

REGLEMENT D'URBANISME LOCAL

adopté par le Conseil Général lors de sa séance du 27 juin 1985
(délibération n° 28-85)

modifié et complété par les délibérations

- n° 51-89 du 23 mars 1989,
- n° 53-91 du 15 novembre 1991
- n° 31.95 du 3 juillet 1995,
- n° 37-96 du 27 mars 1996,
- n° 81-97 du 23 juin 1997
- n° 211-97 du 22 décembre 1997

SOMMAIRE

LIVRE I

Règles générales d'aménagement et d'urbanisme *page* 1 à 11

Titre 1

Règles générales d'utilisation du sol *page* 1

Titre 2

Documents d'urbanisme *page* 2

Titre 3

Espaces boisés *page* 9

Titre 4

Servitudes *page* 10

LIVRE II

Zones d'intervention *page* 12 à 13
foncière

LIVRE III

Lotissements *page* 14 à 16

LIVRE IV

Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol *page* 17 à 22

LIVRE V

Commission d'urbanisme, délégations et sanctions *page* 23 à 25

LIVRE VI

Commission d'urbanisme commercial *page* 26 à 27

- LIVRE I -

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE I

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1er

Les dispositions du présent titre sont applicables à l'ensemble de l'archipel à l'exception des secteurs dotés d'un plan d'urbanisme rendu public ou approuvé.

Article 2

L'autorisation de construire telle qu'elle est décrite dans les livres 3 et 4 du présent règlement peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves : affaissements, inondations, érosions, bruits, etc...
- si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- si les constructions, par leur situation ou par leur importance, imposent soit la réalisation par la collectivité, d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources du moment, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics
- si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination, à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés
- si les constructions sont de nature à compromettre le développement des activités agricoles ou le maintien et le développement des espaces boisés
- si la densité de construction, définie comme étant le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur lequel elle est ou doit être implantée, est supérieure à 1,

- si les constructions projetées doivent être édifiées sur toute partie d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du plafond de densité en vigueur a été précédemment utilisée.

Article 3

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies et des réseaux (eau potable, égouts, électricité) publics ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation de construire peut-être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- à la réalisation des voies privées et réseaux nécessaires au respect des conditions de sécurité et de salubrité.

Article 4

L'autorisation de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Article 5

Des dérogations aux règles édictées dans le présent titre pourront être accordées par le Président du Conseil Général, après avis conforme de la Commission d'Urbanisme.

TITRE 2

DOCUMENTS D'URBANISME

Article 6 (modifié par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Les documents d'urbanisme sont de deux sortes : les schémas d'aménagement qui s'imposent aux administrations et aux collectivités locales, et les plans d'urbanisme, dont les dispositions sont opposables aux tiers.

Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux lois et règlements applicables sur l'archipel et, notamment, aux directives d'Aménagement National ; à cette fin, le représentant de l'Etat doit être associé à l'élaboration de ces documents.

L'établissement des documents est décidé par le Conseil Général.

Lorsque surgissent des divergences entre le Conseil Général et le ou les conseils municipaux intéressés sur le document d'urbanisme tel qu'il a été publié, le Président du Conseil Général institue une Commission de Conciliation qui comprend, sous sa présidence :

- 2 conseillers généraux désignés à cette fin,
 - 3 conseillers municipaux désignés à cette fin par la ou les communes concernées dans un délai de 3 mois à compter de la demande qui lui est adressée par le Président du Conseil Général.
- Passé ce délai, le document d'urbanisme est approuvé par le Conseil Général.

La Commission de Conciliation a un délai de trois mois pour faire des propositions.

SECTION I : SCHEMAS D'AMENAGEMENT

Article 7

Les schémas d'aménagement définissent les options fondamentales en matière d'organisation de l'espace et d'équipement.

Article 8

Les schémas d'aménagement se composent d'un mémoire explicatif, d'un ou plusieurs documents graphiques et d'un programme d'équipement.

Article 9

Les schémas entrent en vigueur dès leur publication par le Président du Conseil Général dans le recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale.

