431 LA PLAINE DES PALMISTES | Créée :  | 8,42   |
| Référence cadastrale :                | 406 AW 971  | Totale :   | 163,42 |
| Nature des travaux :                  | Travaux sur construction existante                  | Si dossier modificatif,<br>surface antérieure :        | /      |
| Destination de la construction :      | Habitation  |  |        |
| Sous-destination de la construction : | /   |  |        |
| Nombre de logement existant :         | 1   |  |        |

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des travaux sur construction existante,
- sur un terrain situé 175 rue Emile Evan,
- pour une surface plancher créée de 8,42 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 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 a un plan masse PCMI 2 qui ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UR 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.*

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10  
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr  
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Arrêté N° 00186-2023  
Date: 30/05/2023

Publicité le 31/05/2023

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 fait état d'aucun aménagement pour l'eau pluviale.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

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 fait état d'une implantation sur la limite séparative.

CONSIDERANT l'article 10.1 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- 7,00 mètres au faîtage,

- R+c

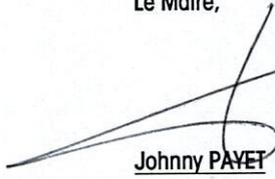
La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement UR 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 ces paramètres

## ARRETE

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

Le Maire,

  
Johnny PAVET



**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° 00186-2023**  
**Date: 30/05/2023**

230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10  
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr  
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30