

Arrêté N° 00479-2024 du 26 novembre 2024

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	30/10/2024	N° DP 974 406 24 G0089	
RECEPISSE AFFICHE LE :	20/11/2024	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	30/10/2024	Existante :	NC
Par :	Monsieur Patchama Cyrille	Démolie :	0
Demeurant à :	559, chemin étang cambuston 97440 ST ANDRE	Créée :	0
Représenté(e) par :	/	Totale :	NC
Sur un terrain sis à :	141 Rue Henri pignolet 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AO 118	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Référence cadastrale :		/	
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante		
Destination de la construction :	Habitation		
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement :			

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 141 Rue Henri pignolet,
- Pour une surface plancher créée de 0 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 27/05/2023,

Vu le règlement de la zone PLU : UR

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

CONSIDERANT que la surface de plancher existante n’est pas précisée.

CONSIDERANT que le projet concerne la création de plusieurs logements destinés à un usage de résidence secondaire, sur un terrain qui comporte déjà des logements à vocation locative, impliquant une adaptation de l’aménagement du site en fonction des usages distincts des biens existants et projetés et que le projet ainsi présenté ne permet pas de faire la distinction.

CONSIDERANT l’article R*431-9 du code de l’urbanisme qui indique 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 fait état d'un plan masse ne respectant par l'article précité.

Considérant l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui indique que « Sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. » et que le projet ainsi présenté fait état d'aucune création de surface de plancher or le projet comporte des superficies rentrant dans le champ de l'article précité.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UR 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 ce paramètres.

CONSIDERANT l'article 12.1 du règlement UR qui indique que « Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité.

A R R E T E

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

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur du Service Technique
et Environnement

Johnny PAYET

Cédric LEBON



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