

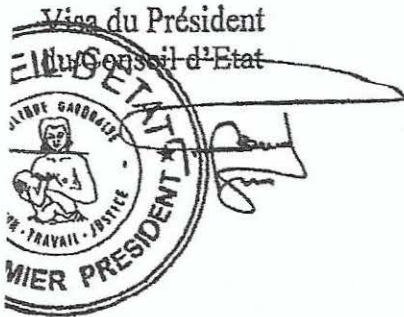
**ORDONNANCE N°002/PR/2017
DU 27 FEVRIER 2017
PORTANT ORIENTATION DE L'URBANISME EN
REPUBLIQUE GABONAISE**

701) 2/3
PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

MINISTERE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT
SOCIAL ET DU LOGEMENT

REPUBLIQUE GABONAISE

Union-Travail-Justice



ORDONNANCE n° 002 /PR/2017
portant orientation de l'urbanisme
en République Gabonaise

Le Président de la République,
Chef de l'Etat ;

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 6/61 du 10 mai 1961 portant réglementation de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation, ensemble des textes modificatifs subséquents ;

Vu la loi n° 001/2005 du 04 février 2005 portant statut général de la Fonction Publique, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu la loi n° 020/2005 du 03 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'Etat, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu la loi n° 1/2012 du 13 août 2012 instituant la concession d'aménagement foncier en République Gabonaise ;

Vu la loi n° 29/16 du 6 janvier 2017 autorisant le Président de la République à légiférer par ordonnances pendant l'intersession parlementaire ;

Vu l'ordonnance n° 00000005/PR/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République Gabonaise, ratifiée par la loi n° 3/2012 du 13 août 2012 ;

Vu l'ordonnance n° 00000006/PR/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme en République Gabonaise, ratifiée par la loi n° 7/2012 du 13 août 2012 ;



D Vu le décret n° 1500/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant création et organisation de l'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu le décret n° 1496/PR/MHUEDD du 29 décembre 2011 portant attributions et organisation du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Ecologie et du Développement Rural ;

Vu le décret n° 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les cessions et locations des terres domaniales, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu le décret n° 328/PR/MPITPTHT du 28 février 2013 portant attributions et organisation du Ministère de la Promotion des Investissements, des Travaux Publics, des Transports, de l'Habitat et du Tourisme, chargé de l'Aménagement du Territoire ;

Vu le décret n° 0473/PR du 28 septembre 2016 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 0474/PR du 02 octobre 2016 fixant la composition du Gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Le Conseil d'Etat consulté ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

Ordonne :

Article 1^{er}: La présente ordonnance porte orientation de l'urbanisme en République Gabonaise.

Titre I : Des dispositions générales

Chapitre 1^{er} : Des principes

Article 2 : L'urbanisme fixe les principes fondamentaux, le cadre législatif, réglementaire et institutionnel relatif à la planification urbaine, à l'occupation et à l'utilisation des sols.

Il définit la gestion des actes préalables à l'aménagement et à la construction ainsi que la répression des infractions y relatives.

Article 3 : La planification urbaine est obligatoire dans toutes les agglomérations urbaines, ou rurales d'un intérêt économique et social.



D

Elle tient compte des orientations fondamentales du développement économique et social d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement dans un objectif de développement durable.

Article 4 : L'Etat a la responsabilité de la conception des politiques publiques en matière d'urbanisme, en collaboration avec les collectivités locales, les établissements publics et les acteurs non étatiques intéressés.

Chapitre 2 : Des définitions

Article 5 : Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- *aménagement urbain* : fait d'organiser, d'équiper et de structurer un espace en vue de son développement harmonieux et soutenu ;

- *cession* : transmission à une autre personne et à titre définitif, d'un droit sur les biens dont on est propriétaire ou titulaire ;

- *concession* : convention par laquelle l'Etat autorise une personne, moyennant une redevance, à occuper ou à exploiter, à titre privé, les terres du domaine privé de l'Etat sur lesquelles des infrastructures publiques sont implantées ;

- *droit d'aliénation* : droit de vendre sa propriété, de la donner gratuitement, de l'échanger ou de la transmettre par succession ;

- *emprise* : espace occupé par un projet d'aménagement ;

- *organisme d'exécution* : service public personnalisé chargé de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'urbanisme ;

- *planification urbaine* : ensemble des études organisationnelles des espaces urbains qui englobent les prévisions de développement urbain, les règles d'urbanisme et leur application, la mise en place des équipements et celle relevant de l'urbanisme opérationnel ;

- *réhabilitation urbaine* : opération visant la remise en état d'un patrimoine architectural ou urbanistique en vue de sa revalorisation économique, fonctionnelle et esthétique ;

- *remembrement* : aménagement foncier consistant à rassembler des portions de terre pour une meilleure exploitation et utilisation rationnelle afin de la rendre beaucoup plus productive ;

- *renouvellement urbain* : action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières ;



