



ASSEMBLEE

---  
SECRETARIAT  
GENERAL  
---

DIRECTION DE  
L'EQUIPEMENT  
---

N° 23-2003/APS  
du 27 juin 2003

R A P P O R T  
à  
L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD

OBJET: *champ d'application du permis de construire*  
P. J. : *un projet de délibération + un document de synthèse*

La province Sud souhaite améliorer son dispositif réglementaire en matière d'urbanisme afin de simplifier ou faciliter les demandes d'autorisation de construire pour les administrés.

C'est ainsi qu'elle propose :

- d'exonérer de permis de construire, sous certaines conditions, les aménagements intérieurs, les constructions de petites dimensions telles que clôtures, piscines, mobilier urbain et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concessionnaires (article 1<sup>er</sup> du projet de délibération) ;
- de permettre le dépôt des demandes de permis dans les mairies du lieu de construction en remplacement de la direction de l'équipement (art. 4 du projet de délibération), pour mieux répondre à l'attente des administrés notamment de brousse;
- d'imposer à l'administration des délais pour demander des pièces complémentaires (article 5 du projet de délibération) ;
- de permettre l'utilisation du domaine maritime par un propriétaire mitoyen (art. 27 du projet de délibération);
- de prolonger le délai de validité des permis de construire de 12 mois à 24 mois (art. 13 du projet de délibération).

Par ailleurs, certains dispositifs administratifs existants sont précisés en vue de leur amélioration tels que :

- définition précise des délais d'instruction du dossier (art. 7 et 8 du projet de délibération);
- rétrocession de 10 % des surfaces construites pour les équipements publics au delà de 5 constructions ou 10 logements, sur demande des collectivités (art. 23 du projet de délibération);

Le présent projet a fait l'objet d'une consultation de l'ensemble des maires de la province Sud. Leurs observations ont été prises en compte dans le projet de délibération.

Le document de synthèse ci-joint fait apparaître clairement l'ancienne rédaction et les modifications proposées.

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de vous soumettre.

**Le Président**

**Projet de refonte de la réglementation relative aux permis de construire ( les modifications sont indiquées en bleu).**

<b>ANCIEN TEXTE</b>	<b>NOUVEAU TEXTE</b>
<p><b>ARTICLE 1ER :</b> (dernier alinéa modifié par délib. 415-92/APS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998, délib. 2-99/APS du 9 avril 1999)</p> <p>Le permis de construire est exigé exclusivement dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) pour toutes constructions réalisées à l'intérieur d'un périmètre couvert par un plan d'urbanisme approuvé ou en cours d'instruction,</li> <li>b) pour toutes constructions réalisées dans des lotissements ;</li> <li>c) pour toutes constructions réalisées dans les zones agglomérées des communes.</li> </ul> <p>Pour l'application du c) qui précède, ne sont pas considérées comme faisant partie de la zone agglomérée et, par conséquent, ne sont pas assujetties à l'autorisation de construire, sauf si l'opération de construction s'accompagne d'une opération de division, les constructions édifiées sur des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares.</p> <p>Les modalités d'application de la réglementation du permis de construire dans les réserves autochtones feront l'objet d'une délibération particulière.</p> <p>Dans les cas prévus ci-dessus, quiconque désire entreprendre une construction immobilière destinée à quelque usage que ce soit, doit au préalable obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose à toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées.</p> <p>Le même permis est exigé pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises des gros œuvres, les surélévations ainsi que pour tous travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments sur les points visés par les règlements sanitaires.</p> <p>Les chalets démontables et les maisons mobiles, bien que pouvant ne pas avoir le caractère d'habitation permanente, sont soumis à la procédure du permis de construire.</p> <p>Les installations de chantier font l'objet d'une déclaration à l'autorité compétente.</p>	<p><b>ARTICLE 1ER -</b> Quiconque désire entreprendre une construction immobilière dans une des zones définies au présent article, destinée à quelque usage que ce soit et ne bénéficiant pas d'une exemption fixée à l'article 1-1 ci-après, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'elles ont pour effet d'en changer la destination, peu importe les incidences éventuelles de la réalisation des travaux sur les règles d'urbanisme existantes, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de générer des besoins en stationnement supplémentaires, sauf cas d'exemption.</p> <p>Les chalets démontables et les maisons mobiles, bien que pouvant ne pas avoir le caractère d'habitation permanente, sont soumis à la procédure du permis de construire.</p> <p>Les zones géographiques soumises au permis de construire sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) à l'intérieur d'un périmètre couvert par un plan d'urbanisme approuvé ou en cours d'instruction,</li> <li>b) à l'intérieur des lotissements,</li> <li>c) dans les zones agglomérées des communes. Ne sont pas considérées comme faisant partie de la zone agglomérée et, par conséquent, ne sont pas assujetties à l'autorisation de construire, sauf si l'opération de construction s'accompagne d'une opération de division, ou si elle concerne un établissement recevant du public, les constructions édifiées sur des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares.</li> </ul> <p>Les modalités d'application de la réglementation du permis de construire dans les terres coutumières feront l'objet d'une délibération particulière.</p> <p>article 1-1 - Ne sont pas considérées comme constructions soumises au permis de construire en raison de leur nature ou de leur faible dimension :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les travaux d'aménagement intérieur à condition que la construction ne change pas de destination ou n'accueille pas de public,</li> <li>b) les modifications de façade sans création de surface hors œuvre brute lorsqu'elles sont conçues par un architecte ou agréé en architecture. Cette exemption ne s'applique pas dans le rayon de protection des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire,</li> <li>c) Lorsqu'ils ne sont pas couverts, les bassins, piscines, terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm au dessus du sol,</li> <li>d) les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction,</li> <li>e) le mobilier urbain lorsqu'il est implanté sur le domaine public,</li> </ul>

