REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Arrêté N° 00116-2023 du 07 avril 2023

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	08/03/2023
RECEPISSE AFFICHE LE :	14/03/2023
DEMANDE COMPLETEE LE :	08/03/2023
Par :	Monsieur VANDECASTEELE Arnaud
Demeurant à :	9 rue Louis Decotte 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Représenté(e) par :	/
Sur un terrain sis à :	9 rue Louis Decotte 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Référence cadastrale :	406 AE 937
Nature des travaux :	Division en vue de construire
Destination de la construction :	
Sous-destination de la construction :	
Nombre de lots :	3

N° DP 974 406 23 G0011	
Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Existante :	NC
Démolie :	0
Créée :	0
Totale :	**NC**
Si dossier modificatif, surface antérieure :	/

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 9 rue Louis Decotte,
- 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 des zones PLU: UC, N,

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 R 441-10 b et c du code de l'urbanisme qui indique que *«Le dossier joint à la déclaration comprend : b) Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ; c) Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées. »* et que le projet ainsi mentionné fait état de plans insuffisant car la localisation de l'assainissement et de la future maison (PC 974 406 22 A0052) n'est pas mentionnés.

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

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 6771 m² le recours à un architecte est obligatoire.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UC du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que *« Pour les voiries à sens unique :*
-avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulable par les véhicules à moteur,
Pour les voiries à double sens :
- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulable 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 respecte pas ces paramètres.

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UC 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 conforme.

CONSIDERANT l'article 4.3 du règlement UC 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 6.2 du règlement UC du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que *« Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 4,00 mètres minimum. »* et que le projet ainsi présenté fait état d'une implantation non-conforme pour la maison existante sur le lot 3.

CONSIDERANT l'article 7.2 du règlement UC du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que *« Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.*
En cas de retrait, 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 implantation non-conforme pour la maison existante sur le lot 3.

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 Général des Services,

Johnny PAYET

Steven BAMBA

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

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