



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence du dossier	
Demande déposée le 11/12/2025, affichée le 15/12/2025		N° PC 97416 25 A0520	
Par :	SAS AFFEJEE	Surface de plancher :	1793 m ²
Demeurant à :	27 Avenue Charles Isautier 97410 Saint-Pierre	Surface taxable :	
Représentée par :	Monsieur AFFEJEE Ismael		
Pour :	Nouvelle construction Travaux sur construction existante	Stationnement ext. :	18
Sur un terrain sis à :	Rue des Bons Enfants 97410 Saint-Pierre	Nbre de logement(s) :	5
Parcelle cadastrée :	DV15	Destination : Habitation - Commerce	

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire n° PC 97416 25 A0520.

Vu le dossier complété le 22 janvier et le 05 mai 2026

Vu le permis de démolir n° 97416 24D0008 du 07 juin 2024.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 à L.425-1 et suivants ; L.431-1 et suivants, R.421-1 à R.425-1 et suivants ; R.431-1 et suivants.

Vu l'arrêté DRH 2026-1723 portant délégation de fonction à Monsieur Mohammad OMARJEE, 4 ème Adjoint.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2024.

Vu les dispositions de la zone Ucv dudit P.L.U.

Vu l'arrêté Préfectoral n°2025-277 du 04 mars 2026 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Vu le Procès verbal de la Commission d'accessibilité de l'arrondissement sud, du 17 avril 2026.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission de sécurité de l'arrondissement sud rendu au titre de l'article R.425-15 du code l'urbanisme, séance du 17 avril 2026.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service du Patrimoine de l'Architecture et de l'Urbanisme du 02 juin 2026 rendu au titre de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme par l'Architecte des Bâtiments de France.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Runéo, Véolia Eau agence sud du 09 février 2026.

Vu l'avis réputé favorable du pôle opérateur réseaux E.D.F. consulté le 07 janvier 2026.

Vu l'avis réputé favorable du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département La Réunion consulté le 07 janvier 2026.

Vu l'autorisation de M. Ismael AFFEJEE propriétaire de la parcelle DV 15 à la SAS AFFEJEE représentée par Monsieur Ismael AFFEJEE à déposer la demande de permis de construire.

A R R E T E :

ART. 1 - Le permis de construire est autorisé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ART. 2 - Une opération de diagnostic archéologie devra être mise en oeuvre préalablement à la réalisation du projet de construction conformément à l'article 1 de l'arrêté Préfectoral du 04 mars 2026 susvisé.

ART. 3 - Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra tenir compte des observations formulées par les services susvisés, dont copie des avis est annexée au présent arrêté.

ART. 4 - Le bénéficiaire du permis de construire susvisé est tenu à l'exécution des prescriptions particulières suivantes:

La construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

La plantation des arbres à hautes tiges la réalisation des espaces verts,(cf. plan masse annexé) conditionneront entre autre la conformité de l'opération au Permis de Construire susvisé.

Avant tout début des travaux il devra prendre l'attache:

Du pôle opérateur réseaux E.D.F.et du Syndicat Intercommunal d'Electricité du Département de la Réunion.

A l'achèvement des travaux il devra joindre à la déclaration de conformité du projet au permis de construire susvisé :

-L'attestation AT1 constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'article L.122-12 du code de la construction et de l'habitation (Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme).

Le présent permis de construire génère des taxes d'urbanisme dont les montants vous seront notifiés par la Direction Régionale des Finances Publiques. Aucune participation d'urbanisme pour le renforcement des équipements publics (Voirie, Eau potable, Eaux usées, Electricité...) n'est générée par le présent permis. Seuls les équipements propres à l'opération seront financés par le constructeur.

Saint-Pierre, le 04 JUIN 2026

Pour le Maire et par délégation
Le 4^e Adjoint



Mohammad 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 les cas particuliers suivants :

- 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.

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

- **CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION:** Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

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.

Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

- **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 ou d'une voie privée ouverte à la circulation au public. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date et le numéro du permis, la date d'affichage en mairie 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 d'une année deux fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée à deux reprises, 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'enseillement, 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 autorisation 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.

RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC ELECTRIQUE. Si le projet nécessite la réalisation d'un poste transformateur destiné à desservir de nouvelles opérations privées, le pétitionnaire est tenu de prévoir un emplacement sur le terrain d'assiette de son projet.

Pour toute extension ou renforcement du réseau électrique en zone rurale, veuillez vous rapprocher du SIDELEC, au 33 lotissement Canabady 97410 Saint-Pierre, Téléphone : 0262 38 05 16, E-mail : sidelec@sidelec.re.

Pour toute extension ou renforcement du réseau électrique en zone urbaine, veuillez vous rapprocher du service opérateur réseaux EDF ZAC 2000, rue Charles Darwin 97420 le Port, Téléphone : 0262 40 70 37, E-mail : egs-reunion-raccordement-e@edf.fr.

Avant mise sous tension, l'installation électrique de la construction projetée devra faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par les services de la Direction Régionale du Consuel.

- **RACCORDEMENT AU RESEAU EU.** La loi de finances rectificative N° 2012-354 de mars 2012 a instauré une participation dénommée « Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif » PFAC.

Le montant de cette PFAC réactualisé chaque année a été fixé par Délibération du Conseil Municipal le 26/06/2012.

Un titre de recette émis par la collectivité vous sera adressé pour le paiement de cette taxe, une fois que la construction sera raccordée au dit réseau.

Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez vous adresser au Service Assainissement de la ville de Saint-Pierre, 100 rue Victor le Vigoureux, Téléphone : 0262 96 64 35.

- **TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES.** Vous pouvez vous adresser au Service Routes et Infrastructures de la ville de Saint-Pierre, 32 rue Auguste Babet, Téléphone : 0262 35 87 30.

- **PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF.** Toute modification du Permis de Construire devra faire l'objet avant début des travaux d'un Permis de Construire modificatif.

- **CLOTURES.** En zone urbaine et dans les périmètres de protection des monuments historiques, les clôtures doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable délivrée par le Maire de La Commune. En l'absence d'une décision explicite, un certificat de non opposition vous sera remis.