



*grandir avec la Réunion*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20251218-DCM184A\_2025-DE

S<sup>2</sup>LOW



# LES VERGERS DE CAMILLE

## 55 LLS

COMMUNE DE  
SAINT LOUIS

DOSSIER DE PRESENTATION

**Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion**

Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946  
au capital de 37.997.666,80 € - RCS St-Pierre B 332 824 242 - APE 4299Z

Siège social : 52 route des Sables – 97427 L'Etang-Salé

Adresse postale : 52 route des Sables – CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé

Tél. 02 62 42 47 47 – Fax 02 62 43 30 69 – E-mail : courrier@semader.fr

Filiale de CDC Habitat

**cdc** habitat



# SOMMAIRE

## *Sommaire*

- 1. Présentation du projet..... 3
- 2. Typologie et Surface Habitable..... 10
- 3. La Durée d’Exécution des Travaux ..... 10
- 4. Le Calendrier Opérationnel Prévisionnel ..... 10
- 5. Le Prix de Revient Prévisionnel et Plan de Financement ..... 11
- 6. Compte d’Exploitation Previsionnel Consolidé ..... 13
- 7. Annexes..... 14

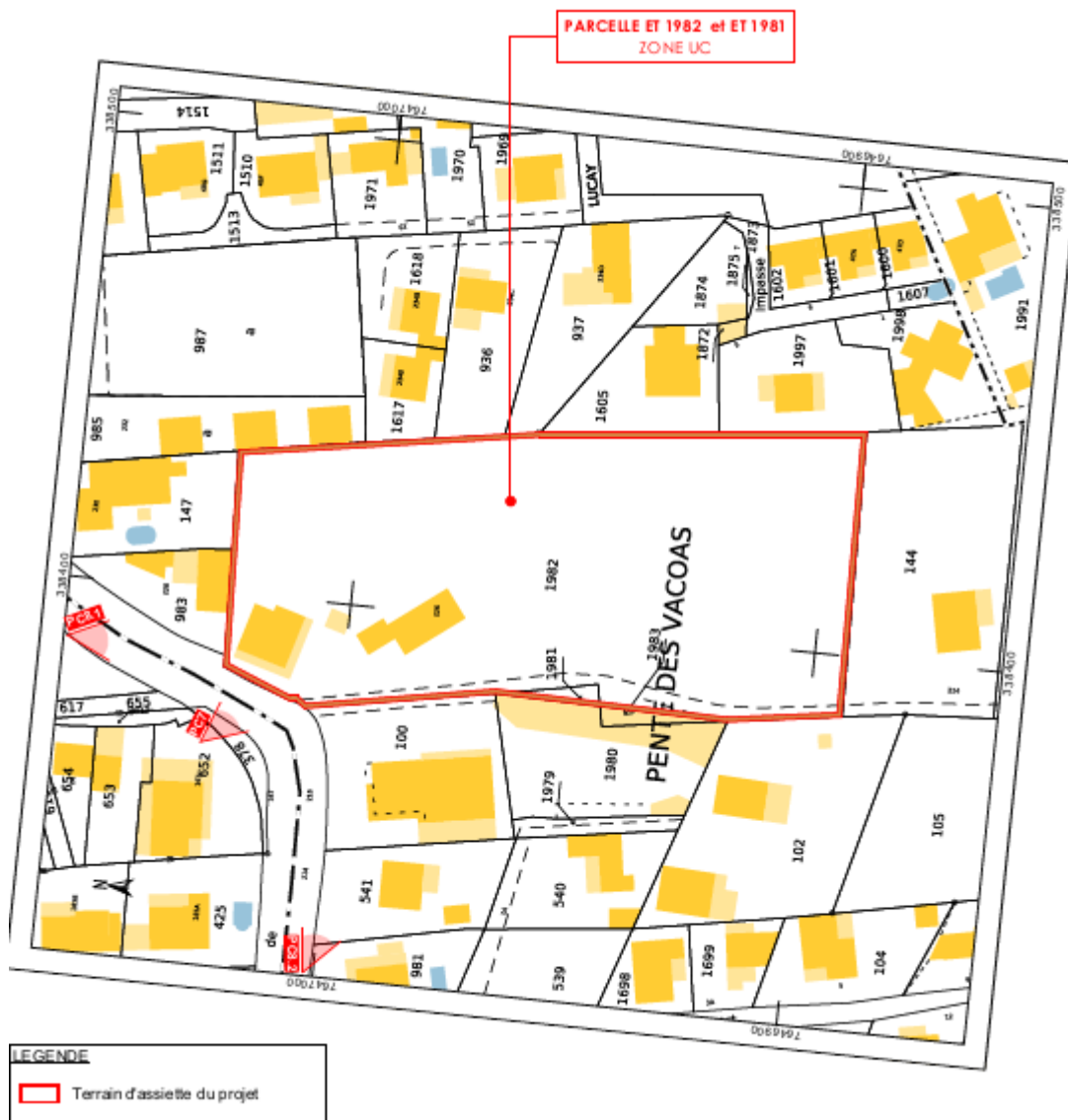


# 1. PRESENTATION DU PROJET

## Situation

Dans le cadre de sa programmation 2025, la SEMADER envisage l'acquisition en VEFA de 55 logements LLS sur la Commune de Saint-Louis chemin des Zinias, dans le quartier de la Rivière.

Opération LES VERGERS DE CAMILLE.



Le terrain de l'opération est situé en zone UC, Route de Cilaos, à St Louis dans le quartier de la Rivière St Louis. Il se trouve sur la parcelle cadastré ET 1981 + ET 1982 et fera l'objet d'une division parcellaire. La résidence s'implante sur le lot B du terrain ET 1982 + la parcelle ET 1981 dont la surface bornée totale est de 6 735 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette de l'opération, est situé le long de la Route de Cilaos.

LIMITE NORD / Le terrain fait face sur sa limite nord :  
 - Au-delà de la route de Cilaos à des maisons individuelles en rdc et r+1 implantées en cœur d'îlot ou en limite, l'ensemble étant arboré en périphérie.

