



LA PLAINE DES PALMISTES

**PORTANT OPPOSITION A UNE DECLARATION
PREALABLE
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE
LA PLAINE DES PALMISTES**

Demande déposée le :	02/05/2019	N° DP 974 406 19 G0021	
Demande affichée le :	02/05/2019	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²):	
Dossier complet le :	/	Existante :	0
Par :	Monsieur PLANTE Jean Baptiste	Démolie :	40
Demeurant à :	9 Rue Luc Boyer 97431 PLAINE DES PALMISTES	Crée :	40
Représenté(e) par :	SOLIHA 95 BIS Rue des Deux Canons CS 21066 97495 Sainte-Clotilde Cedex	Totale :	0
Sur un terrain sis à :	Rue Luc Boyer 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	<i>Si dossier modificatif, surface antérieure :</i>	
Référence cadastrale :	406 AO 446		
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante		
Destination de la construction :	Habitation	/	
Sous-destination de la construction :	Logement		
Nombre de logement :	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 Rue Luc Boyer,
- Pour une surface plancher créée de 40 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 de la zone PLU : A,

Vu le règlement de la zone PPR : B2.

CONSIDERANT l'article 6 du règlement B2 du PPR en vigueur qui indique que « *Ce zonage correspond aux secteurs exposés à un aléa moyen d'inondation et à un aléa nul ou faible à modéré de mouvements de terrain.*

Les écoulements en crue centennale respectent les conditions suivantes :

Hauteurs d'eau inférieures à 1 m ;

Vitesses inférieures à 1 m/s.

Cote de référence : au niveau de la cote de référence de la crue centennale et à défaut à 1 m

Au-dessus du terrain naturel. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une construction implantée au-dessous de la cote de référence.

CONSIDERANT l'article 2.2 du règlement A du Plan Local D'urbanisme en vigueur qui précise que « *Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant et d'amélioration sans augmentation de la surface de plancher initiale, des constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole* » et que le projet ainsi présenté ne dispose pas d'un document prouvant la légalité du bâtiment existant.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190520-140-2019-AR
Date de télétransmission : 20/05/2019
Date de réception préfecture : 20/05/2019

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 construction à 2.50 et 3.15 m des limites séparatives de l'unité foncière.

CONSIDERANT l'article R.431-16 d 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 ne dispose pas du dit document.

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 ainsi présenté à un plan masse PCMI 2 jugé insuffisant car il ne respecte pas les paramètres précités.

CONSIDERANT l'article R 431-36 du code de l'urbanisme qui indique que « Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10, à l'article R. 431-14, aux b et g de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-18, R. 431-18-1, R. 431-21, R. 431-23-2, R. 431-25, R. 431-31 à R. 431-33 et R. 431-34-1 » est que l'article R 431-8 indique que « Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux. » et que le projet ne présente pas ladite notice.

CONSIDERANT l'article R 431-36 du code de l'urbanisme qui indique que « Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10, à l'article R. 431-14, aux b et g de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-18, R. 431-18-1, **R. 431-21**, R. 431-23-2, R. 431-25, R. 431-31 à R. 431-33 et R. 431-34-1 » est que l'article R 431-21 indique que « Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;

b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. » et que le projet ainsi présenté ne dispose pas de ces documents.

A R R E T E

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

**La Plaine des Palmistes, le
Pour le Maire empêché,**



Sylvie DE ALMEIDA SANTOS



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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190520-140-2019-AR
Date de télétransmission : 20/05/2019
Date de réception préfecture : 20/05/2019