D

- *rénovation urbaine* : opération consistant à rendre neuf un espace dégradé en y apportant des améliorations physiques et environnementales importantes par une démolition partielle ou totale de l'ancien bâti, en vue de la création d'un nouveau tissu urbain ;

- *restructuration urbaine* : opération ayant pour but le redressement d'un ancien tissu urbain par la libération des emprises de voiries, la réalisation des équipements et infrastructures de base, la démolition des constructions édifiées sur des terrains inappropriés à la construction ou présentant des dangers pour la sécurité publique ou pour cause de densification ;

- *servitudes foncières* : droits dont jouit une personne sur la propriété d'autrui dans certaines circonstances ;

- *terre en déshérence* : terre dont personne ne réclame la succession et qui est dévolue à l'État ;

- *terres vacantes* : terres sur lesquelles personne n'exerce des droits fonciers exclusifs, soit qu'elles n'aient jamais été occupées, soit qu'elles ont été abandonnées et qu'elles sont de ce fait tombées en déshérence, soit qu'elles ne soient pas susceptibles d'appropriation par les particuliers ;

- *urbanisme* : création et développement des agglomérations urbaines et rurales d'intérêt économique et social important. A ce titre, il consiste en l'aménagement prévisionnel et progressif des agglomérations conformément à l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et soutenu des établissements humains, en favorisant l'utilisation rationnelle des sols, leur mise en valeur ainsi que l'amélioration du cadre de vie ;

- *zones aedificandi* : zones constructibles, non soumises aux servitudes d'urbanisme, notamment les zones d'habitat, de commerce et d'industrie, de loisir ainsi que celles réservées à d'autres activités de base d'utilité publique ;

- *zones non aedificandi* : zones non constructibles du fait des contraintes naturelles ou des servitudes d'urbanisme.

Titre II : De la planification urbaine

Chapitre 1^{er} : Des documents de planification urbaine

Article 6 : Les documents de planification urbaine comprennent notamment :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, en abrégé SDAU ;





- le Plan d'Occupation des Sols, en abrégé **POS** ;
- le Plan Directeur d'Urbanisme, en abrégé **PDU** ;
- le Plan de Secteur, dénommé **SMART CODE** ;
- le Plan d'Aménagement de Zone, en abrégé **PAZ** ;
- le Règlement National d'Urbanisme, en abrégé **RNU**.

Ces documents sont déclarés d'utilité publique dès leur approbation par voie réglementaire.

Section 1 : Du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

Article 7 : Le SDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire concerné au niveau d'une commune ou d'un ensemble de communes.

Il détermine en outre les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics concernés.

Article 8 : Le SDAU tient compte des relations qui existent entre ces agglomérations et les régions avoisinantes ainsi que de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles, industrielles et la conservation des forêts et des sites naturels.

Article 9 : Le SDAU est élaboré par l'Etat avec le concours des collectivités intéressées dans les agglomérations de plus de 3000 habitants.

Le SDAU est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres après consultation du public et délibération par les conseils locaux. Il est susceptible de révision ou de modification.

Section 2 : Du plan d'occupation des sols

Article 10 : Le POS fixe les règles et les servitudes d'occupation et d'utilisation des sols. Il complète et détaille le SDAU.

Il comporte notamment :

- la délimitation des zones d'urbanisation ;
- la délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- le tracé, la largeur et les caractéristiques géométriques des principales voies de circulation à conserver, modifier ou créer ;



④ - la délimitation des quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel et environnementale ;

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

- la définition des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leurs destinations, leurs natures, leurs aspects extérieurs, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

- toutes les conventions de servitude passées par les services publics de l'Etat.

Article 11 : Le POS est élaboré par l'Etat avec le concours des collectivités intéressées.

Il est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres après consultation du public et délibération des conseils locaux.

Il est susceptible de révision ou de modification.

Article 12 : Le SDAU et le POS sont établis pour :

- les agglomérations de plus de 100.000 habitants ;

- les agglomérations ou ensembles d'agglomérations dans lesquels ils se justifient en raison du développement économique et social.

Section 3 : Du plan directeur d'urbanisme

Article 13 : Le PDU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire au niveau des communes.

A ce titre, il précise, notamment :

- la destination générale des sols et leur répartition en zone suivant leur affectation ;

- le tracé des grands équipements d'infrastructure, notamment les voies principales et secondaires ;

- le plan d'alimentation en eau, en électricité et téléphone incluant les nouvelles technologies d'information et de communication ;

- le plan d'assainissement ;

- la localisation des services et activités les plus importants ainsi que les zones préférentielles d'extension, de restructuration et de rénovation ;



D

- le règlement fixant les règles et les servitudes d'utilisation du sol, notamment:

- la délimitation des zones d'urbanisation ;
- la délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage qui peut en être fait et la nature des activités dominantes ;
- les caractéristiques géométriques des voies à conserver, à modifier ou à créer ;
- la délimitation des quartiers, rues, monuments et sites naturels, culturels ou historiques ;
- les emplacements réservés, les aires de jeux et les espaces verts.