- En limite immédiate à deux parcelles avec chacune une maison individuelle en rdc. L'une implantée en mitoyenneté et la seconde en recul. Toutes deux sont largement arborées en périphérie.

LIMITE OUEST / La limite située à l'ouest du terrain accueille :

- Une construction en recul par rapport à la voie, en R+1, Elle est occupée par une quincaillerie. En second plan des préaux de stockage de gabarit R+1 sont implantés en mitoyenneté sur une longueur de 55m soit approximativement la moitié du linéaire de la limite ouest.
- Une maison individuelle en rdc implantée en cœur d'îlot sur une grande parcelle.

LIMITE SUD / La limite parcellaire située au sud du terrain accueille une construction en Rdc implantée en cœur d'îlot.

LIMITE EST / La limite Est se compose de 6 parcelles de petite taille accueillant des maisons individuelles de gabarit rdc et R+1. Elles s'implantent en mitoyenneté ou en cœur d'îlot.

Le projet se situe dans un secteur en cours de densification, à vocation principalement résidentielle dont le gabarit va du rdc au r+2 (abords non immédiat).

Un traitement des limites est indispensable, il a été au cœur de la conception du projet dans le choix d'implantation des bâtiments.

Le terrain est en pente dans le sens nord est – sud est. Les côtes altimétriques varient de 186.22 NGR à 180.30 NGR. L'accès depuis la route se fait au point 182.60 NGR.

Le site ne possède pas d'arbres remarquables, cependant celui-ci étant identifié comme un environnement entièrement anthropisé, les arbres et arbustes existants seront conservés et transplantés dans la mesure du possible afin de conserver une continuité écologique.

D'après le PPRN, le terrain n'est pas soumis aux prescriptions et interdictions. Il est situé dans une zone non concernée par les aléas inondation et soumise aux aléas faibles à modérés par les aléas de mouvement de terrain.

Le terrain accueille actuellement une maison individuelle et des bâtiments de stockage en bois sous tôle. Ces derniers feront l'objet d'une démolition.

