

Ordonnance n° 2005-868 du 28/07/05 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte

(JO n° 175 du 29 juillet 2005)

NOR : DOMX0500126R

Vus

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'outre-mer,

Vu la Constitution, notamment ses articles 38 et 74 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 3551-31 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment en ce qui concerne les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, notamment son article 57 ;

Vu la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 modifiée relative à Mayotte ;

Vu la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer, notamment le I de l'article 62 ;

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 l'ordonnance n° 92-1139 du 12 octobre 1992 relative au code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable à Mayotte ;

Vu l'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité départementale de Mayotte ;

Vu le décret du 6 janvier 1935 portant réglementation de l'expropriation pour cause d'utilité publique à Madagascar applicable à la collectivité de Mayotte ;

Vu l'avis du conseil général de Mayotte en date du 21 juin 2005 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er} de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

Il est créé dans le code de l'urbanisme un livre VII intitulé : « Dispositions applicables à Mayotte » ainsi rédigé :

« Livre VII : Dispositions applicables à Mayotte

« Titre Préliminaire : Dispositions générales

« Art. L. 700-1. Pour l'application à Mayotte du présent code :

« 1° La référence au département ou à la région est remplacée par la référence à la collectivité départementale ; les mots : “départemental” et “régional” sont remplacés par les mots : “de la collectivité départementale” ;

« 2° Les mots : “le représentant de l'Etat dans le département” ou “le préfet” sont remplacés par les mots : “le représentant de l'Etat à Mayotte” ;

« 3° La référence au conseil régional ou aux conseils généraux est remplacée par la référence au conseil général ;

« 4° La référence au président du conseil régional est remplacée par la référence au président du conseil général ;

« 5° Les mots : “direction départementale de l'agriculture et de la forêt” et “directeur départemental de l'agriculture et de la forêt” sont remplacés respectivement par les mots : “direction de l'agriculture et de la forêt” et “directeur de l'agriculture et de la forêt” ;

« 6° Les mots : “direction départementale de l'équipement” et “directeur départemental de l'équipement” sont remplacés respectivement par les

mots : “direction de l’équipement” et “directeur de l’équipement” ;

« 7° Les mots : “tribunal d’instance” et “tribunal de grande instance” sont remplacés par les mots : “tribunal de première instance” ;

« 8° Les mots : “cour d’appel” sont remplacés par les mots : “tribunal supérieur d’appel” ;

« 9° Les mots : “dispositions particulières applicables dans les départements d’outre-mer” et “application aux départements d’outre-mer” sont remplacés respectivement par les mots : “dispositions particulières applicables dans les départements d’outre-mer et à Mayotte” et “application aux départements d’outre-mer et à Mayotte” ;

« 10° Les références au code de l’expropriation pour cause d’utilité publique sont remplacées par les références aux dispositions correspondantes du décret du 6 janvier 1935 portant réglementation de l’expropriation pour cause d’utilité publique à Madagascar applicable à la collectivité de Mayotte.

« Art. L. 700-2. Lorsque les dispositions du présent code prévoient une enquête publique, cette procédure est remplacée par la mise à disposition du public du dossier selon des modalités définies par arrêté du représentant de l’Etat à Mayotte.

« Toutefois, un arrêté du représentant de l’Etat à Mayotte peut établir, en fonction de la nature et de l’importance de l’opération ou du caractère des zones en cause, une liste de documents d’urbanisme et des aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés à l’article L. 123-1 du code de l’environnement qui sont soumis à enquête publique. »

« Titre I : Règles générales d’aménagement et d’urbanisme

« Chapitre I : Dispositions générales

« Art. L. 710-1. Les articles L. 110 à L. 111-1, L. 111-1-2 à L. 111-3, L. 111-5 à L. 111-11, L. 112-1, L. 121-1 à L. 121-15, L. 123-1 à L. 123-18, L. 123-20, L. 124-1 à L. 124-4, L. 126-1, L. 127-1 à L. 127-2, L. 130-1 à L. 130-6, L. 142-1 à L. 142-13 et L. 143-1 à L. 143-6 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Art. L. 710-2. Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte prévu à l'article L. 3551-31 du code général des collectivités territoriales et, à défaut d'un tel plan, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec les dispositions particulières au littoral prévues au chapitre II du présent titre.

