



MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR
ET DES OUTRE-MER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Fiche n° 13

Droit de l'urbanisme

Direction générale des Outre-mer



Droit de l'urbanisme

Conçu à l'origine comme une simple police spéciale du sol, le droit de l'urbanisme constitue aujourd'hui une réglementation de l'aménagement du territoire. Il tend, en substance, à encadrer ou orienter l'occupation ou l'utilisation des sols ou de l'espace concurremment au droit de l'environnement, au droit de la construction ou au régime de domanialité publique. Ce droit à une fonction prospective (documents d'urbanisme, plans, schémas), de création et de protection (permis de construire, espaces à aménager ou à préserver).

La présente fiche s'intéresse principalement à l'application outre-mer des dispositions du code de l'urbanisme. D'autres textes ou codes sont cependant évoqués, pour marquer les frontières entre les matières et leurs conséquences sur l'exercice des compétences entre l'Etat et les collectivités d'une part, et au sein des collectivités d'autre part.

I. Compétences

A. Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte

En application du premier alinéa de l'article 73 de la Constitution, la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte appliquent le principe de l'identité législative : les textes applicables en métropole y sont applicables de plein droit, sauf disposition contraire¹.

Les dispositions en vigueur en métropole peuvent faire l'objet d'adaptations tenant aux caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités sur mention expresse².

Ces collectivités sont régies par des dispositions spécifiques en matière d'urbanisme. Ainsi, en application de l'article L. 4433-7 et suivants du CGCT³, les régions de Guadeloupe et de La Réunion, les collectivités territoriales de Guyane et de Martinique et le Département de Mayotte élaborent un schéma d'aménagement régional qui se substitue à d'autres documents d'urbanismes en vigueur en métropole.

Les dispositions du code de l'urbanisme sont applicables de plein droit en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, sauf lorsqu'elles en disposent autrement. Il existe de nombreuses dispositions spécifiques à ces collectivités dans le code qui sont

¹ Les statuts des collectivités régies par l'article 73 de la Constitution sont prévus par le code général des collectivités territoriales :

- Les troisièmes et quatrièmes parties, notamment les articles L. 3441-1 à LO 3445-12 et les articles L. 4431-1 à L. 4438-1 pour les départements et les régions de la Guadeloupe et de La Réunion ;
- Articles LO 3511-1 à L. 3543-2 et Articles L. 4437-1 à L. 4437-5 pour le Département de Mayotte ;
- Articles L. 7111-1 à L. 71-123-1 et articles L. 7211-1 à L. 72-112-1 pour les collectivités territoriales de Guyane et de Martinique.

² En outre, en application de l'article 73 de la Constitution et des articles LO 3445-9 à LO 3445-12 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les conseils départementaux de la Guadeloupe et de Mayotte peuvent être habilités à fixer les règles applicables sur le territoire de leur département dans un nombre limité de matières pouvant relever du domaine de la loi ou du règlement. Il en est de même pour le conseil régional de la Guadeloupe (articles LO 4435-9 à LO 4435-12 du CGCT) et pour les assemblées de Guyane et de Martinique (articles LO 7312-1 à LO 7313-1 du CGCT). Le département et la région de La Réunion ne peuvent pas utiliser cette possibilité en application du cinquième alinéa de l'article 73 de la Constitution : « *La disposition prévue aux deux précédents alinéas n'est pas applicable au département et à la région de La Réunion.* ».

³ Articles L. 4433-7 à L. 4433-11-1.

résumées dans le tableau en page 8 ou dans d'autres textes dont des exemples figurent au IV de la présente fiche.

B. Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon

Les collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon sont soumises au principe d'identité législative (articles LO 6213-1, LO 6313-1 et LO 6413-1 du CGCT) excepté dans les matières relevant statutairement de la compétence de la collectivité.

Les trois collectivités disposent des mêmes compétences en matière « *d'urbanisme, de construction, d'habitation et de logement* » qui sont prévues par :

- Le 2° du I de l'article LO 6214-3 du CGCT pour Saint-Barthélemy. La compétence s'applique depuis le 15 juillet 2007⁴ ;
- Le 1° du II de l'article LO 6314-3 de CGCT pour Saint-Martin. La compétence s'applique depuis le 1^{er} avril 2012⁵ ;
- Le 3° du II de l'article LO 6414-1 du CGCT pour Saint-Pierre-et-Miquelon. La compétence s'applique depuis le 23 février 2007⁶.

Ces compétences étant attribuées par la loi organique, elles ne peuvent être remises en cause par une loi simple, une ordonnance, un décret ou un arrêté sans risquer, selon le cas, la censure du Conseil constitutionnel ou du Conseil d'Etat.

Il n'est pas nécessaire d'indiquer dans les textes que telle ou telle disposition ne s'applique pas localement car elle relève de la compétence de ces collectivités⁷. Il est donc important de noter dans la fiche d'application outre-mer qui doit accompagner tous les textes transmis au Conseil d'Etat si les dispositions du texte s'appliquent ou non dans ces trois collectivités.

Saint-Barthélemy et Saint-Martin sont deux collectivités régies par l'article 74 de la Constitution substituées à leur statut antérieur de communes de la Guadeloupe⁸.

En revanche **Saint-Pierre-et-Miquelon** est une collectivité qui comprend deux communes. Le statut de l'archipel prévoit une disposition spécifique figurant à l'article LO 6414-5 du CGCT qui permet à la collectivité de transférer aux communes certaines compétences en matière d'urbanisme⁹. Depuis le 1^{er} octobre 2009, la collectivité territoriale a transféré sa compétence en matière d'application du droit des sols aux communes¹⁰.

Sauf en ce qui concerne les dispositions de son livre VI, le code de l'urbanisme ne s'applique pas à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon selon les dispositions de son article L. 101-3¹¹. Chacune des trois collectivités dispose de son propre code de l'urbanisme (cf. IV de la présente fiche).

