

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU CONGO

paraissant le jeudi de chaque semaine à Brazzaville

DESTINATIONS	ABONNEMENTS			NUMERO
	1 AN	6 MOIS	3 MOIS	
REPUBLIQUE DU CONGO	24.000	12.000	6.000	500 F CFA
	Voie aérienne exclusivement			
ETRANGER	38.400	19.200	9.600	800 F CFA

- Annonces judiciaires et légales et avis divers : 460 frs la ligne (il ne sera pas compté moins de 5.000 frs par annonce ou avis).
Les annonces devront parvenir au plus tard le jeudi précédant la date de parution du "JO".
□ Propriété foncière et minière : 8.400 frs le texte. □ Déclaration d'association : 15.000 frs le texte.

DIRECTION : TEL./FAX : (+242) 281.52.42 - BOÎTE POSTALE 2.087 BRAZZAVILLE - Email : journal.officiel@sgg.cg
Règlement : espèces, mandat postal, chèque visé et payable en République du Congo, libellé à l'ordre du **Journal officiel**
et adressé à la direction du Journal officiel et de la documentation.

SOMMAIRE

**Loi n° 6-2019 du 5 mars 2019
portant code de l'urbanisme et de la construction**

Loi n° 6-2019 du 5 mars 2019 portant code de l'urbanisme et de la construction

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT
ONT DELIBERE ET ADOPTE ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE
LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

**TITRE I : DES REGLES GENERALES
D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION**

Chapitre 1 : Des règles générales d'urbanisme

Article premier : Tous les aménagements, constructions et installations doivent être localisés en fonction des orientations générales contenues dans les documents ci-après :

- le schéma directeur d'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme ;
- le plan sommaire d'urbanisme ;
- le plan d'urbanisme de secteur.

Le schéma directeur d'urbanisme et le plan local d'urbanisme doivent être conformes aux schémas national et départemental d'aménagement du territoire s'il en existe.

Article 2 : Sont interdites, sauf prescriptions spéciales :

- les constructions dans les zones exposées à des risques naturels possibles tels que l'inondation, l'érosion, l'éboulement, l'affaissement, les sables mouvants, ou autres ;
- les constructions dans les zones et les emprises soumises à des servitudes sur lesquelles il est interdit de bâtir, y compris les carrières de pierre et de sable ;
- les constructions dans les aires protégées, les zones de mise en défens, les sites abritant le patrimoine archéologique, les zones pétrolières et gazières, les jardins, les parcs zoologiques ou botaniques, les aires de détente ou de sport, les aires agropastorales et ou aquacoles ou à vocation agropastorale et/ou aquacole.

Article 3 : Les constructions susceptibles d'être exposées à des risques industriels ou à des nuisances graves telles les pollutions industrielles, acoustiques, ne sont autorisées que lorsque ces constructions respectent les règles spécifiques d'isolation et de protection.

Un décret en Conseil des ministres fixe les règles d'isolation et de protection des zones à risque.

Article 4 : Toute parcelle à bâtir doit être desservie par une voie publique ou privée permettant l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article 5 : Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable et en électricité.

Elle doit en outre être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

Article 6 : Les bâtiments de toute nature doivent être implantés avec un recul minimum de quatre mètres par rapport à la limite sur la voie publique. Le recul par rapport aux limites séparatives est de deux mètres minimum.

Article 7 : Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, la construction sur limites séparatives et sans recul par rapport à la limite sur la voie publique est possible si la zone est dotée d'un cahier des charges qui l'autorise ou par dérogation accordée par l'administration pour des cas particuliers le justifiant.

Article 8 : Les dispositions de l'article précédent s'appliquent sans préjudice des dispositions du code civil réglementant les vues sur la propriété du voisin.

Article 9 : Les opérations d'urbanisme et les règlements des documents d'urbanisme précisent les normes de densité y relatives.

La densité, au niveau des opérations d'urbanisme, a pour objet de limiter la superficie totale affectée aux parcelles pour garantir un minimum de voirie, d'équipements collectifs et d'espaces publics, conformément à la grille de programmation des équipements, quand elle existe. Elle est définie par la densité résidentielle nette et le taux d'occupation par types d'activités.

La limitation de la densité au niveau de la parcelle a pour objet de maîtriser les paramètres qui permettent de garantir de meilleures conditions de vie pour les populations.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme précisent pour chaque zone les caractéristiques architecturales des bâtiments.

Chapitre 2 : Des règles générales de la construction

Article 10 : Sous réserve des dispositions du présent code, aucune construction nouvelle, aucune modification de constructions existantes, sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, d'un chef-lieu de district, d'une communauté urbaine ou rurale, ne peut être réalisée sans permis de construire.

Article 11 : Les projets de construction soumis a permis de construire doivent être élaborés par un architecte inscrit à l'ordre des architectes, au besoin, d'un ingénieur.

Le projet architectural comprend des plans et des documents renseignant sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Les études techniques comprennent des plans et des documents renseignant notamment sur les descriptions techniques relatives à l'exécution des ouvrages.

Article 12 : Les constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens doivent faire l'objet d'une notice ou d'une étude d'impact environnemental et social.

Article 13 : Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour les cas spécifiés à l'article 204 de la présente loi.

Article 14 : Sont soumises obligatoirement à un contrôle technique, les constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans tous les cas, le contrôle technique est obligatoire pour les établissements recevant du public, tous bâtiments comportant au moins un étage ou un sous-sol ou une terrasse, toutes infrastructures techniques de stockage, de transformation, de conservation et conditionnement des produits agro pastoraux et halieutiques et pour les établissements scientifiques, techniques et de recherche-développement.

Article 15 : Doivent permettre leur accessibilité aux personnes à motricité réduite, les dispositions architecturales et les aménagements des locaux des bâtiments destinés à recevoir du public, y compris ceux servant à :

- l'habitation collective ;
- abriter des travailleurs ;
- la formation, notamment scolaire et universitaire ;
- des établissements sanitaires ;
- des activités culturelles et religieuses ;
- des activités de transport, notamment les gares routières, ferroviaires, fluviales, maritimes et les aérogares ;
- des activités sportives et de loisir, y compris les parcs zoologiques ;
- des activités commerciales et de promotion, tels que les parcs d'exposition, les marchés, les supermarchés et les hypermarchés.

Article 16 : Les constructions sur certains sites spécifiques, notamment d'intérêt touristique, doivent promouvoir les matériaux locaux et l'éco-construction.

Article 17 : Les architectes, techniciens, entrepreneurs, promoteurs immobiliers ou autres personnes intervenant dans la réalisation des constructions sont tenus de souscrire une police d'assurance couvrant leur responsabilité civile, telle que celle-ci est réglementée par les dispositions du code civil.

Article 18 : Tous les actes de construction en milieu urbain doivent obéir aux exigences édictées par les textes spécifiques, notamment ceux portant sur les matières ci-après :

- les règles fondamentales en matière de construction ;
- les responsabilités des constructeurs ;
- la réception des travaux ;
- le contrôle technique ;
- le contrôle des opérations de construction ;
- la sécurité et la protection des immeubles ;
- les dispositions relatives à l'industrie de bâtiment et aux matériaux de construction ;
- les statuts des sociétés de construction ;
- la promotion immobilière ;
- la construction de maison individuelle ;
- les baux à construction, réhabilitation, dans le cadre d'une convention d'usufruit ;
- la vente d'immeubles à construire ou à rénover ;
- la protection de l'acquéreur immobilier ;
- les diverses aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat.

Chapitre 3 : Des dispositions particulières à certaines parties du territoire

Section 1 : Des dispositions particulières au littoral et aux rives des plans d'eau

Article 19 : Dans le littoral et les rives des plans d'eau, l'occupation et l'utilisation des terres doivent s'opérer en conformité avec les documents d'urbanisme et spécialement, de manière à préserver les espaces et de mettre en valeur ceux qui sont nécessaires aux équilibres biologiques.

Article 20 : Les constructions ou installations sont interdites le long du littoral sur une bande d'une largeur de cent mètres (100 m) à compter de la limite haute de rivage ou de plus hautes eaux du domaine public maritime, telle que définie par la réglementation en vigueur.

Elles sont également interdites le long des rives des plans d'eau sur une bande de vingt-cinq mètres (25 m) de largeur à compter de la limite du domaine public fluvial.

