

COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN



Code de l'urbanisme de la collectivité de Saint-Martin

*Exécutoire à compter du 1^{er} mars 2015
A jour le 28 avril 2023*

Annexé à la délibération du Conseil territorial n° 22-1-2014 du 18 décembre 2014

Modifié par les délibérations du Conseil territorial :

- 24-02-2015 du 25 juin 2015,
- 27-10-2016 du 31 mars 2016
- 09-04-2018 du 1^{er} mars 2018
- 15-01-2018 du 14 novembre 2018

et complété par l'ordonnance n° 2019-235 du 27 mars 2019 (dispositions pénales et procédure pénale).

Livre premier - Règles d'urbanisme

Chapitre premier - Dispositions toujours applicables

Section I - Principes fondamentaux

Art. 11-1. - Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action de l'Etat et de la collectivité territoriale de Saint-Martin en matière d'urbanisme vise à assurer les objectifs suivants :

1° l'équilibre entre :

a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs ;

3° la sécurité et la salubrité publiques ;

4° la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

5° la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Art. 11-2. - En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article 11-1, l'Etat et la collectivité territoriale harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie et en prenant en compte l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes.

Art. 11-3. - La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol, à l'exception de la production agricole et forestière. Elle régit notamment le traitement des

espaces publics, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

Section II - Indemnisation des servitudes

Art. 11-4. - Les servitudes légalement instituées par application du présent code n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes :

1° une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ;

2° une charge spéciale et exorbitante hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal administratif.

Section III - Règles générales d'urbanisme

Art. 11-5. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. 11-6. - Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. 11-7. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. 11-8. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Art. 11-9. - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Art. 11-10. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager, ne peuvent, nonobstant toutes

clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas fait l'objet du permis de construire ou d'aménager requis ou d'une non opposition à déclaration préalable.

Art. 11-11. Dans les parties du territoire de la collectivité nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil territorial peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article 42-11, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

La collectivité peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Section IV - Dispositions relatives à la protection du littoral

Sous-section 1. – Extension de l'urbanisation

Art. 11-12. - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elle n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse.

Art. 11-13. - Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

Art. 11-14. - Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Art. 11-15. - Les dispositions de l'article 11-12 ne s'appliquent pas lorsque le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, après avis de la commission territoriale d'urbanisme, en fonction des spécificités locales, qu'une opération d'aménagement qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante permet d'assurer un meilleur respect de l'objectif de protection des terres agricoles, pastorales, forestières et maritime et une meilleure préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Art. 11-16. - Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, après avis de la commission

territoriale d'urbanisme, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Art. 11-17. - Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Art. 11-18. - L'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie éolienne et, en dehors des terrains cultivables, à partir de l'énergie solaire, peut être autorisée par le conseil exécutif, après avis de la commission territoriale d'urbanisme, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables et ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Sous-section 2. – Protection des espaces remarquables

Art. 11-19. - Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés. Ces espaces comprennent notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Art. 11-20. - A l'intérieur des espaces remarquables définis à l'article 11-19 peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient prévus par un schéma d'aménagement du secteur figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme :

1° la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;

2° des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Art. 11-21. - (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Outre les travaux et aménagements prévus par l'article 11-20, peuvent seuls être autorisés à l'intérieur des espaces remarquables les canalisations souterraines, sous réserve que ces équipements ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages.

La réalisation des travaux mentionnés au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Sous-section 3. – Zones des cinquante pas géométriques

§ 1. - Secteurs urbanisés de la zone des cinquante pas géométriques

Art. 11-22. - Les terrains situés dans les parties urbanisées de la collectivité territoriale comprises dans la bande dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la bande littorale précitée, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme, après avis de la commission territoriale d'urbanisme, justifie une autre affectation.

§ 2. - Secteurs de la zone des cinquante pas géométriques occupés par une urbanisation diffuse

Art. 11-23. - Sont seuls autorisés, dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la bande littorale dite des cinquante pas géométriques, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

Art. 11-24. - Par dérogation aux dispositions de l'article 11-23, le plan local d'urbanisme peut, après avis de la commission territoriale d'urbanisme, délimiter des zones situées à proximité des parties actuellement urbanisées de la collectivité territoriale, affectées, sous réserve de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

§ 3. - Secteurs non urbanisés de la zone des cinquante pas géométriques

Art. 11-25. - En dehors des espaces urbanisés peuvent seuls être autorisés, sur les terrains situés dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques :

1° l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes ;

2° les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsque ceux-ci sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Sous-section 4. – Routes et équipements d'infrastructures

Art. 11-26. - La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

1° le tracé des nouvelles routes de transit est soumis pour avis à la commission territoriale d'urbanisme ;

2° les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Il peut être dérogé à cette interdiction en cas de contraintes liées à la configuration des lieux. La commission territoriale d'urbanisme est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature ;

3° l'aménagement des routes dans la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Art. 11-27. - A titre exceptionnel, l'implantation des stations de traitement des eaux usées peut, après accord de la commission territoriale d'urbanisme, déroger aux dispositions du présent chapitre.

Art. 11-28. - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Sous-section 5. – Servitude de passage des piétons

Art. 11-29. - Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Art. 11-30. - Le conseil territorial peut, par délibération motivée prise au vu du résultat d'une enquête publique :

1° modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants ; le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;

2° à titre exceptionnel, la suspendre.

Art. 11-31. - L'enquête publique prévue à l'article 11-30 est effectuée comme en matière d'expropriation. Le président du conseil territorial exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R. 11-3 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 11-32. - Le conseil territorial peut, dans les conditions définies par les articles 11-31 et 11-32, instituer une servitude de passage des piétons, transversale au rivage :

1° sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel, en vue de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-

ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage ;

2° sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins cinq cents mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage. L'emprise de cette servitude est de trois mètres de largeur maximum. Elle est distante d'au moins dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} mars 2015. Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1^{er} mars 2015 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.

Art. 11-33. - Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude instituée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} août 2010, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} août 2010.

Art. 11-34. - La servitude instituée en application de la présente sous-section n'ouvre un droit à 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.

Section V - Prescription administrative

Art. 11-35. - (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ou le refus de branchement aux réseaux d'électricité, d'eau ou de téléphone ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

1° lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° lorsqu'une action en démolition a été régulièrement engagée ;

3° lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

4° lorsque la construction a été réalisée après le 1^{er} avril 2012 sans avoir fait l'objet, selon les cas, d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à déclaration préalable.

Art. 11-36. - Lorsqu'un terrain est issu d'une division d'une unité foncière, le refus de permis de construire ou

de déclaration de travaux ne peut être fondé sur la violation de la réglementation applicable aux lotissements passé un délai de dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière.

Section VI - Entretien des voies et réseaux propres aux ensembles immobiliers

Art. 11-37. - Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Section VII - Non contractualisation des règles d'urbanisme

Art. 11-38. - La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Chapitre II - Dispositions applicables en l'absence de plan local d'urbanisme

Art. 12-1. - (*Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018*) Les dispositions du présent chapitre sont applicables en l'absence de plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*).

L'annulation ou la déclaration d'illégalité du plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) n'a pas pour effet de remettre en vigueur le document antérieur et rend applicables les dispositions du présent chapitre à compter de la décision de la juridiction devenue définitive.

En cas d'annulation ou la déclaration d'illégalité partielle du plan, les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les parties du territoire de la collectivité qui ont fait l'objet de l'annulation.

Section I - Constructibilité limitée en l'absence de plan local d'urbanisme

Art. 12-2. - En l'absence de plan local d'urbanisme seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la collectivité territoriale :

1° l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes ;

2° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;

3° les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

Art. 12-3. - Des exceptions aux dispositions de l'article 12-2 peuvent être accordées, après avis de la

commission territoriale d'urbanisme, par délibération motivée du conseil exécutif, si celui-ci considère que l'intérêt de la collectivité le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques.

Section II - Règles applicables en l'absence de plan local d'urbanisme

Art. 12.4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. 12.5. - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. 12.6. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

1° la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

2° la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article 12-6.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. 12-7. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Art. 12-8. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. 12-9. - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics ou, en l'absence d'un tel réseau, par un dispositif d'utilisation, à des fins

domestiques, d'eau de pluie destinée à la consommation humaine ayant fait l'objet de la déclaration auprès du président du conseil territorial, conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Art. 12-10. - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées peut être refusée ou subordonnée à un prétraitement approprié.

Art. 12-11. - Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la collectivité d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. 12-12. - L'implantation des bâtiments à l'alignement de l'emprise de la voie publique ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour préserver les perspectives urbaines.

Art. 12-13. - Les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative entre deux terrains, soit avec un recul d'un mètre cinquante au moins.

Art. 12-14. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. 12-15. - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments industriels peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Chapitre III - Contenu du Plan local d'urbanisme

Section I - Principes et rapport avec les documents supérieurs

Art. 13-1. - Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés à l'article 11.1.

Art. 13-2. - Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés.

Art. 13-3. - Le plan local d'urbanisme prend en compte l'occupation des sols dans la partie néerlandaise de l'île.

Art. 13-4. - Le plan local d'urbanisme prend en compte, s'il y a lieu, le plan climat-énergie territorial.

Section II - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Art. 13-5. - Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de la collectivité.

Art. 13-6. - En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation partielles par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire concernée par l'annulation.

Section III - Organisation interne du plan local d'urbanisme

Art. 13-7. - Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable et un règlement.

Il peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est complété par des annexes à caractère informatif.

Sous-section 1. - Rapport de présentation

Art. 13-8. - Le rapport de présentation :

1° expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et de l'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;

2° explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ;

3° expose les motifs de la délimitation des zones, de chacune des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du 1° de l'article 13-26.

Art. 13-9. Le rapport de présentation comprend une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001. Il comporte alors un rapport environnemental qui :

1° identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

2° présente les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables que l'application du plan peut entraîner sur l'environnement ;

3° expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu ;

4° définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur

l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le rapport environnemental contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Art. 13-10. - En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Sous-section 2. - Projet de territoire (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018)

Art. 13-11. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Le projet de territoire définit les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité.

Art. 13-12. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Il détermine les orientations générales des politiques d'urbanisme, de logement, de déplacement, de développement économique et d'équipement.

Il précise les orientations de protection et de mise en valeur de l'environnement, du patrimoine architectural et urbain, des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Art. 13-13. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Le règlement et les schémas d'aménagement urbains doivent être compatibles avec les orientations définies par le projet de territoire.

Sous-section 3. - Règlement

§ 1 - Zones et secteurs

Art. 13-14. - Le règlement délimite des zones urbaines, dites « zones U », des zones à urbaniser, dites « zones AU », des zones agricoles, dites « zones A » et des zones naturelles ou forestières, dites « zones N ». Chacune de ces zones peut être divisée en secteurs.

Art. 13-15. - Le règlement délimite les espaces remarquables définis à l'article 11-19.

Art. 13-16. - Le règlement délimite des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

§ 2. - Espaces boisés classés

Art. 13-17. - Le règlement peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Art. 13-18. - Les espaces boisés classés ne peuvent faire l'objet d'aucun changement d'affectation ni d'aucun mode d'occupation du sol de nature à

compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Art. - 13-19. - Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Art. - 13-20. - Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article 42-11, sauf dans les cas suivants :

1° s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

2° s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

3° si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du représentant de l'Etat dans la collectivité, après avis du Centre national de la propriété forestière.

§ 3 - Règles générales

Art. 13-21. - Le règlement fixe, pour chaque zone ou secteurs, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article 11-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Ces règles peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Art. 13-22. - Le règlement peut fixer des règles portant la destination et la nature des constructions autorisées, leur implantation, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords. Il peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Art. 13-23. - Le règlement peut :

1° fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ;

2° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

3° imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Art. 13-24. - Le règlement peut :

1° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

2° délimiter des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

§ 4 - Dispositions applicables dans les zones U et AU

Art. 13-25. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut :

1° délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

2° délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. 13-26. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut en outre :

1° délimiter des périmètres à l'intérieur desquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil qu'il définit sont interdits pour une durée qui ne peut excéder cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité territoriale d'un projet d'aménagement global ;

2° indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Art. 13-27. - Le plan local d'urbanisme peut prévoir que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un magasin de commerce de détail dont la surface est supérieure au seuil défini par le 1° de l'article L. 752-1 du code de commerce¹ ne peut excéder un plafond qu'il définit et qui ne peut être inférieur à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Art. 13-28. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut localiser les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

¹ Ce seuil est actuellement de 1000 mètres carrés (décembre 2014).

§ 5 - Dispositions applicables dans les zones A et N

Art. 13-29. - Dans les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, seules peuvent être autorisées :

1° les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestières ;

2° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Art. 13-30. - (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Par dérogation aux dispositions de l'article 13-29, le règlement peut :

1° autoriser une extension limitée des constructions existantes.

2° délimiter, dans les zones naturelles et forestières, des secteurs dans lesquels des constructions écologiques peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

a) qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

b) qu'elles fassent l'objet d'un avis favorable de la Commission Territoriale d'Urbanisme (CTU).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

3° désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Art. 13-31. - Dans les zones naturelles et forestières, le règlement peut autoriser des aménagements légers, tels des carbeta.

Toutefois, dans les espaces remarquables définis à l'article 11-19, ces aménagements légers ne peuvent être autorisés que s'ils sont prévus par un schéma d'aménagement du secteur figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

§ 6 – Chapitre valant règlement local de publicité

Art. 13-32. - (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Le règlement peut comprendre un chapitre valant règlement local de publicité ayant le contenu et les effets juridiques définis par l'article L. 581-14-2 du code de l'environnement.

Sous-section 4. – Schémas d'aménagement urbains (*Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018*)

Art. 13-33. - (*Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018*) Les schémas d'aménagement urbains peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Sous-section 5. – Annexes

§ 1. – Annexes portant sur des périmètres délimités en application du droit de l'urbanisme

Art. 13-34. - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° les zones d'aménagement concerté ;

2° les zones de préemption prévues par les articles 21-2, 21-3 et 21-7, ainsi que les périmètres dans lesquelles le droit de préemption urbain s'applique aux cessions énumérées à l'article 21-5 ;

3° le périmètre des zones délimitées en application de l'article 11-11 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

4° les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article 44-4.

§ 2. – Annexes portant sur des périmètres délimités pour le financement de l'aménagement

Art. 13-35. - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° les périmètres fixés par les conventions de projet d'aménagement ou de construction prévues par l'article 52-1 du présent code ;

2° le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe territoriale d'aménagement, en application de l'article 54-12 du présent code.

§ 3. – Annexes portant sur des périmètres délimités en application d'autres législations.

Art. 13-36. - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° les périmètres de secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

2° les périmètres miniers définis en application du livre Ier du nouveau code minier.

§ 4. – Annexes portant sur les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Art. 13-37. - Le plan local d'urbanisme comporte en annexe la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui ont été notifiées à la collectivité par le représentant de l'Etat, dans les conditions prévues par l'article 14-12. Il indique le lien informatique avec le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 du code de l'urbanisme sur lequel ces servitudes sont publiées.

**Chapitre IV - Procédure d'élaboration,
d'approbation et de modification
du plan local d'urbanisme**

**Section I – Elaboration
du plan local d'urbanisme**

Sous-section 1. - Rôle de la collectivité territoriale

Art. 14-1. - L'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme est prescrite par délibération du conseil territorial.

Cette délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article 14-22.

Art. 14-2. - Le président du conseil territorial conduit la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Art. 14-3. - Le président du conseil territorial peut avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Guadeloupe lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme.

Art. 14-4. - Un débat a lieu au sein du conseil territorial sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Art. 14-5. - Le conseil territorial arrête le projet de plan local d'urbanisme.

Art. 14-6. - Le projet de plan arrêté est adressé pour avis aux personnes publiques associées prévues par l'article 14-17, à la commission territoriale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces personnes et cette commission émettent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

Art. 14-7. - Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président du conseil territorial. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles 14-6 et 14-20 ainsi que le bilan de la concertation prévu par l'article 14-23.

Art. 14-8. - Le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil territorial.

Art. 14-9. - Le conseil territorial procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des

objectifs prévus de l'articles 11-1 et des critères définis an application du 4° de l'article 13-9.

Sous-section 2. - Rôle de l'Etat

Art. 14-10. - Dans les conditions précisées par la présente section, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 11-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

Art. 14-11. - Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Art. 14-12. - Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la collectivité le cadre législatif et réglementaire à respecter, les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol et les projets de l'Etat en cours d'élaboration ou existants. Il transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme dont il dispose.

Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par la collectivité.

Art. 14-13. - Les « porter à connaissance » prévus par l'article 14.12 sont tenus à la disposition du public par la collectivité. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

Art. 14-14. - Le représentant de l'Etat dans la collectivité transmet au président à sa demande la liste des immeubles situés à Saint-Martin et appartenant à l'Etat et à ses établissements publics.

Art. 14-15. - Le représentant de l'Etat dans la collectivité peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;

2° avoir fait l'objet :

a) soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Art. 14-16. - Les projets relevant de l'initiative de la collectivité territoriale ne peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général.

Sous-section 3. - Personnes associées ou consultées

§ 1 - Personnes publiques associées

Art. 14-17. - L'Etat, la chambre consulaire interprofessionnelle de Saint-Martin et le conseil économique social et culturel sont associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme dans les conditions définies par le présent chapitre.

Art. 14-18. - Les personnes publiques associées :

1° reçoivent notification de la délibération prise en application de l'article L. 14-1 ;

2° peuvent, tout au long de cette élaboration, demander à participer aux réunions de travail portant sur l'élaboration ;

3° émettent un avis, qui est joint à l'enquête publique, sur le projet de schéma arrêté.