⁴ Cf., le VII de l'article 18 de la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer.

⁵ Cf., le VII de l'article 18 de la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007.

⁶ Date d'entrée en vigueur de la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 dans l'archipel.

⁷ Cf., le premier alinéa des articles LO 6213-1, LO 6313-1 et LO 6413-1 du CGCT.

⁸ Cf., les articles LO 6211-1 et LO 6311-1 du CGCT.

⁹ « Article LO6414-5 (Création Loi n°2007-223 du 21 février 2007 - art. 6 () JORF 22 février 2007) Dans les conditions définies par la réglementation édictée par la collectivité, sous réserve du transfert des moyens nécessaires à l'exercice de ces compétences, les communes peuvent intervenir en matière d'urbanisme.

« Le président du conseil territorial peut donner, par arrêté pris sur la demande ou après accord du conseil municipal, compétence au maire, agissant au nom de la commune, soit pour l'instruction et la délivrance des autorisations individuelles d'occupation du sol et des certificats d'urbanisme, soit pour la seule délivrance de ces autorisations et certificats, dans les conditions prévues par la réglementation applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon. ».

¹⁰ Cf., les arrêtés n° 195 du 24 mars 2009 et n° 293 du 28 avril 2009 portant respectivement transfert de compétence en matière d'urbanisme du conseil territorial aux communes de Miquelon-Langlade et de Saint-Pierre.

¹¹ « Article L101-3 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) - La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

C. Les collectivités du Pacifique (Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et Wallis-et-Futuna)

1. Nouvelle-Calédonie

La Nouvelle-Calédonie est régie par les articles 76 et 77 de la Constitution et la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 qui prévoit que, sauf exceptions, les textes métropolitains ne sont applicables localement que sur mention expresse¹².

En application des articles 20, 21 et 22 de la loi organique du 19 mars 1999, l'Etat exerce des compétences d'attribution en Nouvelle-Calédonie, tout comme le congrès de la Nouvelle-Calédonie et les communes de Nouvelle-Calédonie. Ce sont les trois provinces de la Nouvelle-Calédonie qui disposent de la compétence générale.

L'Etat ne dispose d'aucune compétence en matière d'urbanisme en Nouvelle-Calédonie. Il ne peut donc plus y rendre applicable aucun texte de loi, décret ou arrêté sans contrevenir à la loi organique statutaire. En revanche, il demeure compétent pour fixer les règles du contentieux de l'urbanisme devant la juridiction administrative. Les dispositions qui figurent au livre VI du code de l'urbanisme sont donc applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie dès lors qu'elles relèvent de la procédure administrative contentieuse¹³. Ce sont les seules dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent en Nouvelle-Calédonie (cf. E de la présente fiche).

La Nouvelle-Calédonie est compétente en matière de principes directeurs du droit de l'urbanisme et de cadastre (21° de l'article 22 du statut).

Les provinces de la Nouvelle-Calédonie disposent de la compétence générale. Certaines dispositions statutaires précisent aussi que les provinces sont compétentes en matière d'urbanisme commercial (20° de l'article 22 du statut), approuvent les documents d'urbanisme des communes dans le respect des principes directeurs du droit de l'urbanisme fixés par le congrès (article 50 du statut) et prennent des décisions individuelles en matière d'urbanisme (5° de l'article 204 du statut).

Relèvent des principes directeurs du droit de l'urbanisme¹⁴ :

- La compétence pour interrompre les travaux engagés en infraction avec la réglementation de l'urbanisme sauf lorsque la Nouvelle-Calédonie a délégué sa compétence¹⁵ ;
- Les droits de préemption. Bien qu'affectant le droit de propriété, les droits de préemption institués par le code de l'urbanisme au profit des collectivités constituent des outils au service d'une politique de l'urbanisme et se rattachent au droit de l'urbanisme et non au droit civil. Par suite, il appartient à la Nouvelle-Calédonie d'instituer au profit des provinces, des communes et de leurs groupements des dispositions analogues à celle du droit métropolitain¹⁶ ;

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. ».

¹² Comme en Polynésie française, certaines dispositions sont applicables de plein droit dès lors qu'elles relèvent toujours de la compétence de l'Etat (article 6-2).

¹³ Avis de la section des travaux public du Conseil d'Etat n° 389266 du 27 novembre 2014 sur le projet de loi du pays relatif à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

¹⁴ Voir notamment : « Urbanisme et immobilier : enjeux juridiques et économiques » LARJE – Working papers - n° 2013-1 (Publication de l'université de la Nouvelle-Calédonie).

¹⁵ Avis du Conseil d'Etat n° 259472 du 12 décembre 2003.

¹⁶ Avis de la section de l'intérieur du Conseil d'Etat n° 371906 du 30 aout 2005.