Le ou les Conseillers Municipaux intéressés disposent alors d'un délai de six mois à compter de la date de publication pour se prononcer ; leur avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans ce délai.

Le schéma, auquel sont annexés les avis du ou des conseils municipaux concernés est ensuite mis à la disposition du public pendant un délai d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Général, par délibération, approuve le schéma d'aménagement à condition qu'il ne subsiste, dans le texte approuvé, aucune divergence fondamentale entre les avis du Conseil Général et de la ou les communes concernées.

Si de telles divergences sont apparues, il est fait appel à la commission de conciliation telle que prévue à l'article 6 ci-dessus et le Conseil Général statue définitivement après avis et conclusion de cette Commission.

Qu'il soit fait appel ou non à la Commission de Conciliation, la décision éventuelle d'approbation du Conseil Général doit intervenir dans le délai maximum d'un an à compter de la date de

publication du schéma. Si tel n'est pas le cas, le schéma publié n'est plus applicable dès le premier jour suivant ce délai.

Article 10

Les décisions et les projets des collectivités publiques doivent être conformes aux schémas d'aménagement.

SECTION 2 : PLANS D'URBANISME

Article 11

Les plans d'urbanisme sont opposables aux tiers et définissent les règles, charges et servitudes qui s'imposent aux constructeurs, propriétaires et habitants du secteur ou de la partie de secteur délimitée par le plan lui-même.

Article 12

Le plan d'urbanisme comprend un mémoire explicatif, un document graphique et un règlement.

Article 13

Le plan d'urbanisme reprend et précise obligatoirement les décisions prises par les schémas d'aménagement publiés ou approuvés. Toutefois, en raison des nécessités pratiques ou de l'urgence, le plan d'urbanisme peut se référer à un schéma d'aménagement général non encore publié mais en cours d'élaboration.

Article 14

Les documents graphiques font apparaître :

- les zones urbaines dans lesquelles les équipements publics existent déjà ou sont en voie de réalisation ;
- les zones naturelles peu ou non équipées dans lesquelles peut être envisagée, à moyen ou long terme, et sous certaines conditions, une urbanisation groupée ;
- les zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- les espaces boisés à conserver ou à créer ;
- le cas échéant, les zones d'activités spécialisées ;
- le tracé des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

- les emplacements réservés aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les servitudes de toute nature susceptibles de conditionner les constructions.

Article 15

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan :

1° - Le règlement détermine l'affectation dominante des sols par zones en précisant l'usage principal qui peut en être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement de sols, les déchiffrements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation.

2° - Le règlement édicte les prescriptions relatives :

a) A l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;

b) A l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et autres constructions ainsi que celles relatives à leur emprise au sol, leur hauteur et, le cas échéant, leur aspect extérieur ;

c) Aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs ;

3° - Le règlement fixe si nécessaire le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone et les conditions dans lesquelles ces coefficients peuvent être éventuellement dépassés.

4° - Le règlement peut ne comporter qu'une partie des dispositions prévues au présent article.

Article 16 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Au cours de sa phase d'élaboration, l'organisme chargé par le Président du Conseil Général de l'étude du projet de plan d'urbanisme présente les différentes étapes de ses travaux à un groupe de réflexion présidé par le Président du Conseil Général et composé comme suit :

- le Président du Conseil Général ou son représentant,
- 3 conseillers généraux,
- le Maire et un conseiller municipal de la commune concernée, ou leurs représentants,

- le Préfet ou son représentant,
- le Président de la CCIM ou son représentant,
- le Conseiller économique et social,
- le Trésorier Payeur Général ou son représentant,
- le Chef du Service de l'Agriculture ou son représentant,
- le Chef du quartier des Affaires maritimes ou son représentant,
- le Chef du Service de l'Aviation civile ou son représentant,
- le Directeur des Services Fiscaux ou son représentant,
- le Directeur de l'Equipement ou son représentant.

Sur décision du Président du Conseil Général, ce groupe de réflexion pourra s'adjoindre tout autre membre dont les compétences lui paraîtraient de nature à apporter des précisions ou des informations complémentaires dans un domaine particulier.

