



Code de l'Urbanisme applicable à Mayotte

Février 2003

Réalisation SAUH/UR & POS

Avertissement

*Ce recueil de textes a
été réalisé à titre
d'information.
Les versions de ces
textes ne sont pas
contractuelles.
Seules les versions
publiées au Journal
Officiel ou au Registre
des Actes Administratifs
sont les versions
officielles*



SOMMAIRE



CODE DE L'URBANISME APPLICABLE DANS LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MAYOTTE PARTIE LEGISLATIVE	7
Sommaire analytique	9
PARTIE REGLEMENTAIRE	25
Sommaire analytique	27
ARRETES PREFERATORIAUX PRIS EN APPLICATION DE LA PARTIE LEGISLATIVE ET DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE	39
Sommaire	40
. ARRETE N°92/RG/DE	42
. ARRETE N°40/RG/DE/DE	44
. ARRETE N°1074	48
. ARRETE N°96-123/DE	50
. ARRETE N°12/CAB/SIDPC/2002	54
. ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RENDUS APPLICABLES A MAYOTTE PAR L'ARRETE PREFERATORIAL N°12/CAB/SIDPC/2002 CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION. (Partie Législative)	58
. ARRETE N°582/SG/DIRAD	69
TEXTES COMPLEMENTAIRES	71
Sommaire	73
. LOI 83-8 du 07 Janvier 1983 Loi relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat (dispositions applicables à Mayotte)	74
. ARRETE N°932/SG	76
. ARRETE N°394/SG/ENV	77
. Ordonnance 98-526 du 24 Juin 1998 Ordonnance réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte	80
. ARRETE N°739/SG/DIRAD	83
. ARRETE N°909/DR	86
. ARRETE N°06/DE	89
. ARRETE N°04/SGA/ENV	91
. Tableaux annexé à l'arrêté préfectoral n°04/SGA/ENV	96



PARTIE LEGISLATIVE



Sommaire analytique

LIVRE Ier	REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	L. 111-1 à L. 130-1
	<i>TITRE Ier</i> REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL	L. 111-1 à L. 111-9
	<i>CHAPITRE UNIQUE</i> <i>Règles générales de l'urbanisme</i>	L. 111-1 à L. 111-9
	<i>TITRE II</i> PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME	L. 121-1 à L. 121-5
	<i>CHAPITRE UNIQUE</i> <i>Plans d'occupation des sols</i>	L. 121-1 à L.121-5
	<i>TITRE III</i> SERVITUDES	L. 130-1
LIVRE II	PREEMPTION	L. 210-1 à L. 210-12
	<i>TITRE Ier</i> ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE	L. 210-1 à L. 210-12
LIVRE III	AMENAGEMENT FONCIER	L. 311-1 à L. 330-3
	<i>TITRE Ier</i> OPERATIONS D'AMENAGEMENT	L. 311-1 à L. 312-3
	<i>CHAPITRE Ier</i> <i>Lotissements</i>	L. 311-1 à L. 311-3
	<i>CHAPITRE II</i> <i>Dispositions pénales relatives aux lotissements</i>	L. 312-1 à L. 312-3
	<i>TITRE II</i> PARTICIPATIONS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DELIVRANCE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU DE LOTIR	L. 320-1 à L. 320-8
	<i>TITRE III</i> EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES DU DROIT D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL	L. 330-1 à L. 330-3
LIVRE IV	REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE ET A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL	L. 410-1 à L. 440-11
	<i>TITRE Ier</i> CERTIFICAT D'URBANISME	L. 410-1
	<i>TITRE II</i> PERMIS DE CONSTRUIRE	L. 421-1 à L. 421-5
	<i>TITRE III</i> CONTROLE	L. 430-1
	<i>TITRE IV</i> INFRACTIONS	L. 440-1 à L. 440-11

**CODE DE L'URBANISME APPLICABLE
DANS LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MAYOTTE
(1e partie : Législative)**

LIVRE Ier

**REGLES GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

TITRE Ier

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE UNIQUE

Règles générales de l'urbanisme

Art. L. 111-1

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Ces règles générales s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols approuvé. Le décret mentionné ci-dessus fixe celles de ces règles qui peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par un plan d'occupation des sols.

Le représentant du Gouvernement peut préciser les modalités d'application de ces règles générales de l'urbanisme par des schémas d'aménagement de village ou de commune après avis des conseils municipaux des communes concernées.

Art. L. 111-2

Les plans d'occupation des sols et les schémas d'aménagement de village ou de commune doivent :

1° Prévoir, pour la satisfaction des besoins présents et futurs, suffisamment d'espaces destinés à la construction de logements, aux activités économiques et d'intérêt général ;

2° Protéger les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Préserver les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel notamment du littoral, les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les plages, les forêts et zones boisées, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, les caps, les marais, les zones humides et milieux temporairement immergés, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Dans les espaces mentionnés au 3° ci-dessus, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public.

Art. L. 111-3

Dans les espaces urbanisés, les dispositions visées aux 2° et 3° de l'article L. 111-2 ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes.

Art. L. 111-4

En dehors des espaces urbanisés, seules sont admises dans la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques ou, à défaut d'institution ou de délimitation de cette réserve, dans une bande présentant une largeur de 81,20



mètres à compter de la limite haute du rivage, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Art. L. 111-5

Les opérations d'aménagement et les constructions ou installations admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Art. L. 111-6

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction dans les cas prévus par les articles L. 111-7 et L. 121-3. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La décision définitive doit être prise dans un délai de deux mois suivant la confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Art. L. 111-7

Lorsque des lotissements ou des constructions sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-6, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par le représentant du Gouvernement et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Art. L. 111-8

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application de l'article L. 111-7, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de lotir ou de construire peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de travaux publics de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 121-4.

Art. L. 111-9

Des arrêtés du représentant du Gouvernement déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

TITRE II

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

CHAPITRE UNIQUE

Plans d'occupation des sols

Art. L. 121-1

Les plans d'occupation des sols peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent :

1° Délimiter des zones urbaines ou d'urbanisation future en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 111-2 ainsi que l'existence de risques naturels et de risques technologiques ;

2° Déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

3° Définir les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

4° Fixer, pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;

5° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers ;

6° Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

7° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

8° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;

9° 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 ;

10° Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ce classement interdisant tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art. L. 121-2

Les plans d'occupation des sols sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressés. La collectivité territoriale de Mayotte participe, en ce qui la concerne, à leur élaboration.

Ils sont soumis pour avis aux conseils municipaux desdites communes. Cet avis est réputé donné s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois.

Ils sont ensuite mis à la disposition du public puis soumis à une délibération des conseils municipaux des communes intéressées. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de deux mois.

Les plans d'occupation des sols sont alors approuvés par le représentant du Gouvernement et tenus à la disposition du public.

Le plan approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions et installations ou pour la création de lotissements.

La révision des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement.

Art. L. 121-3

Lorsque l'établissement ou la révision d'un plan d'occupation des sols est prescrit, le représentant du Gouvernement peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-6, sur les demandes d'autorisation de lotir ou de construire qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Art. L. 121-4

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti inscrit en emplacement réservé dans un plan d'occupation des sols peut, à compter du jour où ce plan est approuvé, même si à cette date une décision de sursis à statuer est en cours de validité, mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir ce terrain.

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un an à compter de la réception de cette mise en demeure par le représen-



tant du Gouvernement, le propriétaire ou le bénéficiaire de la réserve peut saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation afin qu'elle prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé en fonction de l'usage du terrain, des voiries et réseaux existants et des règles d'urbanisme applicables à la date à laquelle l'acte approuvant le plan d'occupation des sols ou sa révision a délimité la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé. Le paiement effectif du bien doit intervenir, au plus tard, trois mois après le jugement.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, la juridiction compétente en matière d'expropriation n'a pas été saisie, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers sur le terrain concerné.

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

Art. L. 121-5

Un arrêté du représentant du Gouvernement détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. (Cf. les arrêtés n° 92/RG/DE du 29 avril 1998 et n° 40/RG/DE du 8 février 1999)

TITRE III

SERVITUDES

Art. L. 130-1

N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le conseil du contentieux administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols approuvé.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE

CHAPITRE UNIQUE

Espaces naturels

Art. L. 141-1

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, la collectivité départementale de Mayotte est compétente pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels. Cette politique doit être compatible avec les objectifs et les orientations fondamentales du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte prévu à l'article L. 3551-31 du code général des collectivités territoriales.

LIVRE II

PREEMPTION

Art. L. 200-1

Un droit de préemption est ouvert au bénéfice de la collectivité départementale de Mayotte sur l'ensemble de son territoire, à l'exception de la zone "des cinquante pas géométriques" définie aux articles L. 213-1 et suivants du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable à Mayotte. Ce droit s'exerce dans les conditions définies aux articles L. 210-3 à L. 210-12 du présent code.

Dans les zones d'aménagement différé, si le titulaire du droit de préemption mentionné à l'article L. 210-2 n'est pas la collectivité départementale et si ce titulaire n'exerce pas lui-même ce droit dans le délai prévu à l'article L. 210-6, la

collectivité départementale de Mayotte peut exercer son droit de préemption dès lors qu'elle en a manifesté expressément l'intention auprès du représentant de l'Etat à Mayotte avant l'expiration dudit délai.

TITRE Ier

ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

Art. L. 210-1

Peuvent être créées par arrêté motivé du représentant du Gouvernement, sur proposition ou après consultation des communes intéressées, des zones d'aménagement différé. Celles-ci peuvent notamment avoir pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Elles peuvent également avoir pour objet la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations ayant les mêmes objets.

Art. L. 210-2

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption.

Ce titulaire peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement.

Art. L. 210-3

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 210-1.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Art. L. 210-4

Sont soumis au droit de préemption, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit :

1° Les immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° Les ensembles 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 ;

3° Les droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsque la cession est consentie à l'un de co-indivisaires.

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

1° Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 111-8 et L. 121-5 ;

2° La cession d'un bien au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique.

Art. L. 210-5

Toute aliénation visée à l'article L. 210-4 est subordonnée à peine de nullité à une déclaration préalable faite par le propriétaire au représentant du Gouvernement. Cette déclaration comporte l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

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

Art. L. 210-6

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut



renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Art. L. 210-7

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Le prix est fixé en fonction de l'usage du bien un an avant publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé. Cet usage est déterminé compte tenu des réseaux existants et des règles d'urbanisme applicables au terrain à cette date.

Art. L. 210-8

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

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

Art. L. 210-9

Par dérogation aux articles L. 210-6 à L. 210-8, en cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

Art. L. 210-10

Le bien acquis par exercice du droit de préemption doit être utilisé ou aligné pour l'objet en vue duquel il a été acquis.

Le titulaire du droit de préemption qui décide, dans un délai de dix ans à compter de l'acquisition d'un bien, de l'utiliser ou l'aliéner pour un autre objet doit en priorité en offrir le rachat aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel. En cas de non-respect de cette obligation, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. Cette action se prescrit par cinq ans à compter de l'utilisation ou de l'aliénation de leur bien dans les conditions autres que celles prévues au présent article.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Art. L. 210-11

En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien est payé ou consigné par le titulaire du droit de préemption dans les six mois suivants soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

En l'absence de paiement, ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption. Le bien rétrocédé peut alors être aliéné librement.

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

Art. L. 210-12

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application des dispositions du présent titre.

LIVRE III

AMENAGEMENT FONCIER

Art. L. 300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

« L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies à l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

L'Etat, les collectivités locales ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent livre à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la loi no 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales, ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, collectivité départementale, communes ou leurs groupements, elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation nécessaires pour la mise en oeuvre des actions et opérations mentionnées au premier alinéa.

TITRE Ier

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

CHAPITRE Ier

Lotissements

Art. L. 311-1

Les règles générales applicables aux opérations ayant pour objet ou ayant pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments sont déterminées par les dispositions du présent chapitre et par un décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 311-2

L'autorisation de lotir est délivrée au nom de l'Etat par le représentant du Gouvernement dans les formes, conditions et délais que celui-ci détermine par arrêté.

Art. L. 311-3

En cas d'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements, la nullité du transfert de propriété ou de jouissance concernant un terrain compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête du bénéficiaire de ce transfert ou, lorsqu'il n'a pas été délivré de permis de construire, à la requête du représentant du Gouvernement aux frais et risques du lotisseur, et ce sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu. Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

CHAPITRE II

Dispositions pénales relatives aux lotissements

Art. L. 312-1

Les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L. 440-1.

Art. L. 312-2

Sera punie d'une amende de 2 000 F à 120 000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 3 000 F à 300 000 F toute personne qui aura vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans être munie d'une autorisation délivrée par le représentant du Gouvernement ou qui ne sera pas conformance aux prescriptions imposées par l'autorisation qui lui aura été délivrée.

Art. L. 312-3



Sans préjudice, le cas échéant, de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 209 à 228 du code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit appartenant, pour l'application de la réglementation en matière de lotissements, au représentant du Gouvernement, au maire ou à leurs délégués, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'ils jugent utiles sera puni d'une amende de 2 000 F à 15 000 F. En outre, en emprisonnement de onze jours à un mois pourra être prononcé.

Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès-verbal de l'infraction.

Lorsque les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation n'auront pas été respectées, le tribunal pourra prononcer les peines prévues à l'article L. 312-2, et, en outre, impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte de 50 F à 500 F par jour de retard ; l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où les travaux sont définitivement achevés.

L'autorité compétente pour autoriser la création d'un lotissement peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques financiers du lotisseur si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par les comptables directs du Trésor, sur réquisition du représentant du Gouvernement, pour le compte de la ou les communes aux caisses desquelles sont versées les sommes recouvrées.

Après l'achèvement des travaux, le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes si le lotisseur établit qu'il a été empêché d'observer, par des circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui avait été imparti.

TITRE II

PARTICIPATIONS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DELIVRANCE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU DE LOTIR

Art. L. 320-1

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger du constructeur ou du lotisseur une contribution aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Art. L. 320-2

Dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le représentant du Gouvernement après avis ou proposition de la commune concernée, tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en oeuvre du programme d'aménagement peut être mis à la charge des constructeurs ou des lotisseurs sous forme de contribution financière, ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Le représentant du Gouvernement détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation qui est à la charge des constructeurs ou des lotisseurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions.

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le représentant du Gouvernement peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation.

Art. L. 320-3

Les dispositions de l'article L. 320-1 ne sont pas applicables lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.

Aucune contribution ne peut être exigée des constructeurs lorsque le lotisseur participe à la réalisation ou au finan-

cement du même équipement.

Art. L. 320-4

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire ou de lotir. Son produit est inscrit en recettes au budget de la commune concernée.

Tout ou partie de cette contribution est, le cas échéant, cédé au maître d'ouvrage compétent pour la réalisation des équipements publics.

Art. L. 320-5

Si le programme d'équipements publics n'est pas réalisé dans le délai prévu, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire ou de lotir. Les sommes à rembourser portent intérêts au taux légal.

Art. L. 320-6

Les contributions aux dépenses de réalisation des équipements publics obtenues ou imposées en violation des dispositions des articles L. 320-1 à L. 320-3 sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les sommes à rembourser portent intérêts au taux légal.

Art. L. 320-7

L'illégalité des prescriptions exigeant des contributions aux dépenses de réalisation des équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire ou de lotir.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, un nouvel arrêté portant la prescription d'une contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics.

Art. L. 320-8

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des dispositions du présent titre.

TITRE III

EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES DU DROIT D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

Art. L. 330-1

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et en électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matière, usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés, et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Art. L. 330-2

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à indemnité.

Art. L. 330-3

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des dispositions du présent titre.



LIVRE IV

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

TITRE Ier

CERTIFICAT D'URBANISME

Art. L. 410-1

Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain peut :

- a) Etre affecté à la construction ;
- b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article L 421-1, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'Etat (cf. arrêté n°1074 du 9 août 1993):

- a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et dont l'ensemble du territoire est couvert par un cadastre visé à l'article 1er de l'ordonnance no 92-1069 du 1er octobre 1992 portant extension et adaptation à la collectivité territoriale de Mayotte de diverses dispositions concernant l'établissement et la conservation d'un cadastre, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans les cas et selon les modalités prévues aux cinquième à huitième alinéas de l'article L. 421-2, au nom de l'Etat ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

TITRE II

PERMIS DE CONSTRUIRE

Art. L. 421-1

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, de la collectivité territoriale et des communes comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un arrêté du représentant du Gouvernement précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire. (Cf. arrêté n°96-123/DE du 31 août 1996)

Le permis n'est pas non plus exigé pour les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale.

Art. L. 421-2

Le permis de construire est délivré, dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'Etat :

a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et dont l'ensemble du territoire est couvert par un cadastre visé à l'article 1er de l'ordonnance no 92-1069 du 1er octobre 1992 précitée, par le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent au nom de cet établissement public ;

b) Dans les autres communes, par le représentant de l'Etat au nom de l'Etat.

Pour l'instruction des demandes de permis de construire, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut disposer gratuitement, en tant que de besoin, des services déconcentrés de l'Etat. Sont toutefois délivrés au nom de l'Etat par le représentant de l'Etat, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les permis de construire concernant :

a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat ou de la collectivité départementale, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;

b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution ou de stockage d'énergie ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ;

c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national.

