

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

=====
Pôle Développement Durable

=====
Gestion Administrative

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Séance officielle du mardi 08 juin 2021

RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL

ADOPTION DU CODE LOCAL DE L'URBANISME

Dans le cadre des travaux d'élaboration du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU), prescrits par délibération n°58/2016, la Collectivité Territoriale a enclenché l'élaboration d'une nouvelle réglementation d'urbanisme. Jusqu'alors c'est le Règlement d'Urbanisme Local (RUL) qui était en vigueur, et pour la majorité de ses dispositions depuis plus de 30 ans.

L'article LO 6414-1 du code général des collectivités territoriales dispose que : « *la collectivité fixe les règles applicables dans les matières suivantes :*

(...)

3° Urbanisme ; »

La réglementation d'urbanisme actuelle, approuvée par délibération n°28-85 du 27 juin 1985 et les délibérations n°51-89 du 23 mars 1989 et suivantes venant la compléter, peut être modifiée, révisée, ou abrogée par délibération du Conseil Territorial.

Toutefois, dans un souci de transparence et de sécurité juridique, le projet de Code Local de l'Urbanisme a été joint aux documents du dossier d'arrêt du STAU validé en avril 2019.

Le Code Local de l'Urbanisme a fait l'objet de différents travaux, de réunions avec les élus du Conseil Territorial et les Communes de Miquelon-Langlade, et de Saint-Pierre, ainsi que d'un travail étroit avec les services de l'Etat, la DTAM, également service instructeur pour les Communes.

Le Code Local de l'Urbanisme (CLU), n'est pas réglementairement soumis à Evaluation Environnementale, ni à Enquête Publique, mais il a été annexé au dossier d'arrêt afin de recueillir d'éventuelles observations sur son contenu, complémentaires aux travaux de concertation qui ont été menés jusqu'alors avec les Communes et les services instructeurs et l'Etat.

Durant ces travaux d'élaboration du CLU, diverses évolutions ont été prévues, à partir de la pratique, du règlement actuel, avec les services compétents.

Le CLU introduit des dispositions relatives aux permis de démolir ou d'aménager qui n'existaient pas dans la réglementation actuelle. Certaines dispositions, s'inspirent du Code de l'Urbanisme avec de nombreuses adaptations à la situation locale. Ainsi, la nouvelle réglementation recouvre l'ensemble des situations que peuvent rencontrer les demandeurs d'autorisations de construire, d'aménager, etc... et leur permet aussi de bénéficier de garanties supplémentaires.

Les arrêtés du Président du Conseil Territorial de 2009, déléguant la délivrance des autorisations de construire aux Maires des Communes de Miquelon-Langlade et de Saint-Pierre,

demeurent en vigueur. En effet, ce transfert de compétences appartient au Président du Conseil Territorial et non à l'Assemblée Délibérante. C'est pourquoi le CLU vise par principe le Président du Conseil Territorial, mais l'autorité compétente pour délivrer les autorisations (sauf pour l'Etat et la Collectivité) demeure le Maire tant que ces arrêtés sont en vigueur.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

Le Président,
Bernard BRIAND

Séance officielle du mardi 08 juin 2021

DÉLIBÉRATION N° 154/2021

ADOPTION DU CODE LOCAL DE L'URBANISME

LE CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

- VU** la loi organique n° 2007-223 et la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Environnement ;
- VU** la délibération n°304/2015 adoptant le Plan d'Action pour la période 2015-2020 du Schéma de Développement Stratégique ;
- VU** le Règlement d'urbanisme Local approuvé par délibération n°28-85 du 27 juin 1985 et les délibérations n°51-89 du 23 mars 1989 et suivantes venant le compléter ;
- VU** le Plan d'urbanisme de Saint-Pierre approuvé par délibération n°32-97 du 17 mars 1997 et n°93-03 et n°94-03 du 17 juillet 2003, les arrêtés n°143 du 27 mars 1998 et n°1049 du 8 décembre 2008 le mettant à jour, les délibérations n°38-2001 du 28 mars 2001 et suivantes publiant les révisions partielles, y compris le règlement du quartier des Graves à Saint-Pierre ;
- VU** le plan d'urbanisme de Miquelon-Langlade approuvé par délibération n°29-86 du 27 juin 1986, l'arrêté n°103 du 28 juin 1990 le mettant à jour, les délibérations n°74-96 du 26 juin 1996 et suivantes publiant les révisions partielles ;
- VU** les arrêtés du Président du Conseil Territorial n°195/2009 du 24 mars 2009 et n°239/2009 du 28 avril 2009 portant transfert de compétence du Conseil Territorial respectivement à la Commune de Miquelon-Langlade et à la Commune de Saint-Pierre pour l'instruction et la délivrance des autorisations de construire et des certificats d'urbanisme ;
- VU** L'information transmise en date du 23 septembre 2015 aux Communes et à la Préfecture de Saint-Pierre-et-Miquelon concernant l'élaboration du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme, et le lancement d'un appel d'offre pour le recrutement d'un bureau d'étude destiné à assister la Collectivité dans cette démarche ;
- VU** le marché d'élaboration du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme notifié en date du 5 janvier 2016 à la SAS CITTANOVA ;

- VU** La réunion d'information en date du 5 février 2016 à l'attention des Communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade quant à l'attribution du marché du STAU et au démarrage des travaux de co-élaboration de ce dernier ;
- VU** Plan de Prévention des Risques Littoraux prévisibles de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon prescrit par arrêté préfectoral n°120 du 3 mars 2015 et approuvé par Arrêté Préfectoral n°559 du 28 septembre 2018 ;
- VU** les délibérations du Conseil Territorial n° 58/2016 du 12 février 2016, et n°100/2016 du 08 avril 2016 portant prescription du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme ;
- VU** les délibérations du Conseil Territorial n°40/2018 et n°328/2018 portant prolongation du gel des ventes et des délais de sauvegarde ;
- VU** la délibération du Conseil Territorial n°291/2017 du 06 octobre 2017 d'adoption du Projet de Plan d'Aménagement et de Développement durables (PADD) ;
- VU** les avis des communes sur le Projet de Plan d'Aménagement et de Développement durables (PADD) : délibération n°066-2017 du Conseil Municipal de Saint-Pierre et les observations de la Commune de Miquelon-Langlade en date du 09 février 2018 ;
- VU** la délibération du Conseil Territorial n°42/2018 d'adoption du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- VU** les délibérations du Conseil Territorial n°273/2017 du 06 octobre 2017 instaurant un droit de préemption sur l'ensemble du territoire de Saint-Pierre-et-Miquelon, et n°115/2018 du 24 avril 2018 au profit de la Commune de Saint-Pierre sur une partie de son territoire ;
- VU** la délibération n°272/2017 du 06 octobre 2017 portant exemptions d'autorisations de construire pour certaines constructions ;
- VU** l'ensemble des travaux d'élaboration du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme, incluant ateliers de travail, concertations, présentations, réunions publiques, information du public, de 2016 à 2021 ;
- VU** les présentations réalisées le 21 février 2019 sur le dossier d'arrêt du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme, et le 27 mars 2019 sur le projet de Code Local de l'Urbanisme, à l'ensemble des Personnes Publiques Associées prévues dans l'actuel Règlement d'Urbanisme Local ;
- VU** l'arrêté n°322/2019 d'achèvement des travaux du STAU en date du 03 avril 2019 ;
- VU** la délibération n°91/2019 du 16 avril 2019 portant adoption du dossier d'arrêt du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme (STAU) ;
- VU** l'avis de l'Autorité Environnementale (N°MRAe 2019ASPM1) en date du 04 octobre 2019 et mis à la disposition du public à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avi_2019aspm1_stau.pdf ;
- VU** l'Enquête Publique organisée du 16 décembre 2019 au 31 janvier 2020, et les arrêtés du Président du Conseil Territorial n°1391/2019 du 29 novembre 2019, n°129/2020 et n°153/2019 et n°213/2019 ;
- VU** le rapport du Commissaire Enquêteur et avis, en date du 25 février 2020, publié le 22

avril 2020 au Journal Officiel ;

- VU** la délibération n°19/2021 en date du 19 janvier 2021 portant demande d'avis des communes sur le projet de STAU modifié suite à l'Enquête Publique ;
- VU** les avis des Communes, en date du 31 mars 2021 pour la Commune de Saint-Pierre, et en date du 09 avril 2021, les présentations de janvier 2021 et les réunions d'avril 2021 ;
- SUR** le rapport de son Président,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A ADOPTÉ À L'UNANIMITE LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

Article 1 : Le Code Local de l'Urbanisme ci-annexé est adopté. Toutes les dispositions antérieures ayant le même objet sont abrogées.