§ 2 - Autres personnes consultées

Art. 14-19. - Le président du conseil territorial peut consulter les autorités de la partie néerlandaise de l'île, les autorités des autres îles des Caraïbes ainsi que tout organisme étranger compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacement.

Art. 14-20. - Le président du conseil territorial ou son représentant consulte, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement.

Elles ont accès au projet de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Elles peuvent adresser un avis au président du conseil territorial sur le projet de plan arrêté. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique.

Art. 14-21. - Le président du conseil territorial ou son représentant peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Sous-section 4. - Concertation avec la population

Art. 14-22. - Le président du conseil territorial organise la concertation dans les conditions fixées par la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du plan. La concertation associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Art. 14-23. - A l'issue de la concertation, le conseil territorial en arrête le bilan. Lorsque les études et la concertation ont conduit à modifier certains des objectifs énoncés dans la délibération initiale, le bilan de la concertation en rend compte et expose les motifs de ces modifications.

Section II - Révision, modification et mise en compatibilité du plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018)

Sous-section 1. - Révision du plan (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018)

Art. 14-24. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Le plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) fait l'objet d'une révision lorsque la collectivité envisage de modifier les orientations définies par le projet de territoire.

La révision est prescrite par délibération du conseil territorial.

Art. 14-25. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Les dispositions de la section I du présent chapitre sont applicables à la révision du plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*).

Art. 14-26. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) *Abrogé*

Art. 14-27. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Entre la mise en révision du plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions partielles, modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Sous-section 2. - Modification du plan local d'urbanisme

Art. 14-28. - (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) Le plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) fait l'objet d'une modification lorsque la collectivité territoriale envisage de modifier ce plan sans modifier le projet de territoire.

Lorsque la modification a pour effet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle, le projet est soumis pour avis au comité d'orientation stratégique et de développement agricole prévu par l'article L. 183-5 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé acquis s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la saisine.

Lorsque la modification prévoit que des changements qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, le projet de modification doit comprendre soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du plan.

Art. 14-29. (Délib. 09-04-2018, 1^{er} mars 2018) La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du conseil territorial qui établit le projet de modification et le notifie au représentant de l'Etat et personnes publiques associées mentionnées à l'article 14-17 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article 14-31, avant la mise à disposition du public du projet.

Art. 14-30. - (Délib. 09-04-2018, 1er mars 2018) Le projet de modification est soumis à enquête publique par le président du conseil territorial lorsqu'il a pour effet :

1° soit de diminuer les possibilités de construire ;

2° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par le conseil territorial.

Art. 14-31. - (Délib. 09-04-2018, 1er mars 2018) En dehors des cas mentionnés à l'article 14-30 le projet de modification fait l'objet, à l'initiative du président du conseil territorial, d'une mise à disposition du public. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Art. 14-31-1. - (Délib. 09-04-2018, 1er mars 2018) Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article 14-17 sont mis à disposition du public pendant Vingt-et-un jours au moins.

Un arrêté du président du conseil territorial précise l'objet et les caractéristiques principales du projet de modification, les dates de commencement et de fin de la mise à disposition du public, les lieux et heures où le public pourra formuler ses observations, sur un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé et l'adresse du site internet de la collectivité sur laquelle le public pourra transmettre ses observations et propositions.

Cet arrêté est affiché au siège de la collectivité et publié sur le site internet de la collectivité quinze jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Les observations et propositions du public sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, son bilan est soumis au conseil territorial. Celui-ci adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

***Sous-section 3. - Mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme
avec un projet d'intérêt général,
une déclaration d'utilité publique
ou une déclaration de projet***

Art. 14-32. - Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par les articles 14-34 à 14-39.

Art. 14-33. - Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un nouveau projet qualifié de projet d'intérêt général en application de l'article 14-15, le représentant de l'Etat adresse au président du conseil territorial un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme ne permet pas la réalisation du projet d'intérêt général ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, la collectivité territoriale fait connaître au représentant de l'Etat si elle entend opérer une mise en compatibilité nécessaire.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois prévu à l'alinéa précédent ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du représentant de l'Etat, la mise en compatibilité, le représentant de l'Etat engage et approuve cette mise en compatibilité dans les conditions définies aux articles 14-34 à 14-39.

Art. 14-34. - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la collectivité territoriale et des personnes publiques associées mentionnées à l'article 14-17.

Art. 14-35. - Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° par le représentant de l'Etat lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ;

2° par le président du conseil territorial dans les autres cas.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Art. 14-36. - A l'issue de l'enquête publique, la collectivité territoriale émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois, à compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Art. 14-37. - La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article 14-33 ;

3° par la délibération du conseil territorial approuvant la déclaration dans les autres cas.

Art. 14-38. - Lorsque la mise en compatibilité est de la compétence de l'Etat, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la mise en compatibilité.

Sous-section 4.- Dispositions communes

Art. 14-39. - Les procédures nécessaires à une révision ou à plusieurs révisions partielles, à une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

Section III - Publication et entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, de sa révision, de sa modification et de sa mise en compatibilité

Art. 14-40. - La délibération approuvant le plan local d'urbanisme, sa révision, sa modification et sa mise en compatibilité est publiée au *Journal officiel* de la collectivité de Saint-Martin, affichée au siège du conseil territorial et transmise au représentant de l'Etat.

La déclaration d'utilité publique ou l'arrêté préfectoral approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est affiché au siège du conseil territorial et publié :

1° au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans la collectivité, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

2° au *Journal officiel* de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Art. - 14-41. - L'acte approuvant, révisant, modifiant ou mettant en compatibilité ou le plan local d'urbanisme plan local d'urbanisme est exécutoire après qu'il a été procédé aux formalités de publication et d'affichage prévues à l'article 14-40 et, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil territorial, quinze jours après sa transmission au représentant de l'Etat, en application de l'article LO 6341-1 du code général des collectivités territoriales.

Art. 14-42. - Le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public au siège de la collectivité territoriale et publié sur le site internet de la collectivité et sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 du code de l'urbanisme.

Chapitre V - Effets et opposabilité du plan local d'urbanisme

Section I - Effet de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme

Art. - 15-1. - (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus aux articles 44-4 à 44-8, sur les demandes d'autorisation concernant des

constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Art. - 15-2. - La délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Section II – Opposabilité du plan local d'urbanisme

Sous-section 1. - Règles générales

Art. - 15-3. - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

Art. - 15-4. - (*Délib. 15-01-2018, 14 nov. 2018*) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou la nécessité d'améliorer la résilience des constructions face aux phénomènes de risque naturel.

Art. - 15-5. - (*Délib. 15-01-2018, 14 nov. 2018*) Par dérogation aux dispositions de l'article 15-4, le conseil exécutif peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme dans les cas suivants :

1° pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de deux ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3° pour autoriser des adaptations en fonction de la configuration de la trame urbaine.

Sous-section 2. – Emplacement ou localisations réservés à des équipements et périmètres provisoirement inconstructibles en l'attente de l'approbation d'un projet.

Art. - 15-6. – Dans les emplacements réservés délimités en application du 2° de l'article 13-23, seuls peuvent être autorisés, jusqu'à la suppression ou la levée de la réserve, les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire à titre précaire prévu par la section V du chapitre VI du livre IV.

Art. - 15-7. – A l'intérieur des périmètres délimités en application du 1° de l'article 13-26, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits jusqu'à l'approbation de la révision, modification ou mise en conformité du plan local d'urbanisme approuvant le projet d'aménagement global du secteur ou jusqu'à la fin du délai fixé par le règlement. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

Si la révision, modification ou mise en conformité du plan n'est pas intervenue dans le délai fixé, les projets sont soumis au règlement de la zone dans laquelle est situé le secteur.

Art. - 15-8. – A l'intérieur des périmètres localisant, en application du 2° de l'article 13-26, des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, les projets de construction ou d'aménagement peuvent être refusés jusqu'à ce que la collectivité ait arrêté l'emprise exacte de ces équipements.

Art. - 15-9. – Les propriétaires des terrains compris dans les emplacements et périmètres mentionnés dans la présente sous-section peuvent mettre en demeure la collectivité territoriale de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus au chapitre III du livre II.

Chapitre VI - Dispositions transitoires relatives au plan d'occupation des sols (*Délib. 09-04-2018, 1er mars 2018*)

Art. 16-1. – (*Délib. 09-04-2018, 1er mars 2018*) Le plan d'occupation des sols approuvé de Saint-Martin demeure applicable, dans les conditions prévues par le chapitre V du présent livre, jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) par le chapitre III.

Il tient lieu de plan d'aménagement et de développement de Saint-Martin (*Saint-Martin's urban plan*) pour l'application des articles 12-1 à 12-15.

Il peut être complété par des schémas d'aménagement urbains.

Il peut faire l'objet de modifications ou de mises en compatibilité dans les conditions définies par le chapitre IV du présent livre. Les articles 13-8 à 13-10, 13-14 à 13-31 et 13-33 sont applicables à ces modifications et mises en compatibilité. »

Livre II - Politiques foncières

Chapitre premier - Droits de préemption

Art. 21-1. – Les droits de préemption suivants peuvent être institués sur le territoire de la collectivité territoriale :

1° un droit de préemption dit « *droit de préemption urbain* », destiné à préparer la réalisation, dans un intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une

politique de l'habitat, notamment par la construction ou la restauration de logements, le maintien dans les lieux des locataires, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de sauvegarder, de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, d'accueillir et de développer les activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ;

2° un droit de préemption dit des « *espaces naturels sensibles* », destiné à la protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Section I - Droit de préemption urbain

Art. 21-2. – Le droit de préemption urbain peut être institué par délibération du conseil territorial sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme.

Art. 21-3. – Le droit de préemption urbain peut également être institué, pour un délai de quatorze ans non renouvelable et par délibération motivée du conseil territorial :

1° sur une partie des zones agricoles, après avis de la commission territoriale de la consommation des espaces agricoles ;

2° sur une partie des zones naturelles et forestières, après avis de la commission territoriale d'urbanisme.

Art. 21-4. – Sont soumis au droit de préemption urbain :

1° l'aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code.

En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Les délais mentionnés au 1° et au 3° de l'article L. 21-5 s'apprécient à la date de la signature du contrat.

Art. 21-5. – Ne sont pas soumis au droit de préemption urbain, sauf dans des périmètres délimités par délibération motivée du conseil territorial :

1° l'aliénation d'un ou plusieurs lots compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet

d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

2° la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

3° l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Les propriétaires des biens situés dans un périmètre délimité en application du premier alinéa peuvent mettre le titulaire du droit de préemption en demeure d'acquérir leur bien dans les conditions définies au chapitre III du présent livre.

Art. 21-6. – Ne sont pas soumis au droit de préemption urbain :

1° l'aliénation d'un immeuble construit par une société coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

2° la vente d'un immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque le contrat de vente porte sur un bâtiment existant ;

3° la cession de parts ou d'actions d'une société d'attribution prévue aux chapitres II et III du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, lorsque cette cession intervient avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

4° la cession d'un immeuble au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ;

5° les aliénations comprises dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

6° les aliénations d'immeubles en application d'une mise en demeure d'acquérir prévue par l'article 23-1 du présent code ;

7° la cession d'un bien au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique ;

8° les acquisitions, par le concessionnaire d'une opération d'aménagement, de biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération concédée.

Section II - Droit de préemption des espaces naturels sensibles

Art. 21-7. – Le droit de préemption des espaces naturels sensibles peut être institué, dans les zones agricoles, naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme :

1° par délibération du conseil territorial ;

2° par arrêté du représentant de l'Etat, pris à la demande du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres et après avis du conseil territorial. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet.

Le droit de préemption des espaces naturels sensibles ne peut pas être institué à l'intérieur d'un périmètre soumis au droit de préemption urbain.

Les représentants des organisations professionnelles agricoles et forestières sont consultés sur la délimitation des zones de préemption.

Art. 21-8. – Sont soumis au droit de préemption des espaces naturels sensibles :

1° l'aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un terrain non bâti ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un tel terrain ;

2° l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un terrain partiellement bâti, lorsque le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique de protection des espaces naturels sensibles.

Art. 21-9. – Ne sont pas soumis au droit de préemption des espaces naturels sensibles :

1° les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre 1er du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ;

2° les cessions de terrains au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ;

3° les aliénations mentionnées aux 5° à 8° de l'article 21-6.

Section III - Procédure de préemption

Sous-section 1. - Aliénation d'un bien partiellement situé dans un périmètre de préemption

Art. 21-10. – Lorsque la mise en œuvre des politiques définies à l'article 21-1 le nécessite, le droit de préemption peut s'exercer pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

Sous-section 2. - Titulaire et délégataire du droit de préemption

Art. 21-11. – Le droit de préemption urbain est ouvert à la collectivité territoriale.

Celle-ci peut déléguer ce droit à l'Etat, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Art. 21-12. – Le droit de préemption des espaces naturels sensibles est ouvert :

1° à la collectivité territoriale dans les périmètres délimités par le conseil territorial ;

2° au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les périmètres arrêtés par le représentant de l'Etat.

La collectivité territoriale et le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent se déléguer mutuellement ce droit de préemption l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Art. 21-13. – Les biens acquis par exercice du droit de préemption par un délégataire entrent dans le patrimoine de celui-ci.

Art. 21-14. – Pour l'application du présent chapitre, l'expression « titulaire du droit de préemption » s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire.

Sous-section 3. - Déclaration d'intention d'aliéner

Art. 21-15. – Toute aliénation soumise à l'un des droits de préemption prévus par le présent chapitre est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner faite par le propriétaire à la collectivité territoriale. Celle-ci transmet sans délai, le cas échéant, cette déclaration au titulaire ou au délégataire du droit de préemption.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Art. 21-16. – La déclaration d'intention d'aliéner est établie conformément au modèle arrêté par le conseil territorial et fourni par le service de l'urbanisme de la collectivité ou sur son site internet.

Elle comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur le terrain, la déclaration d'intention d'aliéner comporte en outre les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée.

Art. 21-17. – Lorsque l'aliénation est également soumise au droit de préemption institué en application de l'article LO. 6314-7 du code général des collectivités territoriales ou au droit de préemption prévu par l'article L. 5112-9 du code général de la propriété des personnes publiques, la déclaration prévue par ces articles tient lieu de la déclaration d'intention d'aliéner.

Art. 21-18. – En cas d'adjudication, lorsque cette procédure, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente

adresse à la collectivité territoriale, trente jours au moins avant la date fixée pour la vente, une déclaration faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

Sous-section 4. - Réponse du titulaire du droit de préemption

§ 1. Cas général

Art. 21-19. – Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Art. 21-20. – Dans le délai de deux mois prévu à l'article 21-19, le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien.

Art. 21-21. – Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable des services fiscaux compétent.

Art. 21-22. – Lorsqu'il décide d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire, dans le délai de deux mois prévu à l'article 21-19 :

1° soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ;

2° soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui.

La décision mentionne l'objet pour lequel le droit de préemption est exercé.

Art. 21-23. – La décision du titulaire d'acquérir le bien est affichée au siège de la collectivité territoriale et transmise au représentant de l'Etat.

Art. 21-24. – La décision du titulaire d'acquérir le bien est en outre notifiée au vendeur, au notaire et à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son identité est mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Art. 21-25. – Dans le cas prévu au 2° de l'article 21-22, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption sa décision d'accepter le prix proposé ou de maintenir son prix.

Passé ce délai, il est supposé maintenir son prix.

§ 2. Cas des ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire par la loi ou le règlement

Art. 21-26. – Dans le cas prévu par l'article 21-18, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire.

Art. 21-27. – Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier au greffier

ou au notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au fichier immobilier en même temps que celui-ci.

Sous-section 5. – Détermination du prix d'acquisition

Art. 21-28. En cas de désaccord, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, saisie par le titulaire du droit de préemption dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire.

Art. 21-29. - Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation.

Toutefois :

1° la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; il en est de même lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;

2° les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au 1° ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

3° le prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi ; dans le cas prévu par l'article 21-10, le prix d'acquisition tient cependant compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière ;

4° l'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

Art. 21-30. - A défaut d'accord sur le prix :

1° le propriétaire peut ultérieurement retirer son offre ;

2° le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

Art. 21-31. - En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

Sous-section 6. - Droits des locataires et occupants

Art. 21-32. - Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.

Art. 21-33. - Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un bien acquis par la voie de la préemption ou après mise en demeure d'acquérir en application du dernier alinéa de l'article 21-5, ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations par le chapitre IV du livre III du présent code.

Art. 21-34. - Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celui-ci, qui ne peut ni s'y opposer ni leur réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Sous-section 7. - Effets de la renonciation du titulaire du droit de préemption

Art. 21-35. - Lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la réception de la renonciation, au prix indiqué dans sa déclaration initiale. Ce prix est révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) depuis la date de la déclaration initiale.

Pour l'application du délai de cinq ans prévu à l'alinéa précédent, la vente est considérée comme réalisée à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

Sous-section 8. - Effets de l'annulation contentieuse de la décision de préemption

Art. 21-36. - Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Art. 21-37. - Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption

propose aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité.

Le prix proposé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées à l'article 21-29.

A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions mentionnées aux trois premiers alinéas du présent article, le titulaire du droit de préemption propose également l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Sous-section 9. - Utilisation des biens acquis par exercice du droit de préemption

Art. 21-38. - Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés pour l'un des objets mentionnés à l'article 21-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption.

