



Arrêté N° 00065-2022 du 01 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 G0006	
RECEPISSE AFFICHE LE :	18/02/2022	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	/	Existante :	NC
Par :	Madame THEVENIN épouse PANDION Denise	Démolie :	0
Demeurant à :	15 rue des Francicéas 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Créée :	0
Représenté(e) par :	/	Totale :	NC
Sur un terrain sis à :	87 rue Richard Adolphe 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Référence cadastrale :	406 AM 232, 406 AM 758, 406 AM 759, 406 AM 760, 406 AM 761, 406 AM 762, 406 AM 763, 406 AM 764, 406 AM 765	/	
Nature des travaux :	Division en vue de construire		
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 87 rue Richard Adolphe,
- 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,A,

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 R*441-10 c) du code de l'urbanisme qui indique que « *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 présenté ne respecte pas les paramètres précités.

Arrêté N° 00065-2022
Date: 01/03/2022

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
974-219740065-20220301-65-2022-AR
Date de télétransmission : 01/03/2022
Date de réception préfecture : 01/03/2022

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 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 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 6.1 du règlement UC du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que « Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, projetés ou potentiels. » et que le projet ainsi présenté fait état d'une voie pouvant desservir 5 logements et que 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 5,00 mètres minimum. » et que le projet ainsi présenté ne respecte pas les paramètres précités.

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.

A R R E T E

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

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

Arrêté N° 00065-2022
Date: 01/03/2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220301-65-2022-AR
Date de télétransmission : 01/03/2022
Date de réception préfecture : 01/03/2022