Article 2 : les arrêtés du Président du Conseil Territorial n°195/2009 du 24 mars 2009 et n°239/2009 du 28 avril 2009 portant transfert de compétence du Conseil Territorial respectivement à la Commune de Miquelon-Langlade et à la Commune de Saint-Pierre pour l'instruction et la délivrance des autorisations de construire et des certificats d'urbanisme demeurent applicables pour toutes les autorisations d'urbanisme prévues dans le présent code, à l'exception des autorisations délivrées au bénéfice de l'Etat ou de la Collectivité Territoriale conformément à l'article L.O. 6414-5 du code général des collectivités territoriales et des dispositions desdits arrêtés.

Article 3 : Le Président du Conseil Territorial est autorisé à accomplir toutes les formalités nécessaires à son application. Il fera l'objet de publications spécifiques et sera mis à disposition à la Collectivité et dans les Mairies, dans les mêmes conditions que les documents composant le STAU. Il sera également publié sur le site de la Collectivité Territoriale, et celui de la DTAM.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmise au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Adopté

16 voix pour
0 voix contre
0 abstention
Conseillers élus : 19
Conseillers présents : 16
Conseillers votants : 16

Transmis au Représentant de l'État

Le 10/06/2021

Publié le 11/06/2021

ACTE EXÉCUTOIRE

**Le Président,
Bernard BRIAND**

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente délibération est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;

- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (*)

(*) Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.

C

ODE LOCAL DE L'URBANISME

SOMMAIRE

LIVRE 1	4
TITRE PRELIMINAIRE	5
CHAPITRE 1. PARTICIPATION DU PUBLIC	6
CHAPITRE 2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	8
TITRE 1 : LE SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	10
CHAPITRE 1. CONTENU DU STAU	11
CHAPITRE 2. EFFETS DU STAU	29
CHAPITRE 3. PROCEDURE D'ELABORATION & D'EVOLUTION DU STAU	32
LIVRE 2	41
TITRE 1 : DROIT DE PREEMPTION	42
CHAPITRE 1. DROIT DE PREEMPTION	43
TITRE 2 : DROIT DE DELAISSEMENT	46
CHAPITRE 1. DROIT DE DELAISSEMENT	47
TITRE 3 : TRANSFERTS DE PROPRIETE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	49
CHAPITRE 1. TRANSFERTS DE PROPRIETE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	50
REGIME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS & DEMOLITIONS	52
TITRE 1 : CERTIFICATS D'URBANISME	53
CHAPITRE 1. CERTIFICATS D'URBANISME	54
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS & AUX DECLARATIONS PREALABLES	60
CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION	61
CHAPITRE 2. COMPETENCE	70
CHAPITRE 3. DEPOT & INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS & DES DECLARATIONS .	72
CHAPITRE 4. DECISION	80
TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS	90
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	91
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS SAISONNIERES	99
TITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX AMENAGEMENTS	101
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS COMMUNES	102
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS	107

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DE CAMPING ET AUX AUTRES TERRAINS AMENAGES POUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE	114
TITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX DEMOLITIONS.....	119
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS DE DEMOLIR	120
TITRE 6 : CONTROLES ADMINISTRATIFS DE LA CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX	123
CHAPITRE 1. DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION	124
CHAPITRE 2. ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT	127
TITRE 7 : DISPOSITIONS PENALES.....	130
CHAPITRE 1. INFRACTIONS	131
CHAPITRE 2. INTERRUPTION DES TRAVAUX.....	135
CHAPITRE 3. PARTIE CIVILE.....	138
CHAPITRE 4. MESURES DE RESTITUTION.....	140
ANNEXES	143

LIVRE 1

REGLEMENTATION DE L'URBANISME

TITRE PRELIMINAIRE

PRINCIPES GENERAUX

CHAPITRE 1. PARTICIPATION DU PUBLIC

1. CONCERTATION

» ARTICLE 1.

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme ;
- 2° L'élaboration d'un permis d'aménager comportant plus de 5 logements ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, ou l'activité économique ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain portés par la Collectivité ou les communes.

» ARTICLE 2.

Ne sont pas soumis aux dispositions de [l'article 1](#), les travaux d'entretien et de grosses réparations quels que soient les ouvrages et aménagements auxquels ils se rapportent.

» ARTICLE 3.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation pris par délibération sont précisés par l'organe délibérant des communes ou du Conseil Territorial dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de [l'article 1](#) ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 4.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

» ARTICLE 5.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de [l'article 1](#) et nécessite une révision du schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme, la Collectivité Territoriale peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la Collectivité Territoriale.

» ARTICLE 6.

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à [l'article 3](#) en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

CHAPITRE 2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2. CHAMP D'APPLICATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du STAU est conforme au Code de l'Environnement en vigueur.

Le contenu et les attendus de l'évaluation environnementale à la date d'approbation du STAU sont joints en annexe du présent document.

TITRE 1 : LE SCHEMA TERRITORIAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

CHAPITRE 1. CONTENU DU STAU

1. RAPPORT DE PRESENTATION

» ARTICLE 7.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière d'habitat, de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

» ARTICLE 8.

Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à [l'article 7](#), notamment :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le STAU
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

» ARTICLE 9.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La délimitation des zones.

» ARTICLE 10.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;
- 2° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement,
- 3° Explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement
- 4° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;
- 5° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du schéma. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

» ARTICLE 11.

En cas de révision, ou de modification du schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

» ARTICLE 12.

Le rapport de présentation identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation

» ARTICLE 13.

Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

» ARTICLE 14.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. DOCUMENT D'OBJECTIFS & D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

» ARTICLE 15.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs stratégique détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

GESTION ÉCONOME DES ESPACES

» ARTICLE 16.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

» ARTICLE 17.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer une densité maximale ou minimale des constructions.

» ARTICLE 18.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique peut imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

- 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements suivants : les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité et de communication numérique
- 2° La réalisation d'une évaluation environnementale
- 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS

» ARTICLE 19.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique détermine :

- 1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation.
- 2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

HABITAT

» ARTICLE 20.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les communes ou secteurs des communes ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

» ARTICLE 21.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

» ARTICLE 22.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique peut préciser les objectifs de qualité paysagère et définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

EQUIPEMENTS ET SERVICES

» ARTICLE 23.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique définit les grands projets d'équipements et de services.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

» ARTICLE 24.

Le document d'orientation et d'objectifs stratégique peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

» ARTICLE 25.

Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION

» ARTICLE 26.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

» ARTICLE 27.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à [l'article 31](#).

» ARTICLE 28.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

5. LE REGLEMENT D'URBANISME

» ARTICLE 29.

Le règlement fixe, en cohérence avec le document d'orientation et d'objectifs stratégique, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

» ARTICLE 30.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développements durables, dans le respect de [l'article 29](#), ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à [l'article 36](#).

» ARTICLE 31.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposables.

» ARTICLE 32.

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

» ARTICLE 33.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

» ARTICLE 34.

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le STAU identifie en application de la présente section.

» ARTICLE 35.

Le règlement peut être complété par un lexique des termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

» ARTICLE 36.

Le règlement peut délimiter les 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.

» ARTICLE 37.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

» ARTICLE 38.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

» ARTICLE 39.

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

» ARTICLE 40.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification partielle ou à une révision du schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

» ARTICLE 41.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le STAU.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de [l'article 53](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le STAU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

» ARTICLE 42.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

» ARTICLE 43.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment de submersion marine.

» ARTICLE 44.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

» ARTICLE 45.

Les destinations de constructions prévues à l'article 44 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

» ARTICLE 46.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIÈRES

» ARTICLE 47.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont 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.

2° Désigner, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole et en zone naturelle, à l'avis conforme du Conseil Territorial.

» ARTICLE 48.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

» ARTICLE 49.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :

1° Des constructions ;

2° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

3° Les installations, ouvrages de productions d'électricité et de stockage à partir de sources d'énergie renouvelable.

Il 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, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

» ARTICLE 50.

Peuvent être autorisées en zone A et N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les [articles 47](#), [48](#) et [49](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONES URBAINES OU À URBANISER

» ARTICLE 51.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

» ARTICLE 52.

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de [l'article 51](#), comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.

» ARTICLE 53.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

» ARTICLE 54.

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs où, en application de l'article 53, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

1° Les emplacements réservés en application du 4° de [l'article 80](#) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

» ARTICLE 55.

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

» ARTICLE 56.

Le règlement peut définir, les règles concernant l'implantation des constructions.

» ARTICLE 57.

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

» ARTICLE 58.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

» ARTICLE 59.

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

2° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à [l'article 58](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

» ARTICLE 60.

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

- 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;
- 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
- 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

» ARTICLE 61.

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

» ARTICLE 62.

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de [l'article 61](#), des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de [l'article 67](#), les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

» ARTICLE 63.

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

» ARTICLE 64.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

» ARTICLE 65.

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les espaces boisés à protéger ;
- 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des

conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

3° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

4° Les 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 ;

5° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

DENSITÉ

» ARTICLE 66.

Dans les zones soumises à opération d'ensemble, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

» ARTICLE 67.

Le règlement du STAU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

L'application du 1° est exclusive de celle du 2 du même article.

Les projets soumis à autorisation de construire dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article.

» ARTICLE 68.

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

STATIONNEMENT

» ARTICLE 69.

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

» ARTICLE 70.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

» ARTICLE 71.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

» ARTICLE 72.

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- 3° Des résidences universitaires.

Il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° du présent article la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

» ARTICLE 73.

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- 1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;
- 2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- 3° Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

» ARTICLE 74.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux [articles 69 à 72](#) et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent compte de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

EQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

» ARTICLE 75.

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

» ARTICLE 76.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

1° En application du premier alinéa de [l'article 75](#), le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;

2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de [l'article 80](#), en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

» ARTICLE 77.

Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

» ARTICLE 78.

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à [l'article 77](#) par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

» ARTICLE 79.

Afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à [l'article 77](#) par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;

2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement ;

3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

» ARTICLE 80.

Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la Collectivité Territoriale ou la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Le règlement peut instituer des servitudes consistant à 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.

Dans les zones soumises à une opération d'aménagement, le règlement peut préciser :

1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer;

2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

» ARTICLE 81.

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les emplacements réservés en application du 4° de [l'article 80](#) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

» ARTICLE 82.

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu, les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de [l'article 80](#), en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

» ARTICLE 83.

Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de [l'article 80](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et le délai durant lesquels il s'applique.

6. LES ANNEXES

» ARTICLE 84.

Le STAU comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et fournie par les services de l'Etat.

» ARTICLE 85.

Les annexes au règlement du STAU comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les éléments énumérés aux [articles 86](#) et [87](#).

» ARTICLE 86.

Figurent en annexe du STAU, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;
- 2° La carte des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption défini par les [articles 132](#) à [138](#) ;
- 3° Les permis d'aménager ;
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de [l'article 231](#).

» ARTICLE 87.

Figurent également en annexe du STAU, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières ;
- 2° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

CHAPITRE 2. EFFETS DU STAU

1. RESPECT DU STAU

» ARTICLE 88.

Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du STAU :

- 1° Les règlements d'urbanisme ;
- 2° Les programmes locaux de l'habitat.

» ARTICLE 89.

Lorsqu'un STAU est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat, le STAU est, le cas échéant, rendu compatible dans un délai de trois ans.

» ARTICLE 90.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

» ARTICLE 91.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le règlement du STAU en application de [l'article 80](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux [articles 138](#) à [142](#).

Lorsqu'une servitude mentionnée à [l'article 80](#) est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune ou la Collectivité de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux [articles 1](#) et suivants du chapitre « Droits de délaissement ».

2. DEROGATIONS AUX REGLES DU STAU

» ARTICLE 92.

Les règles et servitudes définies par le STAU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

» ARTICLE 93.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du STAU pour permettre :

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

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

» ARTICLE 94.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut déroger aux règles d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;

La décision peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

» ARTICLE 95.

Les dérogations prévues à [l'article 94](#) sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

» ARTICLE 96.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades, en application de [l'article 94](#) est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du STAU en vigueur. Toutefois, en aucun cas la saillie ne doit déborder sur le domaine public routier.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du STAU

» ARTICLE 97.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de [l'article 94](#), est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du STAU.

» ARTICLE 98.

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux [articles 96](#) et [97](#) ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le règlement.

» ARTICLE 99.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

CHAPITRE 3. PROCEDURE D'ELABORATION & D'EVOLUTION DU STAU

1. PERIMETRE ET AUTORITE CHARGE DE LA PROCEDURE

» ARTICLE 100.

Le périmètre du STAU concerne l'ensemble du territoire de Saint-Pierre et Miquelon.

» ARTICLE 101.

Le STAU est élaboré par la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon est également chargée de l'approbation, et de l'évolution du STAU.

2. ELABORATION DU STAU

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU STAU

» ARTICLE 102.

La Collectivité Territoriale prescrit l'élaboration du STAU et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation et de débat prévus à [l'article 106](#).

La délibération prise est notifiée aux personnes publiques associées composées comme suit :

- le Préfet ou son représentant,
- le Président de la CACIMA ou son représentant,
- le CESE,
- le Directeur des Finances Publiques,
- le Directeur de la DTAM ou son représentant
- le Chef du Service de l'Aviation civile ou son représentant,
- le Directeur des Services Fiscaux ou son représentant,
- le Directeur de la DCSTEP,
- les maires.

» ARTICLE 103.

Le président du Conseil Territorial conduit la procédure d'élaboration du STAU.

» ARTICLE 104.

Les personnes associées à l'élaboration du STAU mentionnées à [l'article 102](#), ou leurs représentants, sont consultées par le président du Conseil Territorial à chaque fois qu'elles le demandent pendant la durée de l'élaboration ou de la révision du schéma.

DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

» ARTICLE 105.

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale et des conseils municipaux de Saint-Pierre et Miquelon-Langlade sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

ARRÊT DU PROJET DE STAU

» ARTICLE 106.

L'organe délibérant de la Collectivité Territoriale arrête le projet de schéma et le soumet pour avis :

- 1° Aux personnes publiques associées mentionnées à [l'article 102](#) ;
- 2° Aux communes de Saint-Pierre et Miquelon-Langlade ;
- 3° A toute autorité ou administration dont la consultation est rendue obligatoire par la législation nationale.

» ARTICLE 107.

Les personnes et les commissions consultées en application de [l'article 106](#) rendent leur avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet de schéma. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

» ARTICLE 108.

Lorsqu'une commune estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, la commune peut, au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet de schéma, saisir la Collectivité Territoriale par délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma.

La Collectivité Territoriale donne son avis motivé après consultation de la commission de conciliation.

» ARTICLE 109.

Dans le cas mentionné à [l'article 109](#), la délibération motivée de la commune est jointe au dossier de l'enquête publique.

ENQUÊTE PUBLIQUE

» ARTICLE 110.

Le projet de STAU arrêté est soumis à enquête publique par le président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 111.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées au [Chapitre 1](#). « Contenu du STAU » et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

APPROBATION ET CARACTÈRE EXECUTOIRE DU STAU

» ARTICLE 112.

A l'issue de l'enquête publique, le STAU, 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 l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale. Le STAU approuvé est tenu à la disposition du public.

Le STAU est exécutoire dès son approbation.

Il est transmis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes de Saint-Pierre et Miquelon-Langlade.

Pour son adoption initiale le STAU doit respecter la réglementation précédente qui sera abrogée ensuite.

3. EVALUATION DU STAU

» **ARTICLE 113.**

Cinq ans au plus après la délibération portant approbation du STAU, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité environnementale.

A défaut d'un tel bilan, le STAU ne peut faire l'objet d'une révision ou modification. Ce bilan doit être annexé à la délibération correspondante.

4. REVISION DU STAU

» ARTICLE 114.

Le STAU fait l'objet d'une révision lorsque la Collectivité Territoriale envisage des changements portant sur :

- 1° Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs stratégiques prises en application de [l'article 19](#) ;
- 3° Soit de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 4° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

» ARTICLE 115.

La révision est prescrite par délibération du Conseil Territorial. Elle est effectuée dans les conditions définies par les [articles 102](#) à [112](#), relatifs à l'élaboration du schéma.

» ARTICLE 116.

L'avis des communes intéressées par la révision du STAU est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de plan.

» ARTICLE 117.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision, le président du Conseil Territorial saisit l'organe délibérant sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément aux [articles 4](#) à [6](#).

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président du Conseil Territorial, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 118.

Entre la mise en révision du STAU et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce schéma.

5. MODIFICATION DU STAU

» ARTICLE 119.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de [l'article 114](#), le STAU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la Collectivité Territoriale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation

» ARTICLE 120.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Conseil Territorial qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président du Conseil Territorial notifie le projet de modification à toute autorité ou administration dont la consultation est rendue obligatoire par la législation nationale et aux personnes publiques associées mentionnées à [l'article 102](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

» ARTICLE 121.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de la Collectivité Territoriale justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

» ARTICLE 122.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un permis d'aménager créé à l'initiative d'une personne publique autre que la Collectivité Territoriale ou des communes de Saint-Pierre et Miquelon-Langlade, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du STAU modifié.

» ARTICLE 123.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président du Conseil Territorial notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées à [l'article 102](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

» ARTICLE 124.

Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des [articles 15](#), [20](#), [21](#) et [23](#) ou a pour effet de :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président du Conseil Territorial. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées à [l'article 106](#) sont joints au dossier d'enquête publique.

» ARTICLE 125.

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 délibération de l'organe délibérant prévu à [l'article 101](#).

» ARTICLE 126.

L'acte modifiant le STAU devient exécutoire dans les conditions définies à [l'article 112](#).