### **Les principes bioclimatiques**

Les protections solaires (volet à projection à lame orientable) et les garde-corps (remplissage en tôle perforée) permettent en complément de leur rôle architectural d'apporter de l'intimité en limitant les vis-à-vis.

Les gabarits de type R+1 et R+2 permettent de mettre en place des escaliers desservant 2 logements par palier permettant ainsi aux résidents une plus grande appropriation des lieux.

Afin d'optimiser les performances énergétiques et environnementales et de traiter les vis-à-vis avec les parcelles voisines et les poches de stationnement, la majorité des pieds de bâtiments sont végétalisés. En complément les gabarits des constructions proches des limites sont en R+1 et leurs varangues sont équipées de claustras fixes.

Globalement Les gabarits sont similaires aux parcelles limitrophes. L'ensemble de l'opération tant par son implantation que par les choix architecturaux est en adéquation avec le paysage et les constructions environnantes.

## **Descriptif de l'opération**

"LE VERGER DE CAMILLE" est une opération de promotion immobilière portée par SNC IP1R (ICADE PROMOTION), comportant un total de 55 logements LLS sur la commune de Saint-Louis.

\*Le projet se compose de 4 corps de bâtiments avec :

- A et D en R+1
- B et C en R+2

\*Les places de parking, au nombre de 63, sont aériennes et se situent au RDC. \*Les accès piétons et véhicules sur rue sont mutualisés et se feront par la route de Cilaos.

\*Le terrain accueille actuellement une maison individuelle et des bâtiments de stockage en bois sous tôle. Ces derniers feront l'objet d'une démolition.

\*Les bâtiments possèdent une architecture contemporaine, composée de volumes simples, les jeux de recul, de couleur et de matériaux viennent rythmer les façades. \*L'alternance de toiture monopan et de toiture terrasse morcelle l'épannelage des constructions.

\*Les protections solaires (volet à projection à lame orientable) et les garde-corps (remplissage en tôle perforée) permettent en complément de leur rôle architectural d'apporter de l'intimité en limitant les vis-à-vis.

\*Les gabarits de type R+1 et R+2 permettent de mettre en place des escaliers desservant 2 logements par palier permettant ainsi aux résidents une plus grande appropriation des lieux.

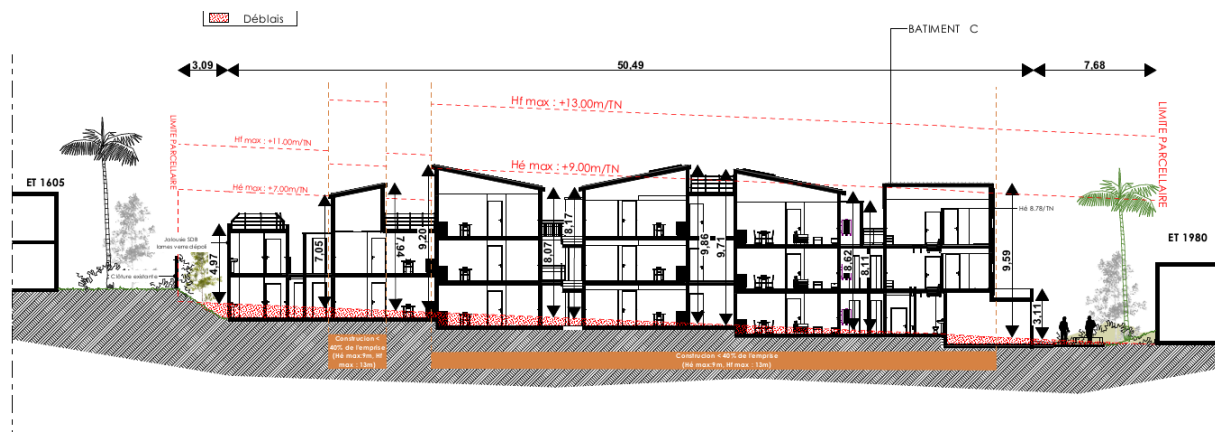
\*Il s'agit d'une résidence de logements familiaux.