- Les principes directeurs du droit de l'urbanisme et les règles d'urbanisme édictées par les provinces ne recouvrent pas la répartition entre les dispositions législatives et réglementaires retenues par le code de l'urbanisme, ni la notion de principes fondamentaux au sens de l'article 34 de la Constitution. Peuvent notamment être rangées dans les principes directeurs de l'urbanisme les principales règles encadrant l'utilisation des sols, les documents d'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol et les divisions de propriétés, les opérations d'aménagement ou le droit de préemption. Sont ainsi concernés *« la fixation des finalités des actions ou opérations d'aménagement ; l'existence d'une concertation lors de la procédure d'élaboration des documents ; la compétence pour approuver le périmètre et le programme des zones d'aménagement ; les droits des propriétaires ; la détermination des coûts qui peuvent être mis à la charge de l'aménageur ; éventuellement, la procédure et les conditions de création d'un secteur sauvegardé ou d'opérations de restauration immobilière ainsi que les dispositions fixant les droits et obligations des occupants »*¹⁷ ;
- Sont également concernés *« sur le fond et quant à la procédure, l'encadrement des atteintes au droit de propriété, la détermination des compétences et la garantie de la cohésion territoriale.../... les règles générales relatives à l'utilisation du sol, aux documents d'urbanisme, aux procédures d'aménagement et au droit de préemption, ainsi que celles relatives à la détermination des autorités compétentes pour élaborer et approuver les documents d'urbanisme, conduire les procédures d'aménagement, délivrer les autorisations d'urbanisme et exercer le droit de préemption. .../... Les règles générales régissant l'exercice de ces compétences. En ce qui concerne plus précisément les procédures d'aménagement, relèvent des principes directeurs la fixation des finalités des actions ou opérations d'aménagement, la définition de leur champ d'application, la détermination des autorités compétentes pour les mettre en œuvre, des procédures et modalités auxquelles cette mise en œuvre est soumise ainsi que des pouvoirs qui peuvent y être exercés »*¹⁸ ;
- Les dispositions qui subordonnent l'opposabilité du délai conféré au demandeur pour confirmer sa demande à la mention de la durée du sursis et de ce délai dans la décision par laquelle l'autorité compétente décide de surseoir à statuer font partie des principes directeurs. Relèvent de la compétence des provinces la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur d'une autorisation concernant des constructions, installations ou opérations peut confirmer sa demande¹⁹.

Ne relèvent pas des principes directeurs du droit de l'urbanisme : la procédure administrative contentieuse figurant au livre VI du code de l'urbanisme qui relève de l'Etat ainsi que le principe d'une évaluation environnementale préalable à l'adoption d'un document d'urbanisme qui relèvent de la compétence des provinces de la Nouvelle-Calédonie²⁰.

2. Polynésie française

La Polynésie française est régie par l'article 74 de la Constitution et par la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française qui prévoit que, sauf exceptions, les textes métropolitains ne sont applicables localement que sur mention expresse²¹.

En application des articles 13 et 14 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004, l'Etat exerce des compétences d'attribution en Polynésie française et l'assemblée locale dispose

¹⁷ Avis du Conseil d'Etat n° 383819 du 18 mai 2010.

¹⁸ Conseil d'Etat, 9ème et 10ème sous-sections réunies, avis n° 357.824 du 27 juillet 2012.

¹⁹ Conseil d'Etat, 10ème - 9ème chambres réunies, 08/11/2017, 410805_

²⁰ Avis n° 389266 du 27/11/2014 précité.

²¹ Certaines dispositions prévues à l'article 7 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 s'appliquent de plein droit en Polynésie française dès lors qu'elles relèvent toujours de la compétence de l'Etat.

d'une compétence générale. Ainsi, toutes les compétences qui ne relèvent pas de l'Etat, des communes ou du gouvernement de la Polynésie française relèvent par défaut de la compétence de l'assemblée de la Polynésie française.

L'Etat n'est pas compétent en matière d'urbanisme en Polynésie française. Cette matière ne figure pas dans les compétences d'attribution de l'Etat prévues par l'article 14 de la loi organique du 27 février 2004.

Sous réserve des compétences des communes²² et du gouvernement de la Polynésie française²³, c'est l'assemblée de Polynésie française qui est compétence en matière d'urbanisme. Sauf en ce qui concerne les dispositions de son livre VI, le code de l'urbanisme ne s'applique donc pas en Polynésie française (cf. article L. 101-3).

3. Wallis-et-Futuna

Wallis-et-Futuna est régie par l'article 74 de la Constitution et par la loi n° 61-814 du 29 juillet 1961 conférant aux îles Wallis et Futuna le statut de territoire d'outre-mer qui prévoit que les textes métropolitains ne sont applicables localement que sur mention expresse.

Le statut de Wallis-et-Futuna prévoit une compétence générale pour l'Etat et des compétences d'attribution pour l'assemblée du territoire des îles Wallis et Futuna. Ces dernières sont principalement prévues par les dispositions du décret n° 57-811 du 22 juillet 1957. Il n'existe pas de commune sur le territoire des îles Wallis et Futuna. En application du 27° de l'article 40 du décret du 22 juillet 1957, Wallis-et-Futuna est compétente en matière d'urbanisme. En conséquence, le code de l'urbanisme ne s'applique pas à Wallis-et-Futuna (cf. article L. 101-3).

D. Terres australes et antarctiques françaises et Clipperton

Les Terres australes et antarctiques françaises (TAAF) sont régies par le dernier alinéa de l'article 72-3 de la Constitution et la loi n° 55-1052 du 6 août 1955 portant statut des Terres australes et antarctiques françaises et de l'île de Clipperton. Cette loi prévoit que le territoire est soumis au principe de la spécialité législative sous réserve des matières mentionnées à son article 1-1 qui sont applicables de plein droit dans les TAAF. Le principe de la spécialité législative s'applique pour les textes relevant du droit de l'urbanisme²⁴.

La collectivité ne disposant pas de compétence propre, le droit de l'urbanisme relève de la compétence de l'Etat. Cependant, sauf rares exceptions (et notamment les dispositions de son livre VI), aucune disposition n'est rendue applicable localement du fait de l'absence de population permanente²⁵.

L'île de Clipperton est régie par le dernier alinéa de l'article 72-3 de la Constitution et la loi n° 55-1052 du 6 août 1955 portant statut des Terres australes et antarctiques françaises et de

²² Le 3° du II de l'article 43 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 prévoit que dans les conditions définies par les actes prévus à l'article 140 dénommés « lois du pays » et la réglementation édictée par la Polynésie française, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent intervenir en matière d'urbanisme et d'aménagement des espaces. L'article 50 prévoit de même de donner la possibilité au maire d'une commune dotée d'un document d'urbanisme opposable la compétence pour délivrer des autorisations d'occupation des sols.

