



PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE

Envoyé en préfecture le 02/06/2025  
Reçu en préfecture le 02/06/2025  
Publié le 02/06/2025  
ID : 974-219740156-20250528-PA2500010-AR



N° 217/25/ N° PA 974415 25 00010

## DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 05/03/2025 - Affichée le 05/03/2025

## Référence dossier

N° PA 974415 25 00010

**Par :** Territoire de la Côte Ouest  
**Demeurant à :** 1 Rue Éliard Laude  
97420 Le Port  
**Représenté par :** SERAPHIN Emmanuel  
**Pour :** Lotissement de 2 lots  
**Sur un terrain sis à :** Avenue du Stade  
AB 792

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-2 et suivants ; R 421-19 et suivants ; R 424-17 et suivants, R 442-12 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul approuvé le 27/09/2012, modifié

Vu les dispositions des zones AU1lec, AU1b et AU1st,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en date du 26 octobre 2016,

Vu l'arrêté préfectoral n°401 en date du 09 mars 2018 portant définition des zones de présomption de prescription d'archéologie préventive sur la commune de Saint-Paul de La Réunion,

Vu l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/05/2025,

Vu l'avis de La Créole en date du 16/04/2025,

Vu l'avis de la Direction des Affaires Culturelles - service Archéologie préventive en date du 02/05/2025,

## ARRETE

**ARTICLE 1** - Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

**ARTICLE 2** – La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces y annexées ainsi qu'aux règles du PLU susvisé. Le nombre maximum de lots autorisés est de deux (02).

**ARTICLE 3** - Il sera tenu compte des observations formulées par les services susvisés dont copie des avis est annexée au présent arrêté.

Volet infrastructure : Les accès ne devront pas poser de problèmes de sécurité.

**ARTICLE 4** - Le lotisseur est tenu d'assurer à ses frais tous les équipements nécessaires à la desserte des lots créés en accord avec les services intéressés pour le raccordement aux réseaux AEP– EP – Electricité ainsi que pour la défense contre l'incendie.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les branchements aux réseaux publics (eau potable, eaux pluviales, électricité) et les travaux d'aménagement devront être réalisés sous le contrôle des services gestionnaires de ces réseaux et voirie après consultation préalable.

D'une manière générale, tous les travaux prévus sur le domaine public et notamment toute traversée de chaussée et création d'accès devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie préalable à la réalisation desdits travaux.

**ARTICLE 5** - Aucun acte de vente ou de location ne pourra être établi, et aucun permis de construire ne pourra être délivré avant que le lotisseur ait produit la DAACT dans les conditions fixées aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 6** – Le présent arrêté deviendra caduc si les travaux dont le programme est défini en annexe ne sont pas commencés dans un délai de 3 ans à compter de sa notification.

**ARTICLE 7** - Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions fixées par l'article L.421.2°.4° du code de l'urbanisme, il est exécutoire à compter de sa réception.

**ARTICLE 8** - Le présent arrêté sera enregistré, publié au fichier immobilier par les soins du lotisseur et communiqué partout où besoins sera.

**ARTICLE 9** - Le lotissement faisant l'objet du présent permis d'aménager est assujetti à la Taxe d'Aménagement. Le montant sera calculé par la DEAL et les modalités de son recouvrement vous seront communiqués par la Direction des Services Fiscaux.

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

-Le pétitionnaire devra se rapprocher dès à présent du service numérotation postale de la Mairie et du cadastre afin d'obtenir l'adresse précise et les références cadastrales de chaque parcelle qui seront exigées lors du dépôt de permis de construire. Lors de la demande de conformité le pétitionnaire devra fournir à la Mairie le document d'arpentage de l'opération.

#### ***Prescription Défense extérieure contre l'incendie :***

**Le pétitionnaire et/ou l'aménageur devra obligatoirement prévoir une défense incendie privée adaptée au sein de son projet.**

Pour rappel : les règles de construction devront être conformes d'une part, au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie, et d'autre part, aux normes en vigueur sur l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie des immeubles.

**A SAINT PAUL**

**P/ Le Maire et par délégation,  
Le Conseiller Municipal  
Délégué à l'Urbanisme et Droits des sols**

**Irchad OMARJEE**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s)

suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

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.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025

Reçu en préfecture le 02/06/2025

Publié le

ID : 974-219740156-20250528-PA2500010-AR

## INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette décision devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.