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

» ARTICLE 127.

Dans les cas autres que ceux mentionnés à [l'article 124](#), le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

» ARTICLE 128.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à [l'article 102](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale prévu à [l'article 101](#) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un STAU n'intéresse que certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président du Conseil Territorial en présente le bilan devant l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

» ARTICLE 129.

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet.

6. MISE A JOUR DES ANNEXES DU STAU

» ARTICLE 130.

La mise à jour du STAU est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux [articles 84 à 87](#), et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique.

Un arrêté du président du Conseil Territorial constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Les arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent, ou l'arrêté du préfet sont affichés pendant un mois au siège de la Collectivité Territoriale, dans les mairies des communes concernées.

LIVRE 2

PREEMPTION, RESERVES FONCIERES & TRANSFERT DE PROPRIETE

TITRE 1 : DROIT DE PREEMPTION

CHAPITRE 1. DROIT DE PREEMPTION

1. DROIT DE PREEMPTION

» ARTICLE 131.

Il est institué un droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Territoriale sur l'ensemble du territoire de Saint-Pierre et Miquelon en fonction des zones définies par le règlement local d'urbanisme.

Sont soumis à ce droit de préemption :

1° Tout immeuble ou 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, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Le droit de préemption peut être délégué à un établissement public de la Collectivité, conformément à sa compétence, par délibération du Conseil Territorial.

» ARTICLE 132.

Le Président du Conseil Territorial peut instituer au profit des Communes ou de leurs établissements publics un droit de préemption, dans les limites territoriales et pour des motifs relevant de la compétence de la Commune.

Le conseil municipal de la commune concernée doit indiquer le périmètre géographique, les motifs et les biens concernés par délibération adressée à la Collectivité Territoriale.

» ARTICLE 133.

Toute aliénation visée à [l'article 131](#) est subordonnée à la déclaration prévue à [l'article 134](#) à peine de nullité. 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.

La déclaration est déposée sous la forme prescrite par arrêté du Président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 134.

Tout propriétaire ayant l'intention d'aliéner un bien soumis au droit de préemption doit en informer simultanément :

- Le Président du Conseil Territorial,
- Le Maire de la Commune intéressée,
- La Direction des Services Fiscaux
- Ou toute personne disposant le cas échéant de ce droit, en indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

» ARTICLE 135.

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

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

» ARTICLE 136.

Le vendeur s'il renonce à la vente suite à la décision de préemption, ne peut céder ce bien pendant un délai de 5 ans, sauf accord exprès du titulaire du droit de préemption.

Le titulaire du droit de préemption, s'il ne mène pas le projet ayant motivé l'exercice de son droit de préemption à son terme dans un délai de 5 ans, doit proposer au vendeur puis à l'acquéreur évincé la rétrocession du bien acquis par voie de préemption.

» **ARTICLE 137.**

L'exercice ou l'absence d'exercice du droit de préemption fait l'objet d'une délibération du Conseil Territorial, et peut faire l'objet d'une délégation au Conseil Exécutif, dans un délai de deux mois à compter de la saisine du ou des titulaires du droit de préemption.

La décision de préemption doit mentionner le motif d'intérêt général justifiant son intervention.

La Collectivité Territoriale peut également préempter pour l'un des motifs suivants :

- Constitution de réserves foncières
- Protection d'une zone d'intérêt agricole, environnemental ou patrimonial
- Reconstitution d'un seul tènement de zones dont la Collectivité est propriétaire
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le droit de préemption peut être exercé pour l'acquisition de biens nécessaires à l'exécution d'un service public et exploité par le titulaire du droit de préemption ou l'un de ses établissements publics, à la mise en œuvre d'un équipement public dont le besoin a été préalablement identifié, d'une opération ou d'un plan relatif au logement ou à l'aménagement préalablement adopté ou en cours d'adoption, ou figurer dans une zone objet d'une OAP, ou pour un motif de protection patrimoniale du paysage ou de l'architecture locale.-Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le droit de préemption peut être exercé pour l'acquisition de parcelles nécessaires pour la mise en œuvre d'un équipement public dont le besoin a été préalablement identifié, d'une opération ou d'un plan agricole ou forestier préalablement adopté ou en cours d'adoption, ou figurer dans une zone objet d'une OAP, ou pour un motif de protection de l'agriculture, de l'environnement, ou du paysage.

Toutefois le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée à [l'article 134](#) vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. 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.

TITRE 2 : DROIT DE DELAISSEMENT

CHAPITRE 1. DROIT DE DELAISSEMENT

1. DROIT DE DELAISSEMENT

» ARTICLE 138.

Les droits de délaissement prévus par [l'article 91](#) ou [231](#), s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la Collectivité Territoriale. Elle 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 Territoriale 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.

» ARTICLE 139.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, 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.

» ARTICLE 140.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception par la Collectivité de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception par la Collectivité de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, 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.

La date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le STAU ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à [l'article 139](#).

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

» ARTICLE 141.

Dans le cas des terrains réservés en application de [l'article 91](#), les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables 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 140](#). Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de [l'article 140](#).

» ARTICLE 142.

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. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix.

TITRE 3 : TRANSFERTS DE PROPRIETE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

CHAPITRE 1. TRANSFERTS DE PROPRIETE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1. TRANSFERTS DE PROPRIETE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

» ARTICLE 143.

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des secteurs urbanisés peut, après enquête publique ouverte par le maire ou le président du Conseil Territorial, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

» ARTICLE 144.

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 existants sur les biens transférés.

» ARTICLE 145.

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.

LIVRE 3

REGIME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS & DEMOLITIONS

TITRE 1 : CERTIFICATS D'URBANISME

CHAPITRE 1. CERTIFICATS D'URBANISME

1. CERTIFICATS D'URBANISME

» ARTICLE 146.

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des redevances, taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain le cas échéant ;

b) 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.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou 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 le cas échéant 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.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis. Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues à [l'article 231](#) permettraient d'opposer le sursis à statuer.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par l'autorité compétente mentionnée à [l'article 197](#) et suivants.

» ARTICLE 147.

Le formulaire de demande de certificat d'urbanisme est déterminé par arrêté du Président du Conseil Territorial.

2. PRESENTATION, DEPOT & TRANSMISSION

» ARTICLE 148.

La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité du demandeur, la localisation, la superficie, un extrait de plan et une fiche de renseignement cadastral du terrain ainsi que l'objet de la demande. Un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune est joint à la demande.

Dans le cas prévu au b de [l'article 146](#), la demande est accompagnée d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant, lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, leur destination et leur sous-destination définies aux [articles 44](#) et [45](#) et leur localisation approximative dans l'unité foncière ainsi que, lorsque des constructions existent sur le terrain, un plan du terrain indiquant l'emplacement de ces constructions.

» ARTICLE 149.

La demande de certificat d'urbanisme et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- a) En deux exemplaires dans le cas prévu au a de [l'article 146](#) ;
- b) En quatre exemplaires dans les cas prévus au b de [l'article 146](#).

» ARTICLE 150.

Le dossier de la demande de certificat d'urbanisme est adressé à l'autorité compétente.

Elle affecte un numéro d'enregistrement à la demande.

Dans les cas prévus au b de [l'article 146](#), les exemplaires du dossier de demande font l'objet des transmissions prévues à [l'article 211](#).

3. INSTRUCTION DE LA DEMANDE

» **ARTICLE 151.**

L’instruction est effectuée au nom et sous l’autorité du maire ou du président du Conseil Territorial.

» **ARTICLE 152.**

Lorsque la Collectivité Territoriale a délégué sa compétence à la commune, le Président fait connaître au maire de la communes ses observations.

Ces observations doivent être émises dans un délai de dix jours à compter du dépôt de la demande, dans le cas prévu au a de [l’article 146](#), et dans un délai d’un mois dans les autres cas. Passé ce délai, le Président est réputé n’avoir à formuler aucune observation.

» **ARTICLE 153.**

» **ARTICLE 154.**

Les actes de procédure notamment les notifications et courriers sont adressés par lettre recommandée avec demande d’avis de réception ou, par échange électronique lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l’autorité compétente.

» **ARTICLE 155.**

Dans le cas prévu au a de [l’article 146](#), le délai d’instruction est d’un mois à compter de la réception de la demande.

» **ARTICLE 156.**

Dans le cas prévu au b de [l’article 146](#), le délai d’instruction est de deux mois à compter de la réception de la demande.

L’autorité compétente recueille l’avis des collectivités, établissements publics et services gestionnaires des réseaux.

Ces avis sont réputés favorables s’ils n’ont pas été émis dans le délai d’un mois à compter de la réception de la demande d’avis.

4. DECISION

» ARTICLE 157.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les conditions fixées aux articles [195](#) à [199](#) pour le permis de construire, d'aménager ou de démolir et la décision prise sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable.