²³ Cf. l'article 49-1 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 qui prévoit que le gouvernement de la Polynésie française élabore un « schéma d'aménagement général qui fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement » respectant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme applicables.

²⁴ Cependant, les textes relevant du droit commercial sont applicables de plein droit dans les TAAF, ce qui laisse un doute sur le régime législatif applicable en matière d'urbanisme commercial.

²⁵ Certains textes anciens, mentionnant leur application « dans les territoires d'outre-mer » s'appliquent cependant aux TAAF qui faisaient alors partie de cette catégorie constitutionnelle créée par la Constitution de la IV^{ème} République et reprise par les premières rédactions de la Constitution de la V^{ème} République.

l'île de Clipperton. L'île est placée sous l'autorité directe du Gouvernement et ne dispose d'aucune compétence propre. Les lois et règlements métropolitains y sont applicables de plein droit²⁶. En conséquence le code de l'urbanisme y est applicable.

E. Le cas particulier de la procédure administrative contentieuse

L'article L. 101-3 du code de l'urbanisme mentionne « la réglementation de l'urbanisme » et non « le code de l'urbanisme », laissant ainsi place à l'application de plein droit de règles figurant dans le code de l'urbanisme et ne relevant pas du droit de l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat a en effet posé que le livre VI du code de l'urbanisme relevait de la compétence de l'Etat en matière de procédure administrative contentieuse.

Ainsi, dans une décision relative à Saint-Barthélemy et un avis contentieux relatif à la Nouvelle-Calédonie²⁷, il estime que certaines dispositions du code de l'urbanisme qui revêtent le caractère d'une règle de procédure administrative contentieuse sont applicables dans ces deux collectivités dès lors que le statut de ces collectivités rendait applicable de plein droit ces règles dans lesdites collectivités. Il en résulte que les articles R. 600-1, R. 424-15, A. 424-15 à A. 424-18 du code de l'urbanisme sont applicables de plein droit à Saint-Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie. Dès lors que le cadre juridique est équivalent, ces dispositions s'appliquent également à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française et aux TAAF, car elles relèvent de la compétence de l'Etat en matière de procédure administrative contentieuse et y sont applicables de plein droit²⁸.

Ces avis et décisions font suite à un avis de la section des travaux public du Conseil d'Etat n° 389266 du 27 novembre 2014 sur le projet de loi du pays relatif à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie qui pose. Que, en 2015, les dispositions du livre VI du code de l'urbanisme relèvent de la compétence de l'Etat et s'appliquent de plein droit localement pour autant qu'elles ne nécessitent pas de mesures d'adaptation qu'il appartiendrait, le cas échéant, à l'Etat de prendre.

²⁶ Cf., l'article 10 de la loi du 6 août 1955.

²⁷ Respectivement Conseil d'Etat, 1ère / 6ème SSR, 08/04/2015, 368349 et Conseil d'Etat, 10ème - 9ème chambres réunies, 13/02/2019, 422283

²⁸ Elles ne s'appliquent en revanche pas à Wallis-et-Futuna dès lors que les textes relevant de la procédure administrative contentieuse n'y sont pas applicables de plein droit, mais sur mention expresse.

Tableau des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques à l'outre-mer et application outre-mer

Partie législative du code de l'urbanisme	Partie réglementaire du code de l'urbanisme	Remarques sur l'application outre-mer
<u>Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)</u>		
<p><u>Titre préliminaire : Principes généraux</u> <u>Chapitre Ier : Objectifs généraux</u> <u>Article L101-3</u></p> <p><u>Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire</u> <u>Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral</u> <u>Section 3 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte</u> <u>Sous-section 1 : Champ d'application</u> <u>Article L121-38</u> <u>Sous-section 2 : Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées</u> <u>Article L121-39 Article L121-39-1</u> <u>Sous-section 3 : Extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</u> <u>Article L121-40</u> <u>Article L121-41</u> <u>Article L121-42</u> <u>Article L121-43</u> <u>Article L121-44</u> <u>Sous-section 4 : Extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques</u> <u>Article L121-45</u> <u>Paragraphe 1 : Parties non urbanisées de la bande littorale</u> <u>Article L121-46</u> <u>Paragraphe 2 : Parties urbanisées de la bande littorale</u> <u>Article L121-47 Article L121-48</u> <u>Paragraphe 3 : Secteurs occupés par une urbanisation diffuse dans la bande littorale</u> <u>Article L121-49</u> <u>Sous-section 5 : Préservation de certains espaces et milieux</u> <u>Article L121-50</u> <u>Sous-section 6 : Servitude de passage transversale</u></p>	<p><u>Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire</u> <u>Chapitre Ier : Règlement national d'urbanisme</u></p> <p><u>Section 8 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Articles R111-52 à R111-53)</u></p> <p><u>Titre II : Règles applicables dans certaines parties du territoire</u> <u>Chapitre Ier : Aménagement et protection du littoral</u></p> <p><u>Section 3 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Articles R121-33 à R121-43)</u> <u>Sous-section 1 : Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (Article R121-33)</u> <u>Sous-section 2 : Extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Article R121-34)</u> <u>Sous-section 3 : Préservation de certains espaces et milieux (Articles R121-35 à R121-36)</u> <u>Paragraphe 1 : Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Article R121-35)</u> <u>Paragraphe 2 : Schéma d'aménagement de plage (Article R121-36)</u> <u>Sous-section 4 : Servitude de passage longitudinale (Articles R121-37 à R121-41)</u> <u>Sous-section 5 : Servitude de passage transversale (Articles R121-42 à R121-43)</u></p>	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application avec les adaptations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drogations au règlement national d'urbanisme pour la Guyane, la Guadeloupe, la Martinique et La Réunion ; - Application avec adaptation des dispositions sur l'aménagement et la protection du littoral (drogations pour des ouvrages de production d'électricité ou de traitement des déchets, mesures de protection du lagon pour Mayotte) ; - Définition et dispositions spécifiques à la zone des 50 pas géométriques ; - Compatibilité des schémas de cohérence territoriale avec les schémas d'aménagement régional ; - Compatibilité entre documents d'urbanisme et charte d'un parc national situé outre-mer ; - Grille de lecture pour Mayotte. <p><u>Non-application dans les autres collectivités ultramarines</u> (cf. l'article L.101-3). L'Etat n'est pas compétent dans ces collectivités sauf dans les TAAF.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article L101-3</u> <u>Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.</u> « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »</p>

