



LA PLAINE DES PALMISTES

PORTANT REFUS D'UNE DECLARATION PREALABLE DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Demande déposée le :	09/04/2021	N° DP 974 406 21 G0023	
Dossier complété le :	/	Surface(s) de plancher déclarées (m²):	
Par :	Madame JALA Jeanne	Existante :	NC
Demeurant à :	764 Route de Salazie L'ilet 97440 SAINT ANDRE	Démolie :	0
Représenté(e) par :	/	Créée :	0
Sur un terrain sis à :	23 RUE RICHARD ADOLPHE 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AM 494	Totale :	NC
Nature des travaux :	Division en vue de construire	Si dossier modificatif, Surface antérieure :	
Destination de la construction :	NC	/	
Sous destination de la construction :	NC		
Nombre de logement :	NC		

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une division en vue de construire,
- Sur un terrain situé 23 RUE RICHARD ADOLPHE,
- 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 20/03/2019,

Vu le règlement des zones PLU : UC, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1,

CONSIDERANT l'article R.421-19 du code de l'urbanisme qui indique que : « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager* :

a) *Les lotissements : Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement...* » et que le projet ainsi présenté qui fait état de la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement, **relève alors d'un permis d'aménager** qui nécessite un formulaire CERFA n° 13406*05 et non d'une **déclaration préalable** CERFA 13702*04 tel que mise en œuvre dans ce dossier.

CONSIDERANT l'article Art. R. 441-10 b et c) du code de l'urbanisme qui indique que « *Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain. Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées est nécessaire* » et que le projet ainsi présenté ne respect pas les paramètres précités.

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210511-DP21G0023-AR
Date de télétransmission : 11/05/2021
Date de réception en préfecture : 11/05/2021

DP 974 406 21 G0023

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « Pour les voiries à sens unique :

-avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,

Pour les voiries à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur.

Pour les deux types de voirie :

- 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. » et que le projet ainsi présenté ne permet pas de vérifier ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « 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 fait état de l'absence d'aire de retournement.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UB du plan local d'urbanisme en vigueur 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 ces paramètres.

CONSIDERANT l'article Art. L. 441-4 du code de l'urbanisme qui indique que « La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. » 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,



François 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 peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20210511-DP21G0023-AR
Date de réception : 11/05/2021
Date de réception en préfecture : 11/05/2021

Arrêté N° 00169-2021
Date: 11/05/2021
Tél : 02 62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr