



Arrêté N° 00145-2024 du 18 avril 2024

PORTANT REFUS A DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

DEMANDE DEPOSEE LE :	21/03/2024	N° DP 974 406 24 G0019	
RECEPISSE AFFICHE LE :	11/04/2024		
DEMANDE COMPLETEE LE :	21/03/2024		
Par :	Monsieur MOGALIA Obeida	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
Demeurant à :	711 rue de la Gare 97440 SAINT ANDRE	Existante :	NC
Représenté(e) par :	/	Démolie :	0
Sur un terrain sis à :	41 rue Eugène Rochetaing	Créée :	0
Référence cadastrale :	97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AR 311	Totale :	NC
Nature des travaux :	Division en vue de construire	Si dossier modificatif, surface antérieure :	/
Destination de la construction :			
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement(s) :			

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 41 rue Eugène Rochetaing,
- 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 des zones PPR : R1, B2.

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 Eugene ROCHETAING est une ligne (3000) ouverte à la circulation.

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 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. .

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

Cédric LEBON

Johnny PAYET



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