» ARTICLE 158.

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les [articles 155](#) et [156](#), le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de [l'article 146](#), y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

» ARTICLE 159.

Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de [l'article 146](#), que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

» ARTICLE 160.

Dans les cas prévus au b de [l'article 146](#), lorsque la décision indique que le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, ou lorsqu'elle est assortie de prescriptions, elle doit être motivée.

» ARTICLE 161.

1. Le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.

2. Le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

» ARTICLE 162.

Le certificat d'urbanisme est notifié au demandeur. Dans le cas précisé à [l'article 223](#), il peut être adressé par courrier électronique.

» ARTICLE 163.

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 à [l'article 150](#).

» ARTICLE 164.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

» ARTICLE 165.

Le certificat d'urbanisme précise les conditions dans lesquelles il devient exécutoire.

Le délai de dix-huit mois prévus au quatrième alinéa de [l'article 146](#) court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de [l'article 158](#), nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

» ARTICLE 166.

Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président du Conseil Territorial, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au Préfet ou au représentant de l'Etat.

» ARTICLE 167.

Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom de la Collectivité Territoriale, copie en est adressée au maire de la commune.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS & AUX DECLARATIONS PREALABLES

CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

» ARTICLE 168.

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

» ARTICLE 169.

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux [articles 172 à 177](#) qui sont dispensées de toute formalité au titre du code local de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux [articles 180 à 182](#) qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

» ARTICLE 170.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

» ARTICLE 171.

Article réservé

» ARTICLE 172.

Les constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des [articles 168 à 170](#), sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

» ARTICLE 173.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- b) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- c) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- d) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par [l'article 181](#) ;
- e) Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- f) Le mobilier urbain ;

- g) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
- h) Les terrasses de plain-pied n'excédant pas 60 cm de haut ;
- i) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- j) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- k) Les travaux de ravalement.

» ARTICLE 174.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous 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.
- c) Le mobilier, l'équipement et l'aménagement des espaces naturels.

» ARTICLE 175.

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.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) 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 ;
- b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) 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.

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

» ARTICLE 176.

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

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

» ARTICLE 177.

En application de [l'article 172](#), sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

» ARTICLE 178.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions 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.

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

» ARTICLE 179.

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 178](#) ne sont pas réunies.

» ARTICLE 180.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol, supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;

d) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

e) 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 ;

f) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

g) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

h) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

» ARTICLE 181.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture.

» ARTICLE 182.

Doit être précédée d'une déclaration préalable, les canalisations, lignes de câbles lorsqu'ils sont réalisés en aériens.

» ARTICLE 183.

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de [l'article 172](#), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à [l'article 178](#).

» ARTICLE 184.

Lorsqu'une construction illégale est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa 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 engagée ;
- 3° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 4° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 5° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS

» ARTICLE 185.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code à l'exception des travaux mentionnés à [l'article 186](#), qui sont soumis à permis de construire.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées à [l'article 177](#) sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, même s'ils entrent dans le champ des prévisions de l'alinéa précédent.

Les changements de destination ou sous-destination des constructions définies aux [articles 44](#) et [45](#) sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à [l'article 169](#).

» ARTICLE 186.

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 :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines du STAU, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux [articles 44](#) et [45](#).

» ARTICLE 187.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application de [l'article 169](#), 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 :

- a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à [l'article 45](#) ; pour l'application du présent alinéa, le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à [l'article 45](#) ;
- c) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le STAU a identifié, en application de [l'article 58](#) et [64](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- d) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine du STAU.

- e) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS & AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

» ARTICLE 188.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du présent code à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés à [l'article 189](#), qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés à [l'article 190](#), qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

» ARTICLE 189.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- b) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- c) Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- d) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
- e) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- f) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 1000 m² ;
- g) 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 ;
- h) A 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, compris entre 30 et 60 cm et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 1000m² ;
- i) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

» ARTICLE 190.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à [l'article 189](#) ;
- b) Les divisions des propriétés foncières, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de [l'article 189](#) ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain de camping,

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 ;

e) 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 ;

f) A 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, compris entre 30 et 60 cm et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le STAU a identifié, en application des [articles 58](#) et [64](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

h) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de [l'article 189](#).

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMOLITIONS

» ARTICLE 191.

Les démolitions mentionnées aux [articles 192](#) et [193](#) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à [l'article 194](#).

» ARTICLE 192.

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.

» ARTICLE 193.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le STAU en application des [articles 58](#) et [64](#).

» ARTICLE 194.

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

CHAPITRE 2. COMPETENCE

1. COMPETENCE

» ARTICLE 195.

L'autorité compétente pour délivrer les certificats d'urbanisme et les autorisations individuelles d'occupation du sol lesquelles sont le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le Président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 196.

Par exception aux dispositions de [l'article 195](#) et conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales [CGCT], l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :

- a) Les travaux, constructions, installations et travaux réalisés de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires après avis du conseil exécutif.

» ARTICLE 197.

La Collectivité Territoriale peut, en accord avec la commune, lui déléguer la compétence prévue à [l'article 195](#).

» ARTICLE 198.

L'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis ou sur les déclarations préalables recueille l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes.

» ARTICLE 199.

Si le maire ou le président du Conseil Territorial intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale désigne un autre de ses membres pour prendre la décision.

» ARTICLE 200.

La Collectivité Territoriale bénéficie conformément aux dispositions du CGCT de la mise à disposition des services de l'Etat. Le cas échéant les communes peuvent passer des conventions avec les services de l'Etat pour l'instruction des décisions prévues à [l'article 195](#) délivrées au nom du maire.

Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de la Collectivité Territoriale compétent décide, en application du présent article, de confier aux services de l'Etat l'instruction de tout ou partie des déclarations préalables ou des demandes de permis, ces missions interviennent dans le cadre de la mise à disposition des services de l'Etat à la Collectivité en application de la Loi n° 85-595 du 11 juin 1985 relative au statut de l'archipel de Saint-Pierre-et-Miquelon et des articles LO6454-1 et LO6454-2 du CGCT.

DELEGATION DE LA COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE A LA COMMUNE

» ARTICLE 201.

La délégation à la commune prévue à [l'article 197](#) porte sur l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

CHAPITRE 3. DEPOT & INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS & DES DECLARATIONS

1. DEPOT & ENREGISTREMENT DES DEMANDES & DES DECLARATIONS

» ARTICLE 202.

Les formulaires sont déterminés par arrêté du Président du Conseil Territorial.

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont présentées et instruites dans les conditions fixées à [l'article 205](#).

Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité.

Un plan intérieur du projet concerné doit être joint au dossier de demande de permis de construire ou à la déclaration préalable lorsque les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables concernent la construction de logements collectifs.

Pour l'instruction des dossiers d'autorisations ou de déclarations, le Président du Conseil Territorial ou, s'il est compétent, le maire de la commune peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

L'organe délibérant de l'autorité compétente mentionnée à [l'article 195](#) peut confier l'instruction des demandes mentionnées au premier alinéa du présent article à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance mentionnée au même premier alinéa conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité compétente, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées en application du présent alinéa ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.

» ARTICLE 203.

Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme le cas échéant, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

» ARTICLE 204.

L'autorité compétente peut disposer d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2022.

DEPOT DES DEMANDES ET DES DECLARATIONS

» ARTICLE 205.

Les demandes 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 contre récépissé à l'autorité compétente :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire.

» ARTICLE 206.

La demande ou la déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- a) En deux exemplaires pour les déclarations préalables ;
- b) En quatre exemplaires pour les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir.

ENREGISTREMENT DES DEMANDES ET DES DÉCLARATIONS

» ARTICLE 207.

L'autorité compétente affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration et en délivre récépissé.

» ARTICLE 208.

Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir, en application de [l'article 232](#), ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris.

» ARTICLE 209.

Le récépissé précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier :

- a) Notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;
- b) Notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué.

2. AFFICHAGE & TRANSMISSION DE LA DEMANDE OU DE LA DECLARATION

AFFICHAGE

» ARTICLE 210.

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 maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet.

TRANSMISSION DE LA DEMANDE OU DE LA DECLARATION

» ARTICLE 211.

Quelle que soit la qualité du pétitionnaire et de l'autorité compétente pour délivrer le permis ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, le maire, le Président du Conseil Territorial et le Préfet sont destinataires d'un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt.

3. AUTORITE CHARGÉE DE L'INSTRUCTION

» ARTICLE 212.

L'autorité compétente en charge des actes d'instruction est définie aux [articles 195](#) à [197](#).

4. DELAIS D'INSTRUCTION

POINT DE DEPART DU DELAIS D'INSTRUCTION

» ARTICLE 213.

Le délai d'instruction court à compter de la réception par l'autorité compétente d'un dossier complet.

» ARTICLE 214.

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 publique.

» ARTICLE 215.