- f) les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et préenseignes au sens de la réglementation sur la publicité,
- g) les clôtures sauf à l'alignement d'une voie publique,
- h) les serres n'excédant pas une hauteur de 4 mètres et une superficie de 2000 m<sup>2</sup> sur une même propriété foncière,
- i) les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 2 mètres sauf à l'alignement d'une voie publique,
- j) les ouvrages d'infrastructure des voies de communication routière ou piétonnière publique ou privée, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire,
- k) les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, lorsque l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre,
- l) les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée,
- m) les statues, monuments, dans la limite d'une hauteur de 12 mètres et d'un volume de 40 mètres,
- n) les travaux de ravalement,
- o) les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports et les aérodromes,
- p) les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière et aérienne,
- q) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- r) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2** : (1er alinéa modifié par délibération n° 47 du 17 avril 1985).

**ARTICLE 2** : (1er alinéa modifié par délibération n° 47 du 17 avril 1985).

La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire, ainsi que l'architecte, le bureau d'études et plus généralement par toutes personnes ayant établi les pièces du dossier de la demande.

Elle est établie conformément au modèle de formulaire annexé à la présente délibération. Le formulaire est fourni par le maire ou par la direction de l'équipement de la province sud. La demande est complétée par un dossier.

**ARTICLE 3** : (modifié par délib. n° 37-91/APS du 21 juin 1991 ; 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; 15-96/APS du 16 juin 1996 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; 29-2000 APS du 18 octobre

La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire, ainsi que l'architecte, le bureau d'études et plus généralement par toutes personnes ayant établi les pièces du dossier de la demande.

Elle est établie conformément au modèle de formulaire annexé à la présente délibération. Le formulaire est fourni par le maire ou par la direction de l'équipement de la province sud. La demande est complétée par un dossier.

**ARTICLE 3** : (modifié par délib n° 37-91/APS du 21 juin 1991 ; 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; 15-96/APS du 16 juin 1996 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; 29-2000 APS du 18 octobre

98/APS du 10 juillet 1998 ; 29-2000/APS du 18 octobre 2000).

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires ou quatre si la construction est un établissement recevant du public.

Le dossier comprend les pièces énumérées ci-après :

- notice descriptive sommaire,
- plan de situation établi à une échelle appropriée. Ce plan doit comporter notamment l'indication de la nature des voies d'accès et montrer clairement la position de la parcelle dans son environnement.
- plan de masse et d'implantation côté à l'échelle de 1/200ème ou 1/500ème comportant l'orientation, l'altimétrie si le terrain est accidenté, les limites du terrain et sa superficie, l'implantation des constructions projetées, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, l'implantation des parkings, la voirie interne, les réseaux extérieurs existants et toutes indications nécessaires à la compréhension parfaite du terrain,
- plan des travaux au 1/50ème ou 1/100ème des divers niveaux, précisant en particulier l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et eaux vannes ainsi que les conduits de fumée et de ventilation,
- façades et coupes cotées de la construction,
- plan d'alimentation et d'évacuation des eaux,
- plan et coupe des fosses septiques,
- le plan d'infrastructure de télécommunications destiné à assurer la desserte de chaque bureau ou appartement d'un immeuble collectif, préalablement approuvé par l'office des postes et télécommunications (ajouté par délibération n° 65-90/APS du 8 juin 1990),
- la décision du président de l'assemblée de province si la demande a pour objet l'implantation d'un commerce soumis à la réglementation de l'urbanisme commercial (ajouté par délibération n° 18-96 du 27 juin 1996 sur l'urbanisme commercial),
- le récépissé de déclaration de l'installation d'un point de vente d'hydrocarbures (ajouté par délibération n° 37-91/APS du 21 juin 1991, modifié par délib. n° 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 relative à l'implantation des installations de points de vente en vrac d'hydrocarbures),
- s'il s'agit d'un établissement recevant du public (ajouté par délibération n° 29-2000/APS du 18 octobre 2000 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public):
  - l'identité et l'engagement d'un bureau d'étude spécialisé en sécurité,
  - les plans de sécurité et pièces écrites visés par l'organisme de contrôle agréé.

L'altimétrie ne sera pas exigée dans le cas où la construction sera réalisée dans un lotissement.

Les plans de situation et de masse feront obligatoirement l'objet de documents séparés.

Lorsqu'une commune est couverte par un plan

2000).

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires, ou cinq pour les demandes visées à l'article 4-1 et dont le nombre de constructions est supérieur à cinq.