Partie législative du code de l'urbanisme	Partie réglementaire du code de l'urbanisme	Remarques sur l'application outre-mer
<p><u>Article L121-51</u></p> <p><u>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme</u> <u>Chapitre Ier : Obligations de compatibilité et de prise en compte</u> <u>Section 1 : Schémas de cohérence territoriale</u> <u>Article L131-1</u></p> <p><u>Chapitre V : Documents d'urbanisme de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte</u> <u>Article L135-1 Article L135-2</u></p>	<p><u>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme (Articles R132-1 à R135-1)</u></p> <p><u>Chapitre V : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Article R135-1)</u></p>	
<u>Livre II : Prémption et réserves foncières (Articles L210-1 à L240-3)</u>		
<p><u>Titre Ier : Droits de préemption</u> <u>Chapitre Ier : Droit de préemption urbain (Articles L211-1 à L211-7)</u></p> <p><u>Article L211-2-2</u></p> <p><u>Chapitre VII : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte</u> <u>Article L217-1</u></p>	Néant	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application de plein droit avec les adaptations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de délégation du droit de préemption aux agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique ; - Grille de lecture pour Mayotte. <p><u>Livre non applicable dans les autres collectivités ultra-marines. L'Etat n'est pas compétent sauf dans les TAAF.</u></p>

Partie législative du code de l'urbanisme	Partie réglementaire du code de l'urbanisme	Remarques sur l'application outre-mer
<u>Livre III : Aménagement foncier (Articles L300-1 à L350-7)</u>		
<p><u>Titre II : Organismes d'exécution</u> <u>Chapitre Ier : Etablissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat</u> <u>Section 3 : Etablissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat</u></p> <p><u>Sous-section 2 : Dispositions particulières aux établissements publics de l'Etat en Guyane et à Mayotte (Articles L321-36-1 à L321-36-7)</u></p> <p><u>Titre III : Dispositions financières</u> <u>Chapitre Ier : Fiscalité de l'aménagement</u> <u>Section 1 : Taxe d'aménagement</u> <u>Sous-section 3 : Exonérations</u> <u>Article L331-7</u></p> <p><u>Sous-section 4 : Base d'imposition</u> <u>Article L331-12</u></p> <p><u>Titre IV : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte. (Articles L340-1 à L340-2)</u></p>	<p><u>Titre III : Dispositions financières</u> <u>Chapitre Ier : Fiscalité de l'aménagement</u> <u>Section 1 : Taxe d'aménagement</u> <u>Sous-section 3 : Exonérations</u> <u>Article R331-4</u></p> <p><u>Titre IV : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Articles R340-1 à R340-7)</u></p> <p><u>Titre IV : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Articles A340-1 à A340-4)</u></p>	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application de plein droit avec les adaptations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablissement public foncier et d'aménagement spécifique en Guyane et à Mayotte ; - Exonération d'une partie de la taxe d'aménagement pour toutes les collectivités régies par l'article 73 ; - Abattement particulier de la taxe d'aménagement en Guyane et à Mayotte ; - Fonds régional d'aménagement foncier et urbain spécifique dans chacune des collectivités ; - Modalités spécifiques d'une subvention de l'Etat. <p><u>Livre non applicable dans les autres collectivités ultramarines. L'Etat n'est pas compétent sauf dans les TAAF.</u></p>
<u>Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions (Articles L410-1 à L481-3)</u>		
<p><u>Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables</u></p> <p><u>Chapitre VII : Dispositions particulières à Mayotte (Articles L427-1 à L427-2)</u></p>	<p><u>Titre Ier : Certificat d'urbanisme</u> <u>Section 2 : Instruction de la demande</u> <u>Article R*410-5</u></p> <p><u>Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables</u> <u>Chapitre VII : Dispositions particulières à Mayotte (Articles R*427-1 à R*427-6)</u></p>	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application de plein droit sans adaptation sauf pour Mayotte qui bénéficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité de mise à disposition gratuite des services de l'Etat aux collectivités ; - De dispositions spécifiques d'urbanisme commercial ; - De grilles de lecture. <p><u>Livre non applicable dans les autres collectivités ultramarines. L'Etat n'est pas compétent sauf dans les TAAF.</u></p>
<u>Livre V : Implantation des services, établissements et entreprises (Articles L510-1 à L550-1)</u>		
Néant	Néant	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application de plein droit sans adaptation.</p> <p><u>Livre non applicable dans les autres collectivités ultramarines. L'Etat n'est pas compétent sauf dans les TAAF.</u></p>

Partie législative du code de l'urbanisme	Partie réglementaire du code de l'urbanisme	Remarques sur l'application outre-mer
<u>Livre VI : Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme (Articles L600-1 à L610-4)</u>		
Néant	<u>Titre II : Dispositions diverses</u> <u>Article R*620-1</u>	<p><u>Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution</u>: application de plein droit sans adaptation sauf une adaptation formelle pour Mayotte.</p> <p><u>Livre applicable à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les TAAF</u>: le Conseil d'Etat considère que le livre relève de la procédure administrative contentieuse qui relève de la compétence de l'Etat et est applicable de plein droit dans toutes ces collectivités.</p> <p><u>Livre non applicable à Wallis-et-Futuna</u>: si la procédure administrative contentieuse relève de la compétence de l'Etat, elle ne s'applique pas de plein droit dans cette collectivité.</p>

II. Application de divers textes intéressant l'urbanisme

A. Urbanisme commercial

Si les provinces de la Nouvelle-Calédonie ont une compétence identifiée en matière d'urbanisme commercial²⁹, tel n'est pas le cas dans les collectivités régies par l'article 74 de la Constitution.