Pour l'application de la présente 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, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les [articles 217](#) et [220](#).

DELAIS D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN

» ARTICLE 216.

Le délai d'instruction de droit commun est de :

- a) Un mois pour les déclarations préalables ;
- b) Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

5. NOTIFICATIONS DE LA LISTE DES PIÈCES MANQUANTES

NOTIFICATION DE LA LISTE DES PIÈCES MANQUANTES EN CAS DE DOSSIER INCOMPLET

» ARTICLE 217.

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 l'autorité compétente, adresse au demandeur ou à l'auteur de la déclaration un courrier simple ou, dans le cas prévu par [l'article 223](#), un échange électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

» ARTICLE 218.

L'envoi prévu à [l'article 217](#) précise :

- a) Que les pièces manquantes doivent être adressées à l'autorité compétente dans le délai de trois mois à compter de sa réception ;
- b) 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 ;
- c) Que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par l'autorité compétente.

» ARTICLE 219.

Si dans le délai d'un mois mentionné à [l'article 217](#), 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 a de [l'article 218](#).

» ARTICLE 220.

Une demande de production de pièce manquante notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à [l'article 217](#) n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis au [chapitre 4](#) « Délais d'instruction ».

CONDITIONS D'ENVOI DES NOTIFICATIONS

» ARTICLE 221.

Les notifications et courriers prévus par la sous-section ci-dessus sont adressés par courrier simple ou, dans le cas prévu par [l'article 223](#), par échange électronique.

» ARTICLE 222.

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.

» ARTICLE 223.

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.

6. INSTRUCTIONS DES DEMANDES DE PERMIS & DES DECLARATIONS PREALABLES

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES, SERVICES OU COMMISSIONS INTÉRESSÉS

» ARTICLE 224.

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.

» ARTICLE 225.

Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le STAU réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie.

» ARTICLE 226.

Lorsque le projet est soumis à étude d'impact, l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité environnementale si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet.

» ARTICLE 227.

Dans le cas d'un projet éolien soumis à permis de construire, l'autorité compétente recueille l'avis des communes ou de la Collectivité Territoriale.

DÉLAIS ET CONDITIONS D'ÉMISSION DES AVIS

» ARTICLE 228.

Les collectivités territoriales, 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.

CHAPITRE 4. DECISION

1. DECISION

» ARTICLE 231.

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution des évolutions futures du STAU dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. 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.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative ou réglementaire autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation.

Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, 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.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à [l'article 138](#).

» ARTICLE 232.

Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction.

» ARTICLE 233.

Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée.

Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions réglementaires mentionnées à [l'article 178](#).

Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

» ARTICLE 234.

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.

La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière.

» ARTICLE 235.

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, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

» ARTICLE 236.

Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président du Conseil Territorial, le permis est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet.

La notification fait l'objet des transmissions prévues à [l'article 211](#).

» ARTICLE 237.

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.

2. DECISIONS TACITES & EXPRESSES

» ARTICLE 238.

A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

- a) Décision de non-opposition à la déclaration préalable ;
- b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

3. CONTENU DE LA DECISION

» ARTICLE 239.

En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à [l'article 210](#).

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée.

Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.

» ARTICLE 240.

En cas de sursis à statuer, la décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de [l'article 231](#), confirmer sa demande.

En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

4. NOTIFICATION DE LA DECISION

» ARTICLE 241.

La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans les cas prévus à [l'article 223](#), par échange électronique.

Il en est de même de l'arrêté fixant les participations exigibles le cas échéant du bénéficiaire d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

» ARTICLE 242.

Lorsque la décision accorde le permis, elle précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire.

» ARTICLE 243.

Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président du Conseil Territorial, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué. La décision fait l'objet des transmissions prévues à [l'article 211](#).

» ARTICLE 244.

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.

Ce certificat mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à [l'article 210](#).

En cas de permis tacite, ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis à l'autorité compétente.

5. AFFICHAGE DE LA DECISION

» ARTICLE 245.

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.

En outre, 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 par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. L'exécution de la formalité d'affichage en mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire.

6. OUVERTURE DU CHANTIER

» ARTICLE 246.

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires.

Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire à l'autorité compétente chargée de l'instruction en vue de l'établissement des statistiques.

7. PEREMPTION DE LA DECISION

» ARTICLE 247.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à [l'article 213](#) 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.

» ARTICLE 248.

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 trois ans à compter de la notification mentionnée à [l'article 213](#) 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 l'installation d'une caravane en application de [l'article 190](#) ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de [l'article 189](#).

» ARTICLE 249.

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, le délai de validité prévu à [l'article 247](#) est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

» ARTICLE 250.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans, mentionné à [l'article 247](#) 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 213](#) ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

8. PROROGATION DU PERMIS OU DE LA DECISION INTERVENUE SUR LA DECLARATION PREALABLE

» ARTICLE 251.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables, la demande de prorogation mentionnée au premier alinéa peut être présentée, tous les ans, dans la limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation.

» ARTICLE 252.

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée au siège de l'autorité compétente deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

» ARTICLE 253.

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 de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1. DISPOSITIONS GENERALES

» ARTICLE 254.

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

» ARTICLE 255.

Dans le cas d'installations de production d'électricité d'origine renouvelable situées dans les eaux intérieures ou territoriales, raccordées au réseau public de distribution et de transport d'électricité et soumises à permis de construire, la demande est déposée dans la commune dans laquelle est installé le point de raccordement au réseau public de distribution ou de transport d'électricité.

2. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

» ARTICLE 256.

La demande de permis de construire comprend :

- a) Les informations mentionnées aux [articles 257](#) à [264](#) du présent chapitre ;
- b) Les pièces complémentaires mentionnées aux [articles 265](#) à [274](#) ;
- c) Les informations prévues aux [articles 275](#) et [276](#).

Pour l'application des [articles 213](#) à [215](#), le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au a et au b ci-dessus.

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

CAS GENERAL

» ARTICLE 257.

La demande de permis de construire précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) Un extrait cadastral, une fiche de renseignements, la localisation et la superficie du ou des terrains ;
- c) La nature des travaux ;
- d) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux [articles 44](#) et [45](#) ;
- e) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux [articles 44](#) et [45](#) ;
- f) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ;
- g) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à [l'article 205](#) pour déposer une demande de permis.

» ARTICLE 258.

Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande précise leur destination, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux [articles 44](#) et [45](#), leur surface de plancher et indique si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination ou sous-destination est modifiée par le projet.

» ARTICLE 259.

Sont joints à la demande de permis de construire :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet architectural défini par [l'article 254](#) et comprenant les pièces mentionnées aux articles suivants [260](#) à [264](#) du présent chapitre.

» ARTICLE 260.

Le projet architectural 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, les boisés ou massifs forestiers naturels 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) Les 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.

» ARTICLE 261.

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 ainsi que les boisés naturels 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.

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.

» ARTICLE 262.

Le projet architectural comprend également :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) 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.

» **ARTICLE 263.**

Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces mentionnées aux [articles 260 à 262](#) ne sont pas exigées.

» **ARTICLE 264.**

Lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, les pièces mentionnées à [l'article 262](#) ne sont pas exigées.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES EXIGIBLES EN FONCTION DE LA SITUATION OU DE LA NATURE DU PROJET

» **ARTICLE 265.**

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.

» **ARTICLE 266.**

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

- a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;
- b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ;
- c) 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 ;
- d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;
- e) Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles 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 ou par un auto-diagnostic individuel ;
- f) Le bilan de la concertation réalisée par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan ;
- g) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet.

» **ARTICLE 267.**

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du 4° de [l'article 80](#). Le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le STAU.

» ARTICLE 268.

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un secteur délimité en application de [l'article 51](#), le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le STAU.

» ARTICLE 269.

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet pouvant bénéficier des dispositions du 3° de [l'article 62](#), elle est complétée par un document attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive.

» ARTICLE 270.

Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

- a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;
- b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.

» ARTICLE 271.

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 ou des certificats prévus à [l'article 308](#).

» ARTICLE 272.

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 du certificat prévu par le b de [l'article 314](#), quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé.

» ARTICLE 273.

Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le STAU sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre :

- a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ;
- b) Ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis.

» ARTICLE 274.

Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité.

» ARTICLE 275.

Lorsque le projet est accompagné d'une demande de dérogation au titre du 3° de [l'article 93](#), celle-ci est accompagnée d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées.

INFORMATIONS DEMANDÉES EN VUE DE L'ÉTABLISSEMENT DES STATISTIQUES

» ARTICLE 276.

La demande précise également, en vue de la collecte des informations statistiques :

- a) 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 ;
- b) L'utilisation principale envisagée pour les logements créés ;
- c) Le type d'hébergement prévu ;
- d) Les catégories de services collectifs et d'entrepôts.

INFORMATIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES IMMEUBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS

» ARTICLE 277.