Le dossier comprend les pièces énumérées ci-après :

- notice descriptive sommaire,
- plan de situation établi à une échelle appropriée. Ce plan doit comporter notamment l'indication de la nature des voies d'accès et montrer clairement la position de la parcelle dans son environnement.
- plan de masse et d'implantation côté à l'échelle de 1/200ème ou 1/500ème comportant l'orientation, l'altimétrie si le terrain est accidenté, les limites du terrain et sa superficie, l'implantation des constructions projetées, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, l'implantation des parkings, la voirie interne, les réseaux extérieurs existants et toutes indications nécessaires à la compréhension parfaite du terrain,
- plan des travaux au 1/50ème ou 1/100ème des divers niveaux, précisant en particulier l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et eaux vannes ainsi que les conduits de fumée et de ventilation,
- façades et coupes cotées de la construction,
- plan d'alimentation et d'évacuation des eaux,
- plan et coupe des dispositifs de traitement des eaux usées,
- le plan d'infrastructure de télécommunications destiné à assurer la desserte de chaque bureau ou appartement d'un immeuble collectif, préalablement approuvé par l'office des postes et télécommunications.
- la décision du président de l'assemblée de province si la demande a pour objet l'implantation d'un commerce soumis à la réglementation de l'urbanisme commercial,
- le récépissé de déclaration de l'installation d'un point de vente d'hydrocarbures.
- une étude de sol pour les zones à risque identifiées dans les documents d'urbanisme.

- s'il s'agit d'un établissement recevant du public :

- l'identité et l'engagement d'un bureau d'études spécialisé en sécurité,
- les plans de sécurité et pièces écrites visés par l'organisme de contrôle.

Les plans de situation et de masse feront obligatoirement l'objet de documents séparés.

d'urbanisme directeur et qu'elle a reçu délégation de compétence en la matière, la demande de permis de construire est adressée, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposée contre décharge à la mairie.

Pour les autres communes la demande est adressée, selon les mêmes modalités, à la direction de l'équipement de la province.

**ARTICLE 4** : (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib. 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Lorsque le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée de province, un exemplaire du dossier est adressé, après instruction à la mairie concernée.

**ARTICLE 4** : (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

La demande de permis de construire est adressée par pli recommandé avec accusé de réception ou déposée contre décharge à la mairie du lieu de construction, sur demande du conseil municipal. Lorsque le permis doit être délivré par le président de l'assemblée de province, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de province dans la semaine qui suit le dépôt.

**ARTICLE 4-1** : (inséré par délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par :

1° une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée,

2° la description des limites du ou des lots concernés par l'opération,

3° un plan de situation parcellaire à une échelle appropriée,

4° un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec la précision A3-P3-C3.

5° un plan de masse des travaux envisagés, au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel seront portées, en cas de division en propriété toutes les limites parcellaires ainsi que les emprises et les lots des terrains de lotissements limitrophes

6° un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, accompagné de son fichier

numérique au format NEIGE.

7° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 pour chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant,

8° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 sur lequel sera porté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers.

9° un profil en long aux échelles 1 : 200 et 1 : 20ème pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

10° les profils en travers des voies aux échelles 1 : 100 et 1 : 10 comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue du plan où figure la totalité des réseaux.

11° dans le cas où des équipements communs sont prévus,

1° une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée,

2° la description des limites du ou des lots concernés par l'opération,

3° un plan de situation parcellaire à une échelle appropriée,

4° un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec la précision A3-P3-C3.

5° un plan de masse des travaux envisagés, au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel seront portées, en cas de division en propriété toutes les limites parcellaires ainsi que les emprises et les lots des terrains de lotissements limitrophes

6° un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, accompagné de son fichier

numérique au format NEIGE.

7° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 pour chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant,

8° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 sur lequel sera porté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers.

9° un profil en long aux échelles 1 : 200 et 1 : 20ème pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

10° les profils en travers des voies aux échelles 1 : 100 et 1 : 10 comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue du plan où figure la totalité des réseaux.

11° dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser où des équipements communs sont prévus, les statuts de l'association syndicale et

