



Arrêté N° 00073-2022 du 07 mars 2022

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	10/02/2022	N° DP 974 406 22 G0007	
RECEPISSE AFFICHE LE :	18/02/2022	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	10/02/2022	Existante :	NC
Par :	Madame LEOCADIE Michelle	Démolie :	0
Demeurant à :	71 rue Robert Bertin 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	0
Représenté(e) par :	/	Totale :	NC
Sur un terrain sis à :	71 rue Robert Bertin 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Référence cadastrale :	406 AW 230		
Nature des travaux :	Division en vue de construire		
Destination de la construction :	/		
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement(s) :	NC		

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- pour Division en vue de construire,
- sur un terrain situé 71 rue Robert Bertin,
- pour une surface plancher créée de 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 : UR

Vu le règlement de la zone PPR : B3,

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. 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. » Le seuil fixé par le Conseil d'Etat étant de 2500 m² et que le projet ainsi présenté fait état d'une unité foncière de 4630 m² le recours à un architecte est obligatoire.

CONSIDERANT l'article 3.2 du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas l'article précité car la rue Bertin ROBERT est une ligne (3000) ouverte à la circulation

CONSIDERANT l'article 5 du règlement UR du plan local d'urbanisme qui indique « Non réglementée, sous réserve de respecter les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement conforme aux exigences sanitaires. » et que le projet ainsi présenté fait état de parcelle fille avec des surfaces ne permettant pas de respecter l'article précité.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UR du plan local d'urbanisme qui indique « Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

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 ne respecte pas l'article précité.

ARRÊTÉ

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

Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

François FRUTEAU de LACLOS



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

Arrêté N° 00073-2022
Date: 07/03/2022

230, rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220307-0073-2022-AR
Date de télétransmission : 07/03/2022
Date de réception préfecture : 07/03/2022