Ces largeurs de cent mètres (100 m) et de vingt-cinq mètres (25 m) peuvent être augmentées dans les zones menacées d'érosion et chaque fois que la nécessité de protection du littoral ou des rives l'impose et ce, par décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme, après avis des ministres en charge de l'environnement et des affaires foncières.

Article 21 : L'interdiction de construire édictée à l'article 20 ci-dessus ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La réalisation de ces constructions est toutefois soumise à une autorisation préalable délivrée sur la base d'une étude d'impact environnemental et social.

Section 2 : Des dispositions particulières aux espaces boisés et aux sites naturels

Article 22 : Les bois, forêts, parcs et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs font l'objet de classement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer par les plans d'urbanisme après avis des ministres en charge de l'environnement et/ou des forêts.

Article 23 : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article 24 : Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations et leurs environs, les collectivités publiques peuvent les acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique conformément à la législation en vigueur.

Les espaces boisés ainsi acquis doivent être préservés, aménagés et entretenus.

Section 3 : Des dispositions particulières aux zones agropastorales et aquacoles

Article 25 : L'affectation, l'occupation et l'utilisation des terres agropastorales et des espaces aquacoles ou des terres à vocation agropastorale et des espaces à vocation aquacole sont régies par une réglementation spécifique.

Article 26 : Les terres et espaces visés à l'article ci-dessus cité font l'objet d'un classement conformément à la réglementation en vigueur.

Section 4 : Des dispositions particulières aux sites du patrimoine

Article 27 : L'occupation et l'utilisation des espaces situés à l'intérieur et dans le voisinage des monuments, sites et paysages du patrimoine national, naturel et culturel, doivent permettre de préserver et de mettre en valeur les biens classés, en conformité avec les

dispositions des documents d'urbanisme et de la législation sur la protection du patrimoine culturel et naturel.

Article 28 : Les documents d'urbanisme visés à l'article 1^{er} de la présente loi accompagnés des règlements d'urbanisme y afférents doivent définir les zones tampons ou zones de protection des biens du patrimoine culturel et naturel.

Article 29 : La réalisation des constructions dans les zones de protection du patrimoine est soumise à autorisation préalable, donnée par les services en charge de l'urbanisme, après avis des administrations en charge de la protection du patrimoine.

TITRE II : DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Article 30 : Les aménagements des établissements humains se font, outre les règles communes au document d'urbanisme, à l'aide des documents d'urbanisme visés à l'article 1^{er} de la présente loi.

Chapitre 1 : Des dispositions communes aux documents d'urbanisme

Article 31 : L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragée à travers :

- le libre accès aux documents d'urbanisme ;
- les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ;
- leur représentation au sein des organes de consultation ;
- la production de l'information relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Article 32 : Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacement, de préserver les activités agropastorales et aquacoles, les installations pétrolières et gazières, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, le patrimoine public hydraulique, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

Article 33 : Dès qu'un document d'urbanisme est prescrit, le maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Article 34 : Tous les documents d'urbanisme ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Seules les servitudes mentionnées aux documents d'urbanisme peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Article 35 : Après approbation par l'autorité compétente de tout document d'urbanisme, à l'exception du schéma directeur d'urbanisme, il est procédé, à l'initiative de l'autorité locale et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement, au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. A la suite de cette délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées.

Chapitre 2 : Des dispositions relatives aux schémas directeurs d'urbanisme

Section 1 : De l'objet et du champ d'application

Article 36 : Le schéma directeur d'urbanisme, instrument de planification à moyen et long terme, fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines.

Article 37 : Le schéma directeur d'urbanisme détermine la destination générale des terres dans le périmètre urbain donné ; il localise les zones à urbaniser, les zones non urbanisables ou à protéger en raison de leurs spécificités, les grands équipements et les infrastructures.

Article 38 : Le schéma directeur d'urbanisme intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics ou privés en matière d'aménagement du territoire.

Article 39 : Les communes sont tenues de disposer d'un schéma directeur d'urbanisme.

Section 2 : Du contenu

Article 40 : Le schéma directeur d'urbanisme se compose d'un rapport et des documents graphiques.

Le rapport présente :

- l'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu des perspectives visées au premier alinéa du présent article de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements et infrastructures existants ou prévus ;

- l'indication des principales phases de réalisation du parti d'aménagement retenu ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
- les conditions et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Les documents graphiques font apparaître :

- la destination générale des sols ;
- les zones préférentielles d'extension de l'agglomération urbaine ;
- la programmation des opérations d'extension ;
- les principaux espaces boisés à maintenir, à modifier ou à créer ;
- la localisation des principales activités et équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;
- les éléments essentiels des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement ainsi que le système d'élimination des déchets ;
- les espaces affectés aux activités agropastorales et/ou aquacoles ;
- éventuellement, les périmètres des zones devant faire l'objet de plan d'urbanisme de secteur.

Section 3 : De l'élaboration et adoption

Article 41 : L'initiative d'élaboration du schéma directeur d'urbanisme relève de la compétence de l'autorité locale qui assure la maîtrise d'ouvrage du processus d'élaboration, d'adoption et de révision.

Toutefois, lorsque le schéma directeur d'urbanisme concerne une agglomération s'étendant sur plusieurs collectivités locales, l'initiative de son élaboration relève de la compétence de l'Etat.

Article 42 : L'élaboration de tout schéma directeur d'urbanisme quelle que soit sa source de financement est soumise à une autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 43 : Seuls les services techniques de l'urbanisme, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à élaborer des schémas directeurs d'urbanisme.

Article 44 : L'élaboration du projet de schéma directeur d'urbanisme est conduite sous la supervision directe du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 45 : L'élaboration du schéma directeur d'urbanisme comporte deux phases, celle de l'avant-projet de schéma et celle du projet définitif.

Article 46 : Le projet de schéma directeur d'urbanisme est obligatoirement soumis pour avis par l'autorité locale concernée à la commission locale d'urbanisme.

Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois à compter de la date de transmission du projet de schéma.

Les avis de la commission locale d'urbanisme sont consignés dans un procès-verbal après une séance de restitution. Il doit en être obligatoirement tenu compte pour l'élaboration du projet définitif.

Article 47 : Tout avant-projet de schéma directeur d'urbanisme est soumis pour adoption au conseil local compétent.

Section 4 : De l'approbation et des effets

Article 48 : Le projet définitif de schéma directeur d'urbanisme est approuvé par décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, après avis favorable du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé de l'administration du territoire et de la décentralisation.

Le décret vaut déclaration d'utilité publique pour son exécution.

Le schéma approuvé est tenu à la disposition du public.

Article 49 : Les plans locaux d'urbanisme, les plans d'urbanisme opérationnels et tous les projets d'équipement visant l'occupation de l'espace doivent être compatibles avec les indications du schéma directeur d'urbanisme.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un plan d'urbanisme de secteur comprend des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le schéma directeur d'urbanisme, il ne peut être approuvé que si le schéma directeur d'urbanisme a préalablement été révisé.

Article 50 : Le schéma directeur d'urbanisme est révisé dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

Article 51 : Un décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, fixe les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du schéma directeur d'urbanisme.

Chapitre 3 : Des dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme

Section 1 : De l'objet et du champ d'application

Article 52 : Le plan local d'urbanisme fixe, dans le cadre des orientations du schéma directeur d'urbanisme, s'il en existe, les règles générales et les

servitudes d'utilisation du sol qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire.

Le plan local d'urbanisme, instrument de planification participative exprimant un projet urbain global et cohérent en vue d'assurer un développement durable et harmonieux des communes, est accompagné d'une réglementation locale d'urbanisme

A ce titre, il peut :

- déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction des situations locales, les règles d'utilisation du sol et la nature des constructions autorisées ;
- fixer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues, les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et les espaces réservés au transport public ;
- déterminer les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologiques, naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que des zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités ;
- déterminer les emplacements réservés aux équipements collectifs, installations d'intérêt général ainsi que les espaces verts ;
- localiser dans la zone urbaine, les terrains inconstructibles, même en matériaux non durables, destinés au maraîchage, à l'élevage et à l'aquaculture.

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

Article 53 : Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'urbanisme s'il en existe.

Section 2 : Du contenu

Article 54 : Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;

- des documents graphiques ;
- un règlement local d'urbanisme.