Art. 21-39. - L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil territorial ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

Art. 21-40. - Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner pour d'autres objets que ceux mentionnés à l'article 21-1 un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article 21-29.

Art. 21-41. - A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Art. 21-42. - Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux articles 21-40 et 21-41, le titulaire du droit de préemption propose également, dans les mêmes conditions, l'acquisition à la personne

qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Sous-section 10. - Sanctions

Art. 21-43. - En cas de non-respect des obligations définies aux articles 21-36 et 21-37 et 21-40 à 21-42, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ou la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

La renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

Art. 21-44. - L'action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans :

1° dans le cas prévu aux articles 21-36 et 21-37, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive ;

2° dans le cas prévu aux articles 21-40 et 21-42, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article 21-47.

Sous-section 11. - Mesures de publication et d'information

Art. 21-45. - Les délibérations du conseil territorial ou les arrêtés du représentant de l'Etat qui instituent, modifient ou suppriment un droit de préemption ou décident de soumettre au droit de préemption urbain les aliénations mentionnées à l'article 21-5 sont publiés au *Journal officiel* de la collectivité de Saint-Martin et sur le site internet de la collectivité et affichés au siège du conseil territorial. Les délibérations du conseil territorial sont en outre transmises au représentant de l'Etat.

Les effets juridiques attachés aux actes mentionnés au premier alinéa ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage au siège du conseil territorial est celle du premier jour où il est effectué.

Art. 21-46. - Le président du conseil territorial adresse sans délai au directeur des finances publiques, au conseil supérieur du notariat, à la chambre des notaires, au barreau constitué près du tribunal de grande instance et au greffe de ce tribunal copie des actes mentionnés à l'article 21-45. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.

Art. 21-47. - La collectivité ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption en application du présent chapitre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

Chapitre II - Réserves foncières

Art. 22-1. - La collectivité territoriale peut acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles, bâtis ou non, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis au 1° de l'article 21-1.

Art. 22-2. - La collectivité territoriale assure la gestion en bon père de famille des immeubles constituant une réserve foncière.

Art. 22-3. - Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Art. 22-4. - Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive. Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

Chapitre III - Délaissement

Art. 23-1. - Tout propriétaire d'un immeuble, bâti ou non, faisant l'objet des dispositions énumérées ci-dessous bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues par le présent chapitre :

1° immeuble situé à l'intérieur d'un emplacement réservé délimité en application du 2° de l'article 13-23 ;

2° immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre délimité en application du 1° de l'article 13-26 où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil sont interdites pour une durée qui ne peut excéder cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité territoriale d'un projet d'aménagement global ;

3° immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre localisant, en application du 2° de l'article 13-26 des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier ;

4° immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre où les aliénations mentionnées à l'article 21-5 sont soumises au droit de préemption urbain ;

5° immeuble situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article 31-3 ;

6° immeuble d'assiette d'un projet dont la déclaration préalable ou le permis de construire, d'aménager ou de démolir a été refusé, après avoir fait l'objet d'un sursis à statuer.

Art. 23-2. - La mise en demeure de procéder à l'acquisition de l'immeuble est adressée par le propriétaire à la collectivité territoriale.

Art. 23-3. - La mise en demeure mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. 23-4. - Au cas où l'immeuble viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. 23-5. - La collectivité territoriale doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire.

L'acquisition de l'immeuble peut, à la demande de la collectivité territoriale, être réalisée par le titulaire d'une concession d'aménagement.

Art. 23-6. - En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception de la demande.

Art. 23-7. - A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article 23-5, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité territoriale, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 23-8. - Le prix de l'immeuble, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement. Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article 23-4.

Art. 23-9. - La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'immeuble.

En l'absence de plan local d'urbanisme, la date de référence est :

1° un an avant la création de la zone d'aménagement concerté, dans le cas mentionné au 5° de l'article 23-1 ;

2° un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour le cas mentionné au 1° de l'article 44-4 ;

3° celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération pour le cas mentionné au 2° de l'article 44-4.

Art. 23-10. - Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 23-11. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure.

Art. 23-12. - Si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article 23-5 :

1° dans le cas des terrains mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article 23-1, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables ;

2° dans le cas des terrains mentionnés au 4° de l'article 23-1, les dispositions de l'article 21-5 ne sont pas opposables, dès lors que l'aliénation intervient dans le délai de cinq ans à compter de l'issue du délai de trois mois mentionné au premier alinéa.

Art. 23-13. - Les dispositions de l'article 23-12 ne font pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues à l'article 23-7.

Livre III - Aménagement urbain

Chapitre I - Zones d'aménagement concerté

Art. 31-1. - Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles la collectivité territoriale décide d'intervenir pour réaliser directement ou faire réaliser par un concessionnaire l'aménagement et l'équipement des terrains.

Section I- Concertation préalable

Art. 31-2. - Le conseil territorial délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de zone d'aménagement concerté, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération créant la zone n'est pas illégale du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue à l'alinéa précédent ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de la concertation, et au plus tard lors de la création de la zone, le conseil territorial en arrête le bilan. Lorsque l'aménagement de la zone nécessite une révision, une modification ou une mise en compatibilité

du plan local d'urbanisme, le bilan de la concertation est joint à l'enquête publique.

Section II - Création de la zone

Art. 31-3. - La zone est créée par délibération du conseil territorial au vu d'un dossier qui comprend :

1° Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération et indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone ;

2° Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

3° L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

Art. 31-4. - Le bilan de la concertation et la création de la zone peuvent faire l'objet d'une même délibération du conseil territorial.

Art. 31-5. - A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus au chapitre III du livre II.

Art. 31-6. - A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus aux articles 44-4 à 44-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Section III - Réalisation de la zone

Art. 31-7. - L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles définies par le plan local d'urbanisme.

Art. 31-8. - Le conseil territorial approuve un dossier de réalisation qui comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 31-3, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Art. 31-9. – La création de la zone et l'approbation du dossier de réalisation peuvent faire l'objet d'une même délibération du conseil territorial.

Art. 31-10. – Les cessions de terrains par la collectivité territoriale ou son concessionnaire à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le président du conseil territorial.

Art. 31-11. – Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone.

Section IV - Financement de l'aménagement et des équipements

Art. 31-12. – Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Art. 31-13. – Les cessions de terrains par la collectivité territoriale ou son concessionnaire à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le président du conseil territorial.

Art. 31-14. – Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la collectivité territoriale ou l'aménageur de la zone, le demandeur doit signer avec la collectivité la convention prévue à l'article 52-6.

Art. 31-15. – Lorsque la collectivité territoriale ou son concessionnaire conclut avec des propriétaires de

terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions techniques dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par l'article 52-6.

Section V - Modification et suppression de la zone

Art. 31-16. – Les dispositions des articles 31-2 à 31-9 sont applicables aux modifications du périmètre ou du programme d'une zone d'aménagement concerté.

Art. 31-17. – La suppression d'une zone d'aménagement concerté est décidée par délibération du conseil territorial, au vu d'un rapport exposant les motifs de cette suppression.

Section VI - Publication et transmission des délibérations

Art. 31-18. – La délibération ou les délibérations tirant le bilan de la concertation, créant de la zone, approuvant le dossier de réalisation, modifiant ou supprimant une zone d'aménagement concerté sont publiées au *Journal officiel* de la collectivité de Saint-Martin et sur le site internet de la collectivité, affichées au siège de la collectivité et transmises au représentant de l'Etat.

Chapitre II - Restauration immobilière

Art. 32-1. – Les opérations de restauration immobilière ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles de logements ou d'immobilier de loisir.

Art. 32-2. – Elles sont engagées à l'initiative de la collectivité territoriale.

Art. 32-3. – Le président du conseil territorial adresse au représentant de l'Etat un dossier comprenant :

1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Art. 32-4. – L'opération est déclarée d'utilité publique dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 32-5. – Après que la déclaration d'utilité publique leur a été notifiée, les propriétaires, locataires ou occupants des immeubles concernés ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le président du conseil territorial.

Art. 32-6. – Le conseil territorial arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe.

Art. 32-7. – Lors de l'enquête parcellaire, le président du conseil territorial notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent ainsi que le délai fixé pour leur réalisation. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

La notification prévue à l'alinéa précédent est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt à l'hôtel de la collectivité territoriale du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R.11-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 32-8. – Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Il doit alors fournir à la collectivité territoriale une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par le conseil territorial, sauf accord de celui-ci.

Art. 32-9. – Les propriétaires concernés peuvent se regrouper en association syndicale libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires en vue de la réalisation des travaux de restauration déclarés d'utilité publique.

Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.

Art. 32-10. – Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux déclarés d'utilité publique en application du

présent chapitre ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Art. 32-11. – Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux notifiés en application de l'article 32-7 sont réputés rendus obligatoires au sens du e) de l'article 25 de ladite loi.

Art. 32-12. – Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

Art. 32-13. – En cas d'aliénation, après restauration, d'un bien exproprié en application du présent chapitre, le ou les anciens propriétaires bénéficie d'un droit de priorité, dans les conditions définies à l'article 21-40.

Chapitre III - Lotissements

Section I - Définition

Art. 33-1. – Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Art. 33-2. – Ne constituent pas des lotissements au sens du présent chapitre :

1° les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine ;

3° les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

4° les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article 46-28 ;

5° les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

6° les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

7° les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

8° les détachements de terrains acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles 23-1 à 23-13.

Section II - Cession ou location des lots

Sous-section 1. – Publicité et promesses de vente

Art. 33-3. - Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager.

Art. 33-4. - Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition.

Art. 33-5. - Toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la collectivité.

Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a, le cas échéant, été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

Art. 33-6. - Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

Art. 33-7. - A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés lui est restitué dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder 5 % du prix de vente. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués au déposant dans un délai de trois mois, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

Sous-section 2. – Cessions avant achèvement des travaux d'aménagement

Art. 33-8. – Le lotisseur ne peut procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de la totalité des travaux d'aménagements que dans les cas suivants :

1° le lotisseur justifie de la consignation, en compte bloqué, d'une somme équivalente au coût, du revêtement définitif des voies, de l'aménagement des trottoirs, de la pose de leurs bordures, de la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs et des plantations prévus par le permis d'aménager ;

2° le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L. 515-4 à L. 515-12 du code monétaire et financier, qui peut prendre la forme :

a) soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;

b) soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Art. 33-9. – Les conventions portant sur la consignation de sommes en compte bloqué ou sur la garantie d'achèvement précisent le délai dans lequel les garanties peuvent être mises en jeu. Elles peuvent prévoir le déblocage de la somme représentative du montant des travaux ou la levée partielle de la garantie au fur et mesure de déclaration d'achèvement et de conformité partielles.

Elles sont adressées à la collectivité territoriale, et annexées aux actes de vente ou de location des lots.

Art. 33-10. – Le lotisseur fournit aux acquéreurs une attestation précisant la nature et les références de la garantie prévue par l'article 33-8.

Art. 33-11. – La garantie prévue au 2° de l'article 33-8 peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le président du conseil territorial ou le représentant de l'Etat.

Art. 33-12. – Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit à l'article 33-9, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le président du conseil territorial, le représentant de l'Etat dans la collectivité, l'association syndicale ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement

judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

Art. 33-13. – Pour l'application de l'article 33-12, la défaillance du lotisseur résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé comme il est dit à l'article 33-9.

Section III - Construction des bâtiments sur les lots d'un lotissement

Art. 33-14. – La surface de plancher maximale, au sens de l'article 54-7, autorisée dans un lotissement est répartie entre les différents lots :

1° pour les lotissements soumis à déclaration préalable, par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots ;

2° pour les lotissements soumis à permis d'aménager soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Art. 33-15. – Lorsque la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Art. 33-16. – Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

1° soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles 49-3 à 49-14 ;

2° soit à compter de la signature des conventions prévues par les articles 33-8 et 33-9. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements.

Ce certificat est joint à la demande de permis.

Art. 33-17. – Lorsqu'une construction est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Section IV - Documents des lotissements

Art. 33-18. - Les cessions de lots par le lotisseur peuvent faire l'objet d'un cahier des charges régissant les rapports entre colotis. Ce cahier des charges n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager.

Art. 33-19. - Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, le conseil exécutif peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement prévus par les 2°

des articles 47-7 et 47-8. Cette modification doit être compatible avec le plan local d'urbanisme.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Art. 33-20. – Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, le conseil exécutif peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement modifier tout ou partie des documents du lotissement prévus par les 2° des articles 47-7 et 47-8 pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme.

Art. 33-21. – Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles 33-19 et 33-20 sauf lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu.

Art. 33-22. – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement autorisé avant l'entrée en vigueur du code de l'urbanisme de Saint-Martin, notamment les règlements et cahiers des charges, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par le plan local d'urbanisme.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article 33-19, a demandé le maintien de ces règles et leur publication au service de la publicité foncière, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse du conseil exécutif, prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Art. 33-23. – Les dispositions des articles 33-19 et 33-20 sont applicables aux règlements et cahiers des charges mentionnés à l'article 33-22.

Chapitre IV - Remembrement urbain

Art. 34-1. – Des associations foncières urbaines de remembrement peuvent être créées à l'initiative de la collectivité territoriale ou d'un ou plusieurs propriétaires.

Art. 34-2. – Les associations foncières urbaines de remembrement sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles du présent chapitre.

Elles peuvent être libres ou autorisées.

Art. 34-3. – Elles ont pour objet le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires.

Section I - Remembrement effectué par une association foncière urbaine libre

Art. 34-4. – Une association syndicale libre se forme par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.

La déclaration de l'association est faite au représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale. Copie de cette déclaration est adressée à la collectivité.

Art. 34-5. – L'association dépose une demande de permis d'aménager portant sur le projet de remembrement urbain.

Art. 34-6. – Au vu du permis d'aménager exécutoire et purgé du délai de retrait, le remembrement urbain est effectué par un acte authentique unique.

Section II - Remembrement effectué par une association foncière urbaine autorisée

Art. 34-7. – Une association foncière urbaine de remembrement autorisée est créée à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires intéressés.

Art. 34-8. – La demande de création est adressée au président du conseil territorial. Le dossier comprenant :

1° le projet de remembrement ;

2° la liste des bâtiments ou des ouvrages dont le remembrement nécessite soit la destruction soit le changement de l'usage éventuellement après réparation, aménagement ou transformation.

Art. 34-9. – Le président du conseil territorial transmet le dossier au représentant de l'Etat, accompagné de l'accord du conseil exécutif sur la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme applicable.

En cas d'avis défavorable du conseil exécutif sur la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme, cet avis est notifié aux demandeurs.

Art. 34-10. – Le représentant de l'Etat soumet le projet, accompagné de l'avis du conseil exécutif, à une enquête publique réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, lorsque les travaux envisagés doivent faire l'objet d'une étude d'impact, il est procédé à cette enquête conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Art. 34-11. – A l'issue de l'enquête publique, le représentant de l'Etat prononce, par arrêté, les transferts et attributions de propriété.

L'arrêté de l'autorité administrative éteint par lui-même et à sa date, pour les immeubles qu'il concerne, les servitudes ainsi que les droits réels conférés aux preneurs par les baux à construction et les baux emphytéotiques, moyennant indemnité due par

l'association foncière urbaine et fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

Cet arrêté produit les mêmes effets à l'égard des autres droits réels. Toutefois, ces droits peuvent être reportés sur les immeubles ou droits indivis de propriété après remembrement et conservent l'ordre qu'ils avaient sur les immeubles qu'ils grevaient antérieurement à condition que leur publicité soit renouvelée dans les formes et délais qui seront fixés par décret ; ils s'exercent éventuellement sur les soultes.

Art. 34-12. – Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée et n'ayant pas adhéré à l'association peuvent, dans le délai de trois mois à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité, dans les conditions fixées par le chapitre III du livre II du présent code.

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête, le ministère public entendu.

Art. 34-13. – L'acte amiable portant cession à l'association d'un bâtiment ou d'un ouvrage figurant sur la liste prévue par le 2° de l'article 34-8 produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels.

A défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 34-14. – La juridiction de l'expropriation est compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées. Elle statue également sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement et afférentes aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

Art. 34-15. – L'assemblée générale se prononce, par une décision motivée, l'évaluation des parcelles remembrées.

Cette délibération est notifiée aux intéressés par le président de l'association.

Art. 34-16. – Les intéressés disposent d'un délai de deux mois pour saisir la juridiction. Faute d'avoir saisi la juridiction dans ce délai, ils sont réputés avoir accepté l'évaluation des parcelles remembrées et avoir renoncé à toutes contestations relatives aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

La notification de la délibération prévue à l'article 35-15 doit, à peine de nullité, contenir l'indication du délai et reproduire, en caractères apparents, les dispositions du présent article.

Chapitre V - Protection des propriétaires et occupants

Section I - Dispositions communes

Art. 35-1. – La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues par le présent chapitre.

Art. 35-2. – Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

Art. 35-3. – Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte, ceux-ci bénéficient d'un droit au relogement dans les conditions suivantes :

1° il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux en bon état d'usage, compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires ;

2° Ils bénéficient, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

Art. 35-4. – Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure dans les conditions suivantes :

1° le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent ;

2° lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité ;

3° les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent ;

4° les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Art. 35-5. – Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au 3° de l'article 35-4, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

Art. 35-6. – Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions suivantes :

1° sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser ;

2° Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux ;

3° En cas d'expropriation, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

Art. 35-7. – Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Section II - Dispositions propres aux commerçants, artisans et industriels

Art. 35-8. – Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article 35-3, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une action immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

Art. 35-9. – L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa

démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

Dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, de sa consignation, les occupants sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à leur expulsion.