Un arrêté du représentant du Gouvernement définit les travaux soumis au permis de construire pour lesquels, en raison de leur nature ou de leur dimension, le recours à un architecte est obligatoire. (Cf. arrêté n°96-123/DE du 31 août 1996)

Art. L. 421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Pour les établissements recevant du public, la liste et les règles de sécurité qui leur sont applicables sont définies par arrêté du représentant du Gouvernement. Pour ces établissements, le permis de construire ne peut être délivré que si les travaux ou les constructions projetées sont conformes à ces règles. (Cf. arrêté n°388/PEL/SG/99 du 28 juillet 1999)

Art. L. 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

TITRE III

CONTROLE

Art. L. 430-1

Le représentant du Gouvernement, le maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le représentant du Gouvernement et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des constructions. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant deux ans.

TITRE IV



INFRACTIONS

Art. L. 440-1

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II et III du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le représentant du Gouvernement et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Lorsque l'autorité administrative a connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoit l'article L. 440-4, elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal.

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

Art. L. 440-2

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du représentant du Gouvernement ou du fonctionnaire compétent, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites par le tribunal correctionnel.

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.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 440-4 a été dressé, le représentant du Gouvernement 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.

L'autorité judiciaire peut à tout moment d'office ou à la demande soit du représentant du Gouvernement 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 représentant du Gouvernement cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le représentant du Gouvernement est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le représentant du Gouvernement qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le représentant du Gouvernement 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 visés à l'article L. 440-1 qui dresse procès-verbal.

Dans le cas de construction sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à exécution du permis de construire, le représentant du Gouvernement prescrira 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 représentant du Gouvernement est transmise sans délai au ministère public.

Art. L. 440-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 2 000 à 500 000 F et un emprisonnement de quinze jours à trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 440-4.

Art. L. 440-4

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier, II et III du présent livre, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs

dispositions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des permis de construire, est punie d'amende comprise entre 2 000 F et un montant qui ne peut excéder soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 10 000 F par mètre carré de la construction ou de la partie de la construction réalisée en infraction, soit, dans le cas contraire, un montant de 500 000 F. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de un à six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. L. 440-5

En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L. 440-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après l'audition du représentant du Gouvernement 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 ou l'autorisation, 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 par affichage dans les lieux qu'il indiquera.

Art. L. 440-6

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 440-5.

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

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du représentant du Gouvernement 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 est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Art. L. 440-7

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 sa décision d'une astreinte de 50 francs à 500 francs par jour de retard.

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 d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Art. L. 440-8

Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits de la collectivité territoriale de Mayotte, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant du Gouvernement dans le mois qui suit l'invitation qui lui est faite par ce fonctionnaire, la créance sera liquidée, l'état sera établi et recouvré au profit de l'Etat.

Art. L. 440-9

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 représentant du Gouvernement 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.

Art. L. 440-10

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 228 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 430-1 sera puni d'une amende de 2 000 à 15 000 francs. En outre, un emprisonnement de onze jours à un mois pourra être prononcé.

Art. L. 440-11

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



PARTIE RÉGLEMENTAIRE

**CODE DE L'URBANISME APPLICABLE
DANS LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MAYOTTE
(2e partie : Réglementaire)**

LIVRE Ier

**REGLES GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

TITRE Ier

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

Chapitre Ier

Règles générales de l'urbanisme

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols approuvé, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-5 et R. 111-17.

Section I

Localisation et desserte des constructions

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à un risque tel que l'inondation, l'érosion, l'affaissement, l'éboulement ou à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières ou la richesse du sous-sol ;
- c) A avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



Article R. 111-5

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R. 111-6

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-7 à R. 111-10.

Article R. 111-7

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où sont établis les constructions ou les lotissements.

Article R. 111-8

En l'absence de réseaux publics, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R. 111-9

Dans les secteurs où il n'existe pas de réseau de distribution d'eau potable ou de réseau d'assainissement, le représentant du Gouvernement peut accorder, par décision motivée prise après avis du maire, des dérogations aux règles édictées par les articles R. 111-6 à R. 111-8 à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être assurées ou que l'assainissement individuel ne présente pas d'inconvénient d'ordre hygiénique.

Ces dérogations peuvent prescrire des réalisations particulières et prévoir l'obligation de se raccorder aux réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement dès leur mise en service.

Article R. 111-10

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R. 111-11

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Section II

Implantation et volume des constructions

Article R. 111-12

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R. 111-13

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R. 111-14

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades en vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Article R. 111-15

Lorsqu'il s'agit d'édifier des bâtiments ou des ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Article R. 111-16

Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-12 à R. 111-15 peuvent être accordées par décision motivée du représentant du Gouvernement, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune concernée.



Section III

Aspect des constructions

Article R. 111-17

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

Article R. 111-18

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

LIVRE II

PREEMPTION

TITRE Ier

ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

Article R. 210-1

La décision créant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs.

Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées et à la direction des services fiscaux. Avis de ce dépôt est donné par affichage pendant un mois à la mairie et à la direction des services fiscaux. Mention en est insérée dans la presse locale.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie et à la direction des services fiscaux est celle du premier jour où il est effectué.

Article R. 210-2

Le représentant du Gouvernement est tenu de délivrer, sans frais, à tout propriétaire d'immeuble, à tout titulaire de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, ou à tout possesseur de droits indivis sur de tels biens, dans le délai d'un mois qui suit la demande qui en est faite, un certificat établi sur papier libre précisant si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement différé.

Section I

Procédure de préemption

Sous-section 1

Cas général

Article R. 210-3

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de bien soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 210-11 et R. 210-12.

Article R. 210-4

La déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption manifeste l'intention d'aliéner ce bien est établie dans les formes et conditions prescrites par un arrêté du représentant du Gouvernement. (Cf. arrêté n°582/SG/DIRAD du 3 novembre 2000)

Elle est adressée au représentant du Gouvernement par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge.

Dès réception de la déclaration, le représentant du Gouvernement en transmet copie au titulaire du droit de préemption.

Le représentant du Gouvernement transmet également copie de la déclaration au directeur des services fiscaux. Cette transmission vaut demande d'avis sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les transmissions mentionnées aux deux alinéas précédents indiquent la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration.

Article R. 210-5

Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti par l'article L. 210-6 vaut renonciation à l'exercice de ce droit de préemption. Ce délai court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration faite en application de l'article R. 210-4.

Article R. 210-6

Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;
- c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiement proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer et la juridiction fixer la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R. 210-7

Lorsque l'aliénation est envisagée sous une forme ou une modalité autre que celle prévue à l'article précédent, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit son offre d'acquérir le bien à un prix qu'il propose et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. En cas de vente envisagée moyennant le paiement d'une rente viagère et une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction compétente en



matière d'expropriation doivent respecter les conditions de paiement proposées. Toutefois, le titulaire peut proposer et la juridiction fixer la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R. 210-8

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 210-6 (c) ou R. 210-7 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R. 210-6 (c) ou R. 210-7 (b) ;
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article R. 210-9

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 210-8 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation afin qu'elle fixe le prix comme en matière d'expropriation. Cette saisine est effectuée par lettre recommandée adressée au secrétariat de la juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

Article R. 210-10

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 210-8 (al. 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Sous-section 2

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

Article R. 210-11

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire.

Article R. 210-12

Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 210-4.

Elle est adressée au représentant du Gouvernement trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration fait l'objet des transmissions mentionnées à l'article R.

210-4.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée à la direction des services fiscaux, en même temps que celui-ci.

Section II

Utilisation des biens acquis par la voie de la préemption

Article R. 210-13

Lorsque l'identité et le domicile de l'ancien propriétaire ou de ses ayants cause universels ou à titre universel sont connus, l'offre de rétrocession formulée en application de l'article L. 210-10 (al. 2) leur est notifiée individuellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit contenir l'indication d'un prix. Les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel disposent d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception de la notification pour faire connaître :

- a) Soit qu'ils acceptent de racheter le bien au prix proposé par le titulaire du droit de préemption ;
- b) Soit qu'ils renoncent au rachat du bien ;
- c) Soit qu'ils demandent de racheter le bien à un prix qu'ils proposent et que, à défaut d'accord du titulaire du droit de préemption, le prix soit fixé par le juge compétent en matière d'expropriation.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué équivaut à une renonciation au rachat du bien.

Article R. 210-14

A compter de la notification de la réponse faite en application de l'article R. 210-13 (c), le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois :

- a) Soit pour notifier qu'il accepte de rétrocéder le bien au prix proposé ;
- b) Soit pour saisir le juge compétent en matière d'expropriation pour faire fixer le prix. Le défaut de saisine de la juridiction compétente équivaut à une acceptation du prix proposé par l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel.

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 210-8, à défaut d'acceptation dans le délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Article R. 210-15

Lorsque l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants cause universels ou à titre universel est inconnu du titulaire du droit de préemption, un avis publié par voie d'affiche dans la commune de situation des biens indique les parcelles que le titulaire a l'intention d'utiliser ou d'aliéner, ainsi que l'estimation de ces parcelles. Cet avis indique également que la vente des parcelles sera consentie par priorité à l'ancien propriétaire du bien ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en feront la demande à l'autorité désignée.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par le maire de la commune intéressée.

Le même avis est inséré dans la presse locale.

Les avis et l'affiche précités doivent obligatoirement comporter la mention de la déchéance que les intéressés s'exposent à encourir.



Dans le délai de trois mois à compter de l'accomplissement de la plus récente des deux formalités prévues ci-dessus, les intéressés qui désirent exercer les droits mentionnés à l'article L. 210-10 (al. 2) sont tenus, à peine de déchéance, de le déclarer à l'autorité désignée en procédant alors comme il est dit aux articles R. 210-13 et R. 210-14.

Section III

Dispositions diverses

Article R. 210-16

Le titulaire du droit de préemption doit recueillir, sous réserve des dispositions de l'article R. 210-18, l'avis du directeur des services fiscaux sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition.

L'avis de la direction des services fiscaux doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition.

Article R. 210-17

Les demandes, offres et décisions du titulaire du droit de préemption et des propriétaires prévues par le présent titre sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par dépôt contre décharge.

Article R. 210-18

Lorsque le titulaire du droit de préemption est l'une des personnes morales mentionnées à l'article L. 221-8 du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable dans la collectivité territoriale de Mayotte, les attributions dévolues au directeur des services fiscaux par le présent titre sont exercées par le chef du service de l'administration financière de l'Etat.

LIVRE III

AMENAGEMENT FONCIER

TITRE Ier

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Chapitre Ier

Lotissements

Section I

Dispositions générales relatives aux lotissements

Article R. 311-1

Constitue un lotissement au sens du présent chapitre 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.

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

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

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans le délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 121-4 ;
- e) Les apports de terrain résultant de l'application de l'article L. 320-2.

Article R. 311-2

Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre les divisions à l'intérieur des zones de résorption de l'habitat insalubre, lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone.

De même, ne constituent pas des lotissements les divisions à l'intérieur des zones urbaines équipées ou pour lesquelles les équipements publics sont en cours de réalisation délimitées par un schéma d'aménagement de village ou de commune ou par un plan d'occupation des sols approuvé.

Section II

L'autorisation de lotir

Article R. 311-3

L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement, sur les modalités de la division en lots ainsi que sur la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Elle impose en tant que de besoin l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, l'évacuation et le traitement des eaux usées et pluviales et leur raccordement au réseau public lorsqu'il existe. La réalisation de ces travaux peut être autorisée par tranches.

Article R. 311-4

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est répartie entre les différents lots soit par le représentant du Gouvernement à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de lotir, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Lorsque la répartition est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location, l'indication de la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.



Article R. 311-5

La demande d'autorisation de lotir peut ne porter que sur une partie de la propriété.

Dans ce cas, une nouvelle autorisation doit être demandée pour toute division, même par détachement d'une seule parcelle, de la partie conservée intervenant moins de dix ans après la première autorisation. Aucune mutation ent que ne soit délivré le certi

Dans le cas où, postérieurement à une division non soumise à autorisation en application des dispositions du présent chapitre, une nouvelle division ou l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments sur un terrain pour lequel cette implantation n'était pas envisagée entraîne l'application du régime d'autorisation défini aux articles R. 311-1 et R. 311-3, la demande d'autorisation est présentée par le propriétaire qui a pris l'initiative de cette division ou de cette implantation. Elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés. être certifié.

Article R. 311-6

L'autorisation de lotir est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions d'un plan d'occupation des sols approuvé.

En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé, l'autorisation de lotir peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'un des motifs mentionnés aux articles R. 111-2 à R. 111-11.

Dans tous les cas, elle peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R. 111-17, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Article R. 311-7

L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification au lotisseur de l'arrêté d'autorisation ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Toutefois, dans le cas où la réalisation des travaux par tranches a été autorisée, les délais impartis au lotisseur en application des alinéas ci-dessus s'appliquent aux travaux de la première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches sont fixés par l'arrêté d'autorisation sans qu'ils puissent excéder une durée de six ans décomptée comme il est dit au premier alinéa du présent article.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Section III

Cession des lots et édification des constructions

Article R. 311-8

La conformité des travaux à l'autorisation de lotissement est constatée par un certificat délivré dans les formes, conditions et délais fixés par arrêté du représentant du Gouvernement, soit à leur achèvement, soit à l'achèvement de chacune des tranches prévues par l'autorisation de lotir.

Article R. 311-9

La délivrance du certificat prévu à l'article R. 311-8 ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

Article R. 311-10

Aucune mutation entre vifs ni location concernant un terrain situé dans un lotissement ne peut être effectuée avant que ne soit délivré le certificat prévu à l'article R. 311-8. Le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de ce certificat.



**ARRETES PREFECTORAUX
PRIS EN APPLICATION DE LA
PARTIE LEGISLATIVE
ET DE LA PARTIE
REGLEMENTAIRE**



Sommaire

- ❑ *Arrêté n°92/RG/DE du 29 avril 1998 « Portant procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols (pris en application de l'article L.121-5)*
- ❑ *Arrêté n° 40/RG/DE du 8 février 1999 « Relatif au contenu des plans d'occupation des sols » (pris en application de l'article L.121-5)*
- ❑ *Arrêté n°1074 du 9 août 1993 « Relatif au certificat d'urbanisme » (pris en application de l'article L.410-1)*
- ❑ *Arrêté n°96-123/DE du 31 août 1996 « Relatif au permis de construire » (pris en application de l'article L.421-1 et L.421-2)*
- ❑ *Arrêté n° 12/CAB/SIDPC/2002 « Portant création de la commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) » (pris en application de l'article L.421-3)*
- ❑ *Articles du code de la Construction et de l'Habitation rendus applicables à Mayotte par l'arrêté préfectoral n°388/PEL/SG/99 du 28 juillet 1999*
- ❑ *Arrêté n°582/SG/DIRAD du 3 novembre 2000 « Fixant les formes et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner établie par le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption (pris en application de l'article R.210-4)*

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

- Vu la loi 76-1212 du 24 décembre 1996 relative à l'organisation de Mayotte modifiée par la loi 79-1113 du 22 décembre 1979,
Vu l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte et notamment ses articles L-121-1 et suivants,
Vu le décret du 27 janvier 1996 nommant Monsieur Philippe BOISADAM, préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte,

Sur proposition du Secrétaire Général.

ARRETE

- Article 1 :** L'élaboration des Plans d'Occupation des Sols est prescrite par arrêté du Représentant du Gouvernement, après avis des conseils municipaux des communes intéressées. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois.
- Article 2 :** L'instruction du plan d'occupation des sols commence lorsque l'établissement du plan est prescrit et s'achève lorsque le plan est approuvé. Elle est conduite sous l'autorité du Représentant du Gouvernement, par le Directeur de l'Equipement.
- Article 3 :** Le plan d'occupation des sols est élaboré conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées.
A cette fin, le Représentant du Gouvernement constitue un groupe de travail comprenant des représentants élus des communes et des représentants des services de l'Etat.

Participe, en ce qui le concerne aux travaux du groupe de travail, un représentant de la collectivité territoriale de Mayotte.
- Article 4 :** Le projet de plan d'occupation des sols est communiqué par le Représentant du Gouvernement aux services de l'Etat et aux autres services publics concernés. Faute de réponse dans un délai d'un mois, leur avis est réputé favorable.



Article 5 : Le projet de plan d'occupation des sols élaboré dans les conditions prévues aux articles précédents est soumis pour avis par le Représentant du Gouvernement aux conseils municipaux des communes intéressées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois.

Article 6 : Lorsque les avis mentionnés aux articles 4 et 5 ont été recueillis ou sont réputés acquis, le projet de plan, éventuellement modifié pour tenir compte de ces avis, est mis à la disposition du public par arrêté du Représentant du Gouvernement.

Cet arrêté précise :

- 1° l'objet et le lieu de la mise à disposition, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ne peut être inférieure à 1 mois ;
- 2° les jours et lieux où le public pourra prendre connaissance du projet et porter ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- 3° les nom et qualité du représentant de l'Etat chargé de recueillir les observations du public.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est, par les soins du Représentant du Gouvernement, publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la commune concernée, quinze jours au moins avant la mise à disposition au public. Cet avis est rappelé dans les mêmes formes dans les huit premiers jours de la mise à disposition.

Article 7 : Après avoir été mis à disposition du public, le projet de Plan d'Occupation des Sols, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, est soumis par le Représentant du Gouvernement, à l'avis des conseils municipaux concernés. Faute de réponse dans un délai de 2 mois, leur avis est réputé favorable.

Article 8 : Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des conseils municipaux, est approuvé par arrêté au Représentant du Gouvernement. Cet arrêté est publié au Recueil des actes administratifs de la collectivité territoriale de Mayotte. Mention en est insérée dans un journal local diffusé dans la collectivité territoriale.

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie et à la Direction de l'Équipement.

Les documents relatifs à l'élaboration du plan d'occupation des sols ne sont communicables que lorsque ledit plan a été approuvé, sauf en cas de décision de sursis à statuer prévu à l'article L. 121.3 du code de l'urbanisme.

Article 9 : Les dispositions du présent arrêté prendront effet à compter de la publication au Recueil des actes administratifs de la collectivité territoriale de Mayotte.

Article 10 : Monsieur le Secrétaire Général, Monsieur le Directeur de l'Équipement, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale de Mayotte.

Fait à Mamoudzou, le 29 avril 1998

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

ARRETE N°40/RG/DE/DE

Relatif au contenu des Plans
d'Occupation des Sols

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- Vu** la loi n° 76-1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte modifiée par la loi n°79-1113 du 22 décembre 1979,
- Vu** l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte et notamment ses articles L.111.2 et L.121-1 et suivants,
- Vu** l'ordonnance n° 92-1140 du 12 octobre 1992 relative au code forestier applicable dans la collectivité territoriale de Mayotte,
- Vu** le décret du 15 juillet 1998 de Monsieur le Président de la République, nommant Monsieur Pierre BAYLE, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général,

ARRETE

- Article 1** Le plan d'occupation des sols (POS) est établi conformément aux orientations de l'article L.111.2 du code de l'urbanisme applicable dans la collectivité territoriale de Mayotte.
- Article 2** Le plan d'occupation des sols comprend :
- 1° un rapport de présentation ;
 - 2° un règlement ;
 - 3° un ou plusieurs documents graphiques ;
 - 4° des annexes ;
- Article 3** Le rapport de présentation :
- 1° expose, à partir de la situation existante, les perspectives de développement démographique, économique et social ainsi que celles relatives à l'emploi, aux équipements publics, aux services publics et aux moyens de transports ;
 - 2° analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site et de l'environnement et les incidences de la mise en œuvre du plan d'occupation des sols sur leur évolution ainsi que les mesures prises pour leur prévention et leur mise en valeur ;
 - 3° détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser son urbanisation future et énumère, le cas échéant, les moyens utiles à la mise en œuvre des options définies au Plan d'Occupation des Sols en particulier en matière d'habitat ;



4° comporte la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que les espaces boisés classés et, en cas de révision d'un plan déjà existant, fait apparaître l'évolution respective de ces zones ;

Article 4 Les documents graphiques font apparaître :

1° Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme;

Ces zones comprennent notamment :

- a) Les zones urbaines, dites «zones U» dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger, inconstructibles en application de l'article L.121-1 ;
- b) Les zones naturelles, équipées ou non, dans lesquelles les règles mentionnées ci-dessus peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent :
 - . Les zones d'urbanisation future dites «zones NA» qui peuvent être urbanisées soit à l'occasion d'une révision du plan d'occupation des sols, soit à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est prévu au règlement ;
 - . Les zones de richesses naturelles dites «zones NC» à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
 - . Les zones à protéger dites «zones ND» en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique ;

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent le cas échéant :

- a) Les espaces boisés classés à conserver ou à créer ;
 - b) Les zones d'activités spécialisées ;
 - c) Les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des disciplines spéciales, lorsqu'il y a lieu d'imposer des prescriptions architecturales.
- 2° S'il y a lieu, toute partie de zone 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 tels que : inondations, érosion, affaissements, éboulements, 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° Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer en application de l'article L.121-1, 5°;
- 4° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- 5° Les zones ou secteurs à l'intérieur desquels l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 6° Les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

Article 5 Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques, à titre d'information les périmètres suivants :

- a) Les périmètres de zones d'aménagement différé ;

b) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;

Article 6 Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan d'occupation des sols. Il faut :

- 1° déterminer l'affectation dominante des sols par zones en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles l'ouverture ou l'extension d'établissement industriels, l'exploitation de carrières, les défrichements, ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation,
- 2° fixer également les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles compris à l'intérieur d'une zone, conformément à l'article. L 121-1,9 de l'ordonnance susvisée peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales.
- 3° édicter des prescriptions :
 - a) à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;
 - b) à l'implantation des constructions ainsi que celles relatives à leur emprise au Sol.

Dans les secteurs visés à l'article 4, e) du présent arrêté, les prescriptions sont figurées sur le plan de masse cotés à trois dimensions.

Le règlement peut en outre :

- a) limiter les hauteurs et fixer des prescriptions sur l'aspect extérieur ;
- b) imposer des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs.
- c) déterminer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone.

Article 7 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation des sols s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La surface des bâtiments existants, conservés sur le terrain, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article L 121-1,7° de l'ordonnance précitée sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Article 8 : Les annexes comprennent :

- 1° La liste des emplacements réservés, leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 2° La liste des opérations déclarées d'utilité publique à l'occasion de l'approbation du plan d'occupation des sols ;



- 3° Les éléments ci-après relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets :
- a) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants ;
 - b) Une note technique accompagnée du plan décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux en leur état futur et justifiant les emplacements retenus pour :
 - . le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation ;
 - . les stations d'épuration des eaux usées ;
 - . les usines de traitement des déchets ;
 - c) Une note technique traitant du système d'élimination des déchets.
- 4° Les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier ;

Article 9 : Monsieur le Secrétaire Général et Monsieur le Directeur de l'Équipement, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale de Mayotte.

Fait à Mamoudzou, le 18 février 1999

REPUBLIQUE FRANCAISE

COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE N°1074

relatif au Certificat d'Urbanisme

LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DU MERITE MARITIME

Vu l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme dans la collectivité Territoriale de Mayotte et notamment l'article L410-1 ;

Vu le décret du 1er mars 1993 nommant Monsieur Jean-Jacques DEBACQ, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;

Sur proposition du Secrétaire Général ;

ARRETE

Article 1 Conformément aux dispositions contenues dans l'article L410-1 de l'ordonnance du 25 juin 1990, l'objet du présent arrêté consiste à fixer les formes, les conditions et les délais de délivrance des certificats d'urbanisme.

Article 2 Présentation, dépôt et transmission de la demande :

a) Le demandeur du certificat d'urbanisme :

Toute personne peut demander un certificat d'urbanisme relatif à un terrain, même s'il n'en est pas propriétaire sur un formulaire à retirer à la Direction de l'Equipement.

b) Le contenu du dossier de demande :

La demande précise l'identité du demandeur, l'identité du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse et la superficie du terrain ainsi que l'objet de la demande.

La demande est accompagnée d'un plan de situation du terrain permettant de la localiser (1/5000°, 1/2000°, 1/1000°), d'un plan du terrain (1/500°, 1/200°), portant les mentions suivantes : le Nord, l'échelle, les côtes du terrain exprimés en mètre, la surface exacte, le nom et adresse des voisins, la date d'établissement et impérativement le nom et (ou) le cachet du géomètre ayant établi le plan, ainsi que, dans le cas visé au b) de l'article L410-1, d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant s'il y a lieu, la destination, l'implantation et la nature des bâtiments projetés, ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre.

c) Le dépôt du dossier de demande :

La demande de certificat d'urbanisme et de dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires revêtus de l'avis du Maire de la commune sur le territoire de laquelle se situe le terrain. Le dossier est déposé ou envoyé à la Direction de l'Equipement de Mamoudzou.



Article 3 Instruction de la demande :

a) La recevabilité

Le service instructeur (la Direction de l'Équipement) procède à l'enregistrement du dossier, lui affecte un numéro, vérifie son caractère complet, sollicite éventuellement par écrit la production de pièces manquantes et ce dans le délai de 1 mois à compter du dépôt ou de la réception postale du dossier, puis procède à son instruction réglementaire.

b) Le délai d'instruction

La décision doit intervenir dans le délai de 2 mois à compter du dépôt du dossier ou de la réception par le service instructeur des pièces complémentaires sollicitées.

Dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas statué dans le délai susvisé, il appartiendra au demandeur de solliciter par écrit une décision expresse de cette autorité, décision qui devra intervenir dans le mois qui suit la réquisition de statuer.

Article 4 : La décision

a) La forme

L'autorité compétente statue obligatoirement par arrêté, lequel doit être motivé en cas de décision négative.

b) Le contenu

Le certificat d'urbanisme indique dans tous les cas :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- Les limitations administratives affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus ;
- Il répond en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande. Selon le cas il indique la constructibilité du terrain (L410-1 a) ou les possibilités de réaliser une opération déterminée (L410-1b).

Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation tendant à affecter le terrain à la construction ou à y réaliser une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en fait état.

c) La notification

La décision sera notifiée au demandeur, copie étant faite au Maire de la commune et au propriétaire du terrain s'il est autre que le demandeur.

Dans l'hypothèse où l'acheminement du courrier ne permettrait pas de joindre le demandeur, la décision sera notifiée au Maire qui devra la faire remettre contre décharge à l'intéressé.

d) La validité

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est fixée à 1 an.

Article 5 : Le Secrétaire Général, le Commandant de Gendarmerie et tous les Chefs de Service sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale et qui prendra effet à partir du 1^{er} septembre 1993.

Fait à Dzaoudzi, le 9 août 1993

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- Vu** l'ordonnance n°90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation de dispositions du Code de l'Urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte et notamment les articles L421-1 et 2.
- Vu** le décret du 27 janvier 1996 nommant Monsieur Philippe BOISADAM, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte.
- Vu** les arrêtés n° 1074/DE du 9 août 1993, 96-81/DE du 20 juin 1996 et celui du 1^{er} août 1996 relatifs au Permis de Construire à Mayotte.
- Sur** **Proposition du Secrétaire Général.**

ARRETE

- Article 1** Conformément aux dispositions contenus dans les articles L421-2 de l'ordonnance du 25 juin 1990 le présent arrêté a pour objet d'une part de dresser la liste des ouvrages non soumis au permis de construire et d'autre part de fixer les formes, les conditions et les délais de délivrance des permis de construire.
- Article 2** Les constructions et les ouvrages ci-dessous caractérisés n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire :
- 1° Les constructions traditionnelles à usage d'habitation si à la fois :
 - a) l'emprise au sol (varangues comprises) reste inférieure à 20 m²
 - b) l'édification ne nécessite pas l'emploi de matériaux leur conférant une durabilité (dalle ou paroi de ciment, pierre, béton, matériaux préfabriqués ; utilisation de charpente et tôles en couverture.....) ;
 - 2° Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de fluides et les canalisations, lignes ou câbles ;
 - 3° Les ouvrages d'infrastructures de voies de communication routières ou piétonnières publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;
 - 4° Les installations temporaires sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment de construction ;
 - 5° Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foire-expositions et pendant leur durée ;
 - 6° Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;
 - 7° Les terrasses d'une surface inférieure à 30 m² et dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m ;
 - 8° Les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 8 m au-dessus du



sol ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m ;

- 9° Les statues, monuments et oeuvres d'art lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 8 m au-dessus du sol et moins de 30 m cube de volume ;
- 10° Les ouvrages non prévus ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol ;
- 11° Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aéroports dans la mesure où ils comportent des installations techniques spécifiquement adaptées au fonctionnement du service public auquel ils sont affectés ;
- 12° Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière ou aérienne ;
- 13° Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur superficie reste inférieure à 20 m carrés et que leur hauteur (ou profondeur) n'excède pas 1,50 m ;

Article 3 Présentation, dépôt et transmission de la demande.

a Le demandeur du permis de construire

La demande de permis de construire est présentée soit, par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habitant à construire sur le terrain, soit une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, sur un formulaire à retirer à la Direction de l'Équipement.

Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire.

b Le recours à l'architecte.

Sont tenus de recourir à un architecte ou à un maître d'œuvre agréé pour établir le projet architectural à joindre à la demande de permis de construire les maîtres d'ouvrages publics qui déclarent édifier ou modifier une construction.

Les personnes morales de droit privé et les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier une construction sont également tenues de recourir à un architecte ou à un maître d'œuvre agréé dès lors que la surface de plancher hors œuvre nette de ce projet excède 170 m².

c Le contenu du dossier

La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux, la destination et la densité de la construction.

La demande est accompagnée :

- D'un plan de situation du terrain permettant de le localiser (1/5000°, 1/2000°, 1/1000°).
 - D'un plan masse du terrain (1/500°, 1/200°) sur lequel apparaissent les constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions.
- La localisation schématique des équipements publics existants, desservant le terrain et les constructions (voirie, accès, eau, assainissement, électricité, ...) devront également figurer sur ce plan.
- D'une note descriptive et des plans précisant le type d'assainissement prévu.
 - Des plans des façades.
 - D'un plan altimétrique du terrain et de la description des modalités techniques prévues pour adapter la construction à la pente du terrain.

d Le dépôt du dossier de demande

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires

revêtus de l'avis du Maire de la commune sur le territoire de laquelle se situe le terrain. Le dossier est déposé ou envoyé à la Direction de l'Equipement de Mamoudzou.

Article 4 Instruction de la demande

a La recevabilité

Le service instructeur (Direction de l'Equipement) procède à l'enregistrement du dossier, lui affecte un numéro, vérifie son caractère complet, sollicite éventuellement par écrit la production de pièces manquantes et ce dans le délai de un mois à compter du dépôt ou de la réception postale du dossier, puis procède à son instruction réglementaire.

b Le délai d'instruction

La décision doit intervenir dans le délai de 2 mois à compter du dépôt du dossier ou de la réception postale par le service instructeur des pièces complémentaires sollicitées.

La décision doit intervenir dans le délai de trois mois pour toute demande nécessitant la consultation de services autres que celui chargé de l'instruction de la demande (Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, Direction de l'Agriculture) ainsi que de la Commission Territoriale d'hygiène et Sécurité publiques. Tous services ou autorités consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas statué dans les délais susvisés, il appartiendra au pétitionnaire de solliciter par écrit une décision expresse de cette autorité, décision qui devra intervenir dans le mois qui suit la demande de statuer.

Article 5 La décision

a La forme

Le Représentant du Gouvernement, autorité compétente, statue obligatoirement par arrêté. 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.

b La notification

La décision sera notifiée au demandeur, copie étant faite obligatoirement au Maire de la commune. Dans l'hypothèse où l'acheminement du courrier ne permettrait pas de joindre le demandeur, la décision sera notifiée au Maire qui devra la faire remettre contre décharge à l'intéressé.

c La validité

Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa notification. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Il peut être prorogé pour une nouvelle année, sur demande de son bénéficiaire adressée à l'autorité compétente un mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles sont soumises le projet n'ont pas évolué de façon défavorable. La décision de prorogation ou de refus est prise par arrêté.

Article 6 La publicité

L'arrêté de permis de construire est affiché dans les locaux de la mairie concernée et ce pendant une durée de un mois à compter de sa réception.

La mention de cet arrêté est de plus affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire. Elle doit comporter le numéro, la date du permis de construire et la nature exacte des travaux.

Article 7 Le certificat de conformité

Le certificat de conformité sera délivré par l'autorité compétente sous forme d'arrêté, après récolement des travaux et ce dans le délai de 2 mois de la réception de la demande formulée par le bénéficiaire du permis de



construire ou par une personne dûment habilitée par lui.

Cet arrêté ne concerne que l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Article 8 Les dispositions des arrêtés antérieurs sont abrogées à compter du 1^{er} septembre 1996 et remplacées par celles du présent arrêté.

Article 9 Le Secrétaire Général, le Commandant de Gendarmerie et le Directeur de l'Équipement sont chargés chacun, en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale.

Fait à Mamoudzou le 31 août 1996

PREFECTURE DE MAYOTTE

REPUBLIQUE FRANCAISE

CABINET

Liberté – Egalité - Fraternité

SERVICE INTERMINISTERIEL DE
DEFENSE ET DE PROTECTION CIVILES

Dzaoudzi, le 09 janvier 2002

ARRETE N° 12 /CAB/SIDPC/2002

portant création de la commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)

LE PREFET DE MAYOTTE
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- Vu la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 relative à Mayotte ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 421-3 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'ordonnance n° 77-450 du 29 avril 1977 portant extension et adaptation aux communes de Mayotte du code des communes ;
Vu le décret du 18 septembre 2001 de Monsieur le Président de la République, nommant Monsieur Philippe DE MESTER, Préfet de Mayotte ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 388/PEL/SG/99 du 28 juillet 1999 portant création de la commission territoriale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- SUR proposition de Monsieur le Directeur des services du Cabinet ;

I - COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE

- Article 1** Une commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public est créée.
- Elle est chargée d'émettre des avis à l'autorité investie du pouvoir de police. Ces avis ne lient pas l'autorité de police sauf dans le cas où des dispositions réglementaires prévoient un avis conforme.