Le rapport de présentation doit comporter :

- le bilan de la situation physique, socio-économique et sociodémographique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements publics ;
- les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;
- la justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine avec les orientations du schéma directeur d'urbanisme et les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ;
- l'indication des superficies des différents types de zones ;
- la proposition des moyens de mise en œuvre du plan, notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;
- l'évaluation environnementale.

Les documents graphiques font apparaître :

- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme ;
- les emprises des voies à conserver ainsi que les réservations d'emprises préservant les modifications futures de voies existantes et la création de voies nouvelles, carrefours et embranchements ;
- les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces libres et aux espaces verts ;
- les zones soumises à des servitudes d'utilité publique, notamment celles relatives aux réseaux et au domaine public, routier et hydraulique, les zones interdites à la construction pour cause de risque ou de nuisance ainsi que les zones comprenant les ressources naturelles à préserver ;
- les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment les sites culturels et archéologiques, les secteurs sauvegardés, les ensembles historiques et traditionnels, les monuments historiques et les zones agropastorales et aquacoles ou à vocation agropastorale et aquacole ;
- les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme ;
- le règlement local d'urbanisme fixe les règles communes à toutes les zones du plan local d'urbanisme, dont notamment :

- les plans de réseaux existants et futurs relatifs à l'eau potable, l'électricité, aux télécommunications, à l'assainissement et autres ;
- la liste des servitudes relatives aux domaines publics, aux sites culturels, aux secteurs sauvegardés, aux monuments historiques et autres ;
- la liste des textes spécifiques relatifs à la protection des terres agricoles, au patrimoine archéologique, historique et aux arts traditionnels, à l'environnement, aux forêts, aux eaux et autres.

Section 3 : De l'élaboration et de l'adoption

Article 55 : L'initiative d'élaboration du plan local d'urbanisme relève de la compétence de l'autorité locale qui assure la maîtrise d'ouvrage du processus d'élaboration, d'adoption et de révision.

Article 56 : Seuls les services techniques de l'urbanisme, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à élaborer un plan local d'urbanisme.

Article 57 : Tout avant-projet de plan local d'urbanisme est soumis pour avis aux services techniques de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 58 : Le projet de plan local d'urbanisme est ensuite obligatoirement soumis pour avis, par l'autorité locale concernée, à la commission locale d'urbanisme.

Les avis de la commission locale d'urbanisme sont consignés dans un procès-verbal après une séance de restitution. Il doit en être obligatoirement tenu compte pour l'élaboration du projet définitif.

Le projet de plan local d'urbanisme est ensuite soumis au conseil local compétent qui en ordonne l'affichage au siège de la localité afin que le public en prenne connaissance. Un avis d'enquête le concernant est obligatoirement communiqué dans la presse locale.

Au cours des deux mois suivant cette procédure, tout citoyen peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la localité ou adresser un mémoire d'opposition à l'autorité locale concernée.

Article 59 : A l'expiration du délai d'enquête publique, l'autorité locale concernée se charge de transmettre pour avis, le projet du plan local d'urbanisme accompagné des oppositions ou observations résultant de l'enquête, à la structure chargée de l'élaboration afin qu'elle apporte éventuellement, les modifications nécessaires.

Les services techniques de l'urbanisme ou le bureau d'études d'urbanisme agréé émettent leurs avis ou apportent les modifications qui leur paraissent utiles,

selon le cas, dans les deux mois à compter de la date de réception du projet de plan.

A l'issue des procédures visées aux alinéas précédents, le projet définitif de plan local d'urbanisme est soumis dans un délai ne dépassant pas trois (3) mois au conseil local compétent, pour délibération.

Section 4 : De l'exécution et des effets

Article 60 : Le plan local d'urbanisme élaboré est rendu exécutoire par arrêté de l'autorité locale, après délibération du conseil local concerné, et affiché au siège de la localité. Le public en est informé à travers la presse.

L'arrêté d'exécution emporte déclaration d'utilité publique.

Tout citoyen peut avoir copie du plan local d'urbanisme en s'acquittant des frais dont le montant est fixé par le conseil local compétent.

Article 61 : La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions.

La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.

Article 62 : L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan local d'urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un tel plan approuvé, fait l'objet d'une publicité.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux de construction, de démolition, de plantation, d'abattage, de terrassement, etc.

Article 63 : Le plan local d'urbanisme adopté par le conseil local compétent est obligatoirement transmis au ministère en charge de l'urbanisme.

Section 5 : De la modification et de la révision

Article 64 : Un plan local d'urbanisme peut être modifié sur des éléments mineurs ne portant pas atteinte à son économie générale.

Cette modification devra obligatoirement porter un avis favorable du ministère chargé de l'urbanisme.

L'autorité locale compétente, par demande motivée adressée au ministère chargé de l'urbanisme et après une période de dix (10) ans maximum, peut initier la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Pendant la période transitoire de révision du plan local d'urbanisme, l'ancien plan d'urbanisme demeure en vigueur.

Article 65 : Un décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, fixe les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du plan local d'urbanisme.

Chapitre 4 : Des dispositions relatives aux plans sommaires d'urbanisme

Section 1 : De l'objet et du champ d'application

Article 66 : En attendant de se doter d'un plan local d'urbanisme, les entités administratives territoriales élaborent un document de planification simplifié, dénommé plan sommaire d'urbanisme.

Article 67 : Le plan sommaire d'urbanisme est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

Section 2 : Du contenu

Article 68 : Le plan sommaire d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- des documents graphiques ;
- un règlement sommaire d'urbanisme.

Le rapport de présentation doit comporter :

- le bilan de la situation physique, socio-économique et sociodémographique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements publics ;
- les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;
- l'indication des superficies des différents types de zones ;
- la proposition des moyens de mise en œuvre du plan, notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;
- l'évaluation environnementale.

Le règlement sommaire d'urbanisme fixe les conditions générales d'occupation des sols.

Section 3 : De l'élaboration

Article 69 : L'initiative d'élaboration d'un plan sommaire d'urbanisme appartient à l'autorité locale, après avis des services techniques de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 70 : Seuls les services techniques de l'urbanisme, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à élaborer un plan sommaire d'urbanisme.

Article 71 : Tout avant-projet de plan sommaire d'urbanisme est soumis pour avis aux services techniques de l'urbanisme territorialement compétents.

Section 4 : De l'exécution et des effets

Article 72 : Le plan sommaire d'urbanisme élaboré est rendu exécutoire par arrêté de l'autorité locale.

L'arrêté d'exécution de l'autorité locale emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Article 73 : l'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan sommaire d'urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un tel plan approuvé, fait l'objet d'une publicité.

Article 74 : Le plan sommaire d'urbanisme rendu exécutoire par arrêté de l'autorité locale est obligatoirement transmis au ministère en charge de l'urbanisme.

Article 75 : Un décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, fixe les procédures d'élaboration, d'approbation du plan sommaire d'urbanisme.

Chapitre 5 : Des dispositions relatives aux plans d'urbanisme de secteur

Article 76 : Le plan d'urbanisme de secteur précise, de façon détaillée, pour une partie de l'agglomération, l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés ainsi que les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

Article 77 : Le plan d'urbanisme de secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un schéma directeur d'urbanisme et/ou un plan local d'urbanisme.

Les dispositions du plan d'urbanisme de secteur doivent être compatibles avec les orientations du schéma directeur d'urbanisme et/ou du plan local d'urbanisme et, conformément à ces derniers, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Article 78 : Les documents graphiques du plan d'urbanisme de secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500^e et 1/1.000^e.

Le plan d'urbanisme de secteur édicte de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Le règlement du plan d'urbanisme de secteur prend la forme d'un cahier de prescription d'urbanisme et d'architecture dont le contenu sera défini par décret en Conseil des ministres.

Article 79 : L'initiative de l'élaboration d'un plan d'urbanisme de secteur appartient à l'autorité locale,

après délibération du conseil local compétent et avis des services techniques locaux de l'urbanisme.

Le plan d'urbanisme de secteur est rendu exécutoire par arrêté de l'autorité locale, après délibération du conseil local compétent.

TITRE III : DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACQUISITIONS FONCIERES EN VUE D'AMENAGEMENT ET AUX RESERVES FONCIERES

Article 80 : Les acquisitions foncières en vue d'aménagement urbain peuvent se faire à l'amiable, par l'exercice du droit de préemption, du droit de reprise, ou par expropriation.