Art. 35-10. – Pour bénéficier des dispositions de l'article 35-9, l'intéressé doit :

1° justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° s'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité prévu par l'article L. 35-8 aient été appelés à exercer leur droit ;

Art. 35-11. – En cas d'application de l'article 35-9, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles libérés est estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

Art. 35-12. – Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

Chapitre VI - Transferts de propriété des voies ouvertes à la circulation publique

Art. 36-1. – La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des secteurs urbanisés peut, après enquête publique ouverte par le président du conseil territorial, réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Art. 36-2. – La délibération du conseil territorial portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à la date de sa transmission au

représentant de l'Etat, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Art. 36-3. – L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Chapitre VII - Concessions d'aménagement

Section I – Contenu de la concession d'aménagement

Art. 37-1. – La collectivité territoriale peut concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

Art. 37-2. – Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Art. 37-3. – Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ;

2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité territoriale, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

Art. 37-4. – Lorsque la collectivité territoriale décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le traité de concession précise en outre, à peine de nullité :

1° Les modalités de cette participation financière ;

2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité territoriale ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;

c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Art. 37-5. – L'ensemble des documents prévus à l'article 37-4 est soumis à l'examen du conseil territorial,

qui se prononce par un vote, après avoir fait procéder à un contrôle des renseignements fournis par ses agents accrédités. Ceux-ci peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Art. 37-6. – L'apport financier mentionné à l'article 37-4 est approuvé par le conseil territorial. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession.

Section II - Choix du concessionnaire

Art. 37-7. – L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par la collectivité territoriale à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux concessions d'aménagement conclues entre la collectivité territoriale et un aménageur sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle ou, le cas échéant, avec les autres personnes publiques qui le contrôlent.

Sous-section 1. - Procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions.

Art. 37-8. – Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée est égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux au 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics et que le concessionnaire assume une part significative du risque économique de l'opération.

Art. 37-9. – La collectivité territoriale publie, dans une publication habilitée à recevoir des annonces légales et dans une publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics ou de l'immobilier, un avis conforme au modèle fixé par les autorités communautaires.

Cet avis précise la date limite de présentation des candidatures, qui doit être fixée de sorte qu'un délai d'au moins un mois s'écoule depuis la date de la dernière des publications de l'avis prévues à l'alinéa précédent, et mentionne les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée, c'est-à-dire son objet, sa localisation et les principes de son financement.

Art. 37-10. – Un avis, conforme au modèle fixé par les autorités communautaires, est en outre adressé pour publication à l'Office des publications de l'Union européenne. Le délai entre la date de l'envoi de l'avis à l'Office des publications de l'Union européenne et la date limite de présentation des candidatures est d'au moins cinquante-deux jours. Ce délai peut être réduit de sept jours lorsque l'avis pour publication est envoyé par voie électronique.

Art. 37-11. – La collectivité territoriale adresse, le cas échéant par courrier électronique, à chacun des candidats un document précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et

indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précise également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats. Cette date doit être postérieure d'un mois au moins à celle de l'envoi du document.

Art. 37-12. – La collectivité territoriale choisit le concessionnaire en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition.

Art. 37-13. – Le conseil territorial désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article 37-12. Il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Art. 37-14. – Le conseil territorial choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission.

Art. 37-15. – Les dispositions des articles 37-11 et 37-13 ne sont pas applicables lorsque la participation financière prévisionnelle cumulée du concédant et d'autres personnes publiques, est inférieure à 135 000 euros hors taxes et à condition que les terrains susceptibles, le cas échéant, d'être expropriés ou acquis par voie de préemption ou les terrains appartenant au concédant destinés à être cédés au concessionnaire représentent moins de 10 % des terrains inclus dans le périmètre de l'opération.

Les avis prévus aux articles 37-9 et 37-10 mentionnent ces conditions et le recours à la procédure simplifiée de choix des candidats.

Sous-section 2. - Procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des marchés

Art. 37-16. – Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le montant total des produits de l'opération d'aménagement faisant l'objet du contrat est égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux au 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics et que le concessionnaire n'assume pas une part significative du risque économique de l'opération ;

Art. 37-17. – Le concessionnaire est désigné en appliquant les procédures prévues par les articles L. 1414-5 à L. 1414-8 et les articles D. 1414-1 à D. 1414-5 du code général des collectivités territoriales.

Art. 37-18. – La procédure retenue a pour objet de sélectionner l'offre économiquement la plus avantageuse, le cas échéant après un dialogue permettant

de définir et d'identifier les moyens propres à satisfaire au mieux les besoins de la personne publique en ce qui concerne la réalisation de l'opération d'aménagement dont elle définit les caractéristiques.

Les critères d'attribution sont pondérés. Si la collectivité territoriale démontre qu'une telle pondération est objectivement impossible, ils sont hiérarchisés. Les critères de choix des offres sont définis et appréciés de manière :

1° à tenir compte du coût global de l'opération au regard de son bilan prévisionnel, intégrant la totalité des recettes et des dépenses ;

2° à prendre en considération le respect des exigences du développement durable exprimées par la collectivité territoriale, notamment en matière de qualité architecturale, de performance environnementale, de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

Art. 37-19. – Lorsque le marché est infructueux en raison de l'absence de dépôt d'offre, de l'irrégularité des offres déposées ou de leur caractère inacceptable, il peut être recouru, pour autant que les conditions initiales du contrat ne soient pas substantiellement modifiées, à une procédure négociée avec publication d'un avis de publicité. La collectivité territoriale peut s'abstenir de publier cet avis si elle inclut dans la procédure négociée le ou les candidats, et eux seuls, qui, lors de la procédure antérieure, ont soumis des offres conformes aux exigences formelles de la procédure de passation.

Art. 37-20. – Préalablement à la passation du contrat, la collectivité territoriale adresse pour publication un avis, conforme au modèle fixé par les autorités européennes, à l'Office des publications de l'Union européenne, à un organe de publication habilité à recevoir des annonces légales et à un organe de publication spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics ou de l'immobilier.

Sous-section 3. - Dispositions communes

Art. 37-21. – Lorsque le montant total des produits de l'opération d'aménagement qui fait l'objet de la concession est égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux par le 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics, la collectivité territoriale, dès qu'elle a fait son choix pour une candidature ou une offre, notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet.

Cette notification précise le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre aux candidats ayant soumis une offre et à ceux n'ayant pas encore reçu communication du rejet de leur candidature.

Un délai d'au moins seize jours est respecté entre la date d'envoi de la notification prévue aux alinéas précédents et la date de conclusion de la concession d'aménagement. Ce délai est réduit à au moins onze jours en cas de transmission électronique de la notification à l'ensemble des candidats intéressés.

La notification de l'attribution du contrat comporte l'indication de la durée du délai de suspension que le

pouvoir adjudicateur s'impose, eu égard notamment au mode de transmission retenu.

Le respect des délais mentionnés au présent article n'est pas exigé lorsque le marché est attribué au seul candidat ayant présenté une offre répondant aux exigences indiquées dans l'avis mentionné aux articles 37-9 ou 37-20 ou dans les documents de la consultation.

Art. 37-22. – Dans le cas où le montant total des produits de l'opération n'atteint pas le seuil mentionné pour les marchés de travaux par le 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics, pour rendre applicables les dispositions du premier alinéa de l'article L. 551-15 du code de justice administrative, la personne publique publie un avis, conforme au modèle fixé par le règlement précité de la Commission européenne, relatif à son intention de conclure la concession d'aménagement. Elle doit alors respecter un délai d'au moins onze jours entre la date de publication de cet avis et la date de conclusion de la concession d'aménagement.

Art. 37-23. – Dans un délai de trente jours à compter du choix du concessionnaire, le concédant adresse pour publication un avis d'attribution, conforme au modèle fixé par les autorités européennes, à l'Office des publications de l'Union européenne et aux organes de publication qui ont publié l'avis mentionné aux articles 37-9 ou 37-20.

Art. 37-24. – Lorsque le montant total des produits de l'opération d'aménagement qui fait l'objet de la concession est égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux par le 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics, la personne publique, dès qu'elle a fait son choix pour une candidature ou une offre, notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet.

Cette notification précise le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre aux candidats ayant soumis une offre et à ceux n'ayant pas encore reçu communication du rejet de leur candidature.

Un délai d'au moins seize jours est respecté entre la date d'envoi de la notification prévue aux alinéas précédents et la date de conclusion du marché. Ce délai est réduit à au moins onze jours en cas de transmission électronique de la notification à l'ensemble des candidats intéressés.

La notification de l'attribution du contrat comporte l'indication de la durée du délai de suspension que le pouvoir adjudicateur s'impose, eu égard notamment au mode de transmission retenu.

Art. 37-25. – Le respect des délais mentionnés à l'article précédent n'est pas exigé lorsque le contrat est attribué au seul candidat ayant présenté une offre répondant aux exigences indiquées dans l'avis mentionné aux articles 37-9 ou 37-20 ou dans les documents de la consultation.

Art. 37-26. – Dans le cas des contrats autres que ceux mentionnés à l'article 37-24, pour rendre applicables les dispositions du premier alinéa de l'article L. 551-15 du

code de justice administrative, la personne publique publie un avis, conforme au modèle fixé par le règlement mentionné plus haut de la Commission européenne, relatif à son intention de conclure la concession d'aménagement. Elle doit alors respecter un délai d'au moins onze jours entre la date de publication de cet avis et la date de conclusion de la concession d'aménagement.

Dans un délai de trente jours à compter de la notification du contrat, la personne publique adresse pour publication un avis d'attribution, conforme au modèle fixé par les autorités européennes, à l'Office des publications de l'Union européenne et aux organes de publication qui ont publié l'avis mentionné aux articles 37-9 ou 37-20.

Section III - Marchés conclus par un concessionnaire non soumis au code des marchés publics

Art. 37-27. – Lorsque le concessionnaire n'est pas soumis au code des marchés publics, les marchés portant sur des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par lui pour l'exécution de la concession sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Chapitre VIII - Etablissements publics locaux d'aménagement

Art. 38-1. - La collectivité territoriale peut décider de créer des établissements publics locaux d'aménagement, à caractère industriel et commercial, compétents pour conduire pour son compte exclusif toute opération d'aménagement au sens du présent code.

Art. 38-2. - L'établissement public local d'aménagement est créé par délibération du conseil territorial.

La délibération fixe la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, les conditions de modification statutaire, la durée, les modalités de dissolution, le siège et la composition du conseil d'administration de l'établissement.

Art. 38-3. - Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents et nomme le directeur général sur proposition du président.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que lorsque la majorité de ses membres sont présents ou représentés.

Un membre du conseil d'administration empêché d'assister à une séance peut se faire représenter par un collègue de son choix. Un même membre du conseil d'administration ne peut être porteur que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est toujours révocable. Sauf cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives.

Art. 38-4. - Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Art. 38-5. - L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1er du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Art. 38-6. - Les recettes de l'établissement public comprennent :

1° les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, la collectivité territoriale ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

2° les emprunts ;

3° la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

4° le produit des dons et legs.

Art. 38-7. - Le comptable de l'établissement public est le comptable public de la collectivité territoriale.

Art. 38-8. - Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 6342-1 à L. 6342-7 du code général des collectivités territoriales.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3, L. 1617-5, L. 3341-1 et L. 33-42-1 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Livre IV - Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions

Chapitre premier - Certificat d'urbanisme

Art. 41-1. – Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

1° indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

2° indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Art. 41-2. – Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, le certificat d'urbanisme le mentionne expressément.

Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

Art. 41-3. – Lorsqu'une demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de permis de démolir ou lorsqu'une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Art. 41-4. – Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues au chapitre III.

Chapitre II - Champ d'application des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables

Section I - Permis de construire ou à déclaration préalable portant sur des constructions

Sous-section 1. - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

§ 1. - Constructions nouvelles soumises à permis de construire

Art. 42-1. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Les constructions énumérées ci-dessous doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, même si elles ne comportent pas de fondations :

1° les constructions dont la surface de plancher, calculée comme il est dit à l'article 54-7, majorée de la surface couverte non constitutive de surface de plancher est supérieure à cinquante mètres carrés, à l'exception des châssis et serres de production agricole ;

2° les constructions dont la hauteur est supérieure à douze mètres ;

3° les châssis et serres de production agricole dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à quatre mètres ou dont la surface au sol est supérieure à deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

§ 2. - Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Art. 42-2. – Les constructions énumérées ci-dessous doivent être précédées d'une déclaration préalable, même si elles ne comportent pas de fondations :

1° les constructions dont la surface de plancher, calculée comme il est dit à l'article 54-7, majorée de la surface couverte non constitutive de surface de plancher

est supérieure à cinq mètres carrés et inférieure ou égale à cinquante mètres carrés, à l'exception des châssis et serres de production agricole ;

2° les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, lorsque la hauteur des installations est inférieure à douze mètres ;

3° les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés ;

4° les clôtures, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

5° les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Sous-section 2. - Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination

§ 1. - Travaux exécutés sur des constructions existantes soumis à permis de construire

Art. 42-3. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

1° les travaux qui ont pour effet l'extension d'une construction existante, à l'exception des châssis et serres de production agricole, et de créer une surface de plancher calculée comme il est dit à l'article 54-7, majorée de la surface couverte non constitutive de surface de plancher supérieure à cinquante mètres carrés ;

2° les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens du chapitre II du livre III du présent code ;

3° les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

§ 2. - Travaux exécutés sur des constructions existantes et changements de destination soumis à déclaration préalable

Art. 42-4. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

1° les travaux qui ont pour effet l'extension d'une construction existante, à l'exception des châssis et serres de production agricole, et de créer une surface de plancher calculée comme il est dit à l'article 54-7, majorée de la surface couverte non constitutive de surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et inférieure ou égale à cinquante mètres carrés

2° les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

3° les changements de destination d'un bâtiment

existant entre les différentes destinations définies au second alinéa de l'article 13-21 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

4° les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 1° de l'article 13-24, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sous-section 3. - Travaux et constructions dispensés de toute formalité au titre du présent code

Art. 42-5. – Les travaux et constructions qui ne sont pas mentionnés aux articles 42-1 à 42-4 sont dispensés de toute formalité au titre du présent code.

Art. 42-6. – Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Art. 42-7. – La durée de trois mois mentionnée à l'article 42-6 est portée à :

1° un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;

2° une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

3° la durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

4° la durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

Dans les espaces protégés identifiés par le plan local d'urbanisme en application du 1° de l'article 13-24, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa est limitée à quinze jours.

Art. 42-8. – Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison de leur nature :

1° les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement

liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière ou aérienne ;

2° les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Art. 42-9. – Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

1° les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;

2° les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie ;

3° les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Section II - Permis d'aménager ou déclaration préalable portant sur des aménagements

Sous-section 1. - Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Art. 42-10. – Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

1° les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces communs à plusieurs lots ;

2° les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par la section I du chapitre III du livre III ;

3° les travaux et aménagements mentionnés aux articles 11-20 et 11-21, réalisés dans les espaces remarquables qui sont identifiés par le plan local d'urbanisme ;

4° l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

5° l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

6° l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

7° lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

8° la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

9° à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Art. 42-11. – Peut en outre faire l'objet d'un permis

d'aménager, à l'initiative du maître d'ouvrage, tout projet d'aménagement consistant à réaliser des voies et réseaux en vue de l'implantation de bâtiments.

Art. 42-12. – Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par les articles 49-3 à 49-14, dans les cas prévus au 1° et 2° de l'article 42-10 à l'article 42-11.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles 33-19 et 33-20 sont opposables.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Art. 42-13. – Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

1° les lotissements autres que ceux mentionnés au 1° de l'article 42-10 ;

2° les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article 11-11, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

3° les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par les articles 13-17 à 13-20 ;

4° les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 1° de l'article 13-24, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ;

5° l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application du 8° de l'article 42-10 ;

6° lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

7° l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ; Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement,

consécutives ou non, sont prises en compte ;

8° à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

9° les aires d'accueil des gens du voyage.

10° l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

Sous-section 3. - Travaux installations et aménagements dispensés de toute formalité au titre du présent code

Art. 42-14. – Les travaux installations et aménagements qui ne sont pas mentionnés aux articles 42-10 et 42-11 sont dispensés de toute formalité au titre du présent code.

Section IV – Dispositions applicables aux démolitions

Art. 42-15. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

1° inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

2° située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

3° située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

4° identifiée par le plan local d'urbanisme, en application du 1° de l'article 13-24, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Art. 42-16. – Sont dispensées de permis de démolir :

1° les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

2° les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

3° les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

4° les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

5° les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Section V - Dispositions communes aux constructions, aux aménagements et aux démolitions

Art. 42-17. – Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux 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.

Art. 42-18. – Le permis de démolir ne peut être refusé ou peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales que si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Art. 42-19. – Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. 42-20. – Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article 42-15 ne sont pas réunies.

Art. 42-21. – A l'exception des constructions mentionnées aux articles 42-6 et 42-7, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article 42-15.

Chapitre III - Instruction des demandes de certificat d'urbanisme, de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables

Section I - Compétence.

Art. 43-1. – L'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme, le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

1° le représentant de l'Etat dans la collectivité, après avis du conseil exécutif, pour les actes portant sur des constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat ou de ses établissements publics ;

2° le conseil exécutif dans les autres cas.