« Les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable qui précisent les modalités d'application des articles L. 711-1 et suivants s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

« Art. L. 710-3. Pour l'application de l'article L. 121-3, les mots : "notamment des schémas de cohérence territoriale" sont remplacés par les mots : "notamment du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-4. Pour l'application de l'article L. 121-7, les mots : "aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales" figurant au premier alinéa sont remplacés par les mots : "aux articles L. 1773-1 et L. 1773-3 du code général des collectivités territoriales".

« Au deuxième alinéa, la première phrase est remplacée par les dispositions suivantes :

« Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes et des groupements de communes pour élaborer, modifier ou réviser les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. En cas de nécessité, la collectivité départementale peut bénéficier des mêmes services pour l'élaboration ou la révision du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte. »

« Aux deuxième et troisième phrases du même alinéa, après les mots : "ou le président de l'établissement public" sont insérés les mots : "ou le président du conseil général".

« Art. L. 710-5. Pour l'application de l'article L. 121-10, les mots : "3o Les schémas de cohérence territoriale" sont remplacés par les mots : "3o Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-6. Pour l'application de l'article L. 123-1, les mots : "du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur" figurant à l'avant-dernier alinéa sont remplacés par les mots : "du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-7. Pour l'application de l'article L. 123-14, les mots : "avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur" figurant au dernier alinéa sont remplacés par les mots : "avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-8. Les plans d'occupation des sols approuvés en application de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme issu de 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 demeurent applicables jusqu'au 1er janvier 2011 sous réserve des dispositions du troisième alinéa.

« Les plans d'occupation des sols mentionnés au premier alinéa ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-5 et L. 123-14 à L. 123-17. Ils peuvent comprendre tout ou partie du contenu des plans locaux d'urbanisme.

« Ils peuvent faire l'objet d'une modification selon les modalités prévues à l'article L. 710-9, sans être mis en forme de plan local d'urbanisme, à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ou ne comporte pas de graves risques de nuisances. Ils peuvent également, sans être mis en forme de plan local d'urbanisme, faire l'objet d'une mise en compatibilité selon les modalités définies à l'article L. 123-16.

« Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12. Les plans d'occupation des sols révisés sont mis en forme de plan local d'urbanisme.

« Art. L. 710-9. La modification du plan d'occupation des sols entrant dans le champ du premier alinéa de l'article L. 710-8 est élaborée conjointement

par les services de l'Etat et la commune. La collectivité départementale est associée à cette élaboration.

« Le représentant de l'Etat soumet pour avis le projet de modification au conseil municipal. L'avis est réputé donné s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois.

« Le représentant de l'Etat met le projet à la disposition du public. Le projet de plan d'occupation des sols modifié est ensuite adopté par délibération du conseil municipal.

« Le plan d'occupation des sols modifié est approuvé par le représentant de l'Etat à Mayotte qui le tient à la disposition du public.

« Art. L. 710-10. Les schémas d'aménagement de village ou de commune pris en application des articles L. 111-1 et L. 111-2 du code de l'urbanisme issu de 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 demeurent applicables au plus tard jusqu'au 1er janvier 2011.

« Art. L. 710-11. Pour l'application de l'article L. 124-2, les mots : "du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur" figurant au dernier alinéa sont remplacés par les mots : "du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-12. Pour l'application de l'article L. 130-2, les mots : "avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale" figurant au troisième alinéa sont remplacés par les mots : "avec les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-13. Pour l'application de l'article L. 142-1, les mots : "avec les orientations des schémas de cohérence territoriale" figurant au second alinéa sont remplacés par les mots : "avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 710-14. Pour l'application de l'article L. 142-3, les mots : "ou à l'Agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France" figurant au onzième alinéa sont remplacés par les mots : "ou au Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles".