Chapitre 1 : De l'acquisition amiable

Article 81 : L'Etat, les collectivités locales et les établissements publics peuvent acquérir les terres et terrains selon les procédés de droit commun notamment l'achat, les dons et legs, l'échange conformément aux procédures établies par les lois et règlements en vigueur.

Chapitre 2 : Du droit de préemption urbain

Article 82 : Les collectivités publiques ou leurs concessionnaires peuvent recourir à l'exercice du droit de préemption dans les agglomérations dotées d'un document d'urbanisme conformément aux textes en vigueur.

Article 83 : L'autorité publique détermine au préalable les zones soumises à l'exercice du droit de préemption sur la base des prescriptions du document d'urbanisme.

Article 84 : Toute aliénation volontaire à titre onéreux, tout échange amiable, avec ou sans soulte d'immeubles bâtis ou non ou de droits réels immobiliers à l'intérieur de ces zones, est subordonnée au respect du droit de préemption de la collectivité publique.

Article 85 : Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en l'état.

Article 86 : Les modalités d'exercice du droit de préemption sont déterminées par décret en Conseil des ministres.

Chapitre 3 : Du droit de reprise

Article 87 : Les collectivités publiques peuvent reprendre le libre usage des terrains nécessaires à la réalisation d'aménagement urbains en cas de non-mise en valeur dans les délais impartis.

Il en est de même en cas de non-paiement des taxes et redevances afférentes à ces terrains et ce, conformément aux textes en vigueur.

Article 88 : Le droit de reprise ne peut être exercé qu'après mise en demeure dûment notifiée et restée

sans effet et épuisement des voies de recours administratifs et judiciaires.

Article 89 : Les modalités d'exercice du droit de reprise sont déterminées par décret en Conseil des ministres.

Chapitre 4 : De l'expropriation pour cause d'utilité publique

Article 90 : L'Etat et les collectivités locales sont habilités à recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 91 : Lorsque les collectivités publiques veulent mobiliser les espaces fonciers des personnes privées pour cause d'utilité publique, elles doivent recourir à la procédure d'expropriation telle que prévue par la loi portant expropriation pour cause d'utilité publique.

Chapitre 5 : Des réserves foncières

Article 92 : Outre les emplacements réservés par les plans d'urbanisme à des équipements ou installations d'intérêt général, l'Etat et les collectivités locales peuvent acquérir des immeubles bâtis ou non pour constituer des réserves foncières, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 93 : L'acquisition des immeubles pour la constitution des réserves foncières peut se faire par voie de droit commun, d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption.

Article 94 : S'il existe un document d'urbanisme, la constitution des réserves foncières doit être faite pour la réalisation des objectifs dudit document, conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE IV : DES OPERATIONS D'URBANISME

Article 95 : Les zones d'aménagements urbains prévues par le schéma directeur d'urbanisme des villes ou localités et par le plan local d'urbanisme existant font l'objet d'opérations d'urbanisme ci-après :

- le lotissement ;
- la restructuration urbaine ;
- la rénovation urbaine ;
- la résorption de l'habitat insalubre ;
- le remembrement urbain ;
- la restauration immobilière.

Chapitre 1 : Des dispositions communes aux opérations d'urbanisme

Article 96 : Les opérations d'urbanisme et d'aménagement urbain doivent être réalisées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'urbanisme et du plan local d'urbanisme s'il en existe.

Article 97 : L'initiative des opérations d'urbanisme appartient à l'Etat, aux collectivités locales et aux promoteurs.

Seules les opérations de lotissement peuvent être initiées par les promoteurs publics ou privés ayant pour objet la promotion immobilière et/ou foncière dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

Article 98 : Pour les opérations d'urbanisme initiées par les collectivités locales, le principe de réaliser les opérations projetées est retenu par délibération du conseil municipal.

Article 99 : Pour les projets d'aménagement et d'urbanisme qu'il initie sur le domaine foncier des collectivités locales, l'Etat prend la décision, après avis de la collectivité sur le territoire duquel se situe le périmètre d'intervention.

Article 100 : La réalisation de toute opération d'aménagement urbain est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme après avis de la collectivité sur le territoire duquel se situe le périmètre d'intervention.

L'obtention de cette autorisation exige, de la part de l'initiateur de l'opération, la constitution et le dépôt auprès du ministre chargé de l'urbanisme d'une demande d'autorisation à laquelle il est obligatoirement joint un dossier technique.

La liste des pièces constitutives du dossier technique est définie, pour chaque type d'opération d'urbanisme, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 101 : L'arrêté portant autorisation de réaliser l'opération projetée doit être pris dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande d'autorisation.

Une copie de cet arrêté est obligatoirement transmise au ministre chargé de l'administration territoriale et au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

L'arrêté doit être notifié à la structure locale requérante dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il est pris.

Article 102 : Les décisions de refus d'accorder l'autorisation, prises par le ministre chargé de l'urbanisme, doivent être motivées.

Article 103 : Dans les villes ou localités non encore dotées de schéma directeur d'urbanisme de cohérence territoriale urbain, seules les opérations de restructuration et de remembrement peuvent y être autorisées.

Article 104 : Tout projet d'opération d'urbanisme doit disposer d'un cahier des charges qui donne les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques relatives aux modes d'occupation des sols.

Article 105 : Les opérations d'urbanisme peuvent être concédées à des personnes publiques agissant pour le compte de l'Etat ou de la collectivité locale, à des sociétés d'économie mixte, à des personnes morales privées ou des particuliers.

Elles peuvent aussi être réalisées en partenariat avec le secteur privé.

Chapitre 2 : Du lotissement et de la restructuration

Section 1 : De l'autorisation de lotir ou de restructurer

Article 106 : Les opérations de lotissement et de restructuration sont initiées, autorisées ou refusées suivant les dispositions prévues aux articles 96, 97, 98, 99 et 100 de la présente loi.

Article 107 : Il y a décision de rejet de demande d'autorisation de lotir ou de restructurer dans les conditions suivantes :

- lorsque le projet n'est pas conforme aux dispositions du schéma directeur d'urbanisme et à celles du plan d'urbanisme ;
- lorsque le lotissement projeté est de nature à compromettre le développement durable du territoire ;
- si le terrain ou les terrains devant abriter l'opération de lotissement ou de restructuration est impropre à la destination finale de ladite opération.

Cette énumération n'est pas exhaustive.

Article 108 : L'autorisation de lotir ou de restructurer peut, toutefois, être accordée sous réserve de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 109 : A compter de la date de publication de l'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer, il est sursis à statuer sur toute demande de terrain compris dans le périmètre de l'opération de lotissement ou de restructuration.

Article 110 : La décision d'autorisation de lotir ou de restructurer doit être publiée et affichée dans les bureaux de la collectivité concernée par l'opération de lotissement ou de restructuration et dans ceux du service en charge de l'urbanisme territorialement compétent.

Une copie de l'autorisation de lotir ou de restructurer doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins du maître d'ouvrage dès la prise de décision de lotir ou de restructurer ou dès la notification de la décision d'octroi de l'autorisation et pendant toute la durée du chantier.

Section 2 : De l'établissement des plans de lotissement ou de restructuration

Article 111 : L'établissement des plans de lotissement ou de restructuration comporte deux missions distinctes qui sont :

- la mission d'établissement du levé d'état des lieux de la zone à lotir ou à restructurer ;
- la mission d'étude du plan de lotissement ou de restructuration.

Article 112 : La mission de levé d'état des lieux est exclusivement conduite par les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services chargés du cadastre territorialement compétents et les cabinets de géomètres experts agréés.

Article 113 : L'état des lieux ainsi qu'un rapport d'enquête qui fait le point de toutes les informations recueillies sur le terrain, sont obligatoirement transmis aux services en charge de l'urbanisme et/ou du cadastre territorialement compétents pour approbation avant toute utilisation.

Article 114 : La mission d'étude de plan de lotissement ou de restructuration comporte les phases d'élaboration de l'avant-projet et de plan définitif de lotissement ou de restructuration.

Article 115 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services techniques en charge de l'urbanisme, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à effectuer les missions d'études de plans de lotissement ou de restructuration.