Chapitre 1 ATTRIBUTION DE LA COMMISSION

- Article 2** Relèvent des compétences de cette commission :
- les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation,



- les demandes de dérogations,
- les adaptations au règlement de sécurité dues aux spécificités de la Collectivité Départementale de Mayotte.

Article 3 La commission départementale de sécurité n'a pas compétence en matière de solidité. Elle ne peut rendre un avis dans les domaines mentionnés à l'article 2 que lorsque les contrôles techniques obligatoires selon les lois et règlements en vigueur ont été effectués et que les conclusions de ceux-ci lui ont été communiquées.

Chapitre 2 COMPOSITION DE LA COMMISSION

Article 4 La commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public est présidée par le Préfet ou son représentant (membre du Corps Préfectoral ou fonctionnaire de catégorie A).

1° Sont membres de la commission avec voix délibérative pour toutes les attributions, les personnes désignés ci-après ou leurs représentants :

- le Préfet,
- le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles,
- le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours, titulaire du Brevet de Prévention,
- le Directeur de l'Équipement,
- le Commandant de la Compagnie de Gendarmerie ou le Directeur de la Sécurité Publique, selon les zones de compétence,
- le Maire de la commune concernée ou à défaut un élu désigné.

2° Sont membres de la commission avec voie délibérative en fonction des affaires traitées :

- les représentants des services de l'état dont la présence s'avère nécessaire pour l'examen des dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Article 5 Le président peut appeler à siéger, à titre consultatif, les représentants des administrations, ainsi que toute personne qualifiée non membre de la commission.

Article 6 Il est créé un groupe de visite de la commission départementale de sécurité.

Le groupe établit un rapport à l'issue de chaque visite. Ce rapport est conclu par une proposition d'avis, il est signé de tous les membres présents en faisant apparaître la position de chacun. Ce document permet à la commission départementale de sécurité de délibérer.

Le groupe de visite comprend obligatoirement :

- le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles ou son suppléant,
- le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours ou son suppléant,
- le Directeur de l'Équipement ou son suppléant,
- le Commandant du Groupement de Gendarmerie ou le Directeur de la Sécurité Publique ou leur suppléant
- le Maire ou son représentant

Chapitre 3 FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

Article 7 La convocation écrite comportant l'ordre du jour est adressée aux membres de la commission, dix jours au

moins avant la date de chaque réunion. Ce délai ne s'applique pas lorsque la commission souhaite tenir une seconde réunion ayant le même objet.

Article 8 Le maître d'ouvrage, l'exploitant, l'organisateur, le fonctionnaire ou l'agent spécialement désigné, conformément aux dispositions de l'article R 123-16 du code de la construction et de l'habitation, est tenu d'assister aux visites de sécurité.

Il est entendu à la demande de la commission ou sur sa demande. Il n'assiste pas aux délibérations de la commission.

Article 9 La commission émet un avis favorable ou un avis défavorable.

Article 10 L'avis est obtenu par le résultat du vote à la majorité des membres présents ayant voix délibérative. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les avis écrits motivés, favorables ou défavorables, prévus à l'article 19 sont pris en compte lors de ce vote.

Article 11 Dans le cadre de sa mission d'étude, de contrôle et d'information prévue à l'article R. 123-35 du code de la construction et de l'habitation, la commission peut proposer à l'autorité de police la réalisation de prescriptions.

Article 12 Un compte-rendu est établi au cours des réunions de la commission ou, à défaut, dans les huit jours suivant la réunion. Il est signé par le président de séance et approuvé par tous les membres présents.

Article 13 Le président de séance signe le procès-verbal portant avis de la commission pour les attributions prévues à l'article 2.

Article 14 La saisine par le maire de la commission départementale de sécurité en vue de l'ouverture d'un établissement recevant du public doit être effectuée au minimum 15 jours avant la date d'ouverture prévue.

Article 15 En application de l'article 3 du présent arrêté, lors du dépôt de la demande de permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ou de l'autorisation de travaux prévue à l'article R. 123-23 du code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre.

Article 16 Lors de la demande d'autorisation d'ouverture, la commission constate que les documents suivants figurent au dossier :

- l'attestation par laquelle le maître de l'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur,
- l'attestation du bureau de contrôle, lorsque son intervention est obligatoire, précisant que la mission de solidité a bien été exécutée. Cette attestation est complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant de la solidité de l'ouvrage.

Ces documents sont fournis par le maître d'ouvrage

Article 17 Avant toute visite d'ouverture, les rapports relatifs à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique établis par les personnes ou organismes agréés lorsque leur intervention est prescrite, doivent être fournis à la commission départementale de sécurité.

Article 18 : En l'absence des documents visés aux articles 16 et 17 du présent arrêté, qui doivent être remis avant la visite, la commission départementale de sécurité ne peut se prononcer.

Article 19 : En cas d'absence des représentants des services de l'état, membres de la commission (Article 4-1 du présent arrêté) ou de leur suppléant, du maire de la commune concerné ou de l'élu désigné par lui, ou, faute de leurs avis écrits et motivés la commission ne peut délibérer.

Article 20 Le secrétariat de la commission est assuré par le Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles.



II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article 21 Le contenu des textes suivants est applicable dans la Collectivité Départementale de Mayotte :

- Article L.123-2 du code de la construction et de l'habitation
- Article R. 123-1 à R.123-52 du code de la construction et de l'habitation
- Article R 152-4 et R 152-5 du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
- Arrêté du 22 juin 1990 modifié relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (Dispositions applicables aux établissements de 5eme catégorie)
- Arrêté du 12 décembre 1984 modifié portant disposition particulière aux établissements du type L.
- Arrêté du 22 décembre 1981 modifié portant disposition particulière aux établissements du type M
- Arrêté du 21 juin 1982 modifié portant disposition particulière aux établissements du type N et O
- Arrêté du 7 juillet 1983 modifié portant disposition particulière aux établissements du type P
- Arrêté du 4 juin 1982 modifié portant disposition particulière aux établissements du type R et X
- Arrêté du 12 juin 1995 modifié portant disposition particulière aux établissements du type S et Y
- Arrêté du 18 novembre 1987 modifié portant disposition particulière aux établissements du type T
- Arrêté du 23 mai 1989 modifié portant disposition particulière aux établissements du type U
- Arrêté du 21 avril 1983 modifié portant disposition particulière aux établissements du type V et W
- Arrêté du 6 janvier 1983 modifié portant disposition particulière aux établissements du type PA et SG
- Arrêté du 23 janvier 1985 modifié portant disposition particulière aux établissements du type CTS
- Arrêté du 9 janvier 1990 modifié portant disposition particulière aux établissements du type EF
- Circulaire du 20 avril 1988 relative à la sécurité des grands rassemblements

Article 22 Sont remplacés dans le contenu des textes précités à l'article 21, les mots « Département » par « Collectivité Départementale de Mayotte » et les mots « Commission Consultative Départementale de la protection civile » par « Commission Départementale de Sécurité ».

Article 23 L'arrêté préfectoral n° 388/PEL/SG/99 du 28 juillet 1999 portant création de la commission territoriale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) est abrogé.

Article 24 Messieurs le Secrétaire Général, le Directeur de Cabinet, le Directeur de l'Équipement, le Commandant de la Compagnie de Gendarmerie, le Directeur de la Sécurité Publique, le Chef du Service Interministériel de Défense et Protection Civiles, le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours et les Maires des communes de Mayotte, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Le Préfet de Mayotte,

Signé

Philippe DE MESTER

**ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RENDUS APPLICABLES A MAYOTTE
PAR L'ARRETE PREFECTORAL
N°12/CAB/SIDPC/2002 du 9 janvier 2002**

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION. (Partie Législative)

CHAPITRE III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public

Article L123-2

Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION. (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

CHAPITRE III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public

Article R123-1

Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

SECTION I : Définition et application des règles de sécurité

Article R123-2

Pour l'application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Article R123-3

(Décret n° 78-1296 du 21 décembre 1978 Journal Officiel du 4 janvier 1979)

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement, y compris les handicapés.

Le règlement de sécurité prévu à l'article R. 123-12 ci-dessous précise, pour chaque catégorie d'établissement, l'effectif au-delà duquel la présence de personnes handicapées circulant en fauteuil roulant nécessite l'adoption de mesures particulières de sécurité.

Article R123-4

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Article R123-5

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de



réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu .

Article R123-6

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

Article R123-7

Les sorties et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser. Tout établissement doit disposer de deux sorties au moins.

Article R123-8

L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

Article R123-9

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables classés en 1^{re} catégorie en exécution de la loi n. 76-663 du 16 juillet 1976 relative aux installations classées sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.

Article R123-10

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Article R123-11

L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.

Article R123-12

Le ministre de l'intérieur précise dans un règlement de sécurité pris après avis de la commission centrale de sécurité prévue à l'article R. 123-29 les conditions d'application des règles définies au présent chapitre. Il indique notamment les conditions dans lesquelles il doit être procédé à l'essai des matériaux, à l'entretien et à la vérification des installations, à l'emploi et à la surveillance des personnes, à l'exécution des travaux.

Le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement. La modification du règlement de sécurité est décidée dans les formes définies au premier alinéa du présent article. Le ministre détermine dans quelles limites et sous quelles conditions les prescriptions nouvelles sont appliquées aux établissements en cours d'exploitation.

Article R123-13

Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées. Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées. Ces prescriptions et ces mesures sont décidées, soit par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire lorsque la décision est prise au moment de cette délivrance, soit par l'autorité de police dans les autres cas ; elles sont prises après avis de la commission de sécurité compé-

tente mentionnée aux articles R. 123-34 et R. 123-38.

Toutefois, les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la commission consultative départementale de la protection civile.

Article R123-14

Les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité. Le maire, après consultation de la commission de sécurité compétente, peut faire procéder à des visites de contrôle dans les conditions fixées aux articles R. 123-45 et R. 123-48 à 123-50 afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.

Article R123-15

Les établissements relevant de personnes de droit public qui n'ont pas le caractère d'établissements publics à caractère industriel ou commercial sont soumis aux dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité dans les conditions définies au présent article et aux articles R. 123-16 et R. 123-17.

Tous les projets de construction sont soumis à l'avis de la commission de sécurité compétente. Dans le cas d'utilisation de procédés de construction destinés à être répétés, lorsque les projets de base doivent être acceptés ou agréés par le ministre intéressé, ils doivent être en outre soumis à l'avis de la commission centrale de sécurité. Les projets définitifs particuliers à un établissement déterminé sont alors examinés par la commission de sécurité compétente qui prend acte de l'autorisation préalablement intervenue en ce qui concerne les procédés en question et constate la conformité avec le projet de base.

Article R123-16

Des arrêtés du ministre de l'intérieur et des ministres intéressés établissent la liste des établissements dépendant de personnes de droit public où l'application des dispositions destinées à garantir la sécurité contre les risques d'incendie et de panique est assurée sous la responsabilité de fonctionnaires ou agents spécialement désignés. Ces arrêtés désignent en même temps et pour chaque type d'établissement les catégories de fonctionnaires ou agents responsables respectivement pendant la période de construction et jusqu'à l'ouverture, et en cours d'exploitation. Pendant la construction, et indépendamment des responsabilités qui incombent aux promoteurs et constructeurs, le responsable désigné veille, pendant toute la durée d'exécution des travaux, à la bonne exécution des prescriptions de sécurité arrêtées après avis de la commission de sécurité. Lors de la réception des travaux et avec le concours et l'avis des membres de la commission de sécurité, il s'assure que ces prescriptions ont été respectées ; il fait toute proposition utile à l'autorité compétente en ce qui concerne l'ouverture éventuelle de l'établissement. En cours d'exploitation, le responsable désigné prend ou propose, selon l'étendue de ses compétences administratives, les mesures de sécurité nécessaires et fait visiter l'établissement par la commission de sécurité selon la périodicité prévue par le règlement de sécurité. Les procès-verbaux de visite lui sont remis ; ils sont remis également au chef de service compétent de chaque administration. Il appartient à chacun d'eux de prendre toutes mesures d'urgence et d'en référer à l'autorité compétente. Un exemplaire du procès-verbal est transmis au maire de la commune intéressée. Le préfet établit, en exécution des arrêtés prévus au premier alinéa du présent article et des instructions complémentaires éventuellement données au chef de service compétent, la liste des fonctionnaires chargés de suivre l'application des dispositions réglementaires.

Article R123-17

Les ministres intéressés et le ministre de l'intérieur fixent, après consultation de la commission centrale, les règles de sécurité et les modalités de contrôle applicables : Aux locaux qui, étant situés sur le domaine public du chemin de fer, sont rigoureusement indispensables à l'exploitation de celui-ci ; Aux établissements pénitentiaires ; Aux établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre des armées.

SECTION II : Classement des établissements

Article R123-18

Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.



Article R123-19

Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications.

Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité. Pour l'application des règles de sécurité, il y a lieu de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements.

Les catégories sont les suivantes :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes ;
- 2e catégorie : de 701 à 1500 personnes ;
- 3e catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4e catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ;
- 5e catégorie : établissements faisant l'objet de l'article R. 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Article R123-20

Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la commission de sécurité compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

Article R123-21

La répartition en types d'établissements prévue à l'article R. 123-18 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité compétente, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation.

SECTION III : Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement

Article R123-22

Le permis de construire ne peut être délivré qu'après consultation de la commission de sécurité compétente.

Article R123-23

Les travaux qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. Il en est de même pour toute créa-

tion, tout aménagement ou toute modification des établissements.

Article R123-24

Les dossiers soumis à la commission de sécurité compétente en vue de recueillir son avis en application des articles précédents doivent comporter toutes les précisions nécessaires pour qu'on puisse s'assurer qu'il a été satisfait aux conditions de sécurité prévues au présent chapitre, notamment en ce qui concerne la nature de l'établissement et les conditions d'exploitation, la situation et la superficie, le mode de construction du gros oeuvre et des toitures. Une notice descriptive précise les matériaux utilisés tant pour le gros oeuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs. Des plans doivent indiquer les largeurs de tous les passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties. Ils doivent comporter des renseignements sommaires ou des tracés schématiques concernant :

- les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension ;
- l'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation ;
- l'emplacement des chaufferies, leurs dimensions, leurs caractéristiques principales compte tenu de l'encombrement des chaudières ; l'emplacement des conduits d'évacuation des produits de combustion, d'amenée de l'air frais, d'évacuation des gaz viciés ; l'emplacement et les dimensions des locaux destinés au stockage du combustible, le cheminement de ce combustible depuis la voie publique ;
- les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Ces plans et tracés divers de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur.

Article R123-25

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours contre l'incendie sont adressés au maire dans les conditions fixées par le règlement de sécurité.

Article R123-26

En l'absence de décision de l'administration, les créations d'établissements, ainsi que les travaux et aménagements mentionnés aux articles R. 123-23 et R. 123-25 peuvent être commencés dans le délai de trois mois qui suit le dépôt du dossier . Si le dossier est incomplet et si l'administration en a fait part aux demandeurs dans les trois mois, ce délai commence à courir à la date de réception des pièces complémentaires.

SOUS-SECTION I : Généralités

Article R123-27

Le maire assure, en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

Article R123-28

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Le représentant de l'Etat dans le département peut prendre, pour toutes les communes du département ou pour plusieurs d'entre elles, ainsi que dans tous les cas où il n'y est pas pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives à la sécurité dans les établissements recevant du public.

Ce droit n'est exercé à l'égard des établissements d'une seule commune ou à l'égard d'un seul établissement qu'après qu'une mise en demeure adressée au maire est restée sans résultat.

SOUS-SECTION II : Commissions de sécurité

Article R123-29

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Il est créé auprès du ministre de l'intérieur une commission centrale de sécurité.



Cette commission, dont les membres sont nommés par arrêté du ministre de l'intérieur, comprend :

1. Des membres permanents, à savoir :

- quatre représentants du ministre de l'intérieur ;
- deux représentants du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;
- un représentant de chacun des ministres chargés respectivement de l'éducation, de la culture, des installations classées, de l'industrie, du commerce et de l'artisanat, de la santé, du travail, de l'information, de la jeunesse et des sports, du tourisme ;
- le préfet de Paris ;
- le préfet de police ;
- deux représentants de l'Etat dans le département désignés par le ministre de l'intérieur ;
- deux maires désignés par le ministre de l'intérieur ;
- deux conseillers généraux désignés par le ministre de l'intérieur ;
- le général commandant la brigade des sapeurs-pompiers de Paris ;
- l'architecte en chef et le directeur du laboratoire central de la préfecture de police ;
- l'ingénieur général, chef du service technique des travaux neufs, l'ingénieur général, chef du service des bâtiments, et l'architecte général de la ville de Paris ;
- le président de la fédération nationale des sapeurs-pompiers ;
- un représentant de l'union technique de l'électricité ;
- un représentant de l'association technique du gaz de France ;
- cinq membres désignés par le ministre de l'intérieur en raison de leur compétence.

2. Des membres qui ne sont appelés à siéger que pour les affaires de leur compétence, à savoir :

- le directeur général du centre national de la cinématographie ;
- deux représentants des exploitants des établissements de spectacles ;
- deux représentants des exploitants des autres établissements ;
- deux représentants du personnel des établissements de spectacles ;
- deux représentants du personnel des autres établissements ;
- un représentant de l'institut national de la consommation ;
- le cas échéant, tout représentant des ministres qui ne sont pas désignés ci-dessus.