La matière relève de la compétence de la Polynésie française (qui est à la fois compétente pour le droit commercial et pour le droit de l'urbanisme), mais la question reste entière pour Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon qui sont compétentes en matière d'urbanisme alors que l'Etat demeure compétent pour le droit commercial. La question peut se poser dans les mêmes termes pour Wallis-et-Futuna.

Le législateur semble avoir considéré à ce titre que les dispositions du code de commerce intéressant l'urbanisme commercial étaient applicables à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon³⁰. Ainsi, les dispositions du code de commerce relatives à l'aménagement commercial (articles L. 750-1 à L. 752-27) ont pu faire l'objet d'adaptations mentionnant ces collectivités aux articles L. 752-6-1 et L. 752-27 du même code (l'article L. 752-27 mentionne aussi Wallis-et-Futuna).

Cependant, aucune des dispositions figurant notamment au livre I du code de l'urbanisme qui permettent de gérer l'urbanisme commercial n'a été rendue applicable localement.

²⁹ Cf. le 20° de l'article 22 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999.

³⁰ Attention, l'article L. 910-1 du code de commerce rend inapplicable un certain nombre d'articles de ce code à l'archipel, notamment les articles L. 751-1 à L. 751-25. En outre, les dispositions réglementaires ne sont pas applicables (cf. le 6° de l'article R. 910-1).

Il semble donc qu'à ce jour, dans l'attente d'un avis du Conseil d'Etat sur la question, quelques principes régis par le code de commerce soient considérés comme relevant de la compétence de l'Etat en matière de droit commercial, puisqu'ils sont applicables. En toute logique, ils doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme créés par la réglementation de l'urbanisme mis en œuvre par Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

B. Urbanisme et droit pénal

Il existe un droit pénal spécifique de l'urbanisme. Si l'Etat est normalement compétent en matière de droit pénal sur l'ensemble du territoire de la République, les collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution et la Nouvelle-Calédonie disposant d'une compétence en matière d'urbanisme peuvent également intervenir en matière pénale dans cette matière sous réserve d'une validation par l'Etat de certaines ou de toutes ces dispositions pénales.

Pour Saint-Barthélemy et Saint-Martin, les dispositions pénales issues des délibérations des collectivités doivent être validées, selon le cas, par une loi ou un décret, avant de pouvoir être appliquées³¹.

A Saint-Barthélemy, les dispositions pénales du code de l'urbanisme local ont fait l'objet d'un décret d'approbation³². Ce décret a été ratifié par le I de l'article 34 de la loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte. Le II de ce même article 34 a en outre introduit une nouvelle disposition dans le code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy.

Saint-Martin a réservé une place aux sanctions pénales lors de la rédaction de son code de l'urbanisme en 2014. Mais par la suite, la collectivité n'a pas suivi la procédure prévue par le CGCT. C'est l'Etat qui a directement, avec les dispositions de l'ordonnance n° 2019-235 du 27 mars 2019 relative aux dispositions pénales et de procédure pénale du code de l'urbanisme de Saint-Martin, complété le livre VI du code local de l'urbanisme par un chapitre II nouveau.

Pour la Nouvelle-Calédonie³³ et la Polynésie française³⁴, la validation n'est nécessaire que pour les peines d'emprisonnement dès lors que les peines contraventionnelles ou délictuelles ne dépassent pas le maximum national fixé pour une infraction de même nature.

Pour Wallis-et-Futuna, ces peines sont prises par arrêté de l'administrateur dès lors qu'elles n'excèdent pas 457 euros³⁵.

Pour Saint-Pierre-et-Miquelon, la possibilité d'intervention de la collectivité en matière pénale se limite aux contraventions³⁶.

A Saint-Barthélemy, les dispositions pénales du code de l'urbanisme local ont fait l'objet d'un décret d'approbation, le décret n° 2009-1645 du 23 décembre 2009 pris pour l'application de l'article LO 6251-3 du code général des collectivités territoriales et portant approbation totale d'un projet d'acte déterminant dans le domaine de la loi les sanctions applicables en matière d'urbanisme. Ce décret a été ratifié par le I de l'article 34 de la loi n° 2010-1487 du 7 décembre

³¹ Cf. les articles LO 6214-5 et LO 6251-3 du CGCT pour Saint-Barthélemy et LO 6314-5 et LO 6351-3 du CGCT pour Saint-Martin.

³² Décret n° 2009-1645 du 23 décembre 2009 pris pour l'application de l'article LO 6251-3 du code général des collectivités territoriales et portant approbation totale d'un projet d'acte déterminant dans le domaine de la loi les sanctions applicables en matière d'urbanisme.

³³ Cf. les articles 86 et 87 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999.

³⁴ Cf. les articles 20 et 21 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

³⁵ Cf. l'article 14 de la loi n° 61-814 du 29 juillet 1961 qui mentionne une limite de « 3 000 NF métropolitains ». Voir aussi le dernier alinéa de l'article 9.

³⁶ Cf. le III de l'article LO 6414-1 et l'article LO 6461-3 du CGCT.

2010 relative au Département de Mayotte. Le II de ce même article 34 a en outre introduit une nouvelle disposition dans le code de l'urbanisme de Saint-Barthélemy.