Article 116 : L'avant-projet de lotissement ou de restructuration élaboré sur la base d'une part, de l'état des lieux approuvé et réceptionné définitivement et d'autre part, des précisions du schéma directeur d'urbanisme et du plan local d'urbanisme existant éventuellement doit comporter :

- le parti d'aménagement ;
- la programmation des équipements et des espaces (en fonction des besoins des populations concernées, de la grille des équipements, des réalités socio-économiques des populations, etc.) ;
- la répartition des îlots et les cahiers des charges correspondants ;
- la répartition des équipements collectifs telle que le prévoit une grille de programmation des équipements ;
- le tracé des réseaux primaires des VRD (assainissement, adduction d'eau potable, électricité, voirie) ;

- les profils en travers des différents types de voie avec les réseaux divers ;
- le bilan d'aménagement.

Article 117 : L'avant-projet de lotissement ou de restructuration est soumis par la structure chargée de son établissement, pour amendements, au service en charge de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 118 : L'avant-projet de lotissement ou de restructuration corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent ainsi que le rapport de présentation qui l'accompagne sont transmis sous forme de copies par l'initiateur du projet de lotissement ou de restructuration au président de la commission locale d'urbanisme.

La commission locale d'urbanisme dispose d'un délai d'un (1) mois maximum pour formuler ses observations éventuelles. Ces observations sont consignées dans un procès-verbal et prises en compte dans l'élaboration du projet définitif.

Section 3 : De la publicité, les modifications et de l'approbation des plans de lotissement ou de restructuration

Article 119 : Un avis d'enquête sur le projet de plan approuvé, préalablement mis à la disposition du public, est publié par voie d'affichage, sur les ondes et dans la presse par les soins du maître d'ouvrage.

Article 120 : Dans le mois suivant la publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité locale concernée, dans les bureaux du promoteur concerné et dans ceux du service de l'urbanisme territorialement compétent, soit les adresser par écrit au maître d'ouvrage.

Article 121 : Les propositions de modifications recueillies sur le registre ainsi que celles parvenues par écrit au maître d'ouvrage doivent être respectivement transmises pour avis au service en charge de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 122 : Les propositions de modifications ne peuvent être définitivement retenues que sur avis favorable de la commission locale d'urbanisme.

Article 123 : Les modifications à effectuer sur le plan de lotissement ou de restructuration approuvé sont faites par le bureau d'études d'urbanisme sous le contrôle du service en charge de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 124 : Le projet de plan de lotissement et de restructuration, approuvé par arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public dans les locaux de la collectivité locale initiatrice de l'opération de lotissement et de restructuration.

Section 4 : De l'implantation du plan de lotissement ou de restructuration

Article 125 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services du cadastre territorialement compétents et les bureaux de géomètres experts agréés sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de lotissement et de restructuration.

Article 126 : Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de lotissement ou de restructuration approuvé.

Article 127 : A l'issue des travaux d'implantation du lotissement ou de la restructuration, les services chargés de l'urbanisme et du cadastre territorialement compétents procèdent d'une part à la réception provisoire et d'autre part, à la réception définitive desdits travaux.

Article 128 : Le plan d'exécution devient caduc si les travaux ne sont pas entamés dans un délai de deux ans à compter de sa date d'approbation.

Article 129 : Le plan implanté est adopté par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui le déclare d'utilité publique et stipule qu'il vaut plan d'alignement.

Section 5 : De l'exécution des travaux de viabilisation

Article 130 : Les travaux de viabilisation de la zone en lotissement et en restructuration sont réalisés suivant les normes en vigueur en matière de voirie et de réseaux divers.

La réception définitive desdits travaux est effectuée avec la collaboration des services concessionnaires compétents.

Un décret en Conseil des ministres fixe les modalités d'occupation des zones loties.

Chapitre 3 : De la rénovation urbaine ou de la résorption de l'habitat insalubre

Section 1 : De l'objet de la rénovation urbaine ou de la résorption de l'habitat insalubre

Article 131 : L'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre comprend essentiellement :

- l'établissement du plan de rénovation ou de résorption ;
- l'acquisition éventuelle des immeubles compris dans le périmètre à rénover ;
- les indemnisations ;
- les démolitions nécessaires et la mise en état du sol ;
- la restauration d'immeubles ;

- l'édification de nouvelles constructions ;
- l'aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs ;
- la cession aux constructeurs publics et privés des terrains libérés ainsi que des bâtiments remis en état.

Section 2 : De l'autorisation de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre

Article 132 : L'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre est autorisée suivant les dispositions prévues par la présente loi.

Article 133 : L'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre projetée délimite le périmètre de l'opération, la déclare d'utilité publique, précise la durée et prescrit l'établissement du plan de rénovation urbaine.

Article 134 : L'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre doit faire l'objet d'une publicité conformément aux textes en vigueur.

Article 135 : A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à rénover.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

Article 136 : L'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre comporte les étapes ci-après :

- l'établissement du plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre ;
- la publicité, les modifications et l'approbation ;
- l'exécution du plan ;
- l'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs.

Section 3 : De l'établissement du plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre

Article 137 : La mission de levé d'état des lieux est exclusivement conduite par les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services chargés du cadastre territorialement compétents et les cabinets de géomètres experts agréés.

Article 138 : La mission d'étude de plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre comporte les phases d'élaboration du projet et du plan définitif.

Article 139 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services techniques chargés de l'urbanisme, les agences d'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre.

Article 140 : Le projet de plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle technique au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Section 4 : Des modifications et de l'approbation du plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre

Article 141 : Des copies du projet de plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent ainsi qu'un rapport de présentation qui l'accompagne sont transmises par l'initiateur du projet de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre au président de la commission locale d'urbanisme.

Article 142 : Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié et affiché conformément aux textes en vigueur.

Article 143 : Dans le mois suivant la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité territoriale locale concernée, dans les bureaux du promoteur immobilier concerné et dans ceux du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent, soit les adresser par écrit au maître de l'ouvrage.

Article 144 : Les propositions de modification recueillies sur le registre d'enquête ainsi que celles parvenues par écrit au maître de l'ouvrage doivent être respectivement transmises pour avis à la commission locale d'urbanisme et au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 145 : Le projet de plan, approuvé par l'arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public dans les locaux de la collectivité locale initiatrice de l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre.

Section 5 : De l'exécution du plan de rénovation urbain ou de résorption de l'habitat insalubre

Article 146 : Seul l'initiateur de l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre ou le promoteur immobilier définitivement désigné pour son exécution est habilité à procéder aux acquisitions d'immeubles compris dans le périmètre à rénover.

Article 147 : A compter de la date d'approbation du projet de plan de rénovation ou de résorption de l'habitat insalubre, la collectivité territoriale concernée ou l'Etat fait dresser la liste exhaustive des occupants

du périmètre à rénover, celle des bâtiments dans ledit périmètre qui devront être démolis et éventuellement celle de ceux qu'il conviendrait de restaurer.

Article 148 : Les différentes listes doivent être publiées et affichées conformément aux textes en vigueur.

Article 149 : Les détenteurs de titres dont les immeubles figurent sur la liste de ceux à démolir reçoivent, en contrepartie des immeubles cédés à la structure chargée de la rénovation, une juste et préalable indemnité fixée conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 150 : Les occupants des immeubles figurant sur la liste de ceux à démolir bénéficient d'une juste et préalable indemnité.

Pour chaque opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre, chargé de l'urbanisme, fixe les modalités de versement de l'indemnité mentionnée ci-dessus.

Article 151 : Les travaux de démolition ou de restauration à effectuer sur des immeubles classés monuments historiques sont obligatoirement soumis à autorisation préalable du service chargé du patrimoine culturel territorialement compétent avant le démarrage effectif desdits travaux.

Article 152 : La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre est habilitée à empêcher par tous moyens de droit, la réoccupation des immeubles libérés dans la période qui se situe entre le début de leur libération et leur démolition effective.

La période ci-dessus indiquée doit être préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre à rénover.

Article 153 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services chargés du cadastre et les bureaux de géomètres experts agréés sont habilités à exécuter les missions d'implantation du plan de rénovation urbaine.

Article 154 : Les travaux d'implantation du plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre sont exécutés sur la base du projet de plan de rénovation régulièrement approuvé.

Article 155 : A l'issue des travaux d'implantation, le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent procède aux réceptions provisoire et définitive des travaux.

Article 156 : Un constat est dressé par les services chargés de l'urbanisme après constatation d'un défaut de conformité entre les travaux effectués et les documents approuvés à l'issue de la réception provisoire des travaux effectués.