Lorsque le projet porte sur la construction de logements collectifs, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend, si le maire en a fait la demande, le plan intérieur de l'immeuble.

3. DECLARATION PREALABLE PORTANT SUR UN PROJET DE CONSTRUCTION, SUR DES TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE OU SUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION

» ARTICLE 278.

La déclaration préalable précise :

- a) L'identité du ou des déclarants, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) Un extrait cadastral, une fiche de renseignements, la localisation et la superficie du ou des terrains ;
- c) La nature des travaux ou du changement de destination ;
- d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux [articles 44](#) et [45](#) ;
- e) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumise à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement ;
- f) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à [l'article 205](#) pour déposer une déclaration préalable.

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

» ARTICLE 279.

Le dossier joint à la déclaration comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) 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 ;
- c) 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 ;

Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs.

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, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de [l'article 262](#).

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS SAISONNIERES

1. DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS SAISONNIERES

» ARTICLE 280.

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.

» ARTICLE 281.

Le permis de construire devient caduc :

- a) Si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;
- b) A l'issue d'un délai qu'il fixe et qui ne peut excéder cinq ans.

TITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX AMENAGEMENTS

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS COMMUNES

1. DISPOSITIONS COMMUNES

» ARTICLE 282.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

» ARTICLE 283.

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.

» ARTICLE 284.

La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2 500m², celles d'un architecte ou celles d'un paysagiste concepteur pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

2. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

» ARTICLE 285.

La demande de permis d'aménager précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) Un extrait cadastral, une fiche de renseignements, la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- c) La nature des travaux ;
- d) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux, ou une activité soumise à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement ;
- e) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement ;
- f) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à [l'article 205](#) pour déposer une demande de permis.

La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

» ARTICLE 286.

Sont joints à la demande de permis d'aménager :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet d'aménagement comprenant les pièces mentionnées aux [articles 287](#) et [288](#).

» ARTICLE 287.

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, les boisés ou massifs forestiers naturels 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.

» ARTICLE 288.

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, les plantations existantes et les boisés ou massifs forestiers naturels, les éléments naturels de toute nature, 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, les plantations et le couvert végétal à conserver ou à créer et les boisés ou massifs forestiers naturels.

» ARTICLE 289.

Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre, selon les cas :

1° L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

2° L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée.

3° Le bilan de la concertation réalisée par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan ;

» ARTICLE 290.

Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice prévue par [l'article 287](#) comprend les éléments prévus par les b, c et d du 2° de [l'article 260](#). La demande est complétée par les pièces prévues par [l'article 261](#) et, le cas échéant, les pièces prévues par les a et b de [l'article 262](#) et, s'il y a lieu, les pièces prévues par les [articles 265](#) à [275](#). Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs.

Lorsque la demande ne prévoit pas l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, elle est complétée par :

a) 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 ;

b) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

» ARTICLE 291.

Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le STAU, notamment dans les secteurs délimités en application de [l'article 49](#).

Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

1. DEFINITIONS

» ARTICLE 292.

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

Toutefois, dans le cas d'une division successorales, ne constitue pas un lotissement, une division de propriété foncière qui a pour effet de porter à quatre le nombre de terrains issus de ladite propriété.

» ARTICLE 293.

Le périmètre du lotissement 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.

» ARTICLE 294.

Les lotissements sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager.

» ARTICLE 295.

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.

» ARTICLE 296.

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.

» ARTICLE 297.

Toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté au siège de l'autorité compétente.

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.

» ARTICLE 298.

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.

» ARTICLE 299.

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 dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

» ARTICLE 300.

Les colotis ont des droits et des obligations définis dans le cahier des charges du lotissement, notamment sur le mode de gestion des parties communes.

» ARTICLE 301.

Lorsque l'approbation du STAU intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement, la Collectivité Territoriale peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal de la commune concernée, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le STAU, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

2. CHAMP D'APPLICATION

» ARTICLE 302.

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont pas soumis à permis d'aménager :

- a) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- b) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- c) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités territoriales ;
- d) Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division.

3. CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER UN LOTISSEMENT

» ARTICLE 303.

La demande précise, outre les informations mentionnées à [l'article 284](#), l'autorisation de modification du terrain naturel, le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

» ARTICLE 304.

Le plan prévu par le 2° de [l'article 288](#) fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

» ARTICLE 305.

Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de [l'article 286](#).

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux [articles 285](#) à [291](#).

- a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel;
- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

» ARTICLE 306.

Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

4. REPARTITION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

» ARTICLE 307.

La surface de plancher maximale autorisée ainsi que les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité prévues par le 3° de [l'article 67](#), peuvent être réparties entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

» ARTICLE 308.

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.

Ces certificats sont joints à la demande de permis de construire.

5. CESSION DES LOTS & EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

» ARTICLE 309.

Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à [l'article 316](#) ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à [l'article 310](#).

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à [l'article 308](#) devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à [l'article 311](#).

» ARTICLE 310.

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée. Cette intervention 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.

» ARTICLE 311.

La garantie prévue à [l'article 310](#) peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, le maire de la commune ou le président du Conseil Territorial.

» ARTICLE 312.

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, 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 maire ou le président du Conseil Territorial selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire ou le président du Conseil Territorial, ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice.

» ARTICLE 313.

Pour l'application de [l'article 312](#), 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 délai contractuel fixé par arrêté en vertu de [l'article 309](#).

» ARTICLE 314.

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

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. 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 ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DE CAMPING ET AUX AUTRES TERRAINS AMENAGES POUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DE CAMPING ET AUX AUTRES TERRAINS

» ARTICLE 315.

La création d'un terrain de camping d'une capacité d'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs est soumise à permis d'aménager.

Il en est de même de la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs.

» ARTICLE 316.

Dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible définies par l'autorité administrative, la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs permettant d'assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants peuvent à tout moment être prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager les terrains de camping, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de l'autorité administrative, afin de permettre d'assurer la sécurité des occupants de ces terrains. L'autorité compétente fixe le délai dans lequel ces prescriptions doivent être réalisées.

Ces prescriptions doivent être compatibles avec le plan de prévention des risques naturels.

» ARTICLE 317.

Pour l'application de [l'article 316](#), le Préfet délimite par arrêté les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible.

» ARTICLE 318.

Les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation visées à [l'article 316](#) sont déterminées dans les conditions fixées par les articles R. 125-15 et suivants du code de l'environnement.

» ARTICLE 319.

Si, à l'issue du délai imparti, les prescriptions n'ont pas été exécutées, l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager peut ordonner la fermeture du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions.

En cas de carence de l'autorité compétente, le préfet se substitue à elle après mise en demeure restée sans effet.

» ARTICLE 320.

La fermeture du terrain et l'évacuation des occupants prévues à [l'article 319](#) ne peuvent être ordonnées par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager qu'après mise en demeure adressée à l'exploitant et indiquant à celui-ci qu'il peut présenter des observations écrites ou, sur sa demande, orales et se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

2. COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE

» ARTICLE 321.

La notice jointe à la demande de permis d'aménager précise, outre les éléments mentionnés à [l'article 287](#), les mesures envisagées pour :

- 1° Limiter l'impact visuel des installations ;
- 2° Répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère ;
- 3° Assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs ;
- 4° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain.

Elle précise en outre si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée.

» ARTICLE 322.

Lorsque la demande de permis d'aménager est déposée pour se conformer aux normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement, elle comporte :

- a) Une description sommaire de l'état actuel du terrain de camping indiquant les équipements et aménagements qui ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;
- b) Une description détaillée des mesures proposées pour assurer la mise aux normes ;
- c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du terrain de camping après réalisation des travaux dans l'environnement.

» ARTICLE 323.

Le plan de composition du projet mentionné au 2° de [l'article 288](#) indique, s'il y a lieu, les espaces de regroupement des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable.

» ARTICLE 324.

Le demandeur joint à son dossier l'engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande. Lorsque la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, il y précise en outre la période d'exploitation.

» ARTICLE 325.

Le dossier de demande comporte également, selon les cas :

- 1° L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;
- 2° L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés, rendus sur l'étude d'impact actualisée.

3. PERMIS D'AMENAGER

» ARTICLE 326.

Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.

Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements.

» ARTICLE 327.

Le permis peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'un terrain de camping en vue d'une exploitation saisonnière. Dans ce cas, il fixe la période d'exploitation, en dehors de laquelle aucune tente ou caravane ne peut être ou rester installée sur le terrain.

» ARTICLE 328.

Le bénéficiaire du permis d'aménager ne peut commencer l'exploitation du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisirs qu'après avoir adressé à l'autorité compétente la déclaration d'achèvement des travaux ou des aménagements.

Il est tenu d'interrompre l'exploitation jusqu'à obtention d'un permis modificatif ou mise en conformité des travaux lorsque l'autorité compétente lui a adressé une mise en demeure

4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES SOUMISES A RISQUE NATUREL OU TECHNOLOGIQUE PREVISIBLE

» ARTICLE 329.