<p>les statuts de l'association syndicale et l'engagement du constructeur de constituer l'association à laquelle doit être dévolue la propriété, la gestion et l'entretien de ces équipements,</p> <p>12° si l'opération est réalisée sur un lot issu d'une division dispensée de la procédure de lotissement en application de l'article 3 e) du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, l'autorisation du propriétaire donnée au demandeur de réaliser l'opération.</p>	<p>l'engagement du constructeur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.</p> <p>12° si l'opération est réalisée sur un lot issu d'une division dispensée de la procédure de lotissement en application de l'article 3 e) du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, l'autorisation du propriétaire donnée au demandeur de réaliser l'opération.</p>
<p><b>TITRE II</b> <b>DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE</b></p>	<p><b>TITRE II</b> <b>DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE</b></p>
<p><b>ARTICLE 5 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>	<p><b>ARTICLE 5 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>
<p>Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente invite le demandeur à lui fournir dans le délai d'un mois les pièces complémentaires.</p>	<p>Les dossiers ne respectant pas l'obligation d'être établis par un architecte, et ou un bureau spécialisé en matière de prévention, en application des délibérations sur l'architecture et la sécurité dans les établissements recevant du public, sont retournés par courrier motivé au demandeur.</p>
<p>Si au cours de l'instruction de nouveaux exemplaires du dossier doivent être fournis, l'autorité compétente invite le demandeur à lui fournir les pièces.</p>	<p>Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente invite, dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le demandeur à fournir les pièces complétant le dossier. Le dossier doit être complété dans le délai de deux mois à compter de la demande de complément.</p>
<p>Dans les cas visés par les deux précédents alinéas, l'instruction part de la date de réception des pièces complémentaires constatée par l'avis de réception postal ou par le récépissé dans le cas de dépôt à l'autorité compétente.</p>	<p>Les dossiers incomplets qui n'ont pas été complétés dans le délai fixé précédemment sont retournés au demandeur.</p>
<p>Si au cours de l'instruction de nouveaux exemplaires du dossier doivent être fournis, l'autorité compétente invite le demandeur à lui fournir les pièces.</p>	<p>Dans les cas visés par les deux précédents alinéas, l'instruction part de la date de réception des pièces complémentaires constatée par l'avis de réception postal ou par le récépissé dans le cas de dépôt à l'autorité compétente.</p>
<p><b>ARTICLE 6 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>	<p><b>ARTICLE 6 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>
<p>L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande et consulte, le cas échéant, les services ou concessionnaires de services publics concernés par le projet. En cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété, elle doit consulter le service topographique et foncier provincial.</p>	<p>L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande et consulte, le cas échéant, les services ou concessionnaires de services publics concernés par le projet. En cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété, elle doit consulter le service topographique et foncier provincial.</p>
<p>Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, le maire de la commune fait obligatoirement consulté.</p>	<p>Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, le maire de la commune fait connaître son avis motivé au directeur de l'équipement de la province. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande.</p>
<p><b>ARTICLE 7 :</b> (modifié par délibération n° 415-92/BAPS)</p>	

<p><b>ARTICLE 7 :</b> (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992)</p> <p>Sous réserve de dispositions particulières à la consultation d'autorités appelées à émettre un avis ou à donner un accord (au titre de la protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement, de l'urbanisme commercial, de la protection d'ouvrages militaires, maritimes ou aériens notamment), tous les maires, autorités, commissions ou services qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.</p>	<p>du 1er octobre 1992)</p> <p>Sous réserve de dispositions particulières à la consultation d'autorités appelées à émettre un avis ou à donner un accord (au titre de la protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement, de l'urbanisme commercial, de la protection d'ouvrages militaires, maritimes ou aériens notamment), tous les services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.</p>
<p><b>ARTICLE 8 :</b> (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999).</p> <p>Le délai d'instruction est fixé à trois mois à compter de la date de dépôt de la demande à l'autorité compétente par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé. Ce délai est porté à quatre mois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ si, au cours de l'instruction, une enquête publique s'avère nécessaire,</li> <li>■ en cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété ou en jouissance n'ayant pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette division,</li> <li>■ lorsque la demande contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux publics (plans visés et lettre d'accord).</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 8 :</b> (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999).</p> <p>Le délai d'instruction est fixé à trois mois à compter de la date de dépôt de la demande à l'autorité compétente par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé. Ce délai est porté à quatre mois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ si, au cours de l'instruction, une enquête publique s'avère nécessaire,</li> <li>■ en cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété ou en jouissance n'ayant pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette division, ou en cas de permis de construire un nombre de bâtiments n'excédant pas deux,</li> <li>■ en cas de permis de construire valant autorisation de diviser ou non ayant pour effet de porter le nombre de terrains issus de l'opération ou le nombre de bâtiments à plus de deux et lorsque la demande de permis contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux public (plans visés et lettre d'accord)</li> </ul>
<p>Le délai est porté à six mois en cas de permis de construire valant autorisation de diviser et ayant pour effet de porter ce nombre à plus de deux.</p> <p>En cas d'enquête publique, l'autorité compétente avertit par lettre recommandée, avec accusé de réception, le pétitionnaire de la prolongation du délai.</p>	<p>Le délai est porté à six mois en cas de permis de construire valant autorisation de diviser ou non et ayant pour effet de porter ce nombre à plus de deux.</p> <p>En cas d'enquête publique, l'autorité compétente avertit par lettre recommandée, avec accusé de réception, le pétitionnaire de la prolongation du délai.</p>
<p><b>ARTICLE 9 :</b> Abrogé par délibération n° 36-89/APS du 14 novembre 1989</p>	<p><b>ARTICLE 9 :</b> Abrogé par délibération n° 36-89/APS du 14 novembre 1989</p>
<p><b>TITRE III</b> <b>DE LA DECISION</b></p> <p><b>ARTICLE 10 :</b> ( modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib n° 35-98/APS du 10 juillet 1998).</p> <p>Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur et ayant reçu délégation de compétence, le permis de construire est délivré par le</p>	<p><b>TITRE III</b> <b>DE LA DECISION</b></p> <p><b>ARTICLE 10 :</b> ( modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; délib n° 35-98/APS du 10 juillet 1998).</p> <p>Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur et ayant reçu délégation de compétence, le permis de construire est délivré par le</p>