Le constat est notifié au maître de l'ouvrage qui doit procéder ou faire procéder dans le délai imparti par ledit constat à la régularisation de la situation existante.

A l'expiration de ce délai, le service chargé de l'urbanisme saisit le ministre en charge de l'urbanisme qui fait procéder d'office, aux frais du maître de l'ouvrage, à ladite régularisation

Article 157 : Le plan d'exécution devient caduc si les travaux ne démarrent pas dans un délai de deux ans à compter de sa date d'approbation.

Article 158 : Le plan de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre implanté est adopté par l'arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'administration du territoire qui le déclare d'utilité publique.

Ledit arrêté le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

Article 159 : Les travaux d'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs sont réalisés conformément aux normes techniques en vigueur et certifiés par les services concessionnaires compétents.

Chapitre 4 : Du remembrement urbain

Section 1 : De l'objet du remembrement urbain

Article 160 : L'opération de remembrement urbain comporte les missions :

- d'établissement du levé d'état des lieux de la zone à remembrer ;
- d'étude du plan de remembrement urbain ;
- d'implantation du plan de remembrement urbain ;
- d'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

Section 2 : De l'autorisation du remembrement urbain

Article 161 : L'opération de remembrement urbain est autorisée suivant les dispositions prévues par la présente loi.

Article 162 : A compter de la date de signature de l'arrêté portant autorisation de remembrer, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans le périmètre à remembrer.

Article 163 : L'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de remembrement urbain doit être publié et affiché conformément aux textes en vigueur.

Section 3 : De l'établissement du plan de remembrement urbain

Article 164 : La mission de levé d'état des lieux est exclusivement conduite par les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services chargés du cadastre territorialement compétents et les cabinets de géomètres experts agréés.

Article 165 : La mission d'étude de plan de remembrement urbain comporte les phases d'élaboration du projet et du plan définitif de remembrement urbain.

Article 166 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services techniques chargés de l'urbanisme et les bureaux d'études d'urbanisme agréés sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de remembrement urbain.

Article 167 : Le projet de plan de remembrement urbain est soumis par la structure chargée de son établissement, pour contrôle technique, au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Section 4 : Des modifications et de l'approbation du plan de remembrement urbain

Article 168 : Des copies du projet de plan de remembrement urbain corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme territorialement compétent ainsi qu'un rapport de présentation qui l'accompagne sont transmis par l'initiateur du projet de remembrement urbain au président de la commission locale d'urbanisme instituée par la présente loi.

Article 169 : Un avis d'enquête publique sur le projet de plan est publié et affiché conformément aux textes en vigueur.

Article 170 : Dans le mois suivant la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité concernée, dans les bureaux du promoteur concerné et dans ceux du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent, soit les adresser par écrit au maître de l'ouvrage.

Article 171 : Les propositions de modification recueillies sur le registre d'enquête ainsi que celles parvenues par écrit au maître de l'ouvrage doivent être respectivement transmises pour avis à la commission locale d'urbanisme et au service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Article 172 : Les propositions de modification ne peuvent être définitivement retenues que sur avis favorable de la commission locale d'urbanisme.

Article 173 : Le projet de plan, approuvé par arrêté du maire, doit être mis à la disposition du public dans les locaux de la collectivité territoriale initiatrice de l'opération de remembrement urbain.

Section 5 : De l'exécution du plan de remembrement urbain

Article 174 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services chargés du cadastre territorialement compétents et les bureaux de géomètres experts agréés sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de remembrement urbain.

Article 175 : Les travaux d'implantation sont exécutés sur la base du projet de plan de remembrement urbain régulièrement approuvé.

Article 176 : A l'issue des travaux d'implantation du plan de remembrement urbain, les services techniques chargés de l'urbanisme et du cadastre territorialement compétents procèdent aux réceptions provisoire et définitive desdits travaux.

Article 177 : Le plan d'exécution devient caduc si les travaux ne sont pas entamés dans un délai de deux (2) ans, à compter de sa date d'approbation.

Article 178 : Le plan implanté est adopté par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui le déclare d'utilité publique et prescrit qu'il vaut plan d'alignement.

Chapitre 5 : De la restauration immobilière

Section 1 : De l'objet de la restauration immobilière

Article 179 : L'opération de restauration immobilière comporte des travaux de réfection, d'amélioration, de démolitions partielles, de constructions additionnelles.

Section 2 : De l'autorisation de la restauration immobilière

Article 180 : L'opération de restauration immobilière est autorisée suivant les dispositions prévues par la présente loi.

Article 181 : L'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière projetée délimite le périmètre de l'opération, la déclare d'utilité publique, précise sa durée et prescrit l'établissement du plan de restauration immobilière.

Article 182 : L'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière doit être publié et affiché conformément aux textes en vigueur.

Article 183 : A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à restaurer.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

Section 3 : De l'établissement et de l'approbation du plan de restauration immobilière

Article 184 : La mission de levé d'état des lieux est exclusivement conduite par les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services techniques chargés de l'urbanisme et/ou de l'architecture territorialement compétents et les cabinets de géomètres experts agréés.

Article 185 : La mission d'étude de plan de restauration immobilière comporte les phases d'élaboration du projet et du plan définitif de restauration immobilière.

Article 186 : Seuls les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, les services techniques chargés de l'architecture et les bureaux d'études d'architecture agréés sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de restauration immobilière.

Article 187 : A compter de la date de signature de l'arrêté portant autorisation de restauration immobilière, le maître de l'ouvrage fait dresser par un géomètre agréé l'état des lieux du périmètre à restaurer.

Article 188 : Sur la base d'enquêtes menées sur ledit périmètre, un rapport est établi, lequel comporte la liste exhaustive des immeubles à restaurer avec les références cadastrales des parcelles qui les abritent.

Cette liste doit être certifiée par le service chargé de l'urbanisme et/ou de l'architecture territorialement compétent.

Article 189 : Le projet de plan d'ensemble de restauration immobilière est établi sur la base de l'état des lieux et du rapport d'enquête.

Article 190 : le projet de plan de restauration immobilière est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle technique au service chargé de l'urbanisme et/ou de l'architecture territorialement compétent.

Article 191 : Des copies du projet de plan de restauration immobilière corrigé et obligatoirement cacheté par le service chargé de l'urbanisme et/ou de l'architecture territorialement compétent, ainsi que le rapport de présentation qui l'accompagne sont transmis par l'initiateur du projet au président de la commission locale de l'urbanisme, pour avis.

Article 192 : Le projet de plan, approuvé par arrêté du maire, doit être affiché dans les bureaux de la collectivité locale concernée, du service chargé de l'urbanisme et/ou de l'architecture territorialement compétent et enfin au siège du promoteur immobilier ayant la charge d'exécution de l'opération projetée.

Section 4 : De l'exécution du plan de restauration immobilière

Article 193 : Le détail des travaux à réaliser sur chaque immeuble à restaurer, le devis estimatif desdits travaux ainsi que leur délai d'exécution

doivent être notifiés par le promoteur à tout détenteur de titre d'occupation sur l'immeuble concerné.

Article 194 : Les travaux de restauration immobilière sont soumis à la réglementation sur le permis de construire.

Article 195 : L'avis favorable du service technique chargé du patrimoine culturel territorialement compétent doit être requis avant l'exécution de tous travaux de restauration immobilière sur des immeubles classés monuments et sites historiques.

Article 196 : Les travaux de restauration immobilière doivent être exécutés sous le contrôle des services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire, des services techniques chargés de la construction territorialement compétent ou des bureaux d'études d'architecture et d'ingénierie agréés.

TITRE V : DU CONTROLE DE L'ACTE DE CONSTRUIRE OU DE DEMOLIR

Article 197 : Le contrôle de l'acte de construire se fait à l'aide des documents ci-après :

- le permis de construire ;
- le certificat de conformité
- le permis de démolir.

Chapitre 1 : Du permis de construire

Article 198 : Le permis de construire, instrument de police administrative destiné à contrôler préventivement le respect des règles d'urbanisme, de construction, des règles foncières et des servitudes publiques applicables à une construction, quels qu'en soient l'objet, l'auteur et l'emplacement, confirme du seul fait de sa délivrance que son demandeur a obtenu toutes les autorisations préalables à la réalisation de l'ouvrage projeté.

