REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

LA PLAINE DES PALMISTES

Arrêté N° 00001-2024 du 03 janvier 2024

PORTANT REFUS A DECLARATION PREALABLE

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	07/12/2023
RECEPISSE AFFICHE LE :	08/12/2023
DEMANDE COMPLETEE LE :	07/12/2023
Par :	Monsieur CHANE HAONG Ary Jean Pierre
Demeurant à :	167 Avenue du DR Raymond VERGES 97450 ST LOUIS
Représenté(e) par :	/
Sur un terrain sis à :	RUE DUREAU 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
Référence cadastrale :	406 AD 144
Nature des travaux :	Division en vue de construire
Destination de la construction :	/
Sous-destination de la construction :	/
Nombre de logement :	1

N° DP 974 406 23 G0078	
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 rue Dureau,
- 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: UR, AUR, A,

Vu le règlement des zones PPR: B2, B3, R1, R2

CONSIDERANT l'en-tête du règlement AU qui indique que *« Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »* et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet dans la zone précitée.

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 DUREAU est une ligne (500 en dessous) ouverte à la circulation

CONSIDERANT l'article 3.3 du règlement UR du plan local d'urbanisme en vigueur qui indique que *« Pour les voiries à sens unique :*

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

-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 UR 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 4.2 du règlement UR du Plan Local d'Urbanisme qui indique que *« La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. »* et que le projet ainsi présenté ne pourra pas respecter l'article précité au vu de la forme des futures parcelles.

ARRETE

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

Arrêté N° 00001-2024
Date: 03/01/2024

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