Le Président du Conseil Général constate par arrêté l'achèvement des travaux du groupe de réflexion et soumet le projet de plan d'urbanisme au Conseil Général pour publication au Recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale.

Article 17

Le plan d'urbanisme produit tous ses effets dès sa publication par délibération du Conseil Général. Il cesse d'être applicable s'il n'a pas fait l'objet dans l'année qui suit d'une procédure régulière d'approbation telle que définie par l'article 18.

Article 18 (ex article 17 modifié et complété par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Après la publication, le plan d'urbanisme est soumis à l'avis du Conseil Municipal intéressé. Ce dernier dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer. A l'issue de ce délai, son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu.

Le plan d'urbanisme auquel est annexé l'avis de la commune concernée est ensuite mis à la disposition du public pendant 1 mois dans les conditions suivantes :

- 15 jours au moins avant que le dossier soit mis à la disposition du public, celui-ci est informé des conditions dans lesquelles ce dossier pourra être consulté (lieu, dates et heures). Cet avis est publié dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

- Les observations du public sont consignées dans un registre ouvert à cet effet par le Président du Conseil Général ou adressées à celui-ci par lettre recommandée avant l'expiration du délai de mise à disposition.
- Les différentes observations recueillies sont ensuite présentées par le Président du Conseil Général au groupe de réflexion défini à l'article ci-dessus.

A l'issue de ces procédures, l'approbation éventuelle du plan peut intervenir de la façon suivante :

- si le Conseil Municipal et la consultation du public n'apportent aucune modification fondamentale par rapport au document tel qu'il a été publié, l'approbation résulte d'une délibération du Conseil Général.
- dans le cas contraire, il est institué une commission de conciliation telle que décrite à l'article 6 ci-dessus ; le Conseil Général se prononce ensuite sur le document tel qu'il résulte en dernier lieu, des travaux de la Commission de Conciliation. Le Conseil Général ne peut qu'approuver ou rejeter en bloc ce document ; l'approbation éventuelle est alors concrétisée par une délibération du Conseil Général.

Article 19

Les travaux publics et privés doivent être conformes au plan d'urbanisme. L'autorisation de construire et de lotir est refusée en cas de contradiction avec le plan.

SECTION 3 : MESURES DE SAUVEGARDE

Article 20

A dater du jour où le plan d'urbanisme a été prescrit et jusqu'à ce que ledit plan ait été rendu public, peuvent faire l'objet d'une décision de sursis à statuer les demandes d'autorisation concernant les constructions, les lotissements, l'exploitation de carrières et les divers modes d'autorisation d'occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières.

La décision de sursis à statuer est prise par un arrêté motivé du Président du Conseil Général qui fixe également le délai de validité du sursis.

Article 21

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer et sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de la demande, une décision doit lui être notifiée par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les deux mois suivant cette confirmation. L'autorisation ne peut être

refusée pour des motifs tirés du projet de plan d'urbanisme si celui-ci n'a pas encore été rendu public..

A défaut de notification de la décision dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée dans les termes où elle avait été demandée.

SECTION 4 : MODIFICATION ET MISE A JOUR DU PLAN D'URBANISME

Article 22 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

La révision du plan d'urbanisme est effectuée dans les formes prévues pour son élaboration. Elle a pour objet de prendre en compte l'évolution des conditions de développement ayant présidé à son élaboration.

Article 23 (ex article 21 modifié par la délibération n°31.95 du 3 juillet 1995)

L'initiative de la modification appartient au Président du Conseil Général.

Elle a pour but d'adapter partiellement le plan. Elle ne peut porter atteinte à son économie générale.

Après avis de la commune concernée, le projet de modification est mis à la disposition du public dans les formes prévues à l'article 18. Les observations formulées à cette occasion et la façon dont il a pu en être tenu compte sont présentées au Conseil Général par son Président. Le plan est ensuite approuvé par délibération du Conseil Général. La modification prend tous ses effets à compter de la date de publication au Recueil des actes administratif de la Collectivité Territoriale.

Article 24

La mise à jour du plan d'urbanisme a pour but de reporter sur ce plan une disposition nouvelle qui n'y figurait pas et qui a fait l'objet d'une procédure réglementaire ; elle peut notamment concerner :

- des modifications résultant d'une déclaration d'utilité publique ;
- des servitudes d'utilité publique instituées ou modifiées postérieurement à la date où le plan a été rendu public ou approuvé ;
- des zones d'intervention foncière.

Un arrêté pris par le Président du Conseil Général, après consultation du Conseil Général, constate qu'il a été procédé à la mise à jour.

Article 25 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'un plan d'urbanisme, il est procédé dans les meilleurs délais à l'élaboration d'un nouveau plan.

TITRE 3

ESPACES BOISES

Article 26

Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables dans les secteurs dotés d'un plan d'urbanisme rendu public ou approuvé.

Article 27

Toute coupe ou tout abattage d'arbres compris dans un espace boisé est subordonné à une autorisation expresse délivrée par le Président du Conseil Général.

Article 28

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

Article 29

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'urbanisme approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des Communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la Collectivité.

TITRE 4

SERVITUDES

Article 30

Les propriétés riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de 3 mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Article 31

La servitude imposée par l'article 30 n'ouvre droit en indemnité que s'il en résulte, pour le propriétaire, un dommage direct, matériel et certain.

La demande d'indemnité doit, à peine de forclusion, parvenir à l'autorité compétente dans le délai de six mois à compter de la date où le dommage a été causé.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le Tribunal Administratif.

Article 32

Sauf cas prévus à l'article 31 ci-dessus, et au 2ème alinéa du présent article, n'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent règlement en matière de voirie, hygiène et esthétique ou pour d'autres objets en concernant notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire en certaines zones, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

La demande d'indemnité doit parvenir au Président du Conseil Général à peine de forclusion, dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle le dommage a été causé. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le Tribunal Administratif.

- LIVRE II -

ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Article 33 (modifié par délibération n° 37-96 du 27 mars 1996)

La création ou la suppression d'une zone d'intervention foncière peut se faire à l'initiative de la Collectivité Territoriale ou sur demande d'une autre Collectivité publique.

Une zone d'intervention foncière ne peut que concerner tout ou partie des zones à vocation urbaine ou naturelle d'un plan d'urbanisme rendu public ou approuvé.

La création ou la suppression d'une zone d'intervention foncière est décidée par délibération du Conseil Général, après avis de la commune concernée lorsque la zone d'intervention foncière se situe tout ou partie à l'intérieur de son périmètre urbain. La Commune a un délai de trois mois pour formuler son avis. En l'absence de réponse dans le délai fixé, l'avis est réputé favorable.

La création de la zone prend effet à compter de la date de publication au Recueil des Actes Administratifs de la délibération et du plan de la zone d'intervention foncière.

Article 34

La décision doit être accompagnée d'un plan établi à la même échelle que celle du plan d'urbanisme pour ce secteur.

Elle doit également indiquer de façon explicite l'organisme bénéficiant du droit de préemption.

Article 35

Tout propriétaire ayant l'intention d'aliéner un bien compris dans une zone d'intervention foncière doit en informer :

- Le Maire de la Commune intéressée,
- Le Président du Conseil Général,
- La Direction des Services Fiscaux,

en indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

Article 36

Le titulaire de droit de préemption dispose d'un délai de deux mois pour notifier au propriétaire :

- soit sa décision de renoncer à son droit ;
- soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposées par le vendeur,
- soit son offre d'acquérir à un prix qu'il détermine et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Article 37

Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

- LIVRE III -
LOTISSEMENTS

Article 38 (modifié par la délibération n° 211.97 du 22 décembre 1997)

Constitue un lotissement au sens du présent règlement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

Est également exclue de la procédure de lotissement, la division d'une propriété foncière issue d'une division antérieure inférieure à dix ans résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque la division n'a pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété concernée et que ladite propriété supporte des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai (non applicable pour l'alinéa n° 3).
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article 14.

Article 39

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée par le Président du Conseil Général dans les conditions définies par les articles ci-après.

Article 40

La demande d'autorisation de lotir est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur, la situation et la superficie du terrain, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement et l'identité du propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande.