### Les façades

L'architecture et les volumes se veulent simples afin de s'intégrer à l'architecture environnante. Les couleurs sont neutres, en complément des variations de matières soulignent les jeux de volumes.

La structure principale du bâtiment est en béton, ponctuellement du bardage métallique rythme la façade en jouant le rôle de protection solaire.

- Façade : enduit + peinture, couleur : beige, blanc, jaune (tons très clairs).
- Menuiseries : aluminium de couleur claire
- Garde-corps, impostes, claustras : aluminium de couleur claire
- Bardage métallique : couleur gris clair.





Visuel avant travaux



*Vue depuis la route de Cilaos*



## Visuel après travaux / insertion dans le site



L'implantation du projet concerne la création de 4 bâtiments, l'enjeu principal était de limiter les soutènements et les vis-à-vis. Les constructions sont implantées en escalier perpendiculairement au sens de la pente du terrain. Les constructions sont en recul des différentes limites afin de réduire les vis-à-vis. A proximité des limites les gabarits sont en R +1. La volumétrie générale se compose de deux niveaux, seul 7 logements sont en R+2. Ils sont positionnés sur les deux bâtiments en cœur d'îlot afin de réduire les vis-à-vis.

Les bâtiments possèdent une architecture contemporaine, composée de volumes simples, les jeux de recul, de couleur et de matériaux viennent rythmer les façades. L'alternance de toiture monopan et de toiture terrasse morcelle l'épannelage des constructions.

L'ensemble des logements bénéficie d'une place de stationnement, plus 5 places visiteurs.  
L'emplacement s'inscrit dans un environnement résidentiel socialement hétérogène.

La résidence est également à proximité des commerces et services du centre-ville accessible à pieds ou en vélos.

- **Stationnement**

Les accès piétons et véhicules sur rue sont mutualisés avec un revêtement de sol type béton balayé afin de créer une placette d'entrée.

Dans un second temps les cheminements se séparent, les piétons accèdent à la résidence par un parcours piétons autonome qui traverse la parcelle, dessert les logements et les espaces communs.

Les véhicules accèdent à la voie interne par la servitude, celle-ci dessert également le lot A. Une voie interne donne accès aux deux poches de stationnements totalisant 55 places résidents et 8 places visiteurs. Les zones de stationnement permettent de créer un recul important au moins supérieur à 15.00m entre les constructions limitant ainsi le vis-à-vis entre le bâtiment A et les constructions au nord et entre les bâtiments B ET C.

- **Les aménagements extérieurs**

Les clôtures situées en limite Est et Ouest sont conservées. Les clôtures sur rue se composent de dispositifs à claire voie fixée sur muret moellon afin de conserver une transparence visuelle et d'avoir la vue sur les espaces végétalisés. Les clôtures en limite parcellaire sont soit composées d'un muret + grillages doublés de haie vive pour limiter les vis-à-vis soit d'un mur maçonné h : 2.00m.