Article R123-30

La commission centrale de sécurité est présidée par le ministre de l'intérieur ou un de ses représentants.

La durée du mandat des membres qui ne sont pas désignés en qualité est de trois ans. En cas de décès ou de démission de l'un d'entre eux en cours de mandat, son remplaçant est désigné pour la durée du mandat qui reste à courir.

Tout membre désigné pour siéger au sein de la commission peut, en cas d'empêchement, se faire remplacer.

Le secrétariat de la commission est assuré par un agent de la direction de la sécurité civile.

Article R123-31

La commission centrale de sécurité est appelée à donner son avis sur toutes les questions relatives à la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent chapitre, sur les conditions d'application de ce texte, ainsi que sur toutes les questions que le ministre de l'intérieur soumet à son examen.

Elle est obligatoirement consultée sur les projets de modification du règlement de sécurité ainsi que dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article R. 123-15.

Article R123-32

Le ministre de l'intérieur, après avis de la commission centrale de sécurité, peut constituer au sein de cette commission une sous-commission permanente et des sous-commissions techniques dont il fixe les attributions.

Ces sous-commissions peuvent recevoir des délégations de la commission centrale.

Article R123-33

La commission centrale et les sous-commissions peuvent s'adjoindre pour leurs travaux, en tant que de besoin, et à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence. La commission et les sous-commissions sont convoquées à l'initiative du ministre de l'intérieur.

Article R123-34

La commission de sécurité compétente à l'échelon du département est la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n. 65-1048 du 2 décembre 1965, modifié par le décret n. 70-818 du 10 septembre 1970.

Article R123-35

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

La commission consultative départementale de la protection civile est l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du représentant de l'Etat dans le département et du maire. Elle assiste ces derniers dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'ils sont appelés à prendre en vue d'assurer la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent chapitre.

Elle est chargée notamment :

- D'examiner les projets de construction, d'extension, d'aménagement et de transformation des établissements, que l'exécution des projets soit ou ne soit pas subordonnée à la délivrance d'un permis de construire ;
- De procéder aux visites de réception, prévues à l'article R. 123-45, desdits établissements et de donner son avis sur la délivrance du certificat de conformité prévu par l'article L. 460-2 du code de l'urbanisme et sur la délivrance de l'autorisation d'ouverture des établissements ;
- De procéder, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du représentant de l'Etat dans le département, à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires.

Article R123-36

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

La commission consultative départementale de la protection civile est seule compétente pour donner un avis se rapportant aux établissements classés dans la 1^{re} catégorie prévue à l'article R. 123-19.

Elle examine toutes questions et demandes d'avis présentées par les maires ou par les commissions d'arrondissement ou les commissions communales ou intercommunales.

En cas d'avis défavorable donné par ces commissions, les exploitants peuvent demander que la question soit soumise à la commission départementale.

La commission départementale propose au représentant de l'Etat dans le département le renvoi au ministre de l'intérieur des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la commission centrale de sécurité.

Article R123-37

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)



Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut constituer des sous-commissions dont il fixe la compétence et charger certains membres de la visite des établissements assujettis au présent chapitre.

Article R123-38

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut créer des commissions de sécurité d'arrondissement et, en cas de besoin et après consultation des maires, des commissions communales ou intercommunales.

Il en fixe la composition.

Article R123-39

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Le représentant de l'Etat dans le département fixe les attributions et les circonscriptions des commissions de sécurité mentionnées à l'article R. 123-38. Il peut notamment, sauf dans les cas prévus à l'article R. 123-36, charger ces commissions d'étudier, aux lieux et places de la commission consultative départementale de la protection civile, certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de cette dernière.

Article R123-40

La commission d'arrondissement est présidée par le sous-préfet. La commission communale ou intercommunale est présidée, soit par le maire de la commune où elle a son siège, soit, si sa compétence s'étend sur toute la circonscription d'une communauté urbaine ou d'un district urbain, par le président de la communauté ou district, soit, si sa compétence est celle d'un syndicat intercommunal à vocations multiples, par le président de ce syndicat.

Article R123-41

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Les commissions se réunissent sur convocation de leur président ou à la demande du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'il ne préside pas la commission, chaque maire assiste de droit, avec voix délibérative, à la réunion où il est procédé à l'examen des affaires concernant des établissements situés dans sa commune.

Les représentants des administrations intéressées ainsi qu'une ou plusieurs personnes qualifiées par leur compétence peuvent être désignés pour siéger à la commission d'arrondissement, à la commission communale ou intercommunale de sécurité avec voix consultative.

Le secrétariat est assuré selon le cas par un fonctionnaire ou un agent de la sous-préfecture, de la commune ou de l'établissement public.

Article R123-42

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Les membres permanents de la commission centrale de sécurité dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission consultative départementale de la protection civile, des commissions de sécurité d'arrondissement et des commissions communales et intercommunales de sécurité, ou leurs représentants dûment mandatés, ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une commission délivrée à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département.

SOUS-SECTION III : Organisation du contrôle des établissements

Article R123-43

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur et des ministres intéressés. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.

Article R123-44

Les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications prévues à l'article précédent sont tenus à la disposition des membres des commissions de sécurité. Ils sont communiqués au maire.

Le maire, après avis de la commission de sécurité compétente, peut imposer des essais et vérifications supplémentaires.

Article R123-45

Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites peuvent être faites sur place par la commission de sécurité compétente.

Avant toute ouverture des établissements au public ainsi qu'avant la réouverture des établissements fermés pendant plus de dix mois, il est procédé à une visite de réception par la commission. Celle-ci propose les modifications de détail qu'elle tient pour nécessaires.

Sauf dans le cas prévu à l'article R. 123-14, l'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture.

Article R123-46

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Le maire autorise l'ouverture par arrêté pris après avis de la commission.

Cet arrêté est notifié directement à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Article R123-47

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de la protection civile.

Article R123-48

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la commission de sécurité compétente. Ces visites ont pour but notamment :

- de vérifier si les prescriptions du présent chapitre ou les arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire pris en vue de son application sont observés et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement ;
- de s'assurer que les vérifications prévues à l'article R. 123-43 ont été effectuées ;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.



Article R123-49

Les exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal.

Le maire notifie le résultat de ces visites et sa décision aux exploitants soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception .

Article R123-50

Les services de police et de gendarmerie peuvent, pendant les heures d'ouverture, vérifier la régularité de la situation administrative des établissements recevant du public et relever les infractions aux règles de sécurité.

Article R123-51

Dans les établissements soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

SECTION V : Sanctions administratives

Article R123-52

(Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 art. 6 Journal Officiel du 3 juin 1983)

Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux, la fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent chapitre peut être ordonnée par le maire, ou par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions fixées aux articles R. 123-27 et R. 123-28.

La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité compétente. L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

SECTION II : Immeubles recevant du public

Article R152-4

(Décret n° 85-956 du 11 septembre 1985 art. 1 à 3 Journal Officiel du 12 septembre 1985 en vigueur le 1er octobre)

(Décret n° 89-989 du 29 décembre 1989 art. 1er Journal Officiel du 31 décembre 1989 en vigueur le 1er janvier 1990)

(Décret n° 93-726 du 29 mars 1993 art. 2 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er mars 1994)

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues notamment aux articles L. 480-2 à L. 480-9 du code de l'urbanisme et L. 152-2 à L. 152-9 du présent code, tout constructeur, propriétaire, exploitant d'un établissement soumis aux dispositions du présent chapitre qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-21, 3e alinéa , R. 123-23, R. 123-25, R. 123-43 et R. 123-44, est puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et, en cas de récidive, d'une amende de 20 000 F.

Est puni des mêmes peines tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle prévues à l'article R. 123-45, 2e alinéa, sans l'autorisation d'ouverture prévue à

l'article R. 123-46. Dans ces deux cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouverture. Est puni des mêmes peines quiconque contrevient aux obligations définies à l'article R. 123-7, alinéa 2, et aux articles R. 123-8, R. 123-9 et R. 123-11.

Article R152-5

(Décret n° 85-956 du 11 septembre 1985 art. 1 à 3 Journal Officiel du 12 septembre 1985 en vigueur le 1er octobre)

(Décret n° 89-989 du 29 décembre 1989 art. 1er Journal Officiel du 31 décembre 1989 en vigueur le 1er janvier 1990)

(Décret n° 93-726 du 29 mars 1993 art. 2 Journal Officiel du 30 mars 1993 en vigueur le 1er mars 1994)

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal et à l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme et l'article L. 152-10 du présent code, quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles R. 123-45 et R. 123-48 est puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe. En cas de récidive, la peine d'amende est celle prévue pour les contravention de la cinquième classe en récidive.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui contrevient aux dispositions des articles R. 123-49, 1er alinéa, et R. 123-51.



REPUBLIQUE FRANCAISE
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE
ARRETE N°582/SG/DIRAD

REPRESENTATION
GOUVERNEMENT

fixant les formes et conditions de la DU
déclaration d'intention d'aliéner établie par
le propriétaire d'un bien soumis au droit de
préemption.

DIRAD

LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- Vu la loi n° 76-1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte modifiée par la loi n° 79-1113 du 22 décembre 1979 ;
- Vu l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation de dispositions du code de l'urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte ;
- Vu la loi n° 91-1379 du 28 décembre 1991 portant ratification de l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 ;
- Vu l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la Collectivité Territoriale de Mayotte ;
- Vu la loi n° 99-1038 du 9 décembre 1999 portant ratification de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 ;
- Vu le décret du 15 juillet 1998 de Monsieur le Président de la République, nommant Monsieur Pierre BAYLE, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu le décret n° 99-1021 du 1^{er} décembre 1999 relatif à la délégation des pouvoirs propres au représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu le décret n° 2000-464 du 29 mai 2000 portant extension et adaptation à la Collectivité Territoriale de Mayotte du code de l'urbanisme (deuxième partie : réglementaire) et notamment son article R210-4 .
- Vu la convention du 26 septembre 1998 passée entre l'Etat, la Collectivité Territoriale de Mayotte et le Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles (CNSEA), relative à la mise en œuvre de la politique foncière définie par la Collectivité Territoriale de Mayotte et ses avenants n° 1 du 17 mai 1999 et n° 2 du 10 janvier 2000 ;

Sur proposition du Secrétaire Général ;

ARRETE

- Article 1** La déclaration d'intention d'aliéner prévue à l'article R210-4 du décret du 29 mai 2000 susvisé est présentée selon les formes et conditions fixées à l'annexe 1 du présent arrêté.
- Article 2** Pour le cas de la vente d'appartements, la déclaration d'intention d'aliéner est présentée de manière simplifiée selon les modalités fixées à l'annexe 2.
- Article 3** Toute déclaration d'intention d'aliéner est accompagnée des pièces suivantes :

- .. plan croquis du terrain ;
- .. certificat d'immatriculation et de situation juridique ;
- .. procuration pour le mandataire en cas d'indivision ;
- .. certificat d'hérédité, le cas échéant ;
- .. certificat de raccordement postal ;
- .. à titre facultatif, la fiche descriptive du projet de l'acheteur.

Article 4 Le secrétaire Général, le Directeur des services fiscaux et le Chef de mission du CNASEA à Mayotte sont chargés, chacun en ce qui concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale de Mayotte.

Fait à Mamoudzou, le 3 novembre 2000



TEXTES COMPLEMENTAIRES



Sommaire

- ❑ *Loi n°83-7 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat (loi Defferre), modifiée par la loi n° 95-115 du 4 février 1995.*
- ❑ *Arrêté n°932/SG du 3 juin 1992 « Portant création de la commission d'harmonisation des documents d'urbanisme »*
- ❑ *Arrêté n°394/SGA/ENV du 17 juin 1997 « Déterminant la liste des ouvrages à soumettre à étude d'impact préalable et modalités de mise à disposition du public »*
- ❑ *Ordonnance n°98-526 du 24 juin 1998 « Réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte »*
- ❑ *Arrêté n°739/SG/DIRAD du 18 novembre 1998 « Portant organisation du fonctionnement de la commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales »*
- ❑ *Arrêté n°909/DR du 17 décembre 1996 « Fixant les conditions d'ouverture et d'installation des débits de boissons dans la collectivité territoriale de Mayotte »*
- ❑ *Arrêté n°06/DE du 3 janvier 1997 « Relatif à l'implantation des containers »*
- ❑ *Arrêté n°04/SGA/ENV du 13 janvier 2003 « Fixant les procédures d'instruction d'étude d'impact et de notice d'impact, les conditions de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et la liste des Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (IOTA) dont la réalisation doit être précédée par une étude d'impact ou une notice d'impact »*

LOI 83-8 du 07 Janvier 1983

**Loi relative à la répartition de compétences
entre les communes, les départements, les régions et l'Etat
loi Defferre.**

Entrée en vigueur le 09 Janvier 1983

Modifiée par la loi 95-115 du 4 février 1995

(dispositions applicables à Mayotte)

**Des compétences nouvelles des communes, des départements et des régions.
De la planification régionale, du développement économique et de l'aménagement du territoire.**

Article 34 quater

Créé par Loi 95-115 4 Février 1995 art 88 II JORF 5 février 1995 .

Pour la collectivité territoriale de Mayotte, le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire exprime les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire, d'environnement, de développement durable, de grandes infrastructures de transport et de grands équipements et services d'intérêt national. Il veille à la cohérence des projets d'équipement avec les politiques de l'Etat, de la collectivité territoriale et des communes ayant une incidence sur l'aménagement et la cohésion du territoire.

« Il prend en compte les projets d'investissement de l'Etat ainsi que ceux de la collectivité territoriale, des communes et des établissements ou organismes publics qui ont une incidence sur l'aménagement du territoire.

« Il est élaboré par le conseil général et approuvé par le représentant du Gouvernement. Les communes et groupements de communes compétents en matière d'aménagement ou d'urbanisme sont associés à l'élaboration de ce schéma. A l'issue de cette élaboration et avant approbation par le représentant du Gouvernement, le projet leur est soumis pour avis.

« Avant son adoption par le représentant du Gouvernement, le projet de schéma régional du territoire, assorti des observations formulées par la collectivité, les communes ou les établissements publics associés à son élaboration, est mis, pour consultation, à la disposition du public pendant deux mois.

« Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire fait l'objet tous les cinq ans d'une évaluation et d'un réexamen.

« Le contrat de plan entre l'Etat et la collectivité territoriale, prévu à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 précitée, tient compte des orientations retenues par le schéma régional ».

**De la dotation globale d'équipement
DGE**

Article 104-1

Modifié par Loi 96-142 21 Février 1996 art 12 JORF 24 février 1996

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de répartition de cette quote-part entre les communes et les groupements concernés.

La dotation globale d'équipement des communes de la collectivité territoriale de Mayotte et des circonscriptions territoriales de Wallis-et-Futuna, ainsi que de leurs groupements, est attribuée par le représentant de l'Etat sous forme de subventions pour la réalisation d'une opération déterminée.



Ces subventions doivent leur être notifiées en totalité au cours du premier trimestre de l'année civile ; dès réception de la notification, les communes peuvent engager les travaux auxquels se rapportent les subventions.

Article 106 quater

Créé par Loi 85-1352 20 Décembre 1985 art 8 JORF 21 décembre 1985 .

Les collectivités territoriales de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon bénéficient de la dotation globale d'équipement des départements prévue aux articles 105 et 106 ter dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Dispositions diverses et transitoires.

Article 120

Modifié par Loi 85-1352 20 Décembre 1985 JORF 21 décembre 1985 .

Les dispositions de la présente loi seront étendues aux communes des territoires d'outre-mer et de la collectivité territoriale de Mayotte par des lois qui les adapteront à la situation particulière de chacun de ces territoires. Toutefois, les dispositions des articles 101 à 104-1 de la présente loi leur sont immédiatement applicables.

Article 123

Le Gouvernement soumettra au Parlement, quatre ans après la date de publication de la présente loi, un rapport sur les résultats financiers de l'application de celle-ci et sur les mesures qui apparaîtraient nécessaires. La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Travaux préparatoires Sénat :

- Projet de loi n° 409 (1981-1982) ;
- Lettre rectificative n° 516 (1981-1982) ;
- Rapport de M Girod, au nom de la commission des lois (tomes I et II), n° 16 (1982-1983) ;
- Avis de la commission des affaires économiques n° 17 ; finances n° 18 ; affaires culturelles n° 19 ; affaires sociales n° 47 ;
- Discussion les 21, 28, 29 octobre 1982, 2, 4 et 5 novembre 1982 ;
- Adoption, après déclaration d'urgence, le 5 novembre 1982.
- Assemblée nationale :
- Projet de loi, adopté par le Sénat, n° 1215 ;
- Rapport de M Worms, au nom de la commission des lois, n° 1240 ;
- Discussion les 29, 30 novembre, 1er et 2 décembre 1982 ;
- Adoption le 2 décembre 1982.

Assemblée nationale :

Rapport de M Worms, au nom de la commission mixte paritaire, n° 1287 ;

Discussion et adoption le 14 décembre 1982.

Sénat :

Projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, n° 119 (1982-1983) ;

Rapport de M Girod, au nom de la commission mixte paritaire, n° 137 (1982-1983) ;

Discussion et adoption le 17 décembre 1982.