La demande d'autorisation peut ne porter que sur une partie de la propriété. Dans ce cas une nouvelle autorisation doit être demandée pour toute division, même par détachement d'une seule parcelle, de la partie conservée intervenant moins de dix ans après la première autorisation.

Article 41

Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après :

- a) une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et, la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b) Le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération ;
- c) un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;
- d) un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire ;
- e) un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- f) si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans des dits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue.

Article 42

S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande.

Ce document contractuel ainsi que les statuts de l'association syndicale ne sont pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Article 43

La demande d'autorisation de lotir et le dossier qui l'accompagne sont établis en quatre exemplaires.

Au cas où plusieurs administrations sont intéressées par le projet, des exemplaires supplémentaires du dossier peuvent être réclamés au demandeur afin qu'il puisse être procédé à l'instruction de la demande dans le délai réglementaire.

Article 44

Le délai d'instruction est fixé à trois mois ; si, au cours de l'instruction, il s'avère que ce délai doit être majoré, le Président du Conseil Général informe le demandeur de la date avant laquelle la décision devra lui être notifiée.

Article 45

Le Président du Conseil Général statue sur la demande par un arrêté qui doit être motivé s'il comporte le rejet total ou partiel, ou s'il impose des prescriptions.

Article 46

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou d'une partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

- LIVRE IV -

**REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE ET A
DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL**

Article 47

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir du Président du Conseil Général, une autorisation de construire. Cette obligation s'impose aux services publics de l'Etat, de la Collectivité Territoriale et des Communes comme aux personnes privées.

La même autorisation est exigée pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires, ainsi que pour l'installation des dispositifs ayant qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Cette autorisation est également exigée pour les caravanes lorsqu'elles doivent stationner plus de trois mois sur un emplacement déterminé.

Cette autorisation n'est pas exigée pour les travaux de ravalement.

Article 48

Toute personne, publique ou privée, qui envisage de déposer une demande d'autorisation de construire doit, au préalable, obtenir du Président du Conseil Général la délivrance d'une fiche d'urbanisme décrivant :

- 1°) la constructibilité ou la non constructibilité du terrain ;
- 2°) les charges et servitudes qui grèvent ce terrain ;
- 3°) les conditions de desserte de ce terrain en matière de voirie, électricité, eau potable et égouts.

Article 49

Toute personne ayant l'intention de vendre un terrain doit fournir à son acquéreur potentiel la fiche d'urbanisme mentionnée à l'article 48 ci-dessus.

Cette fiche d'urbanisme devra être annexée à l'acte de vente.

Article 50

La demande d'autorisation de construire ne peut être présentée que par le propriétaire du terrain, son mandataire ou par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain.

Elle précise l'identité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, l'identité du propriétaire du terrain pour le cas où ce propriétaire n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions.

Article 51 (ex article 48 modifié par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

La demande est accompagnée d'un dossier comprenant :

- un plan situant le terrain notamment par rapport à l'agglomération ;
- un plan parcellaire indiquant l'implantation exacte de la construction prévue ;
- les plans de la construction permettant de juger ses dimensions et ses qualités architecturales ;
- pour le cas où le constructeur n'est pas propriétaire du terrain, une copie certifiée conforme de l'autorisation accordée par le propriétaire ;
- le récépissé de dépôt à la Préfecture de la déclaration ou de la demande d'autorisation dans le cas d'une installation classée pour la protection de l'environnement.
- le récépissé de dépôt à la Préfecture des documents nécessaires à l'examen du projet par la commission de sécurité, définis par l'arrêté préfectoral n° 698 du 4 novembre 1986 pour les établissements recevant du public.

Article 52 (institué par délibération n° 81-97 du 23 juin 1997)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété du programme des équipements publics et d'un schéma d'aménagement.

Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsque la notion d'emprise au sol est attachée au terrain, la demande doit être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors oeuvre au sol.