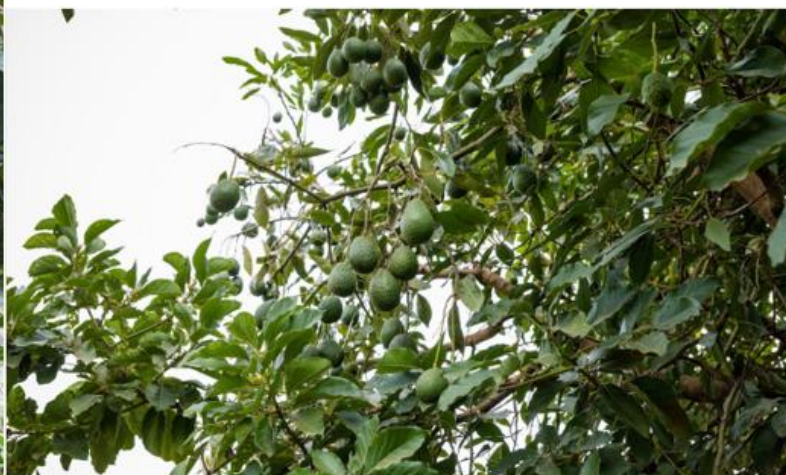
○ **Les espaces verts**

L'aménagement paysager du programme, comprend une végétation diversifiée, élaborée à partir de différentes strates, allant de la plantation de grands arbres de haute tige, puis d'arbres moyens, à des végétaux plus réduits, tels que des plantes grimpantes, des strates arbustives, et enfin des strates herbacées hautes. Cet aménagement a pour objectif la création d'un « jardin forêt » autonome, limitant les apports en eau et les coûts d'entretien.

Le terrain existant ne comporte pas d'arbres remarquables, cependant cet ancien verger présente des arbres âgés de plusieurs décennies. Les essences sont principalement des manguiers, longanis, letchis, jacquiers, avocats, palmiers, jamblons. Dans une volonté de continuité écologique ils seront conservés ou transplantés dans la mesure du possible.

Afin de répondre aux exigences règlementaires, le projet comptabilisera un minimum de 32 arbres (1 arbre à hautes tiges / 2 places de stationnement soit 32 arbres pour 63 places de stationnement).

Les nouvelles plantations participeront au cadre de vie et confort thermique de l'ensemble du projet, en offrant des espaces d'ombrage et d'agrément aux usagers du site. La palette végétale, composée d'espèces endémiques et indigènes, est adaptée aux conditions climatiques et écologiques du site. Elle permet l'intégration harmonieuse du bâti et des circulations, à son environnement proche ou lointain. La plantation s'appuiera sur une palette végétale privilégiant la flore réunionnaise indigène et endémique, mêlant toutefois une gamme variée d'espèces ornementales.



AVOCATIER → → → → JACQUIER



PALMIERS ..... JAMBLONS



LONGANIS



LETCHIS

## 2. TYPOLOGIE ET SURFACE HABITABLE

55 LLS

Typologie	Nombre	Surface Habitable moyenne / typologie en m <sup>2</sup>	Surface Utile moyenne / typologie en m <sup>2</sup>
T2	13	51.93	51.93
T3	23	72.69	72.69
T4	16	82.93	82.86
T5	3	104,20	104.20
<b>Total</b>	<b>55</b>		

## 3. LA DUREE D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le délai prévisionnel des travaux est de 26 mois.

## 4. LE CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

Renseignements	
N° Permis de construire	PC 974414 24 A0242
Date prévisionnelle de l'ordre de service	15/12/ 2025
DAT / Date de livraison prévisionnelle	Novembre 2027
Loyer plafond des LLS m <sup>2</sup> /SU	7,77 €/mois/m <sup>2</sup> SU
<b>Loyer pratiqué LLS <i>prévisionnel</i> m<sup>2</sup>/SU</b>	<b>7,57 €/mois/m<sup>2</sup> SU</b>

Le permis de construire a été déposée à la mairie le 11/12/2024 et obtenu le 11/06/2025 .

## 5. LE PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL ET PLAN DE FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de construction en VEFA des 55 logements s'élève à **12 371 367 €** TTC et se décompose comme suit :