Section II - Dépôt, enregistrement et transmission des demandes

Sous-section 1. – Dépôt des demandes

Art. 43-2. – Les demandes de certificat d'urbanisme, de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont établies conformément aux modèles arrêtés par le conseil territorial et fournis par le service de l'urbanisme de la collectivité ou sur son site internet.

Art. 43-3. – Les demandes de certificat d'urbanisme,

de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées au siège de la collectivité territoriale :

1° soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux ;

2° soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;

3° soit par une personne ayant qualité pour bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 43-4. – La demande ou la déclaration et le dossier qui l'accompagne sont déposés :

1° en deux exemplaires pour les certificats d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article 41-1, les déclarations préalables ;

2° en deux exemplaires papier et un exemplaire en format électronique pour les demandes de certificats d'urbanisme mentionnés au 2° de l'article 41-1 et pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir ;

Toutefois, lorsque le projet n'est pas établi par un architecte, pour les demandes et déclarations mentionnées au 2° peuvent être déposées en quatre exemplaires papier.

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.

Sous-section 2. – Enregistrement des demandes

Art. 43-5. – Le président de la collectivité territoriale affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration.

Art. 43-6. – Le numéro d'enregistrement est composé de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande.

Art. 43-7. – Les deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande sont :

1° CU pour les certificats d'urbanisme ;

2° DP pour les déclarations préalables ;

3° PC pour les demandes de permis de construire ;

4° PA pour les demandes de permis d'aménager ;

5° PD pour les demandes de permis de démolir.

Art. 43-8. – La structure du numéro d'enregistrement de treize chiffres est la suivante :

1° les numéros de code géographique INSEE de la collectivité ;

2° les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;

3° le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service

instructeur ; les quatre autres (caractères) sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.

Art. 43-9. – Lorsque la demande porte sur la modification ou le transfert d'un permis en cours de validité, le numéro d'enregistrement est composé du numéro du permis dont la modification ou le transfert est demandé, auquel est ajouté un numéro composé de la lettre " m " en cas de modification ou de la lettre " t " en cas de transfert, suivie de deux chiffres, pour une numérotation en continu des demandes successives, d'une part, des modifications et, d'autre part, des transferts.

Sous-section 3. – Récépissé des demandes

Art. 43-10. – Le président du conseil territorial délivre récépissé du dépôt de la demande.

Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir, en application de l'article 44-1 ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris.

Art. 43-11. – Le récépissé précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier :

1° Notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;

2° Notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas prévus aux articles 43-23 à 43-29 ;

Le récépissé indique également que le demandeur sera informé dans le même délai si son projet se trouve dans une des situations énumérées aux articles 43-30 à 43-36, où un permis tacite ne peut pas être acquis ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.

Sous-section 4. – Affichage des demandes

Art. 43-12. – Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, Le président de la collectivité territoriale procède à l'affichage au siège de la collectivité d'un avis de dépôt de la demande ou de la déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet.

Sous-section 5. – Transmission des demandes

Art. 43-13. – Lorsque la décision relève de l'Etat, le président du conseil territorial conserve un exemplaire du dossier de demande et transmet les autres exemplaires au représentant de l'Etat, dans la semaine qui suit le dépôt.

Lorsque la décision relève de la collectivité territoriale, le président du conseil territorial transmet un exemplaire du dossier de demande au représentant de l'Etat dans la semaine qui suit le dépôt.

Art. 43-14. – Lorsque la demande de permis ou la déclaration préalable porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble

adossé à un immeuble classé, le président du conseil territorial transmet l'exemplaire supplémentaire de la demande prévu par le dernier alinéa de l'article 43-4 au service de l'architecture et du patrimoine dans la semaine qui suit le dépôt.

Art. 43-15. – Lorsque la décision est subordonnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le président du conseil territorial lui transmet l'exemplaire supplémentaire de la demande prévu par le dernier alinéa de l'article 43-4 dans la semaine qui suit le dépôt.

Sous-section 6. - Autorité chargée de l'instruction

Art. 43-16. – Lorsque la décision relève de l'Etat, l'instruction est effectuée par les services de l'Etat mentionnés à l'article R. 423-16 du code de l'urbanisme.

Art. 43-17. – Lorsque la décision relève de la collectivité territoriale, l'instruction est effectuée par les services de la collectivité sous l'autorité du président du conseil territorial.

Celui-ci peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction pour tous les actes prévus par la présente section et par la section 3 du présent chapitre.

Section III - Instruction des demandes

Sous-section 1. - Délais d'instruction

Art. 43-18. – Un délai d'instruction de droit commun est fixé par le § 2 de la présente sous section.

Ce délai de droit commun est majoré dans les cas prévus au § 3 et 4.

Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par la présente sous-section.

§ 1. - Point de départ du délai d'instruction

Art. 43-19. – Le délai d'instruction court à compter de la réception au siège de la collectivité d'un dossier complet.

Art. 43-20. – Par dérogation aux dispositions de l'article 43-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement.

Art. 43-21. – Pour l'application de la présente sous-section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier au siège de la collectivité, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles 43-37 à 43-41.

§ 2. - Délai d'instruction de droit commun

Art. 43-22. – Le délai d'instruction de droit commun est de :

1° un mois pour les certificats d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article 41-1, les déclarations préalables ;

2° deux mois pour les certificats d'urbanisme mentionnés au 2° de l'article 41-1, pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;

3° trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

§ 3. - Délais d'instruction particuliers

Art. 43-23. – Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article 43-22 est majoré d'un mois :

1° lorsque le projet est soumis, dans les conditions mentionnées au chapitre V du présent livre, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme ;

2° lorsque la décision nécessite une dérogation en application de l'article 15-3 ;

3° lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la commission territoriale de la consommation des espaces agricoles prévu par l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Art. 43-24. – Le délai d'instruction prévu par le 2° et le 3° de l'article 43-22 est majoré de deux mois :

1° lorsqu'il y a lieu de consulter une commission instituée par la législation nationale ;

2° lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime ;

3° lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Art. 43-25. – Les majorations de délai prévues par les articles 43-23 et 43-24 ne sont pas cumulables.

Art. 43-26. – Le délai d'instruction prévu par le 2° et le 3° de l'article 43-22 est porté à six mois :

1° lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ;

2° lorsqu'un permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

3° lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

4° lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 43-27. – Lorsque le permis doit être précédé

d'une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier, le délai d'instruction prévu par le 2° et le 3° de l'article 43-22 est porté à :

1° sept mois lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ;

2° neuf mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique ;

3° trois mois dans les autres cas.

Art. 43-28. – Le délai d'instruction prévu par le 2° et le 3° de l'article 43-22 est porté à un an lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre chargé des sites.

Art. 43-29. – Dans le cas prévu à l'article 43-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

§ 4. - Prolongations exceptionnelles du délai d'instruction

Art. 43-30. – Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement en application de l'article L. 311-5 du code forestier, le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le représentant de l'Etat dans la collectivité a décidé, en application de l'article R. 312-1 du même code, de prolonger de trois mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.

Art. 43-31. – Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le délai d'instruction est prolongé :

1° d'un mois lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et que l'autorité compétente pour délivrer le permis a saisi le représentant de l'Etat dans la collectivité d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ;

2° de deux mois lorsque le projet n'est pas situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente pour délivrer le permis a saisi le représentant de l'Etat dans la collectivité d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. 43-32. – Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission territoriale compétente, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois à compter du recours si un recours a été déposé devant la Commission nationale d'aménagement commercial dans le délai

d'instruction déterminé comme il est dit § 2 et 3 de la présente sous-section.

Art. 43-33. – Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission territoriale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce et a fait l'objet d'un avis défavorable, le délai d'instruction est prolongé de deux mois à compter du recours si le promoteur a déposé un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit comme il est dit § 2 et 3 de la présente sous-section.

Art. 43-34. – Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à six mois.

Art. 43-35. – Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection de la nature, le délai d'instruction est porté à un an.

Art. 43-36. – Lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R. 414-25 du code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente.

Sous-section 2. – Notifications de la liste des pièces manquantes et des modifications de délai

§ 1. - Notification de la liste des pièces manquantes en cas de dossier incomplet

Art. 43-37. – Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application du présent livre, l'autorité compétente, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier au siège de la collectivité, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article 43-50, un échange électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

Art. 43-38. – L'envoi prévu à l'article 43-37 précise :

1° Que les pièces manquantes doivent être adressées au siège de la collectivité dans le délai de trois mois à compter de sa réception ;

2° Qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration ;

3° Que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la collectivité.

Art. 43-39. – Si dans le délai d'un mois mentionné à l'article 43-37, une nouvelle demande apparaît nécessaire, elle se substitue à la première et dresse de façon exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai mentionné au 1° de l'article 43-38.

Art. 43-40. – Une demande de production de pièce manquante notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à l'article 43-37 n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles 43-22 à 43-36 et notifiés dans les conditions prévues par les articles 43-37 à 43-41.

Art. 43-41. – Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux demandes de pièces manquantes portant sur le dossier prévu par l'article R. 122-11-3 du code de la construction et de l'habitation permettant de vérifier la conformité du projet d'immeuble de grande hauteur avec les règles de sécurité.

§ 2. - Notification de la majoration, de la prolongation

ou de la suspension du délai d'instruction

Art. 43-42. – Lorsque le délai d'instruction de droit commun est modifié en application des articles 43-23 à 43-29, l'autorité compétente indique au demandeur ou à l'auteur de la déclaration, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier au siège de la collectivité :

1° le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ ;

2° les motifs de la modification de délai ;

3° lorsque le projet entre dans les cas prévus à l'article 44-2, qu'à l'issue du délai, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite du permis.

Copie de cette notification est adressée au représentant de l'Etat dans la collectivité.

Art. 43-43. – Les modifications de délai prévues par les articles 43-23 à 43-29 ne sont applicables que si les notifications prévues par la présente sous-section ont été faites.

Toutefois, dans le cas prévu au 1° de l'article 43-27, la notification par le représentant de l'Etat dans la collectivité de sa décision de faire procéder à une reconnaissance de la situation des terrains tient lieu de la notification prévue à l'article 43-42. Elle doit être adressée dans les conditions définies par le § 3 ci-dessous.

Art. 43-44. – Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles 43-30 à 43-36, cette prolongation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction initialement fixé en application de l'article 43-22, le cas échéant majoré en application des articles 43-23 à 43-29.

Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une suspension en application de l'article 43-36, cette suspension doit être notifiée au demandeur. Dans ce cas, le demandeur est informé de la date à laquelle a été saisie la commission européenne, qui constitue la date de départ de la suspension du délai d'instruction. Il est informé sans délai de la réponse de la commission européenne et de sa date de réception par l'autorité compétente, à compter de laquelle le délai d'instruction recommence à courir.

Lorsque le projet est évoqué par le ministre chargé des sites, la lettre notifiant la prolongation du délai informe en outre le demandeur qu'à l'issue du délai d'un an prévu à l'article 43-35, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non-octroi tacite du permis.

Copie de cette notification est adressée au représentant de l'Etat dans la collectivité.

Art. 43-45. – Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission territoriale compétente, la lettre qui notifie ce refus au pétitionnaire l'informe :

1° que, dans le cas où un recours serait déposé devant la commission nationale dans le délai d'instruction du permis de construire, ce délai d'instruction serait majoré de cinq mois à compter du recours ;

2° qu'en cas d'absence de recours ou de rejet du recours, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non-octroi tacite du permis.

Art. 43-46. – Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission territoriale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce et a fait l'objet d'un avis défavorable, la lettre qui notifie cet avis au pétitionnaire l'informe :

1° que dans le cas où il déposerait un recours devant la commission nationale dans le délai d'instruction du permis de construire ce délai d'instruction serait majoré de deux mois à compter du recours ;

2° qu'en cas d'absence de recours ou de rejet du recours, le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus et non-octroi tacite du permis.

Art. 43-47. – Lorsque le délai d'instruction est susceptible de faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle en application des articles 43-30 à 43-36, l'envoi prévu à l'article 43-42 l'indique explicitement.

§ 3. - Conditions d'envoi des notifications

Art. 43-48. – Les notifications et courriers prévus par les § 1 et 2 ci-dessus sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article 43-50, par échange électronique.

Art. 43-49. – Lorsque les courriers sont adressés au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'intéressé est réputé en avoir reçu notification à la date de la première présentation du courrier.

Art. 43-50. – Lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être adressées par échange électronique.

Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications.

Sous-section 3. - Instruction des demandes de permis et des déclarations préalables

§ 1. - Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés

Art. 43-51. – L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Art. 43-52. – Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, l'autorité compétente recueille les accords prévus par le chapitre V du présent titre.

Art. 43-53. – Lorsque le projet est soumis à étude d'impact, l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet.

§ 2. - Enquête publique

Art. 43-54. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Lorsque le projet est soumis à enquête publique, en application du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le président du conseil territorial lorsque le permis est délivré au nom de la collectivité et par le représentant de l'Etat dans la collectivité lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doivent rendre leur avis dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Dans un délai de huit jours, l'autorité compétente informe le demandeur de la date de réception du rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Art. 43-55. – Lorsque le projet a précédemment fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions prévues par le code de l'environnement ou par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur la construction projetée, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête au titre du permis de construire ou d'aménager, sauf si le projet a subi des modifications substantielles après la clôture de l'enquête.

§ 3. - Délais et conditions d'émission des avis ou accords des personnes publiques, services ou commissions intéressés.

Art. 43-56. – Sous réserve des exceptions prévues aux articles 43-57 à 43-71, les services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité

compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable.

Art. 43-57. – (Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015) Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est porté à deux mois en ce qui concerne les commissions locales instituées par une législation nationale ou territoriale.

Art. 43-58. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel les commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée sont réputées avoir émis un avis favorable est porté à trois mois en ce qui concerne les commissions nationales.

Art. 43-59. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'aviation civile, le ministre de la défense ou leur délégué, consultés en application de l'article 45-4, sont réputés avoir émis un avis favorable est de deux mois.

Art. 43-60. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel la chambre consulaire interprofessionnelle de Saint-Martin et la commission territoriale d'orientation agricole sont réputées avoir émis un avis favorable sur un projet situé sur un terrain non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu et dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime est de deux mois.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans la collectivité. Dans ce cas le représentant de l'Etat dans la collectivité se prononce par décision motivée, dans le délai d'un mois suivant la transmission de l'avis défavorable par l'autorité compétente. Passé ce délai, il est réputé avoir émis un avis défavorable.

Art. 43-61. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel le ministre chargé de l'agriculture, consulté en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime est réputé avoir émis un avis favorable sur un projet de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation d'origine contrôlée est de trois mois.

Art. 43-62. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, l'accord du représentant de l'Etat dans la collectivité, prévu en application des articles L. 621-27 ou L. 621-30 du code du patrimoine, est réputé donné s'il n'est pas parvenu à l'autorité compétente dans le délai de quatre mois.

Art. 43-63. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel l'architecte des

Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de deux mois lorsque :

1° Le projet soumis à permis de construire ou d'aménager est situé dans un site inscrit ;

2° Le permis de démolir est situé dans un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

3° Le projet soumis à permis est situé dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement.

Art. 43-64. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de quatre mois.

Art. 43-65. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France doit se prononcer sur un permis de démolir situé dans un site inscrit est de deux mois.

En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France à l'issue de ce délai, son accord est réputé refusé.

Art. 43-66. – Le délai à l'issue duquel le représentant de l'Etat dans la collectivité doit se prononcer sur un recours de l'autorité compétente contre l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France est, en l'absence d'évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés :

1° de quinze jours lorsque l'avis porte sur des travaux soumis à déclaration préalable et situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

2° d'un mois lorsque l'avis porte sur des travaux soumis à permis et situés dans une aire de mise en valeur du patrimoine ;

3° de deux mois lorsque l'avis porte sur des travaux situés dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

En l'absence de décision expresse du représentant de l'Etat dans la collectivité à l'issue du délai mentionné aux alinéas précédents, le recours est réputé admis.

Le recours doit être adressé au représentant de l'Etat dans la collectivité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de sept jours à compter de la réception par l'autorité compétente de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France. Une copie du recours est également adressée à l'architecte des Bâtiments de France.

Le représentant de l'Etat dans la collectivité adresse notification du recours dont il est saisi au président du conseil territorial, lorsque celui-ci n'est pas l'auteur de la saisine, et au demandeur.

Le représentant de l'Etat dans la collectivité statue :

1° après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue par l'article L. 642-5 du code du

patrimoine, lorsque le projet porte sur des travaux soumis à permis et est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

2° après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé ou dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ;

3° la décision expresse du représentant de l'Etat dans la collectivité est notifiée à l'autorité compétente, ainsi qu'au président du conseil territorial et au demandeur.

Art. 43-67. – Le délai à l'issue duquel le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés doit se prononcer, en cas d'évocation du dossier en application du septième alinéa de l'article L. 642-6 du code du patrimoine, est de quatre mois à compter de la date du dépôt d'un dossier complet de demande de permis ou de déclaration préalable.

Le silence gardé par le ministre vaut approbation de la demande d'autorisation au titre de l'article L. 642-6 du code du patrimoine.

Art. 43-68. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, lorsque le projet est soumis à étude d'impact et entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le délai à l'issue duquel le représentant de l'Etat dans la collectivité est réputé avoir renoncé à édicter une prescription de fouille ou demander la modification de la consistance du projet est de deux mois.

