



**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>	<b>24/11/2020</b>	<b>N° DP 974 406 20 G0056</b>	
<b>Récépissé affiché le :</b>	/		
<b>Dossier complété le :</b>	/		
<b>Par :</b>	<b>Monsieur SAMINADIN José</b>	<b>Surface(s) de plancher déclarées (m²):</b>	
<b>Demeurant à :</b>	<b>24 Rue Louis Parny 97431 PLAINE DES PALMISTES</b>	<b>Existante :</b>	<b>0</b>
<b>Représenté(e) par :</b>	/	<b>Démolie :</b>	<b>0</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>30 RUE LOUIS PARNY 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 171, 406 AV 297</b>	<b>Créée :</b>	<b>19</b>
<b>Nature des travaux :</b>	<b>Nouvelle construction</b>	<b>Totale :</b>	<b>19</b>
<b>Destination de la construction :</b>	<b>Habitation</b>	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	<i>/</i>
<b>Sous destination de la construction :</b>			
<b>Nombre de logement :</b>	<b>1</b>		

**Le Maire,**

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur un terrain situé 30 RUE LOUIS PARNY,
- Pour une surface plancher créée de 19 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, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1

CONSIDERANT l'article 4.2 du règlement R1 du PPR qui indique que « *Les aménagements liés à la desserte de parcelles, à condition de démontrer la non aggravation des risques naturels par une attestation fournie par le maître d'œuvre.* » et que le projet ainsi présenté ne présente pas ladite attestation.

CONSIDERANT l'article R\*421-14 du code de l'urbanisme en vigueur qui précise 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 :*

a) *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 emprise au sol supérieure à 20 m² une demande de permis de construire est donc nécessaire.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme qui indique que « *Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.*

*Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :*

*Pour celles à sens unique :*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201217-DP20G0056-AR  
Date de télétransmission : 17/12/2020  
Date de réception préfecture : 17/12/2020

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre. -
- Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

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 (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 11.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui indique « 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. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme 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 ne respecte pas 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,




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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20201217-DP20G0056-AR  
Date de télétransmission : 17/12/2020  
Date de dépôt en préfecture : 17/12/2020

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431

Arrêté N° 00395-2020

Date : 17/12/2020

62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail :

[mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)

La Plaine des Palmistes