### LES VERGERS DE CAMILLE

PRIX DE REVIENT Prévisionnel (logements seuls)	HT (en €)	TVA 2,10%	TTC (en €)
<b>1 . CHARGE FONCIERE</b>	<b>2 229 690</b>	<b>46 823,00</b>	<b>2 276 513,00</b>
<b>Acquisition foncière</b>			
Acquisition terrain	1 347 600	28 300	1 375 900,00
Frais d'acquisition	66 416	1 395	67 811
<b>Sous-Total Foncier</b>	<b>1 414 016</b>	<b>29 695</b>	<b>1 443 711</b>
<b>VRD et taxes</b>			
Travaux VRD inclus espaces verts	450 000	9 449	459 449
Taxes d'urbanisme	205 295	4 311	209 606
Devis EDF	35 530	746	36 276
France Télécom	10 000	210	10 210
Raccordement AEP	15 000	315	15 315
Raccordement EU	1 470	31	1 501
Démolitions, Fondations spéciales	47 528	998	48 526
Géomètre	6 026	127	6 153
Sondages géotechnique	13 605	286	13 891
Autre	31 220	655	31 875
<b>Sous-Total VRD et taxes</b>	<b>815 674</b>	<b>17 128</b>	<b>832 802</b>
<b>2 . BATIMENT</b>	<b>6 690 000</b>	<b>140 489</b>	<b>6 830 489</b>
<b>Structure</b>			
Travaux TCE	5 676 000	119 195	5 795 195
Stationnement	340 000	7 140	347 140
Eau chaude Solaire	200 000	4 200	204 200
Isolation	134 000	2 814	136 814
Imprévus et révisions de prix bâtiment	340 000	7 140	347 140
<b>Sous-total structure</b>	<b>6 690 000</b>	<b>140 489</b>	<b>6 830 489</b>
<b>3 . HONORAIRES</b>	<b>3 200 377</b>	<b>63 988</b>	<b>3 264 365</b>
<b>Honoraires</b>			
Maîtrise d'œuvre bâtiment	540 550	11 352	551 902
Mission CSPS/OPC	14 742	310	15 052
Bureau de contrôle technique	19 615	412	20 027
Assurance DO	168 900	3 547	172 447
Honoraires SEMADER <b>(Pas de TVA)</b>	163 291	-	163 291
Honoraires du maître d'ouvrage	690 700	14 505	705 205
<b>Sous-Total</b>	<b>1 597 798</b>	<b>30 126</b>	<b>1 627 924</b>
<b>Frais et Imprévus et marge</b>			
Autres (GFA / FRAIS FINANCIERS / JURIDIQUE/ HUISSIER)	126 393	2 654	129 047
Frais financiers SEMADER <b>(Pas de TVA)</b>	375 597	-	375 597
Divers Aléas SEMADER	170 879	14 525	185 404
Frais de notaire VEFA	135 300	-	135 300
Marge	794 410	16 683	811 093
<b>Sous-Total</b>	<b>1 602 579</b>	<b>33 862</b>	<b>1 636 441</b>
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>12 120 067</b>	<b>251 300</b>	<b>12 371 367</b>

<b>Prix de revient TTC considéré :</b>	<b>12 371 367 €</b>
<b>1 . FINANCEMENT DES DEPENSES (en €) :</b>	
<b>. Prêts</b>	
<b>Prêt CDC :</b>	<b>4 965 890</b>
<i>dont foncier</i>	<i>2 128 767</i>
<i>dont construction</i>	<i>2 837 123</i>
<b>PRÊT ALS</b>	<b>2 130 000</b>
<b>. Subventions</b>	
LBU :	1 992 137
Credit d'impôt:	3 283 340
SUBVENTION PIV ALS	-
FONDS PROPRES	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 371 367</b>



## 7. ANNEXES

- Arrêté DEAL LBU LLS
- Le permis de construire



### DECISION LLS

**Numéro d'opération**  
2024DD97400232

**Numéro SIREN MO**  
332824242

**Famille d'organisme**  
SEM

**N° de décision**  
20250612014

**Nature de l'opération**  
Construction neuve

**Commune (Insee)**  
97414 Saint-Louis

**Exercice 2025**

**Bénéficiaire**  
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT  
DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA  
REUNION (SEMADER)

52 ROUTE DES SABLES  
97427 L'Étang-Salé (974)

**Nature des logements**  
LLS familial - Logement ordinaire

**Type de bénéficiaire**  
Ménages (y compris part minoritaire de jeunes, part  
minoritaire de personnes âgées et mixtes et logement  
ordinaire)

**Zone de prix**  
Zonage "123" : 02  
Zonage "ABC" : A

**Objet :**  
**LES VERGERS DE CAMILLE**  
226 Rue de  
97450 Saint-Louis

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION**  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles R. 372-1 à R. 372-19, ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;