Art. 43-69. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, le délai à l'issue duquel l'autorité compétente en matière d'environnement, consultée au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, est réputée ne pas avoir d'observations est de :

1° deux mois lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le représentant de l'Etat dans la collectivité ;

2° trois mois lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le ministre chargé de l'environnement ou la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Art. 43-70. – Par exception aux dispositions de l'article 43-56, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble de grande hauteur, le délai à l'issue duquel le représentant de l'Etat dans la collectivité est réputé avoir donné son accord sur les travaux faisant l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation est de cinq mois.

Art. 43-71. – Les dispositions de l'article 43-54 ne s'appliquent pas lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R. 414-25 du code de l'environnement.

Chapitre IV - Décision.

Section I - Décisions tacites et expresses et sursis à statuer

Sous-section 1. - Décisions tacites et expresses

Art. 44-1. – A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

1° Certificat d'urbanisme tacite ;

2° Décision de non-opposition à la déclaration préalable ;

3° Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

Art. 44-2. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Par exception au 3° de l'article 44-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants :

1° lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;

2° lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection des réserves naturelles ;

3° lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

4° lorsque le projet est soumis à enquête publique en application du code de l'environnement ;

5° lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, à une autorisation d'exploitation commerciale ou, en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission territoriale compétente ;

6° lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission territoriale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce, en cas d'avis défavorable de la commission territoriale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial ;

7° lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;

8° lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans les délais mentionnés aux articles 43-56, 43-62 à 43-64, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions ; Il en est de même, en cas de recours de l'autorité compétente contre l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le représentant de l'Etat dans la collectivité ou, en cas d'évocation, le ministre chargé des monuments

historiques et des espaces protégés, a rejeté le recours par une décision expresse.

Art. 44-3. – Dans les cas prévus au 8° de l'article 44-2, l'architecte des Bâtiments de France, le représentant de l'Etat dans la collectivité ou le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés adresse copie de son avis ou de sa décision au demandeur et lui fait savoir qu'en conséquence il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite.

Sous-section 2. - Sursis à statuer

Art. 44-4. – L'autorité compétente peut sursoir à statuer, pour une durée maximum de deux ans, sur toute demande de permis de construire ou d'aménager ou sur toute déclaration préalable dans les cas suivants :

1° à compter de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° à compter de la date à laquelle le conseil territorial a décidé la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'opération d'aménagement et délimité les terrains affectés par ce projet, sur les demandes concernant des travaux, des constructions ou des installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de ce projet ; la décision du conseil territorial cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de sa publication, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;

3° à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;

4° à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, sur les demandes concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette zone.

Art. 44-5. – Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Art. 44-6. – Lorsqu'une décision de sursis a été prise, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

La durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

Art. 44-7. – A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, l'intéressé adresse au siège de la collectivité, au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une confirmation de sa demande.

Une décision définitive doit alors être prise par

l'autorité compétente dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Art. 44-8. – Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles 44-4 à 44-7, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation peuvent mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés au chapitre III du livre II du présent code.

Section II - Contenu de la décision

Art. 44-9. – Lorsque la décision accorde l'autorisation, elle précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire.

Art. 44-10. – Lorsque la décision met à la charge du bénéficiaire du permis une ou plusieurs des contributions mentionnées au a) et b) du 1° de l'article 51-1, elle fixe le montant de chacune d'elles.

Art. 44-11. – Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Art. 44-12. – La décision doit être motivée :

1° lorsqu'elle rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable ;

2° lorsqu'elle est assortie de prescriptions ;

3° lorsqu'elle comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables ;

4° lorsqu'elle oppose un sursis à statuer ; dans ce cas, la décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de l'article 44-7, confirmer sa demande.

Art. 44-13. – Lorsque la décision autorise un projet soumis à étude d'impact, elle est accompagnée d'un document comportant les informations prévues à l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Art. 44-14. – Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve.

Section III - Notification de la décision

Art. 44-15. – La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans le cas prévu par l'article 43-50, par échange électronique.

Il en est de même de la décision fixant les participations exigibles du bénéficiaire d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Lorsque la décision accorde l'autorisation sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être

notifiée par pli non recommandé.

Art. 44-16. – Lorsque la décision est de la compétence de la collectivité territoriale, la lettre de notification informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au représentant de l'Etat dans la collectivité en application de l'article LO 6341-1 du code général des collectivités territoriales.

Art. 44-17. – Lorsque la décision est de la compétence de l'Etat, le représentant de l'Etat dans la collectivité en transmet une copie au président du conseil territorial.

Art. 44-18. – En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants-droit.

En cas de permis tacite, ce certificat indique, lorsque la décision est de la compétence de la collectivité territoriale, la date à laquelle le dossier a été transmis au représentant de l'Etat dans la collectivité en application de l'article LO. 6341-1 du code général des collectivités territoriales.

Art. 44-19. – Lorsque le projet n'est pas situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le représentant de l'Etat dans la collectivité, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus.

Le représentant de l'Etat dans la collectivité adresse notification de la demande dont il est saisi au président du conseil territorial.

Les dispositions des premier à cinquième et huitième à douzième alinéas de l'article 43-66 et celles de l'article 43-67 sont applicables au recours du demandeur.

Si le représentant de l'Etat dans la collectivité ou le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés en cas d'évocation, infirme l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente doit statuer à nouveau dans le délai d'un mois suivant la réception du nouvel avis ou suivant la date à laquelle est intervenue l'admission tacite du recours.

Section IV - Affichage de la décision

Art. 44-20. – Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier, conformément au modèle d'affichage arrêté par le conseil territorial et fourni par le service de l'urbanisme de la collectivité ou sur son site internet.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article 61-14, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Art. 44-21. – Dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié au *Journal officiel* de la collectivité de Saint-Martin et affiché au siège de la collectivité pendant deux mois. Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage au siège de la collectivité porte sur l'intégralité de la décision.

Section V - Exécution de la décision

Sous-section 1. – Caractère exécutoire de la décision

Art. 44-22. – Lorsque la décision est prise au nom de la collectivité territoriale, elle est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'une décision expresse, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au représentant de l'Etat dans la collectivité en application de l'article LO 6341-1 du code général des collectivités territoriales.

Art. 44-23. – Par dérogation à l'article 44-22, lorsque le permis de démolir porte sur un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques ou un bâtiment adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, il devient exécutoire :

1° en cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au représentant de l'Etat dans la collectivité ;

2° en cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

Art. 44-24. – Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat, elle est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'une décision expresse, à compter de sa notification au demandeur.

Art. 44-25. – Le certificat d'urbanisme tacite a, à compter de la date à laquelle il est acquis, les effets prévus par l'article 41-3. L'autorité compétente adresse sans délai au demandeur les informations mentionnées à l'article 41-1.

Art. 44-26. – Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

Sous-section 2. – Retrait de la décision

Art. 44-27. – (*Délib. 15-01-2018, 14 nov. 2018*) L'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager ou de démolir), tacite ou explicite, ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, l'autorisation d'urbanisme ne peut être retirée que sur demande explicite de son

bénéficiaire.

Sous-section 3. - Ouverture du chantier

Art. 44-28. – Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au président du conseil territorial une déclaration d'ouverture de chantier en deux exemplaires.

Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le président du conseil territorial en transmet un exemplaire au représentant de l'Etat dans la collectivité en vue de l'établissement des statistiques.

Sous-section 4. - Péremption de la décision

Art. 44-29. – Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article 44-15 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

Art. 44-30. – Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article 44-15 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte, sur la mise d'un terrain à la disposition de campeurs ou sur l'installation d'une caravane en application du 5° et du 7° de l'article 42-11.

Art. 44-31. – En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article 61-18, le délai de validité prévu à l'article 44-29 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Il en va de même, en cas de recours contre une décision prise pour l'autorisation, l'enregistrement en application des articles L. 512-1 ou L. 512-7 du code de l'environnement ou le récépissé de déclaration prévu à l'article L. 512-8 du même code, lorsque le permis de construire a fait l'objet, conformément au premier alinéa de l'article L. 512-15 du code de l'environnement, d'un dépôt de demande simultané avec la demande qui est à l'origine de la décision contestée.

Art. 44-32. – Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de deux ans mentionné à l'article 44-29 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article 44-15 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Section VI - Prorogation du certificat d'urbanisme, du permis ou de la décision intervenue sur la déclaration préalable

Art. 44-33. – Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues au chapitre III du présent livre.

Art. 44-34. – Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si le plan local d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée au siège de la collectivité deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge des services de la collectivité sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Section VII - Modifications du permis ou de la décision intervenue sur la déclaration préalable

Sous-section 1. - Modification d'un permis en cours d'exécution

Art. 44-35. – Le permis de construire, d'aménager ou de démolir en cours de validité peut être modifié, sur demande de son bénéficiaire ou de ses bénéficiaires, quelle que soit l'importance des modifications projetées, si le plan local d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable.

Dans le cas contraire, le permis ne peut être modifié que si les modifications demandées ont pour effet de rendre le projet plus conforme aux nouvelles dispositions, ou bien sont étrangères à ces dispositions.

Lorsque le permis d'aménagé porte sur un lotissement dont des lots ont été vendus, la demande de modifications doit avoir recueilli l'accord de la majorité qualifiée des propriétaires définie à l'article 33-19.

Art. 44-36. – La demande de modification d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut être déposée qu'avec l'accord de la majorité des propriétaires, calculée comme il est dit à l'article 33-20.

Art. 44-37. – La demande de permis modificatif est déposée trois mois au moins avant la date d'expiration

du permis. Elle soumise aux dispositions applicables aux permis.

Lorsque le délai d'instruction de la modification est supérieur au délai de validité restant du permis, le délai de validité prévu à l'article 44-29 est suspendu jusqu'au la notification de la décision relative à la demande de modification.

Sous-section 2. - Transfert d'un permis en cours d'exécution

Art. 44-38. – Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable en cours de validité peut être transféré partiellement ou en totalité sur demande conjointe du ou des bénéficiaires

La demande de transfert est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée au siège de la collectivité deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité prévu à l'article 44-29.

Le transfert du permis est acquis si aucune décision n'a été adressée aux demandeurs dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge des services de la collectivité sur la demande.

Chapitre V - Opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation

Section I - Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation

Art. 45-1. – Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Art. 45-2. – Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés.

Art. 45-3. – Lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de

démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 642-6 du code du patrimoine dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord, selon les cas prévus par cet article, de l'architecte des Bâtiments de France, du représentant de l'Etat dans la collectivité ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

Art. 45-4. – Lorsque le projet est situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle nationale, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par les articles L. 332-6 et L. 332-9 du code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord exprès, selon le cas du représentant de l'Etat dans la collectivité dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle.

Art. 45-5. – Lorsque le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

Art. 45-6. – Lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du conseil exécutif, si le permis relève de la compétence de l'Etat.

Section II - Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation

Art. 45-7. – Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable doit faire l'objet de l'accord prévu par les articles L. 621-27 ou L. 621-30 du code du patrimoine.

Cet accord est donné par le représentant de l'Etat dans la collectivité.

Art. 45-8. – Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

1° cet accord est donné par le représentant de l'Etat dans la collectivité ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les

conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission territoriale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas.

Art. 45-9. – Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. 45-10. – Lorsque le projet porte sur une construction ou un aménagement qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir, en l'absence de plan local d'urbanisme, qu'après avis de la chambre consulaire interprofessionnelle de Saint-Martin et de la commission territoriale d'orientation agricole.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du représentant de l'Etat dans la collectivité.

Art. 45-11. - Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission territoriale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce, le permis de construire ne peut être délivré en cas d'avis défavorable de la commission territoriale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial.

Section III - Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable

Art. 45-12. - Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ou sur une construction édifée sur un immeuble classé monument historique, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine dispense de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

Art. 45-13. - Lorsque le projet porte sur un ouvrage ou une installation de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets, l'autorisation prévue à l'article 3-1 du code minier, aux articles L. 515-7, L. 541-17 et L. 542-7 du code de l'environnement ou par le décret n° 2006-649 du 2 juin 2006 dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

Art. 45-14. - Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application des chapitres Ier et II du titre Ier du livre V ou du chapitre Ier du titre IV du livre V du code de l'environnement, cette déclaration ou cette

autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. 45-15. - Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application du code minier, cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. 45-16. - Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol porte sur un projet situé sur le domaine public, le permis de stationnement ou l'autorisation d'occupation de ce domaine dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

Art. 45-17. - Lorsque le projet porte sur un dispositif de publicité, une enseigne ou une pré-enseigne, l'autorisation prévue par les sections 2 et 3 du chapitre Ier du titre VIII du livre V du code de l'environnement dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

Section IV - Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

Art. 45-18. - Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

Art. 45-19. - Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le représentant de l'Etat dans la collectivité ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le représentant de l'Etat dans la collectivité a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Art. 45-20. - Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Art. 45-21. - Conformément à l'article L. 752-1 du code de commerce, lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le permis ne peut être accordé avant la délivrance de cette autorisation. Sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle.

Art. 45-22. - Conformément aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, lorsque le permis de construire porte sur un projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacles cinématographiques, le permis ne peut être accordé avant la délivrance de cette autorisation. Sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle.

Art. 45-23. - Lorsque le projet porte sur une installation classée soumise à autorisation en application de l'article L. 512-2 du code de l'environnement ou à enregistrement en application de l'article L. 512-7 de ce code, les travaux ne peuvent être exécutés :

1° Avant la clôture de l'enquête publique pour les installations soumises à autorisation ;

2° Avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code pour les installations soumises à enregistrement.

Art. 45-24. - Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris, sur l'emprise concernée par ces opérations, avant leur achèvement.

Chapitre VI – Dispositions propres aux constructions

Section I - Projet architectural

Sous-section 1. – Recours à un architecte

Art. 46-1. – La déclaration préalable portant sur une construction et la demande de permis de construire ne peuvent être instruites que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural.

Art. 46-2. – Par dérogation aux dispositions de l'article 46-1, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

1° une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher, calculée comme il est dit à l'article 54-7, majorée de la surface couverte non constitutive de surface de plancher, n'excède pas cent soixante-dix mètres carrés ;

2° une construction à usage agricole dont la surface de plancher n'excède pas huit cents mètres carrés ;

3° des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher n'excède pas deux mille mètres carrés.

Il en est de même pour les projets de travaux sur construction existante, dès lors que ces travaux ne conduisent pas à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Art. 46-3. – Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines

commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Art. 46-4. – Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Sous-section 2. – Contenu du projet architectural

Art. 46-5. – Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

c) le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

d) l'aspect des matériaux et les couleurs des constructions ;

e) le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

f) l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Art. 46-6. – Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Art. 46-7. – Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Art. 46-8. – Le projet architectural comprend également :

1° le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

2° un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

3° un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;

4° deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Art. 46-9. – Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière, mentionnés au 2° de l'article 42-3, ou sur des travaux portant sur immeuble inscrit au titre des monuments historiques, mentionnés au 3° de l'article 42-3, le projet architectural comporte un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Art. 46-10. – Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces mentionnées aux articles 46-5 à 46-8 ne sont pas exigées.

Art. 46-11. – Lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, les pièces mentionnées au 3° et au 4° de l'article 46-8 ne sont pas exigées.

Section II - Dossier de demande de permis de construire

Art. 46-12. – La demande de permis de construire comprend :

1° les informations mentionnées aux articles 46-13 et 46-14 ;

2° les pièces complémentaires mentionnées aux articles 46-15 à 46-32 ;

3° les informations prévues à l'article 46-33.

Pour l'application des articles 43-19 à 43-21, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au 1° et au 2° ci-dessus.

Les pièces prévues au 1° et au 2° sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs.

Sous-section 1. - Cas général

Art. 46-13. – La demande de permis de construire est établie conformément au modèle annexé au présent article. Elle précise :

1° l'identité du ou des demandeurs ;

2° l'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus aux articles 46-2 et 46-3 ;

3° la localisation et la superficie du ou des terrains ;

4° la nature des travaux ;

5° la destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies au second alinéa de l'article 13-21 ;

6° la surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies au second alinéa de l'article 13-21 ;

7° la puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ;

8° lorsque le projet entre dans le champ d'application de la taxe territoriale d'aménagement, les éléments nécessaires au calcul de la taxe.

Art. 46-14. – Sont joints à la demande de permis de construire :

1° un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la collectivité territoriale ;

2° le projet architectural défini par les articles 46-5 à 46-10.

Art. 46-15. – La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article 43-3 pour déposer une demande de permis.

Art. 46-16. – Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande précise leur destination, par référence aux différentes destinations définies au second alinéa de l'article 13-21, leur surface de plancher et indique si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination est modifiée par le projet.

Art. 46-17. – Lorsque les démolitions prévues par le projet sont soumises à permis de démolir, la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction. Dans ce cas, le permis de construire autorise la démolition.

Art. 46-18. – La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Sous-section 2. - Pièces complémentaires exigibles en fonction de la situation ou de la nature du projet

Art. 46-19. – Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Art. 46-20. – Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens du chapitre II du livre III du présent code, ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, la notice mentionnée à l'article 46-5 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Art. 46-21. – Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

1° l'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement, ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact ;

2° le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ;

3° le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;

4° dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement ;

5° lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ;

6° une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que

cette activité répond aux critères définis par l'article 11-20, lorsque la demande concerne un projet de construction visé au 2° de cet article et situé dans un espace remarquable identifié par le plan local d'urbanisme ;

7° dans le cas d'un projet de construction ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur à proximité d'une canalisation de transport, dans la zone de dangers définie au premier tiret du b de l'article R. 555-30 du code de l'environnement, l'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes prévue à l'article R. 555-31 du même code.