<p>maire au nom de la commune.</p> <p>Dans les autres communes, le permis est délivré par le président de l'assemblée de province.</p> <p>Un modèle d'imprimé est joint à la présente délibération.</p> <p>Le refus de permis fait l'objet d'une décision motivée.</p>	<p>maire au nom de la commune.</p> <p>Dans les autres communes, le permis est délivré par le président de l'assemblée de province.</p> <p>Un modèle d'imprimé est joint à la présente délibération.</p> <p>Le refus de permis fait l'objet d'une décision motivée.</p>
<p><b>ARTICLE 11 :</b> ( modifié par délib 10-91/APS du 14 mars 1991 ; 37-91/APS du 21 juin 1991 ; 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; 18-96/APS du 27 juin 1996 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>	<p><b>ARTICLE 11 :</b> ( modifié par délib 10-91/APS du 14 mars 1991 ; 37-91/APS du 21 juin 1991 ; 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; 18-96/APS du 27 juin 1996 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>
<p>Dans les délais prévus par la présente réglementation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande doit notifier directement la décision au demandeur.</p>	<p>Dans les délais prévus par la présente réglementation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande doit notifier directement la décision au demandeur.</p>
<p>Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, ampliation de la décision est transmise au maire de la commune concernée.</p>	<p>Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, ampliation de la décision est transmise au maire de la commune concernée.</p>
<p>Toutefois, le permis de construire ne peut être accordé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'urbanisme commercial avant l'octroi ou le refus du président de l'assemblée de province,</li> <li>- en cas d'installation de point de vente d'hydrocarbures si le récépissé n'a pas été délivré.</li> </ul>	<p>Toutefois, le permis de construire ne peut être accordé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'urbanisme commercial avant l'octroi ou le refus du président de l'assemblée de province,</li> <li>- en cas d'installation de point de vente d'hydrocarbures si le récépissé n'a pas été délivré.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 12 :</b> (modifié par délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>	<p><b>ARTICLE 12 :</b> (modifié par délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>
<p>Faute par l'autorité compétente de notifier la décision dans les délais prévus par la présente délibération, l'autorisation est réputée accordée, conformément aux derniers plans déposés par le demandeur au cours de l'instruction.</p>	<p>Faute par l'autorité compétente de notifier la décision dans les délais prévus par la présente délibération, l'autorisation est réputée accordée, conformément aux derniers plans déposés par le demandeur au cours de l'instruction.</p>
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux permis de construire visés à l'article 4-1.</p>	<p>Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux permis de construire visés à l'article 4-1.</p>
<p><b>ARTICLE 13 :</b> (modifié par délib n° 471 du 3 novembre 1982 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999).</p>	<p><b>ARTICLE 13 :</b> (modifié par délib n° 471 du 3 novembre 1982 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999).</p>
<p>Lorsqu'il s'agit d'un permis visé à l'article 3, il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de la date de délivrance expresse ou tacite ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ou si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été adressée à l'autorité compétente à l'intérieur de ce délai.</p>	<p>Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 24 mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.</p>
<p>Lorsqu'il s'agit d'un permis visé à l'article 4-1, les délais prévus à l'alinéa précédent sont portés à dix-huit mois à compter de la délivrance expresse du permis.</p>	
<p><b>ARTICLE 14 :</b> (modifié par délib 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>	<p><b>ARTICLE 14 :</b> (modifié par délib 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>
<p>Le permis de construire peut être prorogé pour une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le</p>	<p>Le permis de construire peut être prorogé pour une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le</p>

projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, est présentée dans les conditions fixées par les deux derniers alinéas de l'article 3.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de décharge de l'autorité compétente. La prorogation prend effet à la date de décision de prorogation ou à l'expiration de ce délai.

## **TITRE IV** **DES CONDITIONS TECHNIQUES APPLICABLES** **AU TITRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **Chapitre I - Localisation et desserte des constructions.**

#### **ARTICLE 15 :**

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions réglementaires, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement, fixé par l'autorité compétente et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction.

Ces règles générales de construction s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Sous réserve des dispositions particulières prévues par les règlements et les plans d'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé que pour les motifs tirés des dispositions suivantes :

#### **ARTICLE 16 :** (complété par délib n° 13-91/APS du 14 - 03-91)

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 la sécurité publique.

En outre, pour les installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes aux normes fixées pour l'accessibilité des personnes handicapées.

#### **ARTICLE 17 :**

La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

#### **ARTICLE 18 :**

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

projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, est présentée dans les conditions fixées par l'article 4.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de décharge de l'autorité compétente. La prorogation prend effet à la date de décision de prorogation ou à l'expiration de ce délai.

## **TITRE IV** **DES CONDITIONS TECHNIQUES APPLICABLES** **AU TITRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **Chapitre I - Localisation et desserte des constructions.**

#### **ARTICLE 15 :**

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions réglementaires, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement, fixé par l'autorité compétente et si le constructeur s'engage à respecter les règles d'hygiène et de construction.

Ces règles générales s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Sous réserve des dispositions particulières prévues par les règlements et les plans d'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé que pour les motifs tirés des dispositions suivantes :

#### **ARTICLE 16 :** (complété par délib n° 13-91/APS du 14 - 03-91)

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 la sécurité publique.