REPUBLIQUE FRANCAISE
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE N°932/SG

Portant création de la Commission
d'harmonisation des documents
d'urbanisme.

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

- Vu** la loi n° 76.1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte, modifiée par la loi N° 79.1113 du 22 décembre 1979 ;
- Vu** le décret du 17 octobre 1990 de Monsieur le Président de la République nommant Monsieur Jean-Paul COSTE, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu** l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 relative au code de l'urbanisme applicable dans la collectivité territoriale de Mayotte ;

Sur proposition du Secrétaire Général

ARRETE

- Article 1** Il est institué une commission d'harmonisation des documents d'urbanisme prévu par l'article L. 111.1 de l'ordonnance 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation de dispositions du code de l'urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte.
- Article 2** La commission recueille les demandes de modifications des documents d'urbanisme visés à l'article 1 et donne son avis sur la comptabilité de ces modifications avec les prescriptions de l'ordonnance précitée.
- Article 3** Cette commission est composée de :
- M. le Préfet, Représentant du Gouvernement, Président, ou son représentant
 - M. le Directeur de l'Agriculture et de la Forêt (ou son représentant)
 - M. le Délégué à l'Environnement
 - M. le Directeur de l'Equipement (ou son représentant)
- Article 4** Monsieur le Secrétaire Général est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié partout où besoin sera et inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale de Mayotte.

Fait à Mamoudzou le 3 juin 1992

REPUBLIQUE FRANCAISE



COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE N°394/SG/ENV

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

Déterminant la liste des
ouvrages à soumettre à étude d'impact
préalable et modalités de mise à
disposition des dossiers au public

DELEGATION A L'ENVIRONNEMENT

LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- Vu** la loi N° 76.1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte, modifiée par la loi N° 79.1113 du 22 décembre 1979;
- Vu** le décret du 27 janvier 1996 de Monsieur le Président de la République, nommant Monsieur Philippe BOISADAM, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu** l'ordonnance n° 92-1071 du 1^{er} octobre 1992 portant extension et adaptation dans la Collectivité Territoriale de Mayotte de dispositions législatives à la protection de la nature et de l'environnement ;

CONSIDERANT

que l'article 3 de l'ordonnance n° 92-1071 du 1^{er} octobre 1992 susvisé autorise le Représentant du Gouvernement à Mayotte à fixer par arrêté :

- 1) La liste des catégories d'aménagements, d'ouvrages et travaux dont la réalisation doit être précédée par une étude d'impact et les seuils et critères qui servent à les définir. Ces seuils ou critères pourront être modulés pour tenir compte de la sensibilité du milieu et des zones qui bénéficient au titre de l'environnement d'une protection d'ordre législatif ou réglementaire ;
- 2) Les conditions dans lesquelles l'étude d'impact sera mise à la disposition du public ;

Sur proposition du Secrétaire Général Adjoint :

ARRETE

Article 1 Les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages prescrits par le présent arrêté sont réalisées par le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage et sont à sa charge. La dénomination précise et complète du ou des auteurs de l'étude doit figurer sur le document final.

Les préoccupations d'environnement sont prises en compte par les documents d'urbanisme dans le cadre des procédures qui leur sont proposées. La réalisation d'aménagements ou d'ouvrages répertoriés dans le présent arrêté donne lieu à l'élaboration d'une étude d'impact.

Article 2 Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Le contenu comprendra au minimum une analyse de l'état initial du site et de son environnement l'étude des modifications que le projet engendrerait et les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables pour l'environnement.

Article 3 Les ouvrages suivants sont soumis à étude d'impact

- Ouvrages et travaux sur le domaine public fluvial et maritime y compris installations à vocation aquacole ou piscicole sauf travaux de modernisation ;
- Voies publiques et privées hors agglomération et notamment création de pistes forestières sauf travaux de renforcement sans modification d'emprise ;
- Abattage ou destruction de mangroves quelles que soient les surfaces ;
- Transport et distribution d'électricité de tension supérieure ou égale à 63 KW,
- Transport et aménagement de stockage de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques sauf travaux de modernisation des canalisations et ouvrages ;
- Aménagements ou ouvrages soumis à autorisation au titre de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 ;
- Réservoir de stockage d'eau d'une hauteur supérieure à 10 m et retenues colinéaires sauf réseaux enterrés et semi enterrés ;
- Aménagement de terrains terrestres ou aquatiques pour la pratique de sports ou loisirs motorisés d'une emprise totale supérieure à 4 ha ;
- Défrichements portant sur une superficie supérieure à 5 ha ;
- Réseaux de télécommunications sauf travaux d'installation et de modernisation intéressant les réseaux de câbles et de conducteurs ;
- Immeubles de plus de 15 m de haut ;
- Ouvertures de carrières et affouillement, remblais portant sur une superficie supérieure à 1000 m² ou sur une quantité de matériaux supérieure à 2000 tonnes ;
- Tous travaux de dragage, de déroctage et d'ensouillage dans le lagon, rivières ou sur les pentes de récifs coralliens ;
- Travaux et ouvrages de défense contre la mer sauf travaux d'une emprise totale inférieure à 2000 m² ;
- Construction soumise à permis de construire et lotissements permettant la construction d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 3000 m² dans les communes non dotées d'un POS ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une enquête publique à l'exception des secteurs classés en zone de RHI (Résorption de l'habitat insalubre) ;
- Toute création ou réaménagement de décharges d'ordures ménagères (sauf enlèvement complet de la masse déposée lorsque la destination est une décharge autorisée en cours d'exploitation ;
- Tous travaux d'un montant total supérieur à 12 millions de Francs ;
- Terrains de camping comportant plus de 100 emplacements ;
- Ouvrages destinés à l'épuration des eaux de collectivité ;

Article 4 : Les travaux d'entretien et de grosses réparations quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent ne sont pas soumis à étude d'impact.

Article 5 : Les études d'impact seront mises à disposition du public dans les mairies des communes concernées par l'ouvrage ou son périmètre de protection et en tout autre lieu qui sera jugé utile pour la transparence du projet.

L'avis de mise à disposition sera fait par voie d'affichage en mairie et dans un journal de presse locale 8 jours francs avant le début de mise à disposition. Cet avis indiquera explicitement les lieux de consultation du dossier, les délais de consultation et la date prévue du commencement des travaux. Un registre permettant de recueillir l'avis du public sera déposé avec le dossier et sera adressé en fin de procédure au Préfet par le Maire, pour notification au Service ayant la charge des travaux ou aménagements visés par l'étude d'impact.

Parallèlement, il sera procédé à une consultation des services sur la base du même dossier.



La durée de la mise à disposition sera d'un minimum de 15 jours, ce délai pouvant être allongé jusqu'à 1 mois lorsque la mise à disposition est faite dans le cadre d'une procédure plus contraignante (loi sur l'eau, installations classées, DUP).

Passé ce délai, l'étude d'Impact pourra être consultée aux heures d'ouverture et sur les lieux d'implantation du service chargé de l'exécution des travaux ;

Article 6 Monsieur le Secrétaire Général Adjoint, Monsieur le Délégué à l'Environnement, Monsieur le Directeur de l'Agriculture, Monsieur le Directeur de l'Équipement, Monsieur le Commandant de la compagnie de Gendarmerie de Mayotte sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié partout où besoin sera.

Fait à Mamoudzou le 17 juin 1997

Ordonnance 98-526 du 24 Juin 1998

**Ordonnance réglementant l'urbanisme commercial
dans la collectivité territoriale de Mayotte**

Entrée en vigueur le 27 Juin 1998

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'intérieur,

- Vu la Constitution, et notamment ses articles 38 et 72 ;
- Vu la loi n° 98-145 du 6 mars 1998 portant habilitation du Gouvernement à prendre, par ordonnances, les mesures législatives nécessaires à l'actualisation et à l'adaptation du droit applicable outre-mer ;
- Vu la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée d'orientation du commerce et de l'artisanat ;
- Vu l'avis émis le 17 avril 1998 par le conseil général de Mayotte ;

Le Conseil d'Etat entendu ,

Le conseil des ministres entendu,

Article 1^{er}

Il est créé une commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales dans la collectivité territoriale de Mayotte.

La commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales a pour mission d'examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale afin, d'une part, de préserver et de moderniser l'équilibre entre les activités commerciales et artisanales traditionnelles locales et les secteurs modernes de distribution et, d'autre part, d'assurer la satisfaction des besoins des consommateurs.

Elle a également pour mission de faciliter le maintien et l'adaptation du commerce et de l'artisanat traditionnels en :

- proposant au conseil général de Mayotte toute mesure de nature à faciliter le maintien, l'adaptation et la modernisation du commerce et de l'artisanat traditionnels ;
- saisissant le conseil général de Mayotte de toute proposition tendant à améliorer le régime fiscal, de protection sociale ou de formation professionnelle des artisans et commerçants traditionnels ;
- facilitant par son concours technique la première installation de jeunes commerçants et artisans ainsi que la conversion des commerçants et artisans atteints par les mutations économiques.

Article 2

La commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales statue sur les demandes d'autorisation qui lui sont présentées en vertu des dispositions de l'article 3.

Elle statue en prenant en considération :

- la capacité technique, financière et économique des structures commerciales et artisanales appréciées en fonction de modalités définies par décret ;



- l'évolution prévisible de l'appareil commercial et artisanal dans les secteurs urbains et ruraux de la collectivité ;
- l'effet potentiel du projet sur l'appareil commercial traditionnel du commerce et de l'artisanat de la collectivité ou de tel secteur d'activité ou géographique de celle-ci et sur l'équilibre souhaitable entre les différentes formes de commerce ;
- l'impact sur l'emploi et la prise en compte des productions locales.

Article 3

Sont soumis à autorisation de la commission les projets ayant pour objet la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure ou égale à 120 mètres carrés, soit par construction nouvelle, soit par transformation d'un immeuble existant. Sont également soumis à autorisation les projets ayant pour objet l'extension d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint la surface de 120 mètres carrés ou devant l'atteindre ou la dépasser par la réalisation du projet.

La surface de vente des magasins de commerce de détail s'entend des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. La surface de vente des magasins de commerce ne comprend que la partie close et couverte de ces magasins.

L'autorisation d'exploitation commerciale doit être délivrée préalablement à l'octroi du permis de construire si sa délivrance conditionne la réalisation du projet. Elle est accordée par mètre carré de surface de vente. Cette autorisation préalable n'est ni cessible ni transmissible.

Article 4

La commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales est présidée par le préfet, représentant du Gouvernement à Mayotte, qui ne prend pas part au vote.

Elle se compose de sept membres :

- le maire de la commune d'implantation ;
- le conseiller général du canton d'implantation ou le conseiller général du canton le plus peuplé de la collectivité, autre que le canton d'implantation, si le maire de la commune d'implantation est également conseiller général du canton d'implantation ;
- le maire de la commune la plus peuplée de la collectivité autre que la commune d'implantation et autre que celle dont le maire aura pu être désigné, en sa qualité de conseiller général, au titre de la catégorie précédente ;
- deux représentants de la chambre professionnelle ;
- un représentant des grossistes et des importateurs ;
- une représentante de l'association des femmes mahoraises.

Tout membre de la commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales doit informer le préfet des intérêts qu'il détient et de la fonction qu'il exerce dans une activité économique.

Aucun membre de la commission ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.

Le directeur des services fiscaux et le directeur des douanes assistent aux séances. L'instruction des demandes d'autorisation est effectuée par les services de la préfecture.

Article 5

Les conditions de désignation des membres de la commission, les modalités de son fonctionnement sont fixées par arrêté du préfet, représentant du Gouvernement à Mayotte.

La commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales se prononce par vote à main levée. Le procès-verbal de délibération de la commission indique le sens du vote émis par chacun des membres. Il est signé par le président et le secrétaire.

Article 6

La commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales doit statuer sur les demandes d'autorisation visées à l'article 3 ci-dessus dans un délai de trois mois à compter du dépôt de chaque demande, et ses décisions doivent être motivées en se référant notamment aux dispositions de l'article 2 ci-dessus. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée. Les commissaires ont connaissance des demandes déposées au moins un mois avant d'avoir à statuer.

Article 7

L'article 33 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 est applicable à la collectivité territoriale de Mayotte.

Article 8

A l'initiative du préfet, de trois membres de la commission ou du demandeur, la décision de la commission territoriale peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son intervention implicite, faire l'objet d'un recours auprès de la Commission nationale d'équipement commercial prévue à l'article 33 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, qui se prononce dans un délai de quatre mois.

Les commissions autorisent ou refusent les projets dans leur totalité.

Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision en appel de la commission nationale, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise et aucune nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales.

Article 9

Le Premier ministre, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer, le secrétaire d'Etat au budget et le secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce et à l'artisanat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente ordonnance qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Jacques Chirac

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

Lionel Jospin

Le ministre de l'intérieur,

Jean-Pierre Chevènement

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Élisabeth Guigou

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Dominique Strauss-Kahn

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,

Jean-Jack Queyranne

Le secrétaire d'Etat au budget,

Christian Sautter

La secrétaire d'Etat aux petites et moyennes entreprises, au commerce et à l'artisanat,

Marylise Lebranchu



REPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE N°739/SG/DIRAD

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

Portant organisation du fonctionnement de
Commission Territoriale d'Organisation des
Activités Commerciales et
Artisanales

DIRAD

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE L'ODRE NATIONAL DU MERITE**

- Vu** la loi N° 76.1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte, modifiée par la loi N° 79.1113 du 22 décembre 1979;
- Vu** le décret du 15 juillet 1998 de Monsieur le Président de la République nommant Monsieur Pierre BAYLE, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte;
- Vu** L'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte

Sur proposition du Secrétaire Général :

ARRETE

**I - Désignation des membres de la commission territoriale
d'organisation des activités commerciales et artisanales**

- Article 1** La commission est présidée par le Préfet ou son représentant, qui ne prend pas part au vote. Elle se compose de sept membres qui peuvent se faire représenter au moyen d'une procuration écrite. Nul ne peut détenir plus d'une procuration.
- Article 2** Un arrêté préfectoral fixe, pour chaque nouvelle demande, la date et la composition de la commission.
- Article 3** Les trois membre élus locaux sont :
- le Maire de la commune d'implantation ;
 - Le conseiller général du canton d'implantation ou le conseiller général du canton le plus peuplé de la collectivité, autre que le canton d'implantation, si le maire de la commune d'implantation est également conseiller général du canton d'implantation ;
 - le maire de la commune la plus peuplée de la collectivité autre que la commune d'implantation et autre que celle dont le maire aura pu être désigné en sa qualité de conseiller général au titre de la catégorie précédente.

La représentante de l'association pour la promotion de la femme mahoraise est proposée par le bureau de l'association.

Les deux représentants de la chambre professionnelle choisis l'un au sein du collège commerce, l'autre au sein du collège artisanat sont proposés par le bureau de la chambre professionnelle.

Le représentant des grossistes et importateurs est désigné par le représentant du Gouvernement.

II - Fonctionnement de la commission territoriale d'organisation des activités commerciales et artisanales

Contenu des demandes

- Article 4** Le dossier de demande d'exploitation de magasin de commerce soumis à autorisation est composé des éléments suivants :
- Le nom, la qualité et la raison sociale du demandeur,
 - La situation géographique du projet, l'identification des immeubles concernés et le titre d'occupation des lieux (titre de propriété, bail ou promesse de bail,...)
 - La nature de l'activité envisagée et la surface de vente telle que définie à l'article 3 de l'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998,
 - Des précisions sur la capacité technique et financière du promoteur du projet,
 - Les créations d'emploi envisagées et la prise en compte des productions locales par le projet,
 - L'impact du projet sur le commerce local et l'artisanat.

Réception et enregistrement des demandes

- Article 5** Les demandes d'exploitation de magasins de commerce de détail soumis à l'autorisation selon les dispositions de l'article 3 de l'ordonnance du 24 juin 1998 sont adressées à **la Représentation du Gouvernement, Direction de l'Aménagement et du Développement (DIRAD)**, qui est chargée de vérifier la recevabilité des demandes de les enregistrer en vue de leur instruction et de leur examen par la commission.

Les demandes doivent être établies en 12 exemplaires et adressées par courrier recommandé avec accusé de réception, ou remis à la DIRAD contre récépissé.

L'accusé de réception ou le récépissé ne valent pas enregistrement de la demande.

- Article 6** Dans un délai de quinze jours, la DIRAD s'assure de la recevabilité et du caractère complet du dossier. Si le dossier est incomplet, le demandeur en est informé et est invité à fournir les pièces manquantes. Si le dossier est complet, il est enregistré à la date de réception de la demande. En cas de pièces manquantes, la date d'enregistrement est la date de réception de la dernière pièce.

- Article 7** Le demandeur est informé de l'enregistrement de sa demande ainsi que de la date d'expiration du délai à l'issue duquel l'autorisation est accordée tacitement. Il est également informé de la date de réunion de la commission appelée à statuer sur sa demande.

Information des commissaires

- Article 8** Sont adressés aux membres de la commission sous pli recommandé un exemplaire de la demande d'exploitation commerciale, copie de la lettre au demandeur prévue à l'article 5 du présent arrêté, ainsi que l'arrêté fixant la composition et la date de réunion de la commission.