Saint-Martin a réservé une place aux sanctions pénales lors de la rédaction de son code de l'urbanisme en 2014. Mais par la suite, la collectivité n'a pas suivi la procédure prévue par le CGCT. C'est l'Etat qui a directement, avec les dispositions de l'ordonnance n° 2019-235 du 27 mars 2019 relative aux dispositions pénales et de procédure pénale du code de l'urbanisme de Saint-Martin, complété le livre VI du code local de l'urbanisme par un chapitre II nouveau.

C. Application de quelques textes périphériques

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le livre VI de ce code prévoit certaines dispositions spécifiques à l'outre-mer³⁷ qui intéressent Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon tout en tenant compte de la compétence de ces trois collectivités en matière d'urbanisme. L'application de ce code à ces trois collectivités confirme en outre que l'expropriation ne relève pas du droit de l'urbanisme, mais se rattache au droit de propriété, donc au droit civil.

Code général de la propriété des personnes publiques

La cinquième partie de ce code³⁸ prévoit des dispositions spécifiques pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte, notamment en ce qui concerne la zone des 50 pas géométriques et le régime domanial des eaux. Il prévoit en outre des dispositions particulières au domaine privé de l'Etat en Guyane. Enfin, il insère des réserves d'application liées aux compétences de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, de la Nouvelle-Calédonie, de la Polynésie française et de Wallis-et-Futuna qui visent notamment (mais pas uniquement) le droit de l'urbanisme.

Code de l'environnement

Le livre VI de ce code³⁹ prévoit certaines dispositions pour l'agrément par l'Etat d'associations exerçant leur activité dans le domaine de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française ou à Wallis-et-Futuna. Les autres livres du même code mentionnent certaines règles particulières aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, en lien avec le droit de l'urbanisme⁴⁰.

Au-delà de ces adaptations, il convient de souligner un autre point de vigilance : le code de l'environnement s'applique à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon et fait, sans réserve ni adaptation, de multiples renvois au code de l'urbanisme qui ne s'applique pas dans ces deux collectivités⁴¹.

Code de la défense

Certaines dispositions du code de la défense intéressent le droit de l'urbanisme. Si l'Etat est compétent en matière de défense nationale sur l'ensemble du territoire de la République, tel n'est pas le cas en droit de l'urbanisme, ce qui a entraîné quelques adaptations et grilles de

³⁷ Articles L611-1 à L641-6.

³⁸ Articles L5100-1 à L5741-1.

³⁹ Articles L611-1 à L671-1.

⁴⁰ L. 122-25 pour certaines procédures d'évaluation, L. 515-3 pour les conditions générales d'implantation des carrières, L. 561-3 pour le fonds de prévention des risques naturels majeurs pouvant contribuer au financement d'aides versées outre-mer

⁴¹ En ce qui concerne Saint-Barthélemy, le droit de l'environnement et celui de l'urbanisme relèvent de la compétence de la collectivité, ce qui rend inutile les éventuelles adaptations.

lecture à la sixième partie de ce code pour Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et Wallis-et-Futuna⁴².

De façon plus générale, la réglementation territoriale en matière d'urbanisme doit tenir compte du fait que l'État demeure compétent en matière de défense, de sécurité aérienne ou maritime dans les collectivités où le droit de l'urbanisme échappe à ce dernier.

III. Quelques textes spécifiques à l'outre-mer en matière d'urbanisme⁴³

A. Echantillon de textes intéressant les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution

[LOI n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer](#) - Titre III. Dispositions spécifiques à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte (incitations fiscales, procédure de titrement, commission d'urgence foncière de Mayotte).

[LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer](#)

[LOI n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer](#)

[LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer](#)

[Ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte](#)

[Ordonnance n° 2012-787 du 31 mai 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de l'urbanisme](#) Certaines dispositions transitoires d'adaptation des dispositions du code de l'urbanisme non codifiées et figurant à l'article 7 sont toujours en vigueur.

B. Textes intéressant Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon

Saint-Barthélemy

[Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction - 1ère partie urbanisme](#)
[Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction - 1ère partie Urbanisme - à jour suite au CT du 9 décembre 2021](#)

[Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction - 1ère partie Urbanisme - à jour suite au CT du 24 septembre 2021](#)

[Carte d'urbanisme à jour au 26 décembre 2021](#)

[Règlement de la carte de l'urbanisme - à jour suite au CT du 9 décembre 2021](#)
[carte globale des hauteurs en vigueur](#)

⁴² Articles L6121-1 à L6123-2.

⁴³ Les listes ne sont pas exhaustives

[carte globale des zonages en vigueur](#)
[Rapport carte urbanisme](#)
[Lexique](#)

Ancien Règlement de la Carte d'urbanisme et anciens documents

[Règlement de la carte de l'urbanisme - révision du 7 mai 2021](#)

[Carte de l'urbanisme du 4 décembre 2020](#)

[Règlement de la carte d'urbanisme à jour suite au CT du 4 décembre 2020](#)

[Règlement de la carte d'urbanisme à jour suite au CT du 4 octobre 2019](#)

[Délibération n° 2019-042 CT - Bilan de la mise à disposition au public du projet de modifications de la carte d'urbanisme de Saint-Barthélemy et adoption dudit projet de modification.](#)

[Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 19 décembre 2019 - CARTE URBA 2017-AFF. 18BX04109 et 18BX04584](#)

[Document graphique adopté par la délibération N° 2017-011 CT](#)

- [Délibération n° 2009-003 du 27 février 2009 du Conseil territorial de la collectivité de Saint-Barthélemy portant adoption d'un projet d'acte déterminant, en application des articles L.O. 6214-5 et L.O. 6251 du Code général des collectivités territoriales, les sanctions applicables en matière d'urbanisme](#)

- [Décret n° 2009-1645 du 23 décembre 2009 pris pour l'application de l'article L.O. 6251-3 du code général des collectivités territoriales et portant approbation totale d'un projet d'acte déterminant dans le domaine de la loi les sanctions applicables en matière d'urbanisme.](#)