Dans le cas où les équipements communs ne sont pas transférés à une collectivité publique ou à un organisme gestionnaire habilité et lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel à une collectivité publique ou à un organisme gestionnaire habilité.

a) L'engagement du promoteur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements

communs jusqu'à leur transfert éventuel à une collectivité publique ou à un organisme gestionnaire habilité.

b) Les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées ci-dessous :

1. Que seuls le promoteur et les membres de l'association attributaires des lots participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
2. Que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une collectivité publique ou à un organisme gestionnaire habilité.
3. Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'alinéa c.
4. La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, la réunion d'une assemblée générale si le promoteur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'alinéa c.

c) L'engagement du promoteur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

L'autorisation de construire groupée sera soumise au préalable à l'avis de la commission d'urbanisme et des services gestionnaires des réseaux publics.

Article 53 (ex article 49 modifié par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Le délai d'instruction est fixé à deux mois à compter de la date de la demande à condition que soient fournies en même temps toutes les pièces et renseignements prescrits par les articles 50 et 51 ci-dessus. Si tel n'est pas le cas, le délai de deux mois ne court qu'à compter de la date de production du dossier complet.

Par ailleurs, ce délai est porté à 3 mois si l'instruction comporte la nécessité de consulter la Commission d'Urbanisme ou la Commission de sécurité pour les établissements recevant du public.

Article 54

Si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'expiration du délai résultant de l'article 52, l'autorisation de construire est réputée accordée ; les travaux peuvent alors être entrepris conformément au dossier déposé sous réserve du retrait, dans le délai de recours contentieux, de l'autorisation tacite au cas où elle serait entachée d'illégalité.

Article 55

L'autorisation de construire, si elle est accordée, se prononce sur la conformité du projet avec :

- soit les dispositions du plan d'urbanisme applicables au secteur,
- soit, lorsque le secteur n'est pas couvert par un plan d'urbanisme, avec les règles générales d'utilisation du sol édictées par référence aux dispositions de ces mêmes documents.

Article 56

L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an et achevées dans le délai de cinq ans à compter de la date de la décision.

Article 57

Les opérations de piquetage du terrain déterminant l'emplacement des bâtiments à construire sont placées sous le contrôle de l'administration qui vérifie l'implantation définitive dans les trois dimensions au moment de la mise en place du coffrage destiné à recevoir le soubassement.

Article 58

La mention de l'autorisation de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision et pendant la durée du chantier. Doivent figurer sur cette affiche :

- le numéro d'ordre et la date d'attribution ;
- le nom du bénéficiaire

Article 59

Lorsqu'un emplacement est réservé par un plan d'urbanisme pour un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et que la construction à édifier présente un caractère précaire, l'autorisation de construire peut être accordée exceptionnellement à titre précaire sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme et de la Commune intéressée.

La décision accordant cette "autorisation précaire de construire" peut :

- prescrire l'établissement, aux frais du demandeur d'un état des lieux contradictoire ;
- fixer un délai à l'expiration duquel le demandeur devra enlever sa construction sans indemnité ;
- mettre à la charge du constructeur les frais de démolition et d'enlèvement.

Article 60

Après achèvement des travaux, le constructeur par lettre recommandée met en demeure l'administration de lui délivrer un certificat dit de conformité. Si les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation accordée, ce certificat doit être délivré sous un délai d'un mois. Dans le cas contraire, le constructeur est avisé des motifs pour lesquels ce certificat ne peut pas être accordé.

Article 61

Dans l'attente de l'adaptation sur l'Archipel, des textes métropolitains réglementant l'Urbanisme commercial, il sera sursis à statuer sur toute demande de création de surface commerciale de plus de 500 m².

Article 62 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Stationnement des caravanes en dehors des zones spécialement aménagées

§ 1 : Est considérée comme caravane, le véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

§ 2 : Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, peut être interdit par arrêté du Président du Conseil Général, dans certaines parties de la Collectivité Territoriale et à certaines périodes de l'année lorsque ce stationnement est susceptible de nuire à la préservation de la faune, de la flore et des milieux naturels, à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique.

L'arrêté est pris à la demande ou sur avis du conseil municipal de la commune concernée.

§ 3 : En dehors des zones spécialement aménagées pour leur accueil, et sauf le cas stipulé à l'alinéa suivant, tout stationnement pendant plus de trois mois, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à autorisation du Président du Conseil Général.