« Art. L. 710-15. Pour l'application de l'article L. 143-1, les mots : "avec le schéma de cohérence territoriale" sont remplacés par les mots : "avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte". »

« Chapitre II : Dispositions particulières au littoral à Mayotte

« Art. L. 711-1. Le présent chapitre détermine les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres dans l'ensemble des communes de Mayotte.

« Les articles L. 146-2 à L. 146-8 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en l'absence de plan, les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

« Art. L. 711-2. Pour l'application de l'article L. 146-2, les mots : "Les schémas de cohérence territoriale" figurant au dernier alinéa sont remplacés par les mots : "Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte".

« Art. L. 711-3. Pour l'application de l'article L. 146-4, les dispositions des II et III sont remplacées par les dispositions suivantes :

« II. - Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation n'est admise et les opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par un chapitre particulier du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

« En l'absence d'un tel plan approuvé, l'urbanisation peut être autorisée à titre exceptionnel et sur délibération motivée du conseil municipal par l'autorité administrative dans des conditions et selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Le plan local d'urbanisme doit être, le cas

échéant, mis en conformité avec cette autorisation.

« III. - Un arrêté du représentant de l'Etat à Mayotte détermine une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite "des cinquante pas géométriques" définie à l'article L. 213-1 du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable à Mayotte. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande littorale est d'une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

« En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

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

« Les constructions et aménagements sont interdits sur le littoral quand leur implantation porte atteinte aux milieux particuliers que constituent les plages de sable, les mangroves, les lagons et les récifs coralliens.

« IV. - Jusqu'au 1er janvier 2016, il peut être dérogé, à titre exceptionnel et dans le respect des prescriptions des articles L. 146-2 et L. 146-6, au principe d'urbanisation en continuité défini au I de l'article L. 146-4 pour un petit nombre d'opérations touristiques ou hôtelières d'importance limitée prévues par le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte, sous réserve que ce plan justifie que ces opérations respectent les objectifs de protection du patrimoine naturel, de la faune et de la flore, du paysage et des sites. Ces opérations ne peuvent entraîner aucune extension de l'urbanisation. Les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont autorisées par le représentant de l'Etat à Mayotte. »

« Art. L. 711-4. Pour l'application de l'article L. 146-6, après les mots : "dans les départements d'outre-mer" figurant au premier alinéa, sont insérés les mots : "et à Mayotte".

« Art. L. 711-5. Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 dans sa rédaction issue de l'article L. 711-3 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la même bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.

« Les secteurs de la zone dite "des cinquante pas géométriques" situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, lorsqu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de l'ordonnance no 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

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

« Sont autorisés, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. »

« Chapitre III : Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes à Mayotte

« Art. L. 712-1. Les articles L. 147-1 à L. 147-8 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Pour l'application de l'article L. 147-1, le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte, les

plans d'occupation des sols, les schémas d'aménagement de village ou de commune, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions. »

« Chapitre IV : Dispositions particulières aux sanctions et servitudes à Mayotte

« Art. L. 713-1. - Les articles L. 160-1 à L. 160-5 sont applicables à Mayotte. »

« Titre II : Prémption et réserves foncières

« Art. L. 720-1. Les articles L. 210-1, L. 211-1 à L. 211-7, L. 212-1 à L. 212-5, L. 213-1 à L. 213-18, L. 221-1 à L. 221-3 et L. 230-1 à L. 230-6 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Art. L. 720-2. Pour l'application de l'article L. 210-1, après les mots : "mettre en valeur les espaces naturels" figurant au premier alinéa sont insérés les mots : "et de ceux mentionnés à l'article L. 720-3". »

« Art. L. 720-3. Un droit de prémption est ouvert à la collectivité départementale en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds ou de terrains à vocation agricole. Ce droit de prémption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole. Ce droit est exercé dans les conditions définies par le chapitre III du titre Ier du livre II. »