Art. 46-22. – Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le représentant de l'Etat dans la collectivité fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Art. 46-23. – Lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 512-1, L. 512-7 et L. 512-8 du code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation de la demande d'enregistrement ou de la déclaration.

Art. 46-24. – Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit :

1° soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;

2° soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.

Art. 46-25. – Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, du certificat prévu à l'article 33-15.

Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, de l'attestation du lotisseur prévue à l'article 33-10.

Art. 46-26. – Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée :

1° lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle

cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ;

2° lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, de la convention prévue par l'article 31-13.

Art. 46-27. – Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans un périmètre de projet d'aménagement ou de construction mentionné à l'article 52-6, la demande indique les références de cette convention.

Art. 46-28. – Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la collectivité territoriale d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Art. 46-29. – Lorsque la construction porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code de commerce, la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le représentant de l'Etat dans la collectivité au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet.

Art. 46-30. – Lorsque les travaux portent sur un projet soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique en application de l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le représentant de l'Etat dans la collectivité au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet.

Art. 46-31. – Lorsque les travaux projetés portent sur un immeuble de grande hauteur, la demande est accompagnée du récépissé du dépôt en préfecture du dossier prévu par l'article R. 122-11-3 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 46-32. – Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.

Sous-section 3 : Informations demandées en vue de l'établissement des statistiques

Art. 46-33. – La demande précise également, en vue de la collecte des informations statistiques :

1° le nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif ;

2° l'utilisation principale envisagée pour les logements créés ;

3° le type d'hébergement prévu ;

4° les catégories de services collectifs et d'entrepôts.

Section III - Déclaration préalable portant sur un projet de construction, sur des travaux sur une construction existante ou sur un changement de destination d'une construction

Art. 46-34. – La déclaration préalable est établie conformément au modèle annexé au présent article. Elle précise :

1° l'identité du ou des déclarants ;

2° l'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus aux articles 46-2 et 46-3 ;

3° la localisation et la superficie du ou des terrains ;

4° la nature des travaux ou du changement de destination ;

5° S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination des constructions projetées ;

6° lorsque le projet entre dans le champ d'application de la taxe territoriale d'aménagement, les éléments nécessaires au calcul de la taxe.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article 43-3 pour déposer une déclaration préalable.

Art. 46-35. – Le dossier joint à la déclaration comprend :

1° un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la collectivité territoriale ;

2° un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;

3° une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci ;

4° le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile lorsque le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne.

Art. 46-36. – Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux 1° et 2° de l'article 46-8, à l'article 46-9, aux 2° et 7° de l'article 46-19 et à l'article 46-22.

Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux 3° et 4° de l'article 46-8.

Sections IV – Dispositions propres aux constructions saisonnières

Art. 46-37. – Lorsqu'une construction est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée.

Un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation.

Art. 46-38. – Le permis de construire devient caduc :

1° si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;

2° à l'issue d'un délai renouvelable qu'il fixe et qui ne peut excéder cinq ans.

Le renouvellement du permis au terme du délai prévu par le 2° ci-dessus ne donne pas lieu à la perception de nouvelles taxes et participations d'urbanisme.

Section V – Dispositions propres aux permis délivrés à titre précaire

Art. 46-39. – Une construction n'entrant pas dans le champ d'application des articles 42-5 à 42-9 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article 42-17 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Dans ce cas, le permis de construire est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres III et IV du présent livre.

Art. 46-40. – La décision accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.

Elle peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée.

Art. 46-41. – Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

1° à la date fixée par le permis ;

2° ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

Art. 46-42. – Si la décision accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Art. 46-43. – En cas d'acquisition du terrain d'assiette

par l'Etat ou par la collectivité territoriale, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un permis de construire délivré à titre précaire, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du permis ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

Art. 46-44. – Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application de la présente section ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de la décision accordant du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de permis de construire, à supprimer dans les mêmes conditions.

Art. 46-45. – A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

Section VI - Cours communes

Art. 46-46. – Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

Art. 46-47. – La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé.

Art. 46-48. – Le président doit, en rendant son ordonnance, concilier les intérêts des parties en cause tout en assurant le respect des prescriptions d'urbanisme.

Il entend les propriétaires intéressés, l'autorité administrative compétente et peut ordonner toutes mesures d'instruction, et notamment se transporter sur les lieux.

Art. 46-49. – L'ordonnance du président institue les servitudes.

Elle détermine également les indemnités approximatives et provisionnelles qui doivent être payées avant le commencement des travaux par les bénéficiaires de servitudes aux propriétaires des terrains grevés, ou consignés par eux.

L'acceptation de l'indemnité approximative et provisionnelle ne préjudicie pas aux droits des propriétaires intéressés quant à la fixation de l'indemnité définitive. Celle-ci est fixée, à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire.

Art. 46-50. – Si le terrain sur lequel porte la servitude se trouve en indivision en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et si le syndicat des copropriétaires consent, dans les conditions prévues par le chapitre II de cette loi, à la création de ces servitudes, l'ordonnance est réputée contradictoire à l'égard de ceux des propriétaires minoritaires qui ne se seraient pas fait représenter au jour de l'audience.

L'ordonnance du président ou le jugement du tribunal peuvent fixer des indemnités approximatives et provisionnelles et des indemnités définitives différentes pour chacun des copropriétaires, compte tenu de l'importance du préjudice subi par chacun d'eux.

Art. 46-51. – L'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière est applicable à l'ordonnance mentionnée à l'article 46-49.

Art. 46-52. – Si, dans un délai de deux ans à compter de l'institution de la servitude de cours communes, le permis de construire n'a pas été délivré ou si, dans le même délai à compter de la délivrance du permis de construire, le demandeur n'a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

Art. 46-53. – Toutefois, le délai prévu à l'alinéa premier du présent article est suspendu, en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis de construire ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article 61-18, jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle irrévocable.

Chapitre VII – Dispositions propres aux aménagements

Section I - Dossier de demande de permis d'aménager

Sous-section 1. - Dispositions communes

Art. 47-1. – La demande de permis d'aménager précise :

- 1° l'identité du ou des demandeurs ;
- 2° la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- 3° la nature des travaux ;
- 4° lorsque le projet entre dans le champ d'application de la taxe territoriale d'aménagement, les

éléments nécessaires au calcul de la taxe.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article 43-3 pour déposer une demande de permis.

Art. 47-2. – La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

Lorsque la demande porte sur un projet de lotissement, le périmètre comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Art. 47-3. – Lorsque les travaux d'aménagement impliquent des démolitions prévues par le projet sont soumis à permis de démolir, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition. Dans ce cas, le permis d'aménager autorise la démolition.

Art. 47-4. – Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.

Dans ce cas, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction n'entre pas dans le champ des dérogations prévues par les articles 46-2 et 46-3.

Art. 47-5. – Dans les cas prévus aux articles 47-3 et 47-4, le permis d'aménager autorise la réalisation des constructions ou des démolitions.

Art. 47-6. – Sont joints à la demande de permis d'aménager :

- 1° un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la collectivité territoriale ;
- 2° le projet d'aménagement comprenant les pièces mentionnées aux articles 47-7 et 47-8.

Art. 47-7. – Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le

stationnement des véhicules ;

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Art. 47-8. – Le projet d'aménagement comprend également :

1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager 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 ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Art. 47-9. – Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact.

Art. 47-10. – Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice prévue par l'article 47-7 comprend les éléments prévus par les b, c et d du 2° de l'article 46-5. La demande est complétée par les pièces prévues par l'article 46-6 et, le cas échéant, les pièces prévues par les 1° et 2° de l'article 46-8 et, s'il y a lieu, les pièces prévues par les articles 46-9 et 46-14 à 46-30.

La demande ne peut alors être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural de ces constructions, lorsque le projet ne bénéficie pas des dérogations prévues par les articles 46-2 et 46-3.

Art. 47-11. – Lorsque la demande ne prévoit pas l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, elle est complétée par :

1° le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ;

2° le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de

la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

Art. 47-12. – Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le représentant de l'Etat dans la collectivité fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Art. 47-13. – Les pièces jointes à la demande sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs.

Sous-section 2. – Demande de permis d'aménager portant sur un projet de lotissement

Art. 47-14. – Lorsque la demande porte sur un projet de lotissement, elle précise, outre les informations mentionnées au § 1, le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Art. 47-15. – Le plan prévu par le 2° de l'article 47-8 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

Art. 47-16. – Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au 2° de l'article 47-6.

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux articles 47-7 et 47-8 :

1° deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;

2° deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;

3° le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;

4° un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

Art. 47-17. – Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur 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.

Art. 47-18. – Les dispositions de l'article 47-17 ne sont pas applicables lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux

acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la collectivité territoriale d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Section II - Déclaration préalable portant sur un projet d'aménagement

Art. 47-19. – La déclaration préalable précise :

- 1° l'identité du ou des déclarants ;
- 2° la localisation et la superficie du ou des terrains ;
- 3° la nature des travaux ou la description du projet de division.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article 43-3 pour déposer une déclaration préalable.

La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

Art. 47-20. – Le dossier joint à la déclaration comprend :

- 1° un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la collectivité territoriale ;
- 2° un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ;
- 3° un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées.

Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés au 1° de l'article 47-11 et à l'article 47-12.

Chapitre VIII – Dispositions propres aux démolitions

Art. 48-1. – La demande de permis de démolir précise :

- 1° l'identité du ou des demandeurs ;
- 2° en cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;
- 3° la date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article 43-3 pour déposer une demande de permis.

Art. 48-2. – Le dossier joint à la demande comprend :

- 1° un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la collectivité territoriale ;
- 2° un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- 3° un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

Art. 48-3. – Lorsque le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

1° une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée bien que l'intérêt de celui-ci du point de vue de l'histoire ou de l'art ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation ;

2° les photographies faisant apparaître l'ensemble des façades et toitures du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures ;

3° dans le cas d'une démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

Art. 48-4. – Lorsque le bâtiment est adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

1° les photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures ou intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé ;

2° la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé.

Art. 48-5. – Lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le dossier joint à la demande comprend en outre le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R. 414-23 de ce code.

Chapitre IX - Contrôle de la conformité des travaux

Section I - Droit de visite et de communication

Art. 49-1. – Le représentant de l'Etat dans la collectivité et le président du conseil territorial, leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par eux ou par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap.

Art. 49-2. – Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Section II - Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

Art. 49-3. – A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée au siège de la collectivité.

Art. 49-4. – La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie conformément au modèle annexé au présent article.

Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge au siège de la collectivité. Elle peut être adressée par voie électronique.

Le président du conseil territorial transmet cette déclaration au représentant de l'Etat dans la collectivité lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat.

Art. 49-5. – La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.

Art. 49-6. – Lorsque la déclaration porte sur un lotissement de six lots ou plus nécessitant la réalisation de voies nouvelles, elle comprend un certificat signé par un bureau d'études techniques attestant la conformité des travaux aux normes techniques.

Art. 49-7. – Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

Art. 49-8. – Les attestations accompagnant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sont fournies sous l'entière responsabilité du déclarant.

Art. 49-9. – Lorsque le demandeur accepte de recevoir les réponses de l'autorité compétente par échange électronique, la déclaration précise l'adresse électronique à laquelle le courrier de l'autorité compétente peut être envoyé dans les conditions définies par l'article 43-50.

Lorsque la déclaration a été adressée par échange électronique, le déclarant est réputé accepter de recevoir le courrier de l'autorité compétente par échange électronique dans les mêmes conditions.

Art. 49-10. – A compter de la date de réception au siège de la collectivité de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article 49-13.

Passé ces délais, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

Art. 49-11. – Préalablement à tout récolement, l'autorité compétente en informe le bénéficiaire du

permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article 42-15.

Art. 49-12. – L'autorité compétente peut, lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par échange électronique dans les cas prévus à l'article 43-48. Elle rappelle les sanctions encourues.

Art. 49-13. – Le récolement est obligatoire :

a) lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du présent code ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; il est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;

b) lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur; dans ce cas, il est effectué en liaison avec les services d'incendie et de secours ;

c) lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du code minier. Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

Art. 49-14. – Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article 49-10, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Livre V - Dispositions financières

Chapitre premier – Participation des constructeurs et des lotisseurs

Section I – Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

Art. 51-1. – (Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015) Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Une participation aux équipements publics correspondant aux besoins de l'opération qui prend la forme :

a) soit de la prise en charge totale ou partielle des équipements nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction, définie par une convention en application des articles 52-5 ;

b) soit de la prise en charge totale ou partielle des équipements réalisés dans une zone d'aménagement concerté, définie par une convention en application des articles 52-9 ;

c) soit du versement de la taxe territoriale d'aménagement prévue par l'article 54-1 ;

2° La réalisation des équipements propres nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

3° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine ;

4° La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 du code de la santé publique.

Art. 51-2. – Les contributions de toute nature qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions de l'article 51-1 sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût de prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par trois ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet des contributions mentionnés au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent. Pour ces personnes, l'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter de l'inscription sur le registre prévu à l'article 51-5 attestant que le dernier versement a été opéré ou la prestation obtenue.

Les sommes à rembourser au titre des deux alinéas précédents portent intérêt au taux légal majoré de cinq points.

Art. 51-3. – L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements

publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions du permis de construire ou d'aménager.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, une nouvelle décision portant la prescription d'une taxe ou d'une contribution aux dépenses d'équipements publics.

Art. 51-4. – Lorsqu'une ou plusieurs taxes ou contributions mentionnées à l'article 51-1 ont été mises à la charge du bénéficiaire d'un permis d'aménager, il ne peut être perçu des constructeurs de bâtiments à l'intérieur d'une opération d'aménagement aucun paiement au titre des taxes ou contributions qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager.

Art. 51-5. – Il est ouvert au siège de la collectivité territoriale, pour être mis à la disposition du public un registre des taxes et contributions d'urbanisme.

Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le président du conseil territorial ou son délégué.

Art. 51-6. – La nature, le montant ou la valeur des contributions perçues par la collectivité territoriale sont portés sur ce registre, dans l'ordre chronologique de leur inscription.

Cette inscription mentionne également la référence de l'acte ou de la convention qui a prescrit la contribution, l'adresse de l'immeuble concerné et la date à laquelle l'inscription a été portée sur le registre.

Chapitre II - Régimes de participations conventionnelles

Section I - Convention de projet d'aménagement ou de construction

Art. 52-1. – Les aménageurs et les constructeurs peuvent conclure avec la collectivité territoriale une convention de projet d'aménagement ou de construction précisant les équipements nécessaires à une opération d'aménagement et la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Art. 52-2. – La convention précise :

1° le périmètre du projet d'aménagement ou de construction ;

2° son contenu et ses modalités de réalisation ;

3° la liste des équipements publics à réaliser ;

4° les modalités de financement de ces équipements.

Art. 52-3. – La convention fixe :

1° les délais prévisionnels de réalisation de l'opération ;

2° les délais de paiement de la participation de l'aménageur ou du constructeurs au coût des équipements publics. Cette participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Art. 52-4. – La convention ne peut être conclue pour une durée supérieure à dix ans.

Art. 52-5. – La convention est transmise au représentant de l'Etat et tenue à la disposition du public au siège de la collectivité territoriale pendant toute la durée de l'opération d'aménagement ou de construction.

Mention en est affichée au siège du conseil territorial et publiée au *Journal officiel* de la collectivité de Saint-Martin.

Section II - Convention de participation au financement des équipements d'une zone d'aménagement concerté

Art. 52-6. – Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain, situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, qui n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou la collectivité territoriale, une convention conclue entre la collectivité territoriale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

Art. 52-7. – La convention fixe le montant de la participation du constructeur ainsi que les délais et les conditions de paiements.

Art. 52-8. – La convention prévue à l'article 52-6 constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou d'aménager.

Section III - Dispositions communes aux conventions de projet d'aménagement ou de construction et aux conventions de participation au financement des équipements d'une zone d'aménagement concerté

Art. 52-9. – Les conventions prévues par les sections I et II ci-dessus ne peuvent mettre à la charge des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Art. 52-10. – Lorsque des équipements publics prévus par une convention de projet d'aménagement ou de construction ou par une zone d'aménagement concerté sont destinés à desservir d'autres opérations, la convention précise les modalités de partage du coût des équipements entre ces différentes opérations.

Art. 52-11. – Les contributions dues en application des conventions prévues par les sections I et II ci-dessus sont prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable. Ces actes en constituent le fait générateur. Ils en fixent le montant et les modalités de paiement.

Chapitre III - Equipements propres aux opérations d'aménagement ou de construction

Art. 53-1. – L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celui-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Art. 53-2. – Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Art. 53-3. – En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article 51-2.

Art. 53-4. – (*Délib. 24-02-2025, 25 juin 2015*) Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique nécessaires pour l'opération.

S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ont la libre disposition des postes de transformation installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

Chapitre IV - Taxe territoriale d'aménagement

Section I - Champ d'application

Art. 54-1. – Sont assujetties à la taxe territoriale d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles 54-2 et 54-5 :

1° les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code ;

2° les opérations de construction soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux exonérés de la taxe en application de l'article 54-5.

Art. 54-2. – Sont exclues du champ d'application de la taxe territoriale d'aménagement :

1° les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention de projet d'aménagement ou de construction prévue à l'article 52-1, pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans ;

2° les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté, dès lors que les voies et réseaux publics intérieures à la zone ont été pris en charge par l'aménageur ou, dans le cas prévu par l'article 52-6, par le constructeur.