Les commissaires ont connaissance des demandes déposées au moins un mois avant d'avoir à statuer.

Chaque commissaire est invité à cette occasion à informer le Préfet des intérêts qu'il détient et de la fonction qu'il exerce dans une activité économique. Aucun membre de la commission ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.

- Article 9** La Direction des Services Fiscaux et le Directeur des Douanes sont chacun destinataires d'un exemplaire de la demande d'autorisation. Ils sont convoqués à la réunion de la commission et peuvent être consultés pour avis. Ils peuvent s'y faire représenter par le collaborateur de leur choix.



Instruction des demandes

Article 10 La Direction de l'Aménagement et du Développement instruit les demandes d'autorisation et sollicite l'avis des services techniques compétents.

Réunion de la commission

Article 11 Le demandeur peut, à sa demande ou à la demande du Président de la commission, être entendu par celle-ci, mais il ne peut assister ni à la délibération ni au vote.

Article 12 La commission ne peut valablement délibérer que si cinq de ses membres ayant voix délibérative ou bénéficiant d'une procuration sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, la commission est immédiatement convoquée à nouveau et ne peut délibérer, à l'expiration d'un délai de huit jours, que si quatre de ses membres ayant voix délibérative sont présents.

Article 13 La commission se prononce par vote à la main levée. Le procès-verbal de délibération de la commission indique le sens du vote émis par chacun des membres. Il est signé par le président et le secrétaire.

Article 14 Le demandeur est informé de la décision de la commission par courrier recommandé ou par remise contre décharge avant l'expiration du délai de trois mois courant à compter de l'enregistrement de la demande.

Ce courrier précise que la décision de la commission territoriale peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son intervention implicite, faire l'objet d'un recours auprès de la Commission nationale d'équipement commercial prévue à l'article 33 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, qui se prononce dans un délai de quatre mois.

Article 15 Le Secrétaire, le Directeur de l'Aménagement et du Développement, le Directeur des Services Fiscaux, le Chef du Service des Domaines, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Collectivité Territoriale.

Fait à Dzaoudzi, le 18 Novembre 1998

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

- Vu** le Code de la Santé Publique ;
- Vu** la loi N° 76.1212 du 24 décembre 1976 relative à l'organisation de Mayotte, modifiée par la loi N° 79.1113 du 22 décembre 1979 ;
- Vu** le décret du 12 mai 1931 portant réglementation de la vente de boissons de toute nature et des licences y afférentes dans la colonie de Madagascar et Dépendances ;
- Vu** le Décret du 24 janvier 1996 de Monsieur le Président de la République nommant Monsieur Philippe BOISADAM, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu** l'ordonnance n° 92-1079 du 1^{er} octobre 1992 relative au Code de la consommation des boissons et des mesures contre l'alcoolisme applicable dans la Collectivité Territoriale de Mayotte ;
- Vu** la loi n° 96-609 du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à d'Outre-Mer et notamment l'article 51 ;
- Vu** l'arrêté Préfectoral n° 605 du 27 juillet 1987 fixant les conditions d'ouverture et d'installation des débits de boissons dans la Collectivité Territoriale de Mayotte ;
- Vu** l'arrêté Préfectoral n° 319/RG/SG portant application des dispositions du règlement sanitaire de la Collectivité Territoriale de Mayotte du 16 avril 1987 ;
- Vu** la délibération du Conseil Général en date de 7 avril 1992 ;
- Vu** les avis formulés par le Procureur de la République, le Capitaine commandant la Compagnie de Gendarmerie de Mayotte, le Commissaire divisionnaire directeur des Services de sécurité publique, le Directeur des Douanes, le Directeur des Affaires sanitaires et sociales, le Directeur de l'Equipement.

Sur proposition du Secrétaire Général

ARRETE

Article 1 : Les licences des débits de boissons à consommer sur place sont réparties en quatre catégories :

- la licence de 1^{ère} catégorie comporte l'autorisation de vendre des boissons du 1^{er} groupe, soit moins de 1,2 degrés d'alcool,
- la licence de 2^{ème} catégorie comporte l'autorisation de vendre des boissons des deux premiers groupes, soit les boissons comportant de 0 à 15 degrés d'alcool,
- la licence de 3^{ème} catégorie comporte l'autorisation de vendre des boissons des trois premiers groupes, soit les boissons comportant jusqu'à 25 degrés d'alcool.



- la licence de 4^{ème} catégorie comporte l'autorisation de vendre toutes les boissons, dont celles du 4^{ème} groupe comportant plus de 25 degrés d'alcool.

Article 2 : les personnes qui ne sont pas titulaires d'une licence de débits de boissons à consommer sur place peuvent détenir les licences suivantes :

- la «petite licence restaurant» qui permet de vendre les boissons des 2 premiers groupes, pour les consommer sur place, à l'occasion des principaux repas,
- la «licence restaurant» qui permet de vendre toutes les boissons, pour les consommer sur place, à l'occasion des principaux repas,
- la «petite licence à emporter» qui comporte l'autorisation de vendre, pour emporter les boissons des 2 premiers groupes,
- la «licence à emporter» qui comporte l'autorisation de vendre, pour emporter, toutes les boissons.

Article 3 : Toute personne qui veut ouvrir un café, un cabaret ou un débit de boissons à consommer sur place de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie ; toute personne qui veut ouvrir un restaurant, ou exploiter un véhicule de restauration ou un commerce avec vente de boissons à emporter, est tenue de faire, 15 jours au moins à l'avance et par écrit, une déclaration auprès du Préfet, Représentant du Gouvernement.

Il en est de même pour toute mutation dans la personne du propriétaire ou du gérant. Dans le cas de mutation par décès, la déclaration est valablement souscrite dans le délai d'un mois, à compter du décès. Toute translation d'un lieu à un autre, dans une même commune, doit être déclarée deux mois à l'avance.

Article 4 : Cette déclaration doit être accompagnée des justifications suivantes :

- une photocopie des pièces d'identité,
- un extrait de casier judiciaire,
- le contrat de location et l'autorisation du propriétaire autorisant à exploiter dans son local, ou une photocopie du titre de propriété,
- une photocopie du permis de construire,
- un plan de situation précisant l'emplacement des édifices visés à l'article 5 et situés à proximité,
- pour les établissements classés, en matière de sécurité, en 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie des établissements recevant du public, soit ceux qui reçoivent plus de 200 personnes, l'arrêté municipal portant autorisation d'ouverture au public,
- pour tous les débits de boissons à consommer sur place, le procès verbal de visite de la Commission de sécurité.

Article 5 : A compter de la date de publication du présent arrêté, nul ne pourra ouvrir un nouveau débit de boissons à consommer sur place des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie dans une zone située à moins de 100 m des édifices ci-après :

- édifices consacrés au culte,
- hôpitaux et autres établissements de soins,
- établissements scolaires ainsi que tous établissements de formation ou de loisirs de la jeunesse,
- stades et terrains de sport, salles d'éducation physique et gymnase,
- établissements pénitentiaires,
- casernes, camps, arsenaux et tous bâtiments occupés par le personnel des armées.
- La distance de 100 m est calculée en suivant l'axe des voies ouvertes à la circulation publique entre et à l'aplomb des portes d'accès et de sortie les plus rapprochées de l'établissement protégé d'une part, et du débit de boissons d'autre part.

Article 6 : Nul ne peut ouvrir un débit de boissons à consommer sur place de 2^{ème}, 3^{ème}, ou 4^{ème} catégorie dans les communes où le total des établissements de cette nature atteint ou dépasse la proportion d'un débit pour

800 habitants ou fraction de ce nombre.

Article 7 : La déclaration à la Préfecture de tous débits de boissons donne lieu à délivrance d'un récépissé. Sur présentation de ce document la Direction des Douanes perçoit la taxe annuelle correspondante à la licence dont le montant, perçu par Collectivité Territoriale, est fixé par le Conseil Général.

Article 8 : Il ne peut être exploité qu'un seul point de vente par licence.

Article 9 : La consommation d'alcool est interdite à bord des véhicules routiers de transport en commun.

Article 10 : Toute personne qui veut ouvrir, à l'occasion d'une foire, d'une vente ou d'une fête publique, un débit de boissons de 1,2 à 15° d'alcool, doit obtenir l'autorisation du Représentant du Gouvernement.

Article 11 : Tout débit de boissons à consommer sur place exploité peut être transféré, sous réserve des zones protégées, sur les points du Territoire ou l'existence d'un tel établissement répond, compte tenu des établissements déjà exploités à des nécessités économiques sociales ou touristiques dûment constatées.

Article 12 : Les demandes d'autorisation de transfert sont soumises à une commission administrative présidée par le Préfet, Représentant du Gouvernement.

Article 13 : Le transfert d'un débit de boissons est soumis au paiement d'un droit spécial dont le montant, perçu par la Collectivité Territoriale, est fixé par le Conseil Général.

Article 14 : Tout débit de boissons des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie qui a cessé d'exister depuis plus de 3 ans est considéré comme supprimé et ne peut plus être transmis.

Article 15 : Une affiche rappelant les dispositions concernant la répression de l'ivresse publique et la protection des mineurs contre l'alcoolisme sera placée à la porte de toutes les mairies et dans la salle principale de tous cabarets, cafés et autres débits de boissons.

Article 16 : Les propriétaires ou gérants des débits de boissons à consommer sur place et à emporter, autorisés au titre de l'ancienne réglementation, ouverts actuellement à Mayotte sont tenus, en vue de la régularisation de leur licence pour l'année 1997, d'en faire la déclaration à la Préfecture dans un délai de trois mois à compter de la publication du présent arrêté.

Article 17 : La fermeture des débits de boissons et des restaurants pourra être ordonnée par arrêté du Représentant du Gouvernement pour une durée n'excédant pas six mois soit à la suite d'infraction aux lois et règlements relatifs à ces établissements, soit en vue de préserver l'ordre, la santé ou la moralité publics. Cette sanction sera prise sans préjudice des éventuelles poursuites judiciaires qui pourront être engagées à l'encontre du contrevenant au présent arrêté.

Article 18 : L'arrêté préfectoral n° 605 du 27 juillet 1987 fixant les conditions d'ouverture et d'installation des débits de boissons à Mayotte est abrogé.

Article 19 : Le Secrétaire Général, le Procureur de la République, le Capitaine Commandant la Compagnie de Gendarmerie de Mayotte, le Commissaire Divisionnaire Directeur de la Sécurité Publique, le Directeur des Douanes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera enregistré, publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité et communiqué partout où besoin sera.

Fait à Mamoudzou le 17 décembre 1996



REPUBLIQUE FRANCAISE
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MAYOTTE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

REPRESENTATION
DU GOUVERNEMENT

ARRETE N° 06/DE

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

Relatif à l'implantation de containers

**LE PREFET, REPRESENTANT DU GOUVERNEMENT A MAYOTTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

- Vu** l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation de dispositions du Code de l'Urbanisme dans la Collectivité Territoriale de Mayotte et notamment les articles L421-1 et 2. ;
- Vu** le décret du 27 janvier 1996 nommant Monsieur Philippe BOISADAM, Préfet, Représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- Vu** les arrêtés n° 1075/DE du 9 août 1993, 96-81/DE du 20 juin 1996, du 1^{er} août 1996 et celui n° 96-123 du 31/08/96 relatifs au Permis de Construire à Mayotte ;

Sur proposition du Secrétaire Général:

ARRETE

- Article 1 :** Conformément aux dispositions contenus dans l'article L 421-1 de l'ordonnance du 25 juin 1990 le présent arrêté a pour objet d'une part d'ajouter les containers à la liste des ouvrages non soumis au permis de construire et d'autre part de fixer les formes, les conditions et les délais de délivrances des autorisations d'implantation de ces containers.
- Article 2 :** Les containers utilisés à titre d'habitation ou d'activités commerciales entrent dans le champs d'application du permis de construire. Les containers utilisés à d'autres fins sont soumis à un régime d'autorisation conformément aux articles ci-après.
- Article 3 :** Quiconque désire implanter un container doit, au préalable, obtenir une autorisation. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires des services publics de l'Etat, de la Collectivité Territoriale et des Communes comme aux personnes privées.
- Dans un délais de trois mois à compter de la date de publication du présent arrêté, les containers déjà implantés à cette date devront faire l'objet d'une demande de régularisation, dans les mêmes formes et sous les mêmes conditions que les demandes d'autorisation régies par les dispositions du présent arrêté.
- Article 4 :** La demande d'autorisation d'implantation d'un containers est présentée par le propriétaire du terrain, par son mandataire, par une personne justifiant d'un titre d'habilitant à exécuter lesdits installations ou travaux, ou par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique, sur un formulaire à retirer à la Direction de l'Équipement.
- Article 5 :** La demande d'autorisation et le dossier qui l'accompagne sont établis en 3 exemplaires revêtus de l'avis du Maire de la Commune sur le Territoire de laquelle se situe le terrain. Le dossier est déposé ou envoyé à la Direction de l'Équipement de Mamoudzou. La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur et, le cas échéant, celles du propriétaire, l'emplacement du terrain et sa superficie, la nature et les dimensions du container ainsi que l'utilisation qui en est prévue.

Le dossier joint à la demande est constituée par un plan de situation, ainsi qu'un plan de masse sur lequel

figurent l'implantation du container et l'indication des bâtiments de toute nature existant sur le terrain.

Article 6 Instruction de la demande

a) Le délai d'instruction

Le service instructeur (Direction de l'Équipement) procède à l'enregistrement du dossier, lui affecte un numéro, vérifie son caractère complet, sollicite éventuellement par écrit la production de pièces manquantes et ce dans le délai de un mois à compter du dépôt ou de la réception postale du dossier, puis procède à son instruction réglementaire.

b) Le délai d'instruction

La décision doit intervenir dans le délai de un mois à compter du dépôt du dossier, ou de la réception postale par le service instructeur des pièces complémentaires sollicitées.

La décision doit intervenir dans un délai de deux mois pour toute demande nécessitant la consultation de services autres que celui chargé de l'instruction de la demande (Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, Direction de l'Agriculture, Direction de l'Environnement).

Tous services ou autorités consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas statué dans les délais susvisés, il appartiendra au pétitionnaire de solliciter par écrit une décision expresse de cette autorité, qui devra intervenir dans le mois qui suit la demande de statuer.

Article 7 La décision

a) La forme

Le Représentant du Gouvernement, autorité compétente, statue obligatoirement par arrêté. 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.

b) La notification

La décision sera notifiée au demandeur, copie étant faite obligatoirement au Maire de la Commune. Dans l'hypothèse où l'acheminement du courrier ne permettrait pas de joindre le demandeur, la décision sera notifiée au Maire qui devra la faire remettre contre décharge à l'intéressé.

Article 8 La publicité

L'arrêté est affiché dans les locaux de la Mairie concernée et ce pendant une durée de un mois à compter de la réception.

La mention de cet arrêté est de plus affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire.

Article 9 L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par sa situation, ses dimensions, son aspect extérieur l'implantation d'un container est de nature à porter atteinte au caractères ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Article 10 : Toute implantation de container sur le domaine public est interdite.

Article 11 : L'implantation d'un container sur un terrain privé d'une durée inférieure à 8 jours n'est pas soumise à autorisation.

Article 12 : Le Secrétaire Général, le Commandant de la Gendarmerie et le Directeur de l'Équipement sont chargés chacun, en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, communiqué partout où besoin sera et publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale.

Fait à Dzaoudzi, le 3 janvier 1997



PREFECTURE DE MAYOTTE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté Egalité Fraternité

SECRETARIAT GENERAL ADJOINT

DELEGATION A L'ENVIRONNEMENT

ARRETE N° _____/SGA/ENV

Fixant les procédures d'instruction d'étude d'impact et de notice d'impact,
les conditions de la mise à disposition du public de l'étude d'impact
et la liste des Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (IOTA)
dont la réalisation doit être précédée par une étude d'impact ou une notice d'impact

LE PREFET DE MAYOTTE

CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- VU la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 relative à MAYOTTE ;
- VU le code de l'Environnement, notamment les dispositions du titre V du livre VI intitulé « des dispositions applicables à Mayotte » en l'occurrence les articles L. 651-3 et L. 651-7 et les dispositions du livre II et du livre V, respectivement les articles L. 214-1 et s. et L. 511-1 et s. ;
- VU le décret n° 99 – 1021 du 01 décembre 1999 portant délégation des pouvoirs propres au représentant du Gouvernement à Mayotte ;
- VU le décret du 04 juillet 2002 de Monsieur le Président de la République, nommant Monsieur Jean-Jacques BROU, Préfet de MAYOTTE;
- VU l'arrêté préfectoral n° 394/SGA/ENV du 17 juin 1997 déterminant la liste des ouvrages à soumettre à étude d'impact préalable et modalités de mise à disposition des dossiers au public ;
- VU les avis de la Direction de l'Équipement, de la Direction de l'Agriculture, de la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales et de la Délégation à l'Environnement ;
- VU l'avis du Conseil d'Hygiène de la Collectivité Départementale de Mayotte, en date du 11 décembre 2002 ;

Considérant la géographie particulière de l'île de MAYOTTE ainsi que la sensibilité des milieux qui la composent ;

Considérant les caractéristiques environnementales de MAYOTTE, notamment la précarité de la ressource en eau, la fragilité du lagon et la nécessité de prendre des mesures pour leur protection ;

Sur proposition du Secrétaire Général,

A R R E T E

I – LES GENERALITES

ARTICLE 1

Les études préalables à la réalisation d'Installations, d'Ouvrages, de Travaux ou d'Aménagements (IOTA) qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, doivent comporter une étude d'impact ou une notice d'impact permettant d'en apprécier les conséquences sur l'environnement.

