



## Arrêté N° 00297-2023 du 07 septembre 2023

### PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

<b>Demande déposée le :</b> 15/05/2023 <b>Récépissé affiché le :</b> 19/05/2023 <b>Demande complétée le :</b> 08/06/2023	<b>N° PC 974 406 23 A0046</b>
<b>Par :</b> Mairie de La Plaine des Palmistes  <b>Demeurant à :</b> 230, rue de la République 97431 LA PLAINE DES PALMISTES  <b>Représenté(e) par :</b> PAYET Johnny	<b>Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :</b> <b>Existante :</b> 0  <b>Démolie :</b> 0  <b>Créée :</b> 6 320,4  <b>Totale :</b> 6 320,4
<b>Sur un terrain sis à :</b> Secteur Piton Cabris <b>Référence cadastrale :</b> 97431 LA PLAINE DES PALMISTES 406 AW 102, 406 AW 472	<b>Si dossier modificatif, surface antérieure :</b> /
<b>Nature des travaux :</b> Nouvelle construction	
<b>Destination de la construction :</b> Exploitation agricole ou forestière <b>Sous-destination de la construction :</b> / <b>Nombre de logement :</b> 0	

#### Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une nouvelle construction,
- Sur des terrains situés à Piton Cabris,
- Pour une surface plancher créée de 6 320,4 m<sup>2</sup>.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, notamment les articles L424-3 et L421-6,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et de Mouvements de Terrain (PPR) 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 : A, NCO,

Vu le règlement des zones PPR : B3, R1, R2,

Vu les avis défavorables de la Commission Départementales de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28/07/2023 et du 23/08/2023,

Vu l'avis réputé favorable d'EDF en date du 11/07/2023,

Vu l'avis favorable de la Régie des eaux de la CIREST en date du 15/07/2023,

Vu l'avis réputé favorable des Services Technique et de l'Environnement en date du 15/07/2023,

Vu les conditions de légalité dans lesquelles doivent se dérouler les procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour des projets d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles et des surfaces forestières et la portée des avis rendus par la commission départemental de préservation des espaces naturels (CDPENAF), agricoles et forestiers auxquels ces projets sont soumis,

*Considérant, en premier lieu, les projets d'opération d'aménagement ou d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime qui n'impliquent pas par eux-mêmes une réduction de surfaces naturelles, agricoles ou forestières ne voient pas leur procédure d'instruction soumise à l'obtention d'un avis conforme de la CDPENAF, sauf à ce que ladite procédure soit alors entachée d'une erreur de droit,*

*Considérant en deuxième lieu, que l'article L 423-1 du code de l'urbanisme précise que « ... Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. ... » ainsi que les articles R 431- 4 et suivants de même code qui listent de manière exhaustive l'ensemble des pièces à joindre au dossier de permis de construire,*

*Considérant, en troisième lieu, lorsque les projets d'opération d'aménagement ou d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime impliquent une réduction de surfaces naturelles, agricoles ou forestières, l'avis rendu par la CDPENAF sur lesdits projets est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation lorsque la commission ne prend pas en compte le caractère proportionné et limité de la réduction de surfaces naturelles, agricoles ou forestière,*

*Considérant, en quatrième lieu, lorsque le représentant de la personne publique en charge de délivrer une autorisation d'urbanisme instruit une demande d'autorisation pour des projets d'opération d'aménagement ou d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime impliquent une réduction de surfaces naturelles, la décision de refus de l'autorisation ne pourra être uniquement motivée par l'avis défavorable rendu par la CDPENAF, sauf à mentionner d'autres motivations relevant notamment des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.*

Considérant dès lors, que le projet de construction de serres agricoles anticycloniques n'implique pas par lui-même une réduction des surfaces naturelles, agricoles ou forestières nécessitant le prononcé d'un avis conforme de la CDPENAF, dès lors que les activités qui y seront exercées permettront, au contraire, de favoriser et faciliter l'exercice de la profession agricole de maraîchers, en mettant les cultures à l'abris du risque climatique important à La Réunion, notamment pendant les périodes cycloniques ; qu'en l'état donc, l'avis conforme de la CDPENAF n'était pas nécessaire pour l'instruction de la demande d'autorisation pour la construction desdites serres,

Considérant les dispositions précitées du code de l'urbanisme (article L 423-1 et articles R 431- 4 et suivants) listant l de manière exhaustive l'ensemble des pièces à joindre au dossier de permis de construire, est entaché d'une erreur de droit l'avis néanmoins rendu par la CDPENAF en date du 26 juillet 2023 motivé sur la base d'une demande de pièces et renseignements complémentaires non prévus par le code de l'urbanisme,

Considérant par ailleurs, qu'est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation l'avis de la CDPENAF qui note une disproportion entre le local technique nécessaire à l'activité d'exploitation de chaque serre et chacune des serres ladite, ceci alors que sont autorisés les bâtiments et annexes nécessaires au développement, au maintien voire à la consolidation de l'activité agricole et ils doivent être en adéquation avec les besoins de l'exploitation et que la note de présentation du projet transmise à la CDPENAF a détaillé le caractère strictement nécessaire du local technique, ses dimensions proportionnées de 42 m<sup>2</sup> par rapport à la surface totale de chaque serre exploitée (à savoir 1 000 m<sup>2</sup>, auxquels sont rattachés 1 à 4 hectares de terres attenantes) et les possibilités et impossibilités de mutualisation de certains équipements techniques,

Considérant l'article L 424-3 du code de l'urbanisme précisant les conditions de motivation d'un refus, qui ne saurait être motivé que par le seul avis défavorable de la CDPENAF, en l'absence d'autres motifs, non relevés au moment de l'instruction, propres au non-respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords,

## ARRETE

**Article 1:** Le présent permis de construire est accordé.

**Article 2:** Le pétitionnaire devra se référer aux recommandations générales ainsi qu'au règlement de la zone dans laquelle se situe son projet au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Mouvement de Terrain en vigueur.

**Article 3:** Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

**Article 4:** Le pétitionnaire devra se référer à l'article 11.4 du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur concernant l'édification des clôtures, ainsi qu'à l'annexe sur le dégagement de visibilité. Le cas échéant, il devra demander l'alignement et respecter ce dernier pour l'implantation de la clôture.

**Article 5:** Si ce projet comporte un volet démolition, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- à date de réception de la notification du présent arrêté,
- à date de transmission de cet arrêté au préfet.

Si ce projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre de travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

**Article 6:** Le pétitionnaire devra prendre l'attache des services du SIDELEC et d'EDF pour le raccordement électrique du projet, avant tout début des travaux.

**Article 7 :** Ce projet est soumis à la taxe d'aménagement.

Le Maire,

**Johnny PAYET**



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.

### 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](http://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](http://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.

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