REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Arrêté N° 00359-2024 du 09 septembre 2024

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

DEMANDE DEPOSEE LE : **DEMANDE AFFICHEE LE :** **DEMANDE COMPLETEE LE :**	19/03/2024 09/04/2024 20/06/2024
Par :	Monsieur VIDOT Dominique
Demeurant à : Représenté(e) par : Sur un terrain sis à :	35 rue Frémicourt Perrault 97431 LA PLAINE DES PALMISTES Allée des Agapanthes 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AV 1160
Nature des travaux :	LOTISSEMENT
Destination de la construction : Sous-destination de la construction : Nombre de lots maximum autorisés :	/ / 7

N° PA 974 406 24 D0002	
Surface de plancher déclarée(s) (m^2):	
Existante :	
Démolie :	
Créée :	
Totale :	
Si dossier modificatif, surface antérieure :	

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 27/05/2023,
Vu le règlement de la zone PLU : UB,
Vu le règlement de la zone PPR : B3,
Vu l'avis Favorable du Service Départemental d'Incendie de secours de la Réunion en date du 07/08/2024.
Vu l'avis Favorable tacite de Pôle sécurité en date du 18/08/2024.
Vu l'avis Favorable avec réserve de Services Technique et de l'Environnement en date du 01/08/2024,
Vu l'avis Favorable de ZEOP en date du 19/07/2024,
Vu l'avis Favorable tacite de Régie des eaux de la CIREST en date du 18/08/2024.

230, rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes
Tél : 02 62 51 49 10
Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr
Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Publicité le 0909/2024

A R R E T E

Article 1: Le permis d'aménager **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions générales définies aux articles suivants et des conditions particulières mentionnées par les services consultés

Article 2: Le nombre maximum de lots autorisé est de 7. La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1236 m².

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 Préventions des Risques d'Inondation et Mouvement de Terrain en vigueur.

Article 4: La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux article R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.
- Soit dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, a compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis construire attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

Tout acte de vente ou de location est interdit avant l'obligation du certificat administratif prévu à l'article R 315.16 du code de l'urbanisme, ce certificat administratif doit obligatoirement figurer dans les actes portant mutation ou location. Il ne pourra être délivré au lotisseur que lorsqu'il aura accompli toutes les obligations découlant pour lui du projet approuvé et du présent arrêté.

Article 5: 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 R 422-18a du code de l'urbanisme.

Article 6: Le projet est soumis à la taxe d'aménagement.

Article 7: 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 compléter 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 8: 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, nous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 9: 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 par des précautions et obligations qui incombent aux architectes et aux constructeurs.

Le Maire,

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
SERVICE URBANISME

Johnny PAYET

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 préven

Arrêté N° 00359-2024
Date: 09/09/2024