La réalisation d'aménagements ou d'ouvrages figurant dans **la nomenclature répertoriée en annexe du présent arrêté** donne lieu, **préalablement à l'exécution des travaux**, à l'élaboration d'une étude d'impact ou d'une notice d'impact suivant les critères et les seuils définis.

ARTICLE 2

Lorsqu'un aménagement ou un ouvrage assujéti à étude d'impact ou à notice d'impact donne successivement lieu à plusieurs décisions d'autorisation ou d'approbation, un exemplaire de l'unique étude d'impact ou notice d'impact doit être joint à chacun des dossiers de demande d'autorisation ou d'approbation.

ARTICLE 3

Dans chaque cas d'espèce, le service compétent qui instruit le dossier d'impact du projet assure un contrôle général de la réalisation du projet de façon à ce que les préoccupations d'environnement soient prises en compte conformément à l'étude d'impact ou à la notice d'impact.

II - LA NOTICE D'IMPACT

ARTICLE 4

La notice doit être élaborée par le maître de l'ouvrage.

La notice doit évaluer de façon précise l'incidence des travaux et projets d'aménagements sur l'environnement et les conditions dans lesquelles l'opération projetée s'accorde au milieu dans lequel elle s'intègre.

La notice d'impact comprend :

- Les références réglementaires exactes qui imposent la réalisation d'une notice d'impact au projet.
- Le nom et l'adresse du demandeur ;
- L'emplacement sur lequel les Installations, les Ouvrages, les Travaux ou les Aménagements (IOTA) doivent être réalisés, notamment les éléments graphiques, plans de situation au 1/5000^{ème} et plans de masse au 1/200^{ème} ainsi que toutes cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier,
- La nature, la consistance, le volume et l'objet de l'IOTA, ainsi que la ou les rubriques de la nomenclature dans lesquelles il doit être répertoriés ;
- Un document indiquant les modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations. Ce document précise, la compatibilité du projet avec l'ensemble des documents d'orientation, de planification, d'aménagement ou de gestion du territoire de Mayotte.
- Les moyens de surveillance ou d'évaluation des prélèvements et des déversements prévus ou émissions de toute nature;
- Une analyse des effets des installations envisagées sur le milieu naturel et humain.

La notice d'impact doit être individualisée dans le dossier technique du projet.

ARTICLE 5

Le dossier technique comprenant la notice d'impact est déposé par le maître d'ouvrage à la Préfecture de Mayotte en cinq exemplaires.

La Préfecture de Mayotte délivre un accusé de réception du dossier de notice d'impact au maître d'ouvrage.

Dans un délai maximum d'un mois, le service instructeur du dossier fait savoir au maître d'ouvrage si le dossier est recevable ou non.

L'absence de réponse dans un délai d'un mois signifie que le dossier est jugé irrecevable, le service instructeur invite alors le maître d'ouvrage à modifier le dossier en conséquence, voire à reconsidérer le projet.

Si le dossier est jugé recevable, le service instructeur délivre au maître d'ouvrage un récépissé qui vaut décision d'autorisation au titre de la réglementation environnementale et lui signifie les prescriptions complémentaires à prendre en compte pour la réalisation de l'ouvrage.



III - L'ETUDE D'IMPACT

ARTICLE 6

L'étude d'impact contribue à la conception du projet.

A cet effet, l'étude d'impact doit être complète, précise et pertinente.

ARTICLE 7

L'étude d'impact doit être établie par le maître de l'ouvrage.

Dans tous les cas, la dénomination précise et complète du ou des auteurs de l'étude d'impact doit figurer sur le document final.

L'étude d'impact se fait sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Celui-ci est responsable de son contenu et il lui revient de veiller à la conformité du document par rapport au projet qu'il présente. Engageant la responsabilité du maître d'ouvrage, les insuffisances éventuelles de l'étude peuvent amener le Préfet de MAYOTTE à prononcer l'irrecevabilité motivée du document et donc de la réalisation du projet.

ARTICLE 8

Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement. Le champ de l'étude d'impact doit prendre en compte les effets sur le sol, l'eau, l'air, le climat, la protection des biens et du patrimoine culturel, la sécurité, la santé, la salubrité, que ces effets soient directs, indirects, temporaires ou permanents.

L'étude d'impact présente successivement :

- 1 - *Les références réglementaires exactes* qui imposent la réalisation d'une étude d'impact au projet.
- 2 - *Un résumé non technique* afin d'en faciliter la prise de connaissance par le public. Ce résumé devra être de conception simple, d'une écriture concise et compréhensible par le public.
- 3 - *Une analyse de l'état initial du site et de son environnement*, portant notamment sur les ressources naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages. L'analyse de l'état initial doit présenter et justifier le choix de l'aire ou des aires d'études retenues aux fins de cerner tous les effets significatifs du projet sur les milieux naturel et humain et de permettre l'examen d'alternatives suffisamment différentes. Elle doit s'appuyer sur des investigations de terrain et des mesures sur le site, et ne pas se fonder uniquement sur des données documentaires et bibliographiques.
- 4 - *Une analyse des effets sur l'environnement*, et en particulier sur les sites et paysages, la faune et la flore, les milieux naturels, et les équilibres biologiques et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses, ...), sur la santé ou sur l'hygiène et la salubrité publique. Il convient de déterminer la nature, l'intensité, l'étendue et la durée de tous les impacts que le projet risque d'engendrer. Cette prévision des impacts doit rester la plus factuelle possible. Cette détermination initiale doit être complétée par une appréciation de l'importance des impacts en fonction de la vulnérabilité des milieux concernés comme de l'irréversibilité de leurs effets et de l'existence de moyens propres à en limiter les conséquences. Les impacts cumulatifs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 5 - *Les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu*, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement.
- 6 - *Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes*. Le maître d'ouvrage doit indiquer la nature et l'ampleur des atteintes à l'environnement qui subsisteront malgré les précautions prises. L'étude d'impact doit décrire de manière précise l'ensemble des mesures (mesures pour supprimer ou réduire les impacts réductibles, mesures pour compenser les impacts impossibles à supprimer) et en donner une estimation chiffrée. Les mesures compensatoires seront présentées avec des données et éléments techniques accompagnés de montages photographiques, schémas, croquis et plans permettant d'explicitier la pertinence du choix technique retenu.

7 - Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation.

Il conviendra d'indiquer succinctement quelle a été la méthode retenue pour évaluer tout ou partie des effets du projet, pour chacune des solutions envisagées.

ARTICLE 9

A - Lorsque la totalité des travaux prévus au programme est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme.

Le cahier des charges de l'étude d'impact devra être défini par rapport à l'ensemble des actions qui concourent à la réalisation de l'ouvrage et sur la totalité du territoire concerné.

Dans tous les cas, l'étude d'impact devra apprécier les impacts cumulatifs résultant de la réalisation de l'ensemble du programme.

B - Lorsque la réalisation d'une opération soumise à étude d'impact est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases de l'opération doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme.

Le maître de l'ouvrage doit fournir, à chaque étape de l'opération, outre l'étude d'impact complète liée à la phase des travaux pour laquelle est demandée une déclaration d'utilité publique ou une autorisation de travaux, une appréciation des impacts de l'ensemble de l'opération.

L'appréciation des impacts devra donc être accompagnée d'une présentation générale du programme de travaux, de ses objectifs, de son phasage et, s'il y a lieu, d'un rappel des étapes antérieures, des problèmes rencontrés et du degré d'avancement de leur réalisation.

ARTICLE 10

Le dossier technique comprenant l'étude d'impact est déposé à la Préfecture de Mayotte en sept exemplaires.

La Préfecture délivre un accusé de réception du dossier d'étude d'impact au maître d'ouvrage.

Suite à l'instruction, si le dossier est recevable et conformément aux dispositions du titre IV du présent arrêté, le service instructeur met le dossier d'étude d'impact à la disposition du public.

Suite à cette procédure de mise à disposition du public, le maître d'ouvrage devra compléter son dossier conformément aux observations du public qui lui seront communiquées par le service instructeur, et dispose d'un délai de vingt jours (20) pour répondre à ces observations.

Après réception des réponses du maître d'ouvrage quant aux observations faites par le service instructeur, ce dernier, outre le dossier d'étude d'impact, transmet au Préfet, pour avis, un rapport de conclusions quant aux prescriptions à prendre en compte dans la réalisation du projet.

Les prescriptions à prendre en compte dans la réalisation du projet soumis à étude d'impact sont inscrites dans un arrêté préfectoral qui vaut décision d'autorisation ou d'approbation de commencement des travaux pour ce qui concerne le code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral d'autorisation est déposé dans la ou les mairies et services concernés et notifié au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage doit impérativement tenir compte des prescriptions supplémentaires quant à la réalisation de son ouvrage.

IV – LES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC D'UN DOSSIER SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

ARTICLE 11

Les conditions dans lesquelles l'étude d'impact est mise à la disposition du public sont les suivantes :

Suite à l'instruction du dossier, le service instructeur met à disposition du public le dossier d'étude d'impact,



dans les conditions suivantes :

Huit jours au moins avant la mise à disposition du public, et durant toute la durée de celle-ci, le service instructeur porte à la connaissance du public le dossier d'étude d'impact, par le biais d'un avis au public, lequel avis prend la forme d'un arrêté préfectoral.

Cet avis de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact doit être publié en caractères apparents et comprend :

- 1 - L'objet, la date d'ouverture et la durée (*qui ne peut être inférieure à quinze jours*) de la mise à disposition du public du dossier,
- 2 - Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance, consulter le dossier d'étude d'impact et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

ARTICLE 12

L'avis au public doit être publié par voie d'affichage, au minimum, dans toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu et dans les communes désignées par le service instructeur, faire l'objet d'une insertion dans la presse écrite locale (deux journaux).

De plus, il appartient au maître d'ouvrage de développer tout autre moyen de communication dans le but de faire connaître son projet.

Pour les opérations d'importance régionale et nationale, cet avis au public est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

ARTICLE 13

Pendant le délai fixé par l'arrêté préfectoral de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact, les observations du public peuvent être consignées directement sur les registres où le dossier aura été déposé.

Toutefois, les observations peuvent également être adressées, par écrit, à la Préfecture de Mayotte.

A l'expiration du délai de la mise à disposition du public, le ou les registres sont clos et signés par le ou les maire(s) concerné(s), puis transmis au service instructeur.

Lorsque les observations du public sont considérées comme pertinentes par le service instructeur, ce dernier demande à ce que le maître d'ouvrage les prenne en compte dans son dossier d'étude d'impact. Le dossier complété doit être retourné au service instructeur dans un délai maximum de vingt (20) jours.

ARTICLE 14

L'arrêté n° 394/SGA/ENV du 17 juin 1997 déterminant la liste des ouvrages à soumettre à étude d'impact préalable à la réalisation de l'ouvrage et les modalités de mise à disposition des dossiers au public est abrogé.

ARTICLE 15

Tous manquements aux prescriptions du présent arrêté devront être portés à la connaissance de l'Administration et des services concernés qui sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 16

Le Secrétaire Général, le Délégué à l'Environnement, le Directeur de l'Agriculture, le Directeur de l'Équipement, le Directeur des Affaires Sociales et Sanitaires et le Commandant de la Compagnie de Gendarmerie de MAYOTTE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs.

Fait à DZAOUZI, le 13 janvier 2003

Le Préfet de MAYOTTE,

M. Jean-Jacques BROT

Tableaux annexé à l'arrêté préfectoral n°04/SGA/ENV

NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS OUVRAGES TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
SOU MIS A ETUDE D'IMPACT ET A NOTICE D'IMPACT

CATEGORIES D'INSTALLATIONS OUVRAGES, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS - IOTA -	CRITERES ET SEUILS DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS - IOTA -	REGIME : NI → NOTICE D'IMPACT EI → ETUDE D'IMPACT
Sauf exception légale, les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements (IOTA)	<p>- dont le coût est compris entre 160 000 et 1 900 000 Euros et qui ne figurent pas dans les rubriques ci-dessous, sont soumis à</p> <p>- dont le coût est supérieur à 1 900 000 Euros et qui ne figurent pas dans les rubriques ci-dessous, sont soumis à</p>	<p>NI</p> <p>EI</p>
EAUX ET MILIEUX AQUATIQUES		
IOTA SOUMIS A LA REGLEMENTATION:	IOTA soumis a déclaration.	NI
- du code de l'Environnement - articles L. 214 -1 à L. 214 -9.	IOTA soumis a autorisation.	EI
- du décret n°93.743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature « EAU ».	- les lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha	EI



ICPE		(INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT)	
IOTA SOUMIS A LA REGLEMENTATION : - du code de l'Environnement - articles L. 511-2 à L. 513 - 1. - du décret du 20 mai 1953 relatif à la nomenclature des « ICPE ».	IOTA soumis a déclaration.	NI	
	IOTA soumis a autorisation.	EI	
INFRASTRUCTURES MARITIMES			
Travaux ou aménagements réalisés sur le domaine public maritime sous le régime de la concession, ainsi que les travaux de création ou d'extension d'un port de plaisance.	- d'un coût total compris entre 160 000 et 1,9 millions d'euros.	NI	
	- d'un coût total supérieur à 1,9 millions d'euros.	EI	
Travaux et ouvrages de défense contre la mer.	Tous travaux et ouvrages.	NI	
	Travaux - d'une emprise totale supérieure à 2 000 m ² . - ou d'une dimension supérieure à 100 m.	EI	
Etablissements de cultures marines et tous établissements de pêche concédés sur le domaine public maritime.	- tous établissements d'une capacité annuelle de production comprise entre 5 et 20 t.	NI	
	- tous établissements d'une capacité annuelle supérieure à 20 t.	EI	
	- les lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha	EI	

INFRASTRUCTURES TERRESTRES		
La création de nouvelles voies de circulation dans les emprises, publiques et privées ou rectification de voies existantes.	- travaux d'un montant compris entre 160 000 et 1.9 Millions d'Euros.	NI
	- travaux d'un montant supérieur à 1.9 Millions d'Euros.	EI
Aérodromes.	- réalisation d'un aérodrome et d'hélistations.	EI
	- réalisation d'une nouvelle piste à l'intérieur d'un aérodrome.	
	- travaux exécutés en vue de changement de catégorie d'un aérodrome, au sens des dispositions de l'article R. 222-5 du code de l'aviation civile.	
Aménagement de terrains pour la pratique de sports et loisirs motorisés.	- tous aménagements, d'une emprise totale inférieure à 1 hectare.	NI
	- les aménagements d'une emprise totale supérieure ou égale à 1 hectare.	EI
RESEAUX		
Réseaux aériens, électriques et de télécommunications.	- travaux d'installation et de modernisation intéressant les réseaux d'une longueur supérieure à 100 m.	NI
	- tour-relais hertziens	
Réservoirs de stockage d'eau.	- constructions de réservoirs enterrés et semi-enterrés d'une capacité supérieure à 500 m ³ .	NI
	- travaux concernant les réservoirs sur tour d'une capacité supérieure à 100 m ³ .	EI



SOL ET SOUS-SOL	
NI	- lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la quantité de matériaux à extraire est comprise entre 250 et 1 000 m ³ .
EI	- lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 1 000 m ³ .
ESPACES NATURELS	
NI	tous travaux et opérations, sauf terrains soumis au régime agro-forestier.
NI	tous équipements et ouvrages, sauf terrains soumis au régime agro-forestier.
NI	- tous travaux, portant sur une superficie inférieure à 4 hectares
EI	- les travaux portant sur une superficie supérieure ou égale à 4 hectares.
NI	Les déblais et remblais (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'entretien des fossés et caniveaux)
NI	Gestion, mise en valeur et exploitation des forêts.
NI	Correction des torrents et ravines, lutte contre l'érosion lutte contre l'incendie.
NI	Travaux de défrichement soumis à autorisation dérogatoire selon le code forestier.

URBANISME

	<ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet a une « surface hors d'œuvre nette » est supérieure à 170 m². - des bases de plein air et de loisirs d'un montant compris entre 160 000 et 1,9 millions d'euros ; - la construction d'immeubles à usage d'habitation ou de bureau d'une hauteur au-dessus du sol comprise entre 15 et 25 mètres ; - la construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir entre 2000 et 5.000 personnes ; 	NI
<p>Constructions soumises à permis de construire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet a une " surface hors œuvre nette " supérieure à 3.000 mètres carrés sur le territoire d'une commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un plan d'occupation des sols ; - la construction d'immeubles à usage d'habitation ou de bureau d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 25 mètres ; - la création d'une superficie hors œuvre nette nouvelle à usage de commerce supérieure à 10.000 mètres carrés ; - des bases de plein air et de loisirs d'un montant supérieur à 1,9 millions d'euros ; - la construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 5.000 personnes ; 	EI
	<ul style="list-style-type: none"> - tous lotissements, d'une superficie inférieure à 4 Ha 	NI
<p>Lotissements situés dans des communes ou parties de communes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha 	EI