



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>	02/06/2020	<b>N° DP 974 406 20 G0020</b>	
<b>Récépissé affiché le :</b>	/		
<b>Dossier complété le :</b>	/		
<b>Par :</b>	Madame JEVA Emile	<b>Surface(s) de plancher déclarées (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	15 Impasse des Gardénias 97431 PLAINE DES PALMISTES	<b>Existante :</b>	54
<b>Représenté(e) par :</b>		<b>Démolie :</b>	0
<b>Sur un terrain sis à :</b>	15 IMPASSE DES GARDENIAS 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 413	<b>Créée :</b>	12,68
<b>Nature des travaux :</b>	Nouvelle construction	<b>Totale :</b>	66,68
<b>Destination de la construction :</b>	Bureaux	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	/
<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 Nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 15 IMPASSE DES GARDENIAS,
- Pour une surface plancher créée de 12,68 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 : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDÉRANT que le plan masse du PC 974 406 04 A0074 présente une construction qui est incohérente avec les photos aériennes qui présente une extension ayant fait l'objet d'aucune autorisation.

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.*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200622-00170-2020-AR  
Date de télétransmission : 22/06/2020  
Date de réception préfecture : 22/06/2020



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.

CONSIDÉRANT l'article R.431-16 c) 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'une telle installation » et que le projet ainsi présenté fait état en date 09 février 2005 d'un refus de conformité en raison d'un problème du système d'assainissement existant.

CONSIDÉRANT l'article R 4214-26 du code de travail qui indique que « Les lieux de travail, y compris les locaux annexes, aménagés dans un bâtiment neuf ou dans la partie neuve d'un bâtiment existant sont accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur type de handicap.

Les lieux de travail sont considérés comme accessibles aux personnes handicapées lorsque celles-ci peuvent accéder à ces lieux, y circuler, les évacuer, se repérer, communiquer, avec la plus grande autonomie possible.

Les lieux de travail sont conçus de manière à permettre l'adaptation des postes de travail aux personnes handicapées ou à rendre ultérieurement possible l'adaptation des postes de travail » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ce paramètre.

CONSIDÉRANT l'article 3.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour » et que le projet ainsi présenté ne fait pas état d'une aire de retournement, or la parcelle est située à plus de 50 m de la voie publique.

CONSIDÉRANT l'article 4.3 du règlement UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui indique « 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 fait état d'un projet ne traitant pas cette problématique.

CONSIDÉRANT 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 fait état sur une des pièces (Photos du projet) que la construction n'est pas implantée en limites séparatives.

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

Désignation de la construction	Aire de stationnement à prévoir
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 du projet
Bureaux	60 % de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place.

Et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet ne comportant pas le nombre de parking suffisant.

### A R R E T E

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

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 peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de notification. Il (ou elle) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20200622-00170-2020-AR  
 Date de télétransmission : 22/06/2020  
 Date de réception préfecture : 22/06/2020