Article 199 : Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables doit au préalable obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est également 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, leur structure, ou de créer des niveaux supplémentaires.

L'obligation d'obtenir le permis de construire s'impose à l'Etat et à ses démembrements, aux collectivités locales, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

Article 200 : Sont exemptés du permis de construire :

- les travaux de ravalement ;
- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale.

Article 201 : Les constructions et travaux exemptés du permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable par le maître de l'ouvrage auprès de la mairie, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale.

L'exemption ne dispense pas le maître de l'ouvrage du respect des règles nationales d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

Article 202 : Il est institué du point de vue des procédures d'autorisation trois (3) catégories de permis de construire :

- le permis de construire de catégorie I, pour les constructions uniquement à rez-de chaussée, à usage d'habitation ou non, dont l'emprise au sol ne dépasse pas cent (100) mètres carrés et simples de par leur composition et de par leurs structures de résistance ;
- le permis de construire de catégorie II, pour les constructions à rez-de-chaussée dont l'emprise au sol dépasse cent (100) mètres carrés, les constructions à plus d'un niveau et celles d'intérêt local ;
- le permis de construire de catégorie III, pour les constructions ou ouvrages d'intérêt national, des organisations internationales et des Etats étrangers, les constructions ou ouvrages à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national.

Article 203 : La demande de permis de construire ne peut être instruite que si le demandeur a fait recours à un bureau d'études d'architecture ou à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande.

La demande du permis de construire de la catégorie III doit comporter une évaluation environnementale.

Article 204 : Par dérogation à l'article 13 de la présente loi, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour les constructions de la catégorie I et pour les travaux soumis au permis de construction, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Article 205 : L'autorité locale compétente de la circonscription administrative concernée met en place une commission technique chargée de l'instruction des demandes de permis de construire.

La commission technique siège dans un guichet unique informatisé ouvert dans la circonscription administrative concernée.

Pour les ouvrages implantés dans une zone de préservation du patrimoine ou dans une zone de restauration, la commission technique doit consulter le service chargé des monuments et sites.

La composition, les attributions et le fonctionnement du guichet unique informatisé sont précisés par décret en Conseil des ministres.

Article 206 : Les permis de construire des catégories I et II sont délivrés par le maire de la commune ou l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée, après instruction par la commission technique.

Le permis de construire de la catégorie III est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et/ou de la construction, après instruction par une commission technique placée sous son autorité.

Dans les cas où le ministre chargé de l'urbanisme et/ou de la construction délivre le permis de construire, une copie du dossier de permis de construire est transmise au maire ou à l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée dans un délai de quinze (15) jours.

Article 207 : Le permis de construire doit être délivré dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de dépôt du dossier de demande.

Article 208 : La durée de validité du permis de construire est de cinq (5) ans renouvelable une fois à la demande du titulaire.

Article 209 : Le permis de construire est périmé :

- si les travaux ne débutent pas dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de délivrance ;
- si les travaux sont interrompus pendant cinq (5) années consécutives sans motif valable.

Article 210 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 211 : Lorsqu'a été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, les permis de construire indiquent que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Article 212 : Pour les locaux d'habitation, les lieux de travail, les établissements et installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés prennent en compte les aires de stationnement et l'accès des personnes handicapées.

Article 213 : Un décret en Conseil des ministres sur proposition du ministre, chargé de l'urbanisme et/ou de la construction, fixe l'organisation, les attributions, le fonctionnement du guichet unique informatisé sur les actes d'autorisation de construire.

Article 214 : Le contenu du dossier technique de demande de permis de construire ainsi que les

procédures d'instruction pour chaque catégorie sont déterminés par un décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre, chargé de l'urbanisme et/ou de la construction.

Chapitre 2 : Du certificat de conformité

Article 215 : Nul ne peut occuper ou exploiter une construction, s'il n'a pas obtenu un certificat de conformité après l'achèvement des travaux.

Le maître d'ouvrage est tenu d'effectuer une déclaration d'achèvement des travaux et de demander le certificat de conformité auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire.

Article 216 : L'autorité compétente de la circonscription administrative concernée, les structures de contrôle, les fonctionnaires et agents assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours pour procéder à toutes vérifications jugées nécessaires et examiner tout document technique relatif aux travaux.

Ce droit de visite reconnu aux personnes ci-dessus visées s'exerce jusqu'à la réception définitive des travaux.

Article 217 : La demande de certificat de conformité doit être accompagnée d'une attestation de conformité établie par le bureau d'études d'architecture ou d'ingénierie agréé ayant suivi les travaux.

Article 218 : Sont exemptés du certificat de conformité, les titulaires du permis de construire de la catégorie I.

Article 219 : Pour les établissements soumis à autorisation d'ouverture, le certificat de conformité ne peut en aucun cas remplacer ladite autorisation.

Article 220 : Le certificat de conformité est délivré par le maire ou l'autorité compétente de la circonscription administrative concernée, après instruction par la commission technique siégeant auprès du guichet unique informatisé.

Article 221 : Lorsque le certificat de conformité n'est pas délivré dans un délai de trente (30) jours et sans objection notifiée, le maître d'ouvrage peut occuper ou exploiter les locaux si une autorisation d'ouverture n'est pas exigée.

Article 222 : La procédure d'obtention du certificat de conformité est déterminée par un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme et/ou de la construction.

Chapitre 3 : Du permis de démolir

Article 223 : Quiconque désire démolir, en tout ou partie un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir dans les cas suivants :

- 1) Lorsque ce bâtiment est situé à l'intérieur de :
 - un site classé ;
 - un secteur sauvegardé ;
 - un périmètre de restauration immobilière ;
 - une zone d'environnement protégé ;
 - une zone de protection de patrimoine urbain ;
 - une zone de protection de monuments et de sites naturels et culturels.
- 2) Lorsque le bâtiment est situé à l'intérieur de :
 - monument historique ;
 - monument artistique ;
 - immeuble classé.

Article 224 : Le permis de démolir est accompagné d'une note d'instruction sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement immédiat.

Article 225 : Sont exemptées du permis de démolir :

- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recul en exécution de plans d'urbanisme opérationnel ;
- les démolitions effectuées sur des clôtures de moins de deux (2) mètres de hauteur dont l'intérêt architectural n'est pas reconnu ;
- les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant-ruine ou insalubres ;
- les démolitions effectuées sur des bâtiments construits en violation des dispositions légales dans les zones agropastorales et aquacoles ou à vocation agropastorale et aquacole.

Article 226 : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine ou à l'insalubrité de l'immeuble.

Article 227 : Le permis de démolir est délivré par l'autorité de la circonscription administrative concernée, après instruction par la commission technique siégeant auprès du guichet unique informatisé.

Article 228 : La procédure d'obtention du permis de démolir est déterminée par un décret en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme et/ou de la construction.

TITRE VI : DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DE L'URBANISME

Chapitre 1 : Des structures centrales et décentralisées

Article 229 : Le ministère chargé de l'urbanisme et/ou de la construction assure l'exécution de la politique nationale dans les domaines de l'urbanisme,

de l'aménagement urbain et de la construction.

A ce titre, il est chargé, notamment :

- d'assurer la coordination des interventions des différents acteurs en matière d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction ;
- d'élaborer et contrôler l'application de la réglementation en matière d'urbanisme et de construction sur toute l'étendue du territoire national ;
- d'assurer la maîtrise d'ouvrage ou délégué de l'Etat dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et de la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 230 : Les collectivités locales que sont les communes et les départements participent à l'urbanisme et à l'aménagement urbain par la mise en œuvre des compétences qui leur sont transférées, notamment :

a) pour les départements :

- élaborer et exécuter les documents d'urbanisme des chefs-lieux de district des communautés urbaines et rurales et autres localités : schémas directeurs et plans locaux d'urbanisme ;
- délivrer des autorisations d'occupation des sols : autorisations de construire, permis d'occuper, autorisation de lotissement, autorisation de clôture, permis de démolir, autorisation de camping et de caravaning, autorisation de coupe d'arbre, certificat de conformité pour les documents d'urbanisme approuvés par les services compétents ;
- réaliser les travaux de lotissement dans les chefs-lieux de district, les communautés urbaines et rurales et autres localités ;
- élaborer et exécuter le programme départemental de l'habitat ;
- assurer la promotion immobilière pour la construction des logements sociaux ;

b) pour les communes :

- élaborer et exécuter les documents d'urbanisme : schémas directeurs, plans locaux d'urbanisme et plans d'urbanisme de secteur ;
- délivrer des autorisations d'occupation des sols : autorisation de construire, permis d'occuper, autorisation de lotissement, autorisation de clôture, permis de démolir, autorisation de camping et de caravaning, autorisation de coupe d'arbre, certificat de conformité lorsque les documents d'urbanisme ont été approuvés par les services compétents ;

- élaborer et exécuter le programme local de l'habitat ;
- assurer la promotion immobilière par la construction de logements sociaux.