En outre, pour les installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes aux normes fixées pour l'accessibilité des personnes handicapées.

#### **ARTICLE 17 :**

La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales

#### **ARTICLE 18 :**

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 et à la destination de l'immeuble ou de

<p>l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p>	<p>l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p>
<p>Il peut être subordonné :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;</li> <li>2) à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.</li> </ol>	<p>Il peut être subordonné :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;</li> <li>2) à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.</li> </ol>
<p><b>ARTICLE 19 :</b> (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>	<p><b>ARTICLE 19 :</b> (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>
<p>A) Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions si elles doivent être édifiées à moins de :</p>	<p>A) Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions si elles doivent être édifiées à moins de :</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- quarante mètres de l'axe des voies express,</li> <li>- vingt mètres de part et d'autre de l'axe des routes territoriales et provinciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- quarante mètres de l'axe des voies express,</li> <li>- vingt mètres de part et d'autre de l'axe des routes territoriales et provinciales.</li> </ul>
<p>B) Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et villages. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.</p>	<p>B) Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et villages. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.</p>
<p>C) Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être accordées, en raison notamment d'une topographie particulière, par l'autorité compétente après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud.</p>	<p>C) Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être accordées, en raison notamment d'une topographie particulière, par l'autorité compétente après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud.</p>
<p><b>ARTICLE 20 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 20 :</b></p>
<p>Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire et atteignant au maximum dix pour cent de la surface du terrain.</p>	<p>Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire et atteignant au maximum dix pour cent de la surface du terrain.</p>
<p><b>ARTICLE 21 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 21 :</b></p>
<p>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 les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.</p>	<p>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 les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.</p>
<p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.</p>	<p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.</p>
<p><b>ARTICLE 22 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 22 :</b></p>
<p>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 la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles.</p>	<p>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 la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles.</p>
<p>Il en est de même lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions</p>	<p>Il en est de même lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions</p>

<p>leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme.</p> <p><b>ARTICLE 23 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p> <p>L'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la réalisation, par le constructeur de travaux de viabilité notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations.</li> <li>2) la participation du constructeur aux dépenses d'exécution d'équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification.</li> </ol>	<p>contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme.</p> <p><b>ARTICLE 23 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p> <p>L'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la réalisation, par le constructeur de travaux de viabilité notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations.</li> <li>2) la participation du constructeur aux dépenses d'exécution d'équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification.</li> <li>3) la cession gratuite de terrains destinés à être affectés à certains usages publics, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, pour les demandes visées à l'article 4-1 de la présente délibération pour les opérations concernant plus de cinq constructions ou dix logements. Au-delà de cette superficie, la réserve de terrain donne lieu à indemnisation compensant le dommage direct, matériel et certain subi par le constructeur.</li> </ol>
<p><b>Chapitre 2 : implantation et volume des constructions.</b></p>	<p><b>Chapitre 2 : implantation et volume des constructions.</b></p>
<p><b>ARTICLE 24 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 24 :</b></p>
<p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.</p>	<p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.</p>
<p><b>ARTICLE 25 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 25 :</b></p>
<p>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 en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p>	<p>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 en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p>
<p><b>ARTICLE 26 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 26 :</b></p>
<p>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 la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>	<p>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 la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>

**ARTICLE 27** : (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre peuvent être accordées par l'autorité compétente après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud en raison de la topographie du terrain ou de sa desserte par des voies publiques.

**ARTICLE 27** : (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Dans le cas particulier d'un propriétaire ayant obtenu l'autorisation d'utilisation du domaine maritime terrestre mitoyen de sa propriété, le terrain, considéré pour l'application des prescriptions du présent chapitre 2, sera constituée de la réunion de la propriété et du domaine maritime ayant fait l'objet de l'autorisation d'utilisation.

Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre peuvent être accordées par l'autorité compétente après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud en raison de la topographie du terrain ou de sa desserte par des voies publiques.

### **Chapitre 3 : Aspect des constructions.**

#### **ARTICLE 28 :**

Dans les secteurs déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

#### **ARTICLE 29 :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **ARTICLE 30 :**

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 recullement.

**ARTICLE 31** : (modifié par délibération n° 16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur, les dispositions prévues aux chapitres 2 et 3 du présent titre sont remplacées par les dispositions du plan.

### **Chapitre 3 : Aspect des constructions.**

#### **ARTICLE 28 :**

Dans les secteurs déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

#### **ARTICLE 29 :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **ARTICLE 30 :**

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 recullement.

**ARTICLE 31** : (modifié par délibération n° 16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur, les dispositions prévues aux chapitres 2 et 3 du présent titre sont remplacées par les dispositions du plan.

### **TITRE V** **DES MESURES DE PUBLICITE**

**ARTICLE 32** : (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992, délibération n°16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de

### **TITRE V** **DES MESURES DE PUBLICITE**

**ARTICLE 32** : (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992, délibération n°16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de

d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de même, lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge du dépôt de la demande. Le panneau d'affichage indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou les deux, la date et le numéro du permis, la nature des travaux, l'adresse où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est affiché à la mairie pendant deux mois.

Jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an après cet affichage, toute personne intéressée peut consulter auprès de l'autorité compétente, aux jours et heures fixés par le directeur, les pièces suivantes du dossier :

- un plan de situation ;
- le dessin des façades ;
- un plan masse ;
- le permis de construire.

Le bénéficiaire du permis dépose ou adresse, lors de l'ouverture du chantier à l'autorité compétente qui en accuse réception une déclaration d'ouverture de chantier selon l'imprimé joint à la présente délibération.

## **TITRE VI** **DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

**ARTICLE 33 :** (modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; n° 2-99/APS du 9 avril 1999 ; n° 29-2000/APS du 18 octobre 2000)

Lorsque la construction est terminée, le bénéficiaire du permis de construire dépose obligatoirement auprès de l'autorité compétente, dans le mois qui suit l'achèvement de la construction, une déclaration d'achèvement de travaux, dont le modèle est annexé à la présente délibération.

Lorsque la construction est destinée à recevoir du public, la déclaration d'achèvement de travaux doit être visée par la maîtrise d'œuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle agréé par la province en matière de protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

L'autorité compétente vérifie que les constructions réalisées sont conformes aux travaux décrits dans la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire. Lorsqu'il est compétent, le président de l'assemblée de province peut associer les services municipaux à cette opération. Il peut être procédé d'office à cette vérification.

Dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser et si la division se fait en propriété, la déclaration d'achèvement des travaux est complétée par :  
- le récépissé du service topographique et foncier attestant

même, lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge du dépôt de la demande. Le panneau d'affichage indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou les deux, la date et le numéro du permis, la nature des travaux, l'adresse où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est affichée à la mairie pendant trois mois.

Toute personne intéressée peut consulter auprès de l'autorité compétente, aux jours et heures fixés par celle-ci, le dossier de demande de permis de construire sous réserve, pour satisfaire aux dispositions de la loi du 17 juillet 1978 sur la communication des documents administratifs, d'occulter les mentions dont la communication porterait atteinte à la vie privée du demandeur.

Le bénéficiaire du permis dépose ou adresse, lors de l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente une déclaration d'ouverture de chantier selon l'imprimé joint à la présente délibération.

## **TITRE VI** **DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE**

**ARTICLE 33 :** (modifié par délib n° 415-92/BAPS du 1er oct 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999 ; délib. N° 29-2000/APS du 18 octobre 2000)

Lorsque la construction est terminée, le bénéficiaire du permis de construire dépose obligatoirement auprès de l'autorité compétente, dans le mois qui suit l'achèvement de la construction, une déclaration d'achèvement de travaux, dont le modèle est annexé à la présente délibération. Elle est transmise par l'autorité qui la reçoit, au secrétariat de la commission provinciale de sécurité lorsqu'elle concerne un établissement recevant du public

L'autorité compétente vérifie que les constructions réalisées sont conformes aux travaux décrits dans la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire. Lorsqu'il est compétent, le président de l'assemblée de province peut associer les services municipaux à cette opération. Il peut être procédé d'office à cette vérification.

Dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser et si la division se fait en propriété, la déclaration d'achèvement des travaux est complétée par :  
- le récépissé du service topographique et foncier attestant du dépôt des procès-verbaux de description des limites des lots et du plan d'abornement (établi par un géomètre agréé) et du fichier numérique.

<p>du dépôt des procès-verbaux de description des limites des lots et du plan d'abornement (établi par un géomètre agréé) et du fichier numérique.</p> <p>- cinq dossiers de récolelement et un fichier numérique au format NEIGE.</p>	<p>- cinq dossiers de récolelement et un fichier numérique au format NEIGE.</p> <p>Lorsque la construction est destinée à recevoir du public, la déclaration d'achèvement de travaux doit être visée par la maîtrise d'oeuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle agréé par la province en matière de protection contre l'incendie et les risques de panique dans les établissements recevant du public.</p>
<p><b>ARTICLE 34 :</b> ( modifié par délib. 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib. n° 2-99/APS du 9 avril 1999 ; délib. N° 29-2000/APSdu 18 octobre 2000)</p>	<p><b>ARTICLE 34 :</b> ( modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999 ; délib. N° 29-2000/APSdu 18 octobre 2000)</p>
<p>Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières au regard du dernier alinéa de l'article 33 ci-dessus, l'autorité compétente délivre un certificat de conformité dans un délai d'un mois après la date de la déposition d'achèvement des travaux et selon le formulaire annexé à la présente délibération.</p>	<p>Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières au regard du dernier alinéa de l'article 33 ci-dessus, l'autorité compétente délivre un certificat de conformité dans un délai d'un mois après la date de la déposition d'achèvement des travaux et selon le formulaire annexé à la présente délibération.</p>
<p>Dans le cas contraire, le constructeur est avisé dans le même délai par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis rappelle les sanctions encourues.</p>	<p>Dans le cas contraire, le constructeur est avisé dans le même délai par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis rappelle les sanctions encourues.</p>
<p>Lorsque la construction est destinée à recevoir du public, le certificat de conformité ne peut pas être délivré en l'absence des documents visés à l'article 33 de la présente délibération.</p>	<p>Lorsque la construction est destinée à recevoir du public, le certificat de conformité ne peut pas être délivré en l'absence des documents visés à l'article 33 de la présente délibération.</p>
<p><b>TITRE VII</b> <b>DES SANCTIONS</b></p>	<p><b>TITRE VII</b> <b>DES SANCTIONS</b></p>
<p><b>ARTICLE 35 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>	<p><b>ARTICLE 35 :</b> (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)</p>
<p>L'autorité compétente et ses agents peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.</p>	<p>L'autorité compétente et ses agents peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.</p>
<p>l'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et s'il y a lieu le nivelingement ont été respectés.</p>	<p>l'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et s'il y a lieu le nivelingement ont été respectés.</p>
<p><b>ARTICLE 36 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 36 :</b></p>
<p>Les infractions à la présente délibération font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires et agents assermentés à cet effet.</p>	<p>Les infractions à la présente délibération font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires et agents assermentés à cet effet.</p>
<p><b>ARTICLE 37 :</b></p>	<p><b>ARTICLE 37 :</b></p>
<p>La poursuite des infractions relevées et constatées se fera dans les formes de droit commun.</p>	<p>La poursuite des infractions relevées et constatées se fera dans les formes de droit commun.</p>
<p><b>ARTICLE 38 :</b> (modifié par délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>	<p><b>ARTICLE 38 :</b> (modifié par délib n° 2-99/APS du 9 avril 1999)</p>
<p>I - L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente délibération ou celle qu'elle modifie ou complète</p>	<p>I - L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente délibération ou celle qu'elle modifie ou complète ou par les autorisations délivrées en conformité avec ces</p>