« Titre III : Aménagement foncier

« Art. L. 730-1. Les articles L. 300-1 à L. 300-6, L. 311-1 à L. 311-8, L. 314-1 à L. 314-9, L. 315-1 à L. 315-5, L. 315-7 à L. 315-9, L. 316-1 à L. 316-4, L. 318-1 à L. 318-4, L. 321-1 à L. 321-9, L. 322-1 à L. 322-11, L. 324-1 à L. 324-10, L. 332-6 à L. 332-30 et L. 340-1 à L. 340-2 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Art. L. 730-2. Pour l'application de l'article L. 314-1, le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires ou les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux. »

« Art. L. 730-3. Pour l'application de l'article L. 314-2, la deuxième phrase est ainsi rédigée :

« Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement. Il est fait à chacun d'eux une proposition de relogement qui doit être compatible avec ses besoins, ses ressources et, le cas échéant, son activité antérieure. »

« Art. L. 730-4. Pour l'application de l'article L. 314-3, le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il est pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure. »

« Art. L. 730-5. Pour l'application de l'article L. 315-1-1, le a est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé et qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire ainsi que dans les communes où une carte communale a été approuvée, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat selon les règles fixées au II de l'article L. 740-4. »

« Art. L. 730-6. Lorsque la réalisation du lotissement nécessite une autorisation de défrichement, les règles applicables sont fixées à l'article L. 311-5 du code forestier reproduit ci-après :

« Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue au titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

« Art. L. 730-7. Pour l'application de l'article L. 340-2, les mots : "et à La Réunion" figurant au premier alinéa sont remplacés par les mots : "à La Réunion et à Mayotte".

« Le cinquième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« La présidence de ce fonds est assurée par le président du conseil général.
»

« Titre IV : Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation des sols

« Art. L. 740-1. Les articles L. 421-2-7, L. 421-4 et L. 421-5, L. 421-7 à L. 421-9, L. 443-1 à L. 443-3, L. 451-1 à L. 451-3 et L. 460-1 à L. 460-2 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après.

« Pour l'application de l'article L. 421-2-7, les mots : "dans les conditions définies au b de l'article L. 421-2-2" sont remplacés par les mots : "après avis conforme du représentant de l'Etat à Mayotte lorsque la construction est située sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme opposable aux tiers ou dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues à l'article L. 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune".

« Pour l'application de l'article L. 421-8, les mots : "travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1" figurant au premier alinéa sont remplacés par les mots : "soumis au permis de construire".

« Art. L. 740-2. I. 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 au terrain ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ce terrain peut :

« a) Etre affecté à la construction ;

« b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

« Dans les cas où les dispositions d'urbanisme et notamment les règles générales d'urbanisme s'opposeraient, du seul fait de la localisation du terrain, à la délivrance de toute autorisation pour la construction ou l'opération envisagée, la demande de certificat d'urbanisme relative à ce projet fait l'objet d'une réponse négative.

« En cas de réponse positive et si la demande d'autorisation pour la réalisation de l'opération projetée, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article L. 740-3, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par le certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

« II. - Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'Etat :

« a) Dans les communes qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire et sont dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ou d'une carte communale approuvée si, dans ce dernier cas, le conseil municipal en a décidé ainsi, 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 ou, dans les cas et selon les modalités prévues aux a, b, c et d de l'article L. 740-4, par le représentant de l'Etat au nom de l'Etat ;

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

« Pour l'instruction des demandes de certificat d'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat dans les conditions déterminées à l'article L. 740-4.

« Art. L. 740-3. Toute personne qui veut 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 départementale et des communes comme aux personnes privées.

« Le 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.

« Le 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 de l'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.

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

« Art. L. 740-4. I. - Le permis de construire est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'Etat :

« a) Dans les communes qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire et sont dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ou d'une carte communale approuvée si, dans ce dernier cas, le conseil municipal en a décidé ainsi, 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.

« II. - 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 portant sur :

« 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 du périmètre des opérations d'intérêt national ;

« d) Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation des opérations touristiques ou hôtelières prévues par le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte par dérogation

au principe de continuité de l'urbanisation.