- [Loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte, article 34 I, Journal officiel de la République française 8 décembre 2010, p. 21459.](#)

Saint-Martin

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

- <http://www.com-saint-martin.fr/ressources/CU-St-Martin-apres-erratum.pdf>

- [Ordonnance n° 2019-235 du 27 mars 2019 relative aux dispositions pénales et de procédure pénale du code de l'urbanisme de Saint-Martin](#)

- [LOI n° 2020-146 du 21 février 2020 ratifiant l'ordonnance n° 2019-235 du 27 mars 2019 relative aux dispositions pénales et de procédure pénale du code de l'urbanisme de Saint-Martin](#)

Saint-Pierre-et-Miquelon

Depuis le 8 juin 2021, un nouveau code de l'urbanisme ainsi qu'une nouvelle réglementation ont été adoptée par délibération en séance officielle du conseil exécutif de la Collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Par délibération n°154/2021 et 155/2021, le Code local de l'urbanisme (CLU) et le Schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme (STAU) sont devenus opposables en vue d'une adoption définitive au 8 juin 2022.

[Délibération n°155/2021 - entrée en vigueur du Schéma territorial d'aménagement et d'urbanisme \(format pdf - 420.2 ko - 29/09/2021\)](#)

[Code local d'urbanisme \(format pdf - 1.6 Mo - 29/09/2021\)](#)

[Règlement de zonage pour les 2 communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade \(format pdf - 1.2 Mo - 28/09/2021\)](#)

[Prescriptions : les orientations d'aménagement et de programmation \(format pdf - 9.2 Mo - 28/09/2021\)](#)

[Plan de zonage pour les 2 communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade \(format pdf - 19.4 Mo - 28/09/2021\)](#)

[Zonage et règlement du nouveau lotissement au quartier des graves](#)

[Schéma Territorial d'Aménagement et d'Urbanisme adopté par délibération n°155/2021](#)

Les plans d'urbanisme :

Saint-Pierre : [Règlement - Plan de zonage](#)

Saint-Pierre - quartier des Graves : [Règlement - Plan de zonage](#)

Miquelon : [Règlement - Plan de zonage Miquelon-Langlade - Plan de zonage bourg de Miquelon et anse du Gouvernement-Ynachi](#)

La collectivité de Saint-Pierre-et-Miquelon a publié un règlement d'urbanisme local par délibération de son conseil général n° 28-85 du 27 juin 1985.

C. Textes applicables en Nouvelle-Calédonie

Congrès de la Nouvelle-Calédonie :

[Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie](#)

[Loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie](#)

[Avis CE 389266 du 27-11-2014 Ip 2015-1 du 13-02-2015](#)

[Délibération n° 194 du 5 mars 2012 fixant les modalités de délimitation des zones de développement prioritaires \(ZODEP\) de la Nouvelle-Calédonie](#)

[Délibération n° 65 du 2 juin 2010 relative à la création du conseil de l'urbanisme et de l'habitat](#)

[Délibération n° 319 du 12 décembre 2002 relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et au permis de démolir](#)

[Délibération n° 24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement](#)

[Délibération n° 71 du 12 décembre 1973 relative aux routes express](#)

Assemblée de la province nord :

[Délibération n° 2021-392/PN du 15 octobre 2021 relative à la prorogation des délais échus et à l'adaptation des procédures administratives en matière d'urbanisme dans le contexte de l'épidémie de Covid-19](#)

[Délibération n° 2011-110/APN du 29 avril 2011 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes](#)

[Délibération n° 2009-128/APN du 13 mars 2009 portant réglementation des permis de construire à titre précaire \(P.C.T.P.\) pour les hébergements légers de travailleurs \(H.L.T.\)](#)

[Délibération n° 2008-137/APN du 20 juin 2008 portant réglementation du permis de construire](#)

[Délibération n° 54-2005/APN du 15 avril 2005 relative à l'urbanisme commercial](#)

[Délibération n° 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières](#)

[Délibération n°48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie - Version applicable en province Nord](#)

Assemblée de la province sud :

[Délibération n° 41-2018/APS du 13 juillet 2018 modifiant la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud](#)

[Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud](#)

[Délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud](#)

[Délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud](#)

[Délibération n° 14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud](#)

[Délibération n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie - Version applicable en province Sud](#)

[Délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud](#)
[Délibération n° 74 du 11 mars 1959 relative aux plans d'urbanisme en province Sud](#)

D. Textes applicables en Polynésie française

Code de l'aménagement de la Polynésie française - [Texte consolidé \(mis à jour\)](#)

Ce code définit ainsi son champ :

« [Article LP.100-1 : Domaines d'intervention](#)

« Sont réglées, conformément aux prescriptions du présent code, toutes les questions relatives à l'aménagement de la Polynésie française et concernant notamment les domaines suivants :

« - les dispositions générales en matière d'aménagement et de construction ;

« - les autorisations de travaux immobiliers ;

« - les établissements recevant du public. »

E. Textes applicables à Wallis-et-Futuna

Décret-loi du 25 juillet 1935 relatif à la création de projets régionaux d'urbanisme.

Ordonnance du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme dans les colonies.

Décret du 18 juin 1946 fixant les modalités d'établissement, d'approbation et de mise en vigueur des projets d'urbanisme dans les territoires d'outre-mer.

Décret-loi n° 55-635 du 20 mai 1955 relatif aux groupes d'habitations et aux lotissements dans les territoires relevant de l'autorité du ministre de la France d'outre-mer, la Nouvelle-Calédonie et les départements d'outre-mer exceptés.

Décret-loi n° 55-636 du 20 mai 1955 accordant des facilités en vue de l'acquisition d'immeubles nus ou bâtis dans les territoires relevant de l'autorité du ministre de la France d'outre-mer pour réaliser les opérations d'urbanisme et d'habitat.