



Arrêté N° 00193-2023 du 05 juin 2023

**PORTANT PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS
DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES**

DEMANDE DEPOSEE LE :	03/04/2023	N° PA 974 406 23 D0002	
DEMANDE AFFICHEE LE :	07/04/2023		
DEMANDE COMPLETEE LE :	03/04/2023		
Par :	SOFIPA	Surface de plancher déclarée(s) (m²):	
Demeurant à :	29 rue Martin Luther King 97441 STE SUZANNE	Existante :	0
Représenté(e) par :	PAYET Bruno	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	RUE ADOLPHE RICHARD 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AM 416	Créée :	0
Nature des travaux :	Création d'un lotissement	Totale :	
Destination de la construction :	Lotissement	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement(s) :	0		
Nombre de lots :	21		

Le Maire,

Vu la demande susvisée,
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 : AUC, A,
Vu le règlement des zones PPR : B2, B3,
Vu l'avis Favorable tacite de l'Unité Territoriale Routière EST en date du 13/04/2023.
Vu l'avis Favorable de la Régie des eaux de la CIREST en date du 04/05/2023.
Vu l'avis Favorable tacite du Pôle sécurité en date du 13/05/2023.
Vu l'avis Favorable avec réserve de Service Départemental d'Incendie de secours de la Réunion en date du 17/05/2023.
Vu l'avis Favorable tacite d'EDF en date du 13/04/2023.

CONSIDERANT que les travaux ne pourront débuter qu'à l'obtention de l'autorisation de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement conformément à l'article R 214-35 du code de l'environnement.

A R R E T E

Article 1: Le présent permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions générales définies au considérant cité ci-dessus aux articles suivants et des conditions particulières mentionnées par les services consultés.

Article 2: Le nombre maximum de lots autorisé est de 21 lots. La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **4410 m²**. La répartition de cette surface entre les différents lots est définie au PA2.

Article 3: Le pétitionnaire devra se référer aux recommandations générales ainsi qu'au règlement de la zone dans laquelle se situe son projet au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Mouvement de Terrain en vigueur.

Article 4: Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne peuvent être délivrés qu'à l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement et à l'obtention du certificat de conformité, conformément aux dispositions prévues à l'article R442-18a du code de l'urbanisme.

Article 5: Le projet est soumis à la taxe d'aménagement.

Article 6: Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

La date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,

La date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 7: Si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 8: La présente autorisation n'exonère pas les intéressés des formalités qui pourraient être exigées en dehors de la législation sur les lotissements et notamment d'obtenir le permis de construire. Elle n'exonère pas des précautions et obligations qui incombent aux architectes et aux constructeurs.

Pour le Maire, et par Délégation,
La 1^{ère} Adjointe

Sabine IGOUFE



La présente décision est transmise à Monsieur le Préfet, dans les conditions prévues à l'Article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

ATTENTION

DELAIS ET VOIES DE RECOURS – LE PERMIS DE CONSTRUIRE N'EST DEFINITIF QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Le permis de construire peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).
- L'autorité compétente peut retirer le permis de construire dans un délai de trois mois si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations (article L424-5 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément au code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R 424-21 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Cette demande de prorogation doit être faite par courrier en adressant une demande sur papier libre accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre permis de construire.

LE PETITIONNAIRE POURRA ALORS COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier, le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr
- Affiché sur le terrain le présent courrier ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le contenu du panneau est disponible sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION

Il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de Permis d'aménager et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.