VU la loi du 19 mars 1946 érigeant en département français, la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, notamment son article 4 ;

VU la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;

VU le dossier de demande de subvention déposé par SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION (SEMADER) en date du 21/03/2025 ;

#### **Sur proposition du Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement,**

**ARTICLE 1.** La présente décision porte agrément au bénéficiaire désigné SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION (SEMADER) pour la construction de 55 logement(s) locatif(s) sociaux dans le cadre de l'opération **LES VERGERS DE CAMILLE** sur la commune de Saint-Louis, répartis comme suit :

- 55 logements LLS (Logement Locatif Social)
- 0 logements LLS (Logement Locatif Social) en habitat individuel et 55 logements LLS en habitat collectif

Les caractéristiques techniques et financières de l'opération sont annexées à la présente décision.

**ARTICLE 2.** Il est accordé une subvention d'un montant maximum de 1 992 137,00 € imputée sur le budget du ministère des Outre-mer pour l'exercice 2025 :

- 123 Programme 123 - Conditions de vie outre-mer

La présente décision ouvre droit à :

- l'obtention de la TVA au taux réduit ;
- l'accord de prêt par la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC).

Cette dépense de l'Etat sera imputée sur les crédits inscrits au programme 0123, action 01, du budget du Ministère des Outre-mer, pour l'exercice 2025.

**ARTICLE 3.** En application des dispositions de l'article R. 372-8 du CCH, la validité de la présente décision est subordonnée au respect des dispositions suivantes :

- si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois, le préfet peut rapporter la décision ;
- les travaux doivent être achevés dans un délai de 4 ans à compter de la date de signature de la présente décision. Une prorogation de ce délai, dans la limite de 2 ans, peut-être accordée par le responsable de l'État du département.

**ARTICLE 4.** En cas de non-respect des dispositions de la présente décision, de non-réalisation ou la réalisation partielle de l'opération, la présente décision est réputée caduque. Les subventions perçues doivent être reversées par le bénéficiaire.

**ARTICLE 5.** Conformément à l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, 30% des logements faisant l'objet de la présente décision sont réservés aux personnes et aux familles prioritaires désignés par le préfet, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

**ARTICLE 6.** Le versement de la subvention est réalisé suivant les conditions suivantes :

- un premier acompte, dans la limite de 30% du montant de la subvention, peut être versé au bénéficiaire après passation des marchés, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux (OS), de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et, le cas échéant, de la décision provisoire d'agrément délivrée par les services fiscaux ;
- un ou plusieurs acomptes, dans la limite de 80% du montant de la subvention, peuvent être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux sur justification du taux d'avancement de l'opération ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et des dépenses sur présentation des documents suivants :
  - la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) ;
  - l'attestation de conformité des travaux ;
  - le bilan définitif des caractéristiques techniques et financières de l'opération ;
  - la fiche de clôture de l'opération.

Le solde est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette de subvention prévue à l'article R.372-10 du CCH.

**ARTICLE 7.** Le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement et le contrôleur budgétaire régional sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Date visa dématérialisé du CBR

18/11/2025

Le 23/07/2025

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation  
L'adjoint au secrétaire général  
pour les affaires régionales

Vassili CZORNY

Décision No: 20250612014

Page : 3/4

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal administratif de La Réunion, 27 rue Félix Guyon, CS 61107, 97404 Saint-Denis Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité suivante : Le préfet de La Réunion . Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

**D. RIB de la décision de financement :**

**IBAN : FR5940031000010000100050Z77**



Service Urbanisme - A. D. S.

**ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT  
DIVISION COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS  
avec prescriptions**

**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 11/12/2024 - Complétée le 20/02/2025		N° PC 974414 24 A0242
<b>Par :</b>	SNC IP1R	<b>Surface de plancher :</b> 3 649 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	27 rue Camille Desmoulins 92130 Issy-les-Moulineaux	
<b>Représenté par :</b>	VERPEAUX Nicolas	<b>Logements :</b> 55 <b>Bâtiments :</b> 4 bâtiments et 1 local poubelle
<b>Pour :</b>	Nouvelle construction Division avant l'achèvement des constructions 13F2 - 23F3 – 16F4 – 3F5	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	226 Rue de Cilaos	<b>Destination :</b> Habitation
<b>Référence cadastrale :</b>	ET1982, ET1981	

**Madame Le Maire,**

*Vu la demande de permis de construire susvisée.*

*Vu l'affichage de l'avis de dépôt en date du 13 décembre 2024 à la Mairie de la Rivière « Service Urbanisme ».*

*Vu le Code de l'Urbanisme.*

*Vu le Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme.*

*Vu l'arrêté n° 215/2017 portant intégration du Plan de Prévention des Risques (P. P. R.) naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain (P. P. R. n) au Plan Local d'Urbanisme.*

*Vu l'arrêté n° 216/2017 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme pour l'intégration du Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Pierre Pierrefonds.*

*Vu l'arrêté n°922/2017 portant intégration du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatifs aux aléas de recul, du trait de côte et de submersion marine (PPRL) au Plan Local d'Urbanisme.*

*Vu la D. C. M. n° 14 en date du 09/01/2014 instaurant l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification de clôture sur tout le territoire de la commune.*

*Vu l'arrêté n° 290 en date du 27 avril 2022 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Louis relatif au forage « Cocos 1 - Cocos 2 - La Palissade ».*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Louis modifié et approuvé par D. C. M. n° 50 en date du 11/03/2014.*

*Vu la D. C. M. n° 82 en date du 24/08/2018 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.*

*Vu les dispositions de la zone UC.*

**Vu l'étude hydraulique reçue le 22 avril 2025**

**Vu l'avis de l'Electricité De France en date du 06 janvier 2025**

**Vu l'avis favorable:**

*-du service d'Incendies et de Secours (SDIS) en date du 28 mars 2025*

*-du service des Routes Nationales en date du 19 mai 2025*

*-de Runéo en date du 27 mai 2025*

**ARRETE**

**-ARTICLE 1** - Le Permis de Construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**-ARTICLE 2** - Ledit permis de construire est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

**RESEAUX DIVERS :**

Avant tout début de travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de RUNEO et de l'Electricité de France en vue de déterminer les prescriptions à observer en matière d'assainissement et de dessertes.

.../...

**LIMITE SEPARATIVE :**

La construction devra jouxter rigoureusement la limite séparative de propriété sans saillie, retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions seront prises pour que les eaux de toitures ne soient pas rejetées sur fonds voisins


**RACCORDEMENT ELECTRIQUE**

Des travaux d'extension du réseau électrique sont nécessaires. L'estimation de cette opération s'élève à un montant total Hors Taxe de 98 930€. Le délai d'exécution est compris entre 18 et 36 mois, à compter du dépôt de la date de commencement des travaux auprès du service réseau de la Mairie. Ces travaux d'extension seront pris en charge financièrement par le demandeur à hauteur de 100%.

**-ARTICLE 3 - La réalisation du projet donnera lieu au versement de la contribution suivante :**

La taxe d'aménagement sera à déclarer dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) rubrique « **gérer mes biens immobiliers** ».

A Saint-Louis  
Le 11 juin 2025  
Signé électroniquement par:  
Maire de Saint-Louis



Juliana M'DOIHOMA

**OBLIGATION D'AFFICHAGE**

Il est obligatoire de procéder à l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain. Il vous appartient de déposer en mairie la déclaration d'ouverture de chantier ainsi que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

**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) 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.

**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.**

**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 lisible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date de la délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie (**Mairie annexe de la Rivière – 8, du Père De Laporte 97421 LA RIVIERE**) 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. Le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à [l'obligation de recours à un architecte](#).

**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, deux fois pour une durée d'un an, 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'ensevelissement, 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.

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification. Conformément aux dispositions de l'article R.411-2 du code de justice administrative, vous avez l'obligation d'acquitter la contribution prévue à l'article 1635 bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle lors du dépôt de votre requête ».