

Arrêté N° 00108-2024 du 11 mars 2024

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

DEMANDE DEPOSEE LE :	20/02/2024	N° DP 974 406 24 G0014	
RECEPISSE AFFICHE LE :	23/02/2024	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	20/02/2024		
Par :	SARL TOPEX	Existante :	0
Demeurant à :	7, rue Azéma rivière du Mât les Hauts 97412 BRAS PANON	Démolie :	0
Représenté(e) par :	COLLANGETTE Jimmy	Créée :	0
Sur un terrain sis à :	Bras Piton les Hauts 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Totale :	0
Référence cadastrale :	406 AS 153		
Nature des travaux :	Division en vue de construire		
Destination de la construction :	/	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Sous-destination de la construction :	/		
Nombre de logement existant :	/		

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 Bras Piton les Hauts,
- 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 des zones PLU : AUS1, NCO,

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 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.

CONSIDERANT l'en-tête du règlement AUS qui indique « Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU » et que le projet ainsi présenté fait état d'un projet dans la zone précitée.

CONSIDERANT l'article 2.2 du règlement AUS qui indique « Sont admis sous condition :

1 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.

3. Les travaux, installations et aménagements liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.

5. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes. » et que le projet ainsi présenté ne rentre pas dans le champ de l'article précité.

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