ou par les autorisations délivrées en conformité avec ces prescriptions , exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations, est punie d'une amende comprise entre 8 000 FF et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 40 000 FF par mètre carré de surface de plancher construite (145 454 à 727 272 CFP), soit dans les autres cas, un montant de 2 000 000 FF (36 363 636 CFP).

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.

II - Jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi d'homologation ou pour les infractions non visées au I ci-dessus, les contrevenants aux dispositions de la présente délibération sont passibles de peines d'amende prévues pour les contraventions de la cinquième classe par l'article 131-13 du code pénal.

Ces peines sont également applicables :

1) en cas d'inexécution, dans les délais prescrits de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées ci-dessus.

2) en cas d'inobservation par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur (ou la réaffectation du sol à son ancien usage).

**ARTICLE 39 :** (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)

En application de l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme dans les territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer, la démolition et la remise en état des lieux aux frais des intéressés qui auront procédé à des travaux de construction sans l'autorisation réglementaire prévue pourront être prononcées par le tribunal saisi de l'infraction.

A défaut par l'intéressé de se conformer à la décision du tribunal dans le délai qui lui sera imparti, les travaux de démolition ou de remise en état des lieux pourront être effectués par les soins de l'autorité compétente aux frais et risques de l'intéressé.

**ARTICLE 40 :**

Sans préjudice le cas échéant, de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 35 ci-dessus sera puni des peines applicables aux contraventions de la 5ème classe par l'article RT 25 du code pénal.

**ARTICLE 41 :** (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment cité à

comparaître dans les 48 heures.

prescriptions , exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations, est punie d'une amende comprise entre 8 000 FF et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 40 000 FF par mètre carré de surface de plancher construite (145 454 à 727 272 CFP), soit dans les autres cas, un montant de 2 000 000 FF (36 363 636 CFP).

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.

II - Jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi d'homologation ou pour les infractions non visées au I ci-dessus, les contrevenants aux dispositions de la présente délibération sont passibles de peines d'amende prévues pour les contraventions de la cinquième classe par l'article 131-13 du code pénal.

Ces peines sont également applicables :

1) en cas d'inexécution, dans les délais prescrits de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées ci-dessus.

2) en cas d'inobservation par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur (ou la réaffectation du sol à son ancien usage).

**ARTICLE 39 :** (modifié par délibération n° 415-92/BAPS du 1er octobre 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998)

En application de l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme dans les territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer, la démolition et la remise en état des lieux aux frais des intéressés qui auront procédé à des travaux de construction sans l'autorisation réglementaire prévue pourront être prononcées par le tribunal saisi de l'infraction.

A défaut par l'intéressé de se conformer à la décision du tribunal dans le délai qui lui sera imparti, les travaux de démolition ou de remise en état des lieux pourront être effectués par les soins de l'autorité compétente aux frais et risques de l'intéressé.

**ARTICLE 40 :**

Sans préjudice le cas échéant, de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 35 ci-dessus sera puni des peines applicables aux contraventions de la 5ème classe par l'article RT 25 du code pénal.

**ARTICLE 41 :** (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment cité à

<p>comparaître dans les 48 heures.</p> <p>La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie et recours.</p> <p>Par arrêté l'autorité compétente peut, en cas d'urgence, ordonner l'interruption des travaux. Elle saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée est valable jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.</p>	<p>La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie et recours.</p> <p>Par arrêté l'autorité compétente peut, en cas d'urgence, ordonner l'interruption des travaux. Elle saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée est valable jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.</p>
<p><b><u>ARTICLE 42 :</u></b></p> <p>Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente délibération.</p>	<p><b><u>ARTICLE 42 :</u></b></p> <p>Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente délibération.</p>