Cette autorisation n'est pas exigée si la caravane stationne sur une dépendance de propriété bâtie et répond également aux deux conditions suivantes :

- elle doit conserver ses moyens de mobilité
- elle ne doit pas être utilisée comme habitation.

La demande d'autorisation adressée sur papier libre au moins un mois avant la date souhaitée le début de stationnement au Président du Conseil Général indiquera :

- le nom du demandeur
- la période et le lieu du stationnement
- l'accord du propriétaire dans le cas où ce n'est pas le demandeur.

Un plan d'implantation de la caravane sur le terrain sera annexé à la demande.

La commune est saisie pour avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de 15 jours.

La décision du Président du Conseil Général assortie d'éventuelles prescriptions particulières sera notifiée à l'intéressé dans un délai d'un mois suivant la date de réception de la demande.

Article 63 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Camping en dehors des zones spécialement aménagées

La pratique du camping peut être interdite ou limitée par arrêté du Président du Conseil Général dans certaines parties de la Collectivité Territoriale et à certaines périodes de l'année lorsque cette activité est susceptible de nuire à la préservation de la faune, de la flore et des milieux naturels, à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique.

L'arrêté est pris à la demande ou sur avis du conseil municipal de la commune concernée.

Article 64 (institué par la délibération n° 31.95 du 3 juillet 1995)

Zones spécialement aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale accueillant sur un terrain lui appartenant ou dont il a la jouissance, de façon permanente ou saisonnière, soit plus de 10 campeurs sous tente ou plus de 4 tentes ou caravanes doit, au préalable, avoir obtenu du Président du Conseil Général une autorisation définissant :

- le nombre maximal des personnes, caravanes et tentes susceptibles d'être accueillies sur la zone ;
- les aménagements imposés pour garantir la salubrité et la sécurité publique, la préservation des milieux naturels ;
- en cas d'utilisation saisonnière, la période pendant laquelle le maintien de tentes et caravanes est le cas échéant interdit.

La demande d'autorisation est instruite selon les formes et procédures prévues par le présent règlement pour une autorisation de construire.

Le dossier de demande indique par ailleurs le nombre de tentes et caravanes susceptibles d'être accueillies et fournit tous les renseignements nécessaires sur les aménagements projetés.

Si ces aménagements comportent la réalisation de constructions, l'autorisation vaut autorisation de construire au sens du présent règlement.

COMMISSION D'URBANISME, DELEGATIONS ET SANCTIONS

Article 65

Une commission consultative, dite "Commission d'Urbanisme" est appelée à émettre son avis sur les affaires qui lui sont soumises par le Président du Conseil Général.

Article 66 (ex. article 58 modifié par délibération n° 53-91 du 15 novembre 1991)

La Commission d'Urbanisme est présidée par le Président du Conseil Général et comprend les membres énumérés ci-après :

- Deux Conseillers Généraux
- Le Maire de la Commune de Saint-Pierre
- Le Maire de la Commune de Miquelon
- Le Président du Conseil d'Administration de la CISPM
- Le Trésorier Payeur Général
- Le Directeur des Services Fiscaux
- Le Directeur de l'Agriculture
- Le Directeur de l'Équipement

Chacun de ces membres pouvant être remplacé par son représentant en cas d'empêchement.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services de l'Équipement.

La Commission peut entendre, à titre consultatif, toute personne compétente pour une question à l'ordre du jour.

Article 67

En vue de l'application du titre 3 du livre I et notamment de l'article 27, le Président du Conseil Général peut accorder délégation au Directeur de l'Agriculture.

Article 68

En vue de l'application du livre 2, le Président du Conseil Général peut accorder délégation au Directeur des Services Fiscaux.

Article 69

En vue de l'application des livres 3 et 4, le Président du Conseil Général peut accorder délégation au Directeur de l'Equipeement.

Article 70

Les délégations consenties par le Président du Conseil Général en vertu des articles 66, 67 et 68 ci-dessus, doivent faire l'objet de décisions formelles et nominatives.