Pour l'application de [l'article 316](#), le préfet délimite par arrêté les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible. Ces zones comprennent notamment celles mentionnées à l'article R. 125-10 du code de l'environnement.

» ARTICLE 330.

Les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation visées à [l'article 316](#) sont déterminées dans les conditions fixées par les articles R. 125-15 et suivants du code de l'environnement.

» ARTICLE 331.

La fermeture du terrain et l'évacuation des occupants prévues à [l'article 319](#) ne peuvent être ordonnées par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager qu'après mise en demeure adressée à l'exploitant et indiquant à celui-ci qu'il peut présenter des observations écrites ou, sur sa demande, orales et se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

» ARTICLE 332.

Sont habilités à inspecter, même inopinément, les terrains aménagés pour le camping et ceux sur lesquels se trouvent des caravanes dont le stationnement a été autorisé ou aurait dû l'être :

- a) Les personnes visées à [l'article 338](#) ;
- b) Les fonctionnaires et agents assermentés désignés par la Collectivité Territoriale ou les communes.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX DEMOLITIONS

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS DE DEMOLIR

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS DE DEMOLIR

» ARTICLE 333.

Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

» ARTICLE 334.

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

» ARTICLE 335.

La demande de permis de démolir précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) En cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;
- c) 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 205](#) pour déposer une demande de permis.

» ARTICLE 336.

Le dossier joint à la demande comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

2. DECISION

» ARTICLE 337.

Le permis de démolir devient exécutoire :

- a) En cas de permis explicite, dix jours après sa notification au demandeur
- b) En cas de permis tacite, dix jours après la date à laquelle il est acquis.

**TITRE 6 : CONTROLES ADMINISTRATIFS DE LA
CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION, AMENAGEMENTS,
INSTALLATIONS ET TRAVAUX**

CHAPITRE 1. DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION

1. DROIT DE VISITE & DE COMMUNICATION

» ARTICLE 338.

L'autorité compétente mentionnée aux [articles 195](#) à [197](#), ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le Président du Conseil Territorial ou le maire le cas échéant, peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

» ARTICLE 339.

Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à [l'article 338](#) s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

» ARTICLE 340.

I.- Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge du tribunal de première instance de Saint-Pierre et Miquelon.

L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

L'ordonnance est exécutoire par provision.

II.- L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

III.- La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge qui l'a autorisée. Le juge peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

IV.- La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignant les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

» ARTICLE 341.

Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le Président du Conseil Territorial, l'autorité compétente mentionnée aux [articles 195](#) à [197](#), ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

CHAPITRE 2. ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT

1. ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT

» ARTICLE 342.

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 à l'autorité compétente.

» ARTICLE 343.

Cette même autorité compétente mentionnée aux [articles 195](#) à [197](#), peut dans un délai de 6 mois, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci 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.

Passé le délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux mentionnée dans la mise en demeure.

Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de [l'article 338](#) et des [articles 339](#) et [340](#).

» ARTICLE 344.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au Président du Conseil Territorial ou au maire le cas échéant ou déposée contre décharge au siège de l'autorité compétente.

Le Président transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au maire lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris à son nom.

» ARTICLE 345.

La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.

Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise.

» ARTICLE 346.

Les attestations accompagnant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sont fournies sous l'entière responsabilité du déclarant.

» ARTICLE 347.

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 223](#).

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.

» ARTICLE 348.

A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois 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 349](#).

» ARTICLE 349.

Le récolement est obligatoire 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. 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 ou sous-destination de celle-ci.

» ARTICLE 350.

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 178](#).

» ARTICLE 351.

Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à [l'article 348](#), le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

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 223](#). Elle rappelle les sanctions encourues.

» ARTICLE 352.

Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à [l'article 348](#), 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.

TITRE 7 : DISPOSITIONS PENALES

CHAPITRE 1. INFRACTIONS

1. INFRACTIONS & SANCTIONS PENALES

» ARTICLE 353.

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 du Code Local de l'Urbanisme 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 de 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.

V.- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables.

» ARTICLE 354.

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.

» ARTICLE 355.

Les peines prévues aux [articles 353](#) et [354](#) 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.

Les peines prévues à [l'article 356](#) s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations résultant du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme ;

» ARTICLE 356.

Le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager 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 374](#) et [375](#).

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.

» ARTICLE 357.

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 Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme, de révéler des informations à caractère secret, est puni des peines prévues par l'article 226-13 du code pénal.

» ARTICLE 358.

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif 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.

» ARTICLE 359.

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 353](#) à [358](#).

« 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.

2. CONSTATATION DES INFRACTIONS

» ARTICLE 360.

Article réservé.

» ARTICLE 361.

I. Les infractions prévues par la section précédente, à l'exception de celle prévue à [l'article 357](#) 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 de la commune le cas échéant ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés.

II. Les infractions mentionnées à [l'articles 353](#) 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 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 la Collectivité Territoriale ou 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.

» ARTICLE 362.

Lorsque l'autorité administrative et le président du Conseil Territorial ou le maire le cas échéant ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les [articles 353](#) et [354](#) ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

» ARTICLE 363.

Les fonctionnaires et agents mentionnés aux I et II de [l'article 361](#) 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.

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.

CHAPITRE 2. INTERRUPTION DES TRAVAUX

1. INTERRUPTION DES TRAVAUX

» ARTICLE 364.

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du président du Conseil Territorial, du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations mentionnées à [l'article 376](#), 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.

» ARTICLE 365.

Dès qu'un procès-verbal relevant de l'une des infractions prévues à [l'article 353](#) et à [l'article 355](#) 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.

» ARTICLE 366.

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 ou le maire 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 ou du maire 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.

» ARTICLE 367.

L'autorité judiciaire peut, à tout moment, d'office ou à la demande, soit du président du Conseil Territorial, du maire 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 ou le maire 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 ou le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

» ARTICLE 368.

Le président du Conseil Territorial ou le maire 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 361](#) qui dresse procès-verbal.

» ARTICLE 369.

Les pouvoirs qui appartiennent au président du Conseil Territorial ou au maire, 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 ou le maire 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 366](#), il reçoit les avis et notifications prévus aux deuxième et troisième alinéas de [l'article 367](#).

CHAPITRE 3. PARTIE CIVILE

1. PARTIE CIVILE

» ARTILE 370.

La Collectivité Territoriale ou la commune 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 361](#).

» ARTICLE 371.

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 361](#) et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

CHAPITRE 4. MESURES DE RESTITUTION

1. MESURES DE RESTITUTION

» ARTICLE 372.

En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux [articles 353](#) et [356](#), le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du président du Conseil Territorial, du maire 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.

» ARTICLE 373.

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 372](#).

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de première instance, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du président du Conseil Territorial, du maire 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.

» ARTICLE 374.

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.

» ARTICLE 375.

Les astreintes sont liquidées au moins une fois chaque année et recouvrées par l'Etat, pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues, après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement.

» ARTICLE 376.

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, le maire 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, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de première instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

ANNEXES

1. CHAMP D'APPLICATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

» ARTICLE 377.

Le schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions de leur retranscription en droit national relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

» ARTICLE 378.

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens des dispositions de leur retranscription en droit national, les procédures d'évolution des documents donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

2. CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

» ARTICLE 379.

L'évaluation environnementale du rapport de présentation du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

» ARTICLE 380.

L'évaluation environnementale 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 document, 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.

» ARTICLE 381.

L'évaluation environnementale du Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme comprend :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
 - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et les dispositions de leur retranscription en droit national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des 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 ;
- 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

» ARTICLE 382.

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir l'évaluation environnementale.

» ARTICLE 383.

En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

3. PROCEDURE D'ELABORATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

» **ARTICLE 384.**

La Collectivité Territoriale qui élabore le STAU transmet à l'Etat le projet de document et son rapport de présentation. Celui-ci les soumet pour avis à l'autorité environnementale.

» **ARTICLE 385.**

L'autorité environnementale est celle déterminée par le Code de l'Environnement.

» **ARTICLE 386.**

L'autorité environnementale prévue à [l'article 385](#) est également compétente pour les procédures d'évolution affectant les documents mentionnés au même article.

» **ARTICLE 387.**

L'Etat saisit la mission régionale d'autorité environnementale qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour qu'elle puisse rendre son avis.

» **ARTICLE 388.**

Dès réception des documents qui lui sont soumis, la mission régionale d'autorité environnementale consulte : le directeur général de l'agence territoriale de santé. Cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse du directeur général de cette agence dans le délai d'un mois à compter de la réception par l'agence de la demande. En cas d'urgence, cette autorité peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

» **ARTICLE 389.**

L'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. L'avis est transmis pour information au préfet. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.