Les modalités de l'exercice de ces compétences par les départements et les communes sont définies par décret en Conseil des ministres.

Article 231 : L'Etat et les collectivités locales doivent promouvoir la concertation aux fins d'harmoniser et de coordonner leurs interventions ainsi que celles des autres acteurs en matière d'aménagement urbain et d'action foncière.

Article 232 : Il est créé une structure de contrôle au niveau de chaque commune et de chaque département, chargée de veiller à l'application et au respect des dispositions de la présente loi.

Article 233 : La structure de contrôle prévue par la présente loi est chargée de la surveillance des opérations d'aménagement urbain et de construction sur l'étendue de son ressort territorial.

Article 234 : Les structures de contrôle ont pour missions de :

- vérifier que les travaux sur les chantiers font l'objet de permis de construire valide ;
- suspendre les travaux jugés dangereux ou non conformes ;
- effectuer des missions sur le terrain pour les commissions techniques ;
- identifier les constructions menaçant-ruine, et surveiller les travaux de démolition ;
- vérifier que les constructions ou travaux ayant fait l'objet de déclaration préalable uniquement sont conformes aux projections ;
- alerter le maire sur tout problème relatif à des constructions ou des travaux dans les limites territoriales.

Article 235 : Un décret en Conseil des ministres fixe l'organisation, la composition et le fonctionnement de la structure de contrôle.

Chapitre 2 : Des organes de concertation

Article 236 : Il est institué une commission de concertation dite "commission locale d'urbanisme" dans chaque entité administrative territoriale.

Article 237 : L'avis de la commission locale d'urbanisme est obligatoirement requis sur toutes les questions d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction intéressant la localité.

Article 238 : Les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission locale d'urbanisme sont fixées par décret en Conseil des ministres.

Chapitre 3 : Des structures de mission d'urbanisme

Article 239 : L'Etat et les collectivités locales peuvent créer des organismes d'études et d'exécution notamment sous la forme d'agences d'urbanisme ou d'établissements publics d'aménagement pour exécuter ou faire exécuter leurs travaux d'études et d'aménagement.

Article 240 : Les agences d'urbanisme sont des organismes de réflexion, d'études et de contrôle qui ont notamment pour missions de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement urbain et de préparer les projets de développement dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

Article 241 : Les établissements publics d'aménagement créés en application du présent chapitre ont vocation de réaliser ou de faire réaliser pour leur compte, ou celui des collectivités publiques ou établissements publics, toutes les opérations d'aménagement prévues par le présent code.

TITRE VII : DU CONTROLE, DES INFRACTIONS ET SANCTIONS

Chapitre 1 : Dispositions générales

Article 242 : Le représentant de l'Etat dans le département, l'autorité locale ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités locales assermentés et commissionnés peuvent, en cas de besoin, visiter les travaux en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

En outre, ils se font communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments ou opérations d'urbanisme. Ce droit de visite peut aussi être exercé après achèvement des travaux.

Article 243 : Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées par tout officier ou agent de police judiciaire ainsi que par tout fonctionnaire et agent assermenté de l'Etat et des collectivités locales et commis à cet effet.

Article 244 : Les procès-verbaux dressés par les agents habilités à la suite de la constatation des infractions, sont transmis sans délais, à l'autorité dont ils relèvent qui, au besoin, saisit le ministère public.

Article 245 : En cas d'opération ou de construction réalisée en infraction aux dispositions du présent code, l'interruption des travaux doit être ordonnée d'office par l'agent chargé du contrôle.

Article 246 : En cas d'entrave à l'exercice de leur mission, les agents commis pour le contrôle et la constatation des infractions peuvent requérir la force publique.

Chapitre 2 : Des infractions et sanctions relatives aux opérations d'urbanisme

Article 247 : Quiconque aura réalisé l'une des opérations d'urbanisme, sans l'autorisation préalable ou en violation des prescriptions édictées par l'autorisation préalable prévue à l'article 100 de la présente loi, est puni d'une amende de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à dix millions (10 000 000) de francs CFA et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces peines seulement.

Sont passibles des peines prévues à l'alinéa précédent, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou toutes autres personnes ayant concouru à la réalisation de l'opération.

Article 248 : Lorsque les opérations sont réalisées sans autorisation, le tribunal saisi, outre la sanction prévue à l'article 247 de la présente loi, peut ordonner la remise en état primitif des lieux dans un délai qu'il fixe.

Article 249 : En cas de réalisation d'opération en violation des prescriptions édictées par l'arrêté d'autorisation et de celles figurant au cahier des charges applicables au périmètre de l'opération, le tribunal peut impartir un délai au bénéficiaire des travaux pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions.

Article 250 : Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues par le code pénal, quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu à l'autorité administrative compétente de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'elle juge utiles, est puni d'une amende de deux cent mille (200 000) francs CFA à un million (1 000 000) de francs CFA et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces peines seulement.

Chapitre 3 : Des infractions et sanctions relatives aux opérations de construction

Article 251 : Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de deux cent mille (200 000) francs CFA à cinq millions (5 000 000) de francs CFA.

Les maîtres d'œuvre, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations sont punis des mêmes peines.

Article 252 : Lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, les peines sont une amende de cinq cent mille (500 000) francs CFA à dix millions (10 000 000) de francs CFA et un emprisonnement d'un an à trois ans ou de l'une de ces peines seulement.

Article 253 : Le tribunal compétent du lieu de situation des constructions peut, à la requête de l'administration, ordonner la démolition de ces constructions édifiées en violation des lois et règlements en vigueur et la remise en état des lieux aux frais du prévenu.

Article 254 : L'administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état des lieux, aux frais du contrevenant lorsque la construction est édifiée sans titre sur un terrain de l'Etat, d'une collectivité publique ou lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires dans le cas des établissements recevant du public.

Article 255 : Quiconque démolit ou fait démolir des constructions ou installations sans permis de démolir ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de deux cent mille (200 000) francs CFA à deux millions (20 000 000) de francs CFA.

Article 256 : Lorsque les infractions sont constatées dans une zone de préservation du patrimoine ou lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé ou d'un immeuble situé dans une zone agropastorale et/ou aquacole ou à vocation agropastorale et/ou aquacole, les peines sont une amende de un million (1 000 000) de francs CFA à cinq millions (5 000 000) de francs CFA et d'un emprisonnement de un an à cinq ans ou de l'une de ces peines seulement.

Article 257 : L'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de démolir peut ordonner la réhabilitation des constructions démolies en violation des dispositions applicables et la remise en état des lieux aux frais du contrevenant.

TITRE VIII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 258 : A compter de la publication de la présente loi, seuls les lotissements dans les agglomérations dotées de documents d'urbanisme approuvés pourront être autorisés.

Article 259 : La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville, le 5 mars 2019

Par le Président de la République,

Denis SASSOU-N'GUESSO

Le Premier ministre, chef du Gouvernement,

Clément MOUAMBA

Le ministre de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat,

Josué Rodrigue NGOUONIMBA

Le ministre de l'intérieur et de la décentralisation,

Raymond Zéphirin MBOULOU

Le ministre de l'aménagement, de l'équipement du territoire, des grands travaux,

Jean-Jacques BOUYA

Le ministre de la justice et des droits humains et de la promotion des peuples autochtones,

Aimé Ange Wilfrid BININGA

Le ministre des finances et du budget,

Calixte NGANONGO

La ministre du tourisme et de l'environnement,

Arlette SOUDAN-NONAUT

La ministre de l'économie forestière,

Rosalie MATONDO

Le ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement,

Pierre MABIALA.

Imprimé dans les ateliers
de l'imprimerie du Journal officiel
B.P.: 2087 Brazzaville