Article 71

Les sanctions encourues par les personnes qui n'auront pas observé les dispositions du présent règlement seront celles prescrites par les lois métropolitaines en vigueur au moment de l'infraction, pour ce qui concerne :

- l'article 27 du présent règlement relatif aux espaces boisés,
- l'article 39 du présent règlement relatif aux autorisations de lotissement,
- les articles 47 et 57 de présent règlement relatifs aux autorisations de construire, dénommées permis de construire dans le réglementation nationale.

Article 72

Lorsqu'une construction a été édifée conformément à une autorisation de construire, son propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, l'autorisation a été annulée pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.

Article 73

Les sanctions prévues à l'article 70 peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux.

Ces sanctions sont également applicables :

1°) En cas d'inexécution de tous les travaux d'aménagement ou de démolition prescrits par les autorisations ;

2°) En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations précaires accordées en application de l'article 58 ci-dessus, les délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

- LIVRE VI -

COMMISSION D'URBANISME COMMERCIAL

Article 74

Une commission d'urbanisme commercial est créée dans l'Archipel, présidée par le Président du Conseil Général qui ne prend pas part au vote. Elle est composée des membres suivants :

- Le Maire de la commune concernée par l'ordre du jour ou son représentant,
- le Chef du Service des Douanes ou son représentant,
- le Directeur des Services Fiscaux ou son représentant,
- Le Directeur de l'Equipeement ou son représentant,
- Le Conseiller Economique et Social,
- Le Président du Comité Economique et Social ou son représentant,
- le Président de la Chambre de Commerce, d'Industrie et des Métiers ou son représentant,
- le Chef du Service de la Concurrence, de la Consommation et Répression des Fraudes,
- cinq représentants des activités commerciales désignés par la Chambre de Commerce, d'Industrie et des Métiers,

Le Secrétariat de la Commission est assuré par le Directeur de l'Equipeement.

Les votes ont lieu à bulletin secret.

Article 75

Cette commission se prononce selon les principes permettant l'expansion de toutes les formes d'entreprises, indépendantes ou groupées, en évitant qu'une croissance désordonnée des formes nouvelles de distribution ne mette en difficulté la petite entreprise, tout en considérant les nécessités d'amélioration de la productivité et de la compétitivité permettant de faire éventuellement bénéficier la clientèle de services complémentaires, dans le cadre d'une concurrence claire et loyale.

Article 76

Elle est également consultée lors de l'élaboration et la modification des documents d'urbanisme lorsqu'ils concernent l'aménagement de zones destinées à l'implantation d'équipements commerciaux et artisanaux.

Article 77

Préalablement à l'octroi du permis de construire, sont soumis à l'autorisation de la Commission d'Urbanisme Commercial les projets :

- 1) de constructions nouvelles entraînant création de magasins de commerce de détail d'une surface de plancher hors oeuvre nette telle que définie par l'article 3 du décret n° 77.739 du 7 juillet 1977, supérieure à 750 m².
- 2) d'extension de magasins ou d'augmentation des surfaces de vente des établissements commerciaux de détail ayant atteint les surfaces prévues ci-dessus ou devant les atteindre ou les dépasser par la réalisation du projet
- 3) de transformation d'immeubles existants en établissements de commerce de détail dont la surface de plancher hors oeuvre nette ou la surface de vente est égale ou supérieure aux surfaces définies précédemment.

Article 78

La Commission d'Urbanisme Commercial peut faire établir par le Service de la Consommation et des Prix ou par la Chambre de Commerce, d'Industrie et des Métiers, un rapport d'instruction sur chaque dossier qui lui est remis.

Article 79

Le délai d'instruction des demandes d'autorisation relatives aux projets définis ci-avant est fixé à trois mois à compter de la date de délivrance du récépissé de dépôt. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

Article 80

A l'initiative du Président du Conseil Général, du tiers des membres ou du demandeur, la décision de la Commission peut, dans un délai de un mois suivant sa notification, faire l'objet d'un recours auprès du Conseil Général. Le dossier est alors examiné par l'assemblée qui en délibère. La décision doit alors intervenir dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de notification.