« III. - Un arrêté du représentant de l'Etat 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.

« Art. L. 740-5. 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 la nature des règles de sécurité qui leur sont applicables sont définies par arrêté du représentant de l'Etat. Pour ces établissements, le permis de construire ne peut être délivré que si les travaux ou les constructions projetées sont conformes à ces règles.

« Art. L. 740-6. Les articles L. 480-1, à l'exception du deuxième alinéa, L. 480-2 à L. 480-14 sont applicables à Mayotte, sous réserve des dispositions suivantes :

« 1° Pour l'application de l'article L. 480-1, dans le premier alinéa, les mots : "des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre" sont remplacés par les mots : "du livre VII" et les mots : "par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme selon l'autorité dont ils relèvent" par les mots : "par le représentant de l'Etat à Mayotte" ;

« 2° Pour l'application de l'article L. 480-4, les mots : "les titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre" figurant au premier alinéa sont remplacés par les mots : "le livre VII" ;

« 3° Pour l'application de l'article L. 480-4-1, la référence à l'article L. 510-2 est supprimée ;

« 4° Pour l'application de l'article L. 480-5, les mots : "dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département" sont remplacés par les mots : "par insertion dans la presse". »

« Titre V : Implantation des services, établissements et entreprises

« Ce titre ne contient pas de dispositions de nature législative. »

« Titre VI : Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme

« Art. L. 760-1. Les articles L. 600-1, L. 600-2, L. 600-4, L. 600-4-1 sont applicables à Mayotte, sous réserve des dispositions ci-après.

« Art. L. 760-2. Pour l'application de l'article L. 600-1, les mots : "d'un schéma directeur, d'un schéma de cohérence territoriale" sont remplacés par les mots : "du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte". »

Article 2 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

A l'article L. 221-12 du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicable à Mayotte et au deuxième alinéa de l'article L. 221-19 du même code, les mots : « dans les conditions définies aux articles L. 210-3 à L. 210-12 du code de l'urbanisme applicable à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme ».

Article 3 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

La sous-section 5 du chapitre Ier du titre V du livre V de la troisième partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

1. Le quatrième alinéa de l'article L. 3551-31 est ainsi complété :
« Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte vaut schéma de mise en valeur de la mer, tel qu'il est défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment en ce qui concerne les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral. Les dispositions correspondantes sont regroupées dans un chapitre particulier au sein du plan. »
2. Le dernier alinéa de l'article L. 3551-32 est remplacé par les dispositions suivantes :
« Les plans d'occupation des sols, les plans locaux d'urbanisme, les schémas d'aménagement de village ou de commune, les cartes communales, les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ainsi que les autorisations prévues à l'article 3 de l'ordonnance no 98-526 du 24 juin 1998

réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité départementale de Mayotte doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte. »

Article 4 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévues par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte.

Article 5 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

La présente ordonnance entrera en vigueur le 1er janvier 2006.

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme n'est applicable au plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte qu'à compter de sa première révision.

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 est abrogée à compter du 1er janvier 2006.

Toutefois, les dispositions de cette ordonnance restent en tant que de besoin applicables jusqu'au 1er janvier 2011 aux plans d'occupation des sols approuvés tant qu'ils n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme et aux schémas d'aménagement de village ou de communes tant qu'ils n'ont pas été remplacés par un plan local d'urbanisme ou une carte communale.

Article 6 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

Le second alinéa de l'article 49 de la loi du 11 juillet 2001 susvisée est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans le même délai, le droit de préemption ouvert à la collectivité départementale de Mayotte est délégué à cet établissement. »

Article 7 de l'Ordonnance du 28 juillet 2005

Le Premier ministre, le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et le ministre de l'outre-mer sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 28 juillet 2005.

Jacques Chirac

Par le Président de la République :

Le ministre de l'outre-mer,
François Baroin

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,
Dominique Perben

Source URL: <https://aida.ineris.fr/reglementation/ordonnance-ndeg-2005-868-280705-relative-a-lactualisation-a-ladaptation-droit>