Section II - Redevables et fait générateur

Art. 54-3. – Les redevables de la taxe territoriale d'aménagement sont :

1° les personnes bénéficiaires d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable ainsi que les personnes bénéficiaires d'un permis modificatif générant un complément de taxation ;

2° les personnes responsables de la construction en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant du permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable.

Art. 54-4. – Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

Section III - Exonérations

Art. 54-5. – Les opérations mentionnées à l'article 54-1 sont exonérée de la taxe territoriale d'aménagement dans les cas suivants :

1° la taxe est due par la collectivité de Saint-Martin ou l'un de ses établissements publics qui n'est pas assujéti à la taxe générale sur le chiffre d'affaires en vertu des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 251 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin ;

2° elles portent sur des constructions et aménagements destinés à être affectés, pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement, à un service public ou d'utilité publique ;

3° elles portent sur des constructions et aménagements destinés à être exclusivement affectés, pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement, à la réalisation d'opérations exonérées de la taxe générale sur le chiffre d'affaires en vertu des dispositions de l'article 253 bis du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin.

4° elles portent sur des aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques sur des biens construits ou aménagés conformément aux règles alors applicables en matière d'urbanisme avant

l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

5° elles portent sur la construction de logements sociaux destinés à la location ou à la location-accession et au financement desquels la collectivité participe au moyen d'une subvention octroyée dans le cadre de sa compétence « logement » ;

6° elles portent sur des constructions destinées à être exploitées dans le cadre d'une activité agricole ;

7° elles portent sur des constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés.

Le bénéfice des exonérations mentionnées aux 2° et 3° est subordonné à la condition que l'organisme constructeur s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction.

Section IV - Base d'imposition

Art. 54-6. – L'assiette de la taxe territoriale d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article 54-10.

Art. 54-7. – La surface de plancher de la construction mentionnée au 1° de l'article 54-6 est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Art. 54-8. – La valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 800 euros.

Cette valeur, fixée au 1er mars 2015, est révisée au 1er janvier de chaque année par délibération du conseil exécutif, en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elle est arrondie à l'euro inférieur.

Art. 54-9. – Un abattement de 50 % est appliqué sur cette valeur pour :

1° les 170 premiers mètres carrés des locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes ; cette règle s'applique pour chaque logement ;

2° Parties des locaux destinés à l'hébergement d'une clientèle touristique dans un établissement classé hôtel de tourisme, résidence de tourisme ou village de vacances ;

3° les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes ;

4° les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;

5° les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;

6° les locaux des sites de foires ou de salons professionnels et des palais de congrès.

Art. 54-10. – La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article 54-7, 2 000 € par emplacement.

Section V - Taux d'imposition

Art. 54-11. – Le taux de la taxe territoriale d'aménagement est fixé à 4 %.

Art. 54-12. – Le conseil territorial peut, par une délibération motivée, décider de majorer le taux de la taxe territoriale d'aménagement dans des secteurs où les projets d'aménagement ou de constructions autorisés par le plan local d'urbanisme nécessitent, du fait notamment de leur localisation, de la nature des travaux projetés et de la destination des constructions, la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux.

La majoration ne peut avoir pour effet que de mettre à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La délibération du conseil territorial est annexée au plan local d'urbanisme.

Art. 54-13. – Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe territoriale d'aménagement est rétablie de plein droit.

Art. 54-14. – Lorsqu'un projet de construction ou d'aménagement est réalisé dans des secteurs comportant des taux différents en application des articles 54-12 et 54-13, il est fait application du taux le moins élevé.

Section VI - Etablissement de la taxe, contrôle, recouvrement et recours

Art. 54-15. – Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département de Guadeloupe, le cas

échéant avec le concours de personnels de la collectivité de Saint-Martin dans les conditions prévues au II de l'article L.O. 6314-4 du code général des collectivités territoriales, assurent l'assiette et le contrôle de la taxe territoriale d'aménagement. Ils sont également chargés du traitement des affaires contentieuses et gracieuses concernant cette taxe. Le comptable public compétent pour Saint-Martin est chargé du recouvrement de la taxe et des pénalités y afférentes ainsi que du contentieux de recouvrement.

Sous-section 1. – Etablissement de la taxe

Art. 54-16. – La taxe territoriale d'aménagement est liquidée selon la valeur et les taux en vigueur à la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué.

Sous-section 2. – Contrôle et sanctions

Art. 54-17. – Le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, selon les cas, celle de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition ou celle à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'une autorisation de construire, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

Art. 54-18. – Lorsqu'une demande d'autorisation de construire a été déposée, la procédure de rectification contradictoire prévue par l'article L. 57 du livre des procédures fiscales de la collectivité de Saint-Martin peut être mise en œuvre.

Si aucune déclaration n'a été déposée, les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables sont portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement.

Art. 54-19. – En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe. Les dispositions de l'article 80 D du livre des procédures fiscales de la collectivité de Saint-Martin sont applicables.

Sous-section 3. – Recouvrement de la taxe

Art. 54-20. – La taxe territoriale d'aménagement et la pénalité dont elle peut être assortie en vertu de l'article 54-19 sont recouvrées par le comptable public compétent pour la collectivité de Saint-Martin au moyen

d'un ou de deux titres de recettes, dans les conditions prévues à l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de recettes correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Les titres sont respectivement émis douze et vingt-quatre mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de modification apportée au permis de construire ou d'aménager ou à l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, le complément de taxe dû en échéance unique fait l'objet d'un titre de recettes émis dans le délai de douze mois à compter de la date de la délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation réputée accordée.

Les sommes liquidées en application de l'article 54-24 font l'objet de l'émission d'un titre unique dont le recouvrement est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement.

Les services de l'Etat chargés de l'assiette et du contrôle de la taxe transmettent à la collectivité de Saint-Martin, les pièces nécessaires à l'élaboration des titres de recettes.

Art. 54-21. – Sont solidaires du paiement de la taxe avec le ou les redevables mentionnés à l'article 54-3 :

1° Les établissements qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

2° Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Art. 54-22. – En cas de transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe territoriale d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager. Un titre d'annulation est émis au profit du redevable initial. De nouveaux titres de recettes sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires du droit à construire.

En cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface transférée est émis au profit du titulaire initial du droit à construire. Un ou des titres de recettes sont émis à l'encontre du ou des titulaires du ou des transferts partiels.

Sous-section 4. - Recours

Art. 54-23. – Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

1° s'il justifie qu'il n'a pas donné suite à l'autorisation de construire ou d'aménager ;

2° si, en cas de modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il est redevable d'un montant inférieur au montant initial ;

3° si les constructions sont démolies en vertu d'une décision du juge civil ;

4° dans le cas de catastrophe naturelle, lorsque les locaux ont été détruits ou ont subi des dégâts tels qu'après expertise ou décision administrative ils sont voués à la démolition. La remise s'applique, sur demande du contribuable, sur le montant total de la taxe dont le dernier versement n'est pas arrivé à échéance à la date du sinistre. Le contribuable doit justifier que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme dues lors de la construction ;

5° si le contribuable démontre qu'il remplit les conditions pour pouvoir bénéficier d'une exclusion, d'une exonération ou d'un abattement auquel il ne pouvait prétendre au moment du dépôt de la demande ;

6° Si une erreur a été commise dans l'assiette ou le calcul de la taxe.

En matière d'assiette, les réclamations concernant la taxe territoriale d'aménagement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'émission du premier titre de perception ou du titre unique.

Lorsque le contribuable a fait l'objet d'une procédure de rectification, il dispose d'un délai expirant le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la notification de la proposition de rectification pour présenter ses réclamations.

Les réclamations concernant la taxe territoriale d'aménagement sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière de taxes foncières.

Art. 54-24. – En matière de recouvrement, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles prévues au deuxième alinéa du 2° de l'article L1617-5 du code général des collectivités territoriales.

Livre VI - Contentieux et sanctions

Chapitre premier – Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme

Section I – Contentieux devant la juridiction administrative

Art. 61-1. – L'illégalité pour vice de forme ou de procédure du plan local d'urbanisme ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.

Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :

1° soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme ;

2° soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques.

Art. 61-2. – Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Art. 61-3. – Une personne autre que l'Etat ou la collectivité territoriale ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 61-4. – Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

Art. 61-5. – Lorsque le refus opposé à une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou l'opposition à une déclaration préalable a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.

Art. 61-6. – Lorsqu'une personne autre que l'Etat ou la collectivité territoriale défère une décision relative à un permis de construire ou d'aménager et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés statue sur cette demande dans un délai d'un mois.

Art. 61-7. – Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier.

Art. 61-8. – Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation.

Art. 61-9. – Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire,

d'aménager ou de démolir, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

Art. 61-10. – Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel.

Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes.

Art. 61-11. – Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts.

La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi.

Art. 61-12. – Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre le plan local d'urbanisme, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :

1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour le plan local d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue aux articles 14-31 et 14-32 ;

2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

Art. 61-13. – Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte une partie du plan local d'urbanisme détachable du reste du document, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce.

Art. 61-14. – En cas de déferé du représentant de l'Etat dans la collectivité ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le représentant de l'Etat dans la collectivité ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Art. 61-15. – Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article 44-20.

Art. 61-16. – Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée aux articles 49-3 et 49-4.

Art. 61-17. – Saisi d'une demande motivée en ce sens, le juge devant lequel a été formé un recours contre

un permis de construire, d'aménager ou de démolir peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués.

Section II - Contentieux devant la juridiction civile

Art. 61-18. – Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

1° le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

2° le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

Art. 61-19. – Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'Etat dans la collectivité peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le 1° de l'article 61-18.

Art. 61-20. – La collectivité territoriale peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Art. 61-21. – Les ventes ou locations de terrains intervenues en méconnaissance des dispositions du chapitre III du livre III présent code peuvent être annulées à la requête de l'acquéreur, du président du conseil territorial ou du représentant de l'Etat dans la collectivité aux frais et dommages du lotisseur.

Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

Art. 61-22. – L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière.

Chapitre II - Dispositions pénales (Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Section I - Infractions et sanctions pénales (Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Art. L. 62-1. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) I.-Le fait de réaliser des travaux, une construction, un aménagement,

une installation ou un changement de destination soumis à déclaration préalable, à permis de construire, à permis d'aménager ou à permis de démolir en méconnaissance des obligations imposées par les chapitres Ier à IX du livre IV est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder :

1° Lorsque les travaux ont pour objet de construire une surface nouvelle, de démolir ou de rendre inutilisable une surface existante, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable ;

2° Un montant de 300 000 euros, dans les autres cas.

II.-En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

III.-Les peines prévues au présent article sont également applicables en cas de méconnaissance des prescriptions imposées par le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, ainsi qu'en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa du I.

IV.-Est également puni des peines prévues au I :

1° Le fait ne pas avoir démonté une construction saisonnière à la date fixée par l'autorisation ;

2° Le fait de ne pas avoir enlevé une construction ayant fait l'objet d'un permis de construire à titre précaire et de ne pas avoir rétabli les lieux dans leur état antérieur à la date fixée par le permis ou, dans le cas mentionné au 2° de l'article 46-41, à la demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

V.-Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables.

Art. L. 62-2. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le fait de continuer des travaux après notification de la décision judiciaire ou de l'arrêté ordonnant l'interruption est puni d'une amende de 75 000 euros et d'une peine de trois mois d'emprisonnement.

Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension de l'autorisation d'urbanisme.

Art. L. 62-3.- (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Les peines prévues à l'article L. 62-1 s'appliquent également :

1° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations résultant du plan local d'urbanisme ;

2° En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles 11-5 à 11-9,11-11 à 11-28 et 12-1 à 12-15 ;

3° En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions des articles 13-20 et 15-2.

Sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation.

Art. L. 62-4. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Les peines prévues aux articles L. 62-1 à L. 62-3 peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. L. 62-5. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager dans le cas prévu au 1° de l'article 42-10 ou une décision de non-opposition à la déclaration préalable dans les autres cas, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable est puni d'une amende de 15 000 euros.

Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 62-22 et L. 62-23.

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur.

Art. L. 62-6. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues aux articles 49-1 et 49-2 du présent code ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

Art. L. 62-7. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le fait, par une personne qui effectue, à la demande et pour le compte de la collectivité territoriale, les études nécessaires à la préparation du plan local d'urbanisme, de révéler des informations à caractère secret, est puni des peines prévues par l'article 226-13 du code pénal.

Art. L. 62-8. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Les personnes morales peuvent être déclarées responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions prévues par les articles L. 62-1 à L. 62-6.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

2° Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise.

Section II - Constatation des infractions

(Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Art. L. 62-9. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) I.-Les infractions prévues par la section I, à l'exception de celle prévue à l'article L. 62-7 sont constatées, outre par tous officiers ou agents de police judiciaire, par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et de la collectivité territoriale commissionnés à cet effet par le président du conseil territorial ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés.

II.-Les infractions mentionnées à l'articles L. 62-1 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la culture et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles soumis aux dispositions législatives du code du patrimoine relatives aux monuments historiques, aux abords et sites patrimoniaux remarquables ou aux dispositions législatives du code de l'environnement relatives aux sites et qu'elles consistent soit dans le défaut de permis de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé.

Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine.

III.-Les infractions aux dispositions du présent code relatives à la conservation et à la création d'espaces boisés peuvent être constatées par les agents des services de l'Etat chargés des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet.

IV.-Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Art. L. 62-10. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Lorsque l'autorité administrative et le président du conseil territorial ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 62-1 et L. 62-3 ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Art. L. 62-11.- (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) I. -Les fonctionnaires et agents mentionnés aux I et II de l'article L. 62-9 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

II.-Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à

conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment.

« Section III - Interruption des travaux

(Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Art. L. 62-12. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du président du conseil territorial, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations mentionnées à l'article L. 62-19, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. L'interruption des travaux peut être ordonnée, dans les mêmes conditions, sur saisine du représentant de l'Etat dans la collectivité ou du ministre chargé de la culture, pour les infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Art. L. 62-13. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Dès qu'un procès-verbal relevant de l'une des infractions prévues à l'article L. 62-1 et au 1° de l'article L. 62-3 a été dressé, le président du conseil territorial peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public. Pour les infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine, le représentant de l'Etat dans la collectivité ou le ministre chargé de la culture peut, dans les mêmes conditions, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux ou des fouilles.

Art. L. 62-14. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Dans le cas de constructions sans permis de construire ou d'aménagement sans permis d'aménager, ou de constructions ou d'aménagement poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le permis de construire ou le permis d'aménager, après qu'un procès-verbal a été dressé, le président du conseil territorial prescrit par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du président du conseil territorial est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le président du conseil territorial et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans la collectivité prescrit ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie est transmise sans délai au ministère public.

Art. L. 62-15. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) L'autorité judiciaire peut, à tout moment, d'office ou à la demande, soit du président du conseil territorial ou du

fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du président du conseil territorial cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le président du conseil territorial est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsqu'aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le président du conseil territorial qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Art. L. 62-16. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le président du conseil territorial peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés aux I et II de l'article L. 62-9 qui dresse procès-verbal.

Art. L. 62-17. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Les pouvoirs qui appartiennent au président du conseil territorial, en vertu de la présente section, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans la collectivité de prendre toutes les mesures prévues par la présente section dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le président du conseil territorial et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures.

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans la collectivité fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par l'alinéa précédent du présent article et par l'article L. 62-14, il reçoit les avis et notifications prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 62-15.

Section IV - Parties civiles

(Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Art. L. 62-18. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) La collectivité territoriale peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction prévue au premier alinéa de l'article L. 62-9.

Art. L. 62-19. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 141-1 du code de l'environnement, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction prévue au premier alinéa de l'article L. 62-9 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Section V - Mesures de restitution

(Ord. 2029-235, 27 mars 2019)

Art. L. 62-20. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux articles L. 62-1 et L. 62-3, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du président du conseil territorial ou du fonctionnaire

compétent, statue, même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

« Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans la collectivité, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

Art. L. 62-21. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu, de la dissolution de la personne morale mise en cause ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 62-20.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du président du conseil territorial ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ces derniers, l'intéressé ou ses ayants droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Art. L. 62-22. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 euros au plus par jour de retard. L'exécution provisoire de l'injonction peut être ordonnée par le tribunal.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le tribunal peut autoriser le reversement ou dispenser du paiement d'une partie des astreintes pour tenir compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter.

Art. L. 62-23. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Les astreintes sont liquidées au moins une fois chaque année et recouvrées par l'Etat, pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

Art. L. 62-24. - (Ord. 2029-235, 27 mars 2019) Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le président du conseil territorial ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le président du conseil territorial ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Annexe : Composition de la Commission Territoriale de l'Urbanisme (CTU)

(Délibération n° 22-2-2014 du Conseil Territorial)

- Le Président du Conseil Territorial de Saint-Martin, président ;
- 3 membres, représentants de l'Etat, désignés par le Préfet délégué de St-Barthélemy et de St-Martin ;
- 3 membres, représentants de la Collectivité de Saint-Martin, désignés parmi les élus de la Conseil Territorial à la représentation proportionnelle suivant la règle de la plus forte moyenne ;
- 2 représentants de la Chambre Consulaire Interprofessionnelle de Saint-Martin (CCISM) ;
- 1 représentant du Conseil Social Economique et Environnemental (CESC) ;
- 3 personnalités qualifiées dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, désignées par la Présidente de la Collectivité avec l'accord du Préfet délégué de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.
- Siège en outre, avec voix consultative, un représentant du conseil de quartier dans lequel est situé le projet soumis à l'avis de la Commission Territoriale de l'Urbanisme.