Dès son adoption, le PDU se substitue au RNU, cité à l'article 6 ci-dessus, dans le territoire communal concerné.

Section 4 : Du plan de secteur

Article 14 : Le plan de secteur ou SMART CODE complète et détaille le PDU dans les limites de son périmètre d'application.

Section 5 : Du plan d'aménagement de zone

Article 15 : Le PAZ est un document d'urbanisme qui réglemente l'occupation des sols à l'intérieur d'une ZAC. Son contenu est le même que celui du POS.

Le PAZ complète et détaille le PDU à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Section 6 : Du Règlement National d'Urbanisme

Article 16 : Le RNU est un ensemble de règles générales d'urbanisme et de construction applicables sur le territoire des communes dépourvues de tout document de planification urbaine.

Article 17 : Le RNU fixe les dispositions transitoires de l'aménagement du territoire concerné, notamment les normes standards en matière d'urbanisme et de construction.

Chapitre 2 : Du contenu des documents de planification

Article 18 : Les documents de planification urbaine sont composés :

- d'un rapport de présentation ;
- des documents graphiques ;



D
-d' un règlement ;

- d'annexes.

Toutefois le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ne comporte pas de règlement.

Titre III : De l'exécution de la planification urbaine

Article 19 : Le droit d'utilisation du sol est attaché au droit d'occupation. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété foncière.

Chapitre 1^{er}: Des réserves foncières

Article 20 : Les réserves foncières sont des espaces retenus par la puissance publique en vue de leur aménagement ultérieur, en particulier pour la construction d'équipement collectifs, l'extension des agglomérations et l'aménagement d'espaces naturels.

Article 21 : L'Etat et les collectivités locales sont habilités à acquérir des terrains bâtis ou non bâtis immatriculés en usant, le cas échéant, du droit de préemption et des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique prévus par les textes en vigueur.

Chapitre 2 : Des opérations d'aménagement urbain

Article 22 : Les opérations d'aménagement urbain comprennent les opérations de renouvellement urbain et les opérations d'extension urbaine.

Section 1^{ère} : Des opérations de renouvellement urbain

Article 23 : Les opérations de renouvellement urbain comprennent :

- la rénovation urbaine ;
- la restructuration urbaine ;
- la réhabilitation urbaine.

Article 24 : Le périmètre des opérations de renouvellement urbain est déterminé par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme, après délibération du conseil municipal concerné.

Article 25 : Les modalités de réalisation des opérations de renouvellement urbain sont fixées par voie réglementaire.



Section 2 : Des opérations d'extension urbaine

Article 26 : Les opérations d'extension urbaine concernent :

- la zone à urbaniser en priorité, en abrégé ZUP ;
- la zone d'aménagement concerté, en abrégé ZAC ;
- La zone d'aménagement différé, en abrégé ZAD.

Sous-section 1^{ère} : De la Zone à Urbaniser en Priorité

Article 27 : La ZUP est une zone dans laquelle se crée de nouveaux quartiers.

Elle est prévue dans les documents de planification urbaine ;

En l'absence des documents de planification urbaine, elle est créée par décret.

Sous-section 2 : De la Zone d'Aménagement Concerté

Article 28 : La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle l'Etat, une collectivité locale ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

Les conditions de ces réalisations sont fixées par voie réglementaire.

Article 29 : Le financement, l'administration et l'exécution des travaux se font au moyen d'une procédure reposant sur la concertation entre les acteurs du projet.

Si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu, la ZAC est instituée par décret.

Sous-section 3 : De la Zone d'Aménagement Différé

Article 30 : La ZAD est une zone à l'intérieur de laquelle il est instauré un droit de préemption dont les titulaires ou les délégataires peuvent user pour se porter acquéreurs prioritaires du patrimoine foncier ou immobilier en voie d'aliénation en vue de la réalisation d'opérations futures d'aménagement.

En l'absence de plans d'urbanismes, la ZAD est créée par décret.

Article 31 : Dans la ZAD, les opérations d'aménagement ainsi que le contenu des documents sont précisés par voie réglementaire.



Section 3 : Du lotissement

Article 32 : Le lotissement est l'opération ayant pour but, l'aménagement complet d'un ou de plusieurs espaces fonciers en vue de leur division en plus de cinq lots.

Article 33 : Les différents types de lotissements sont :

- les lotissements à usage d'habitation ou à usage mixte ;
- les lotissements à usage industriel et commercial ;
- les lotissements à usage écologique.

Article 34 : La création de lotissements est subordonnée à l'octroi d'un permis de lotir délivré dans la commune par le maire après délibération du conseil municipal.

Article 35 : Les projets de lotissements doivent répondre aux exigences des plans directeurs et des plans de secteurs ou de tout autre document de planification urbaine.

Le cas échéant, les projets de lotissement sont conçus et exécutés suivant les pratiques traditionnelles de l'urbanisme opérationnel.

Chapitre 3 : Du cadre institutionnel de l'urbanisme

Article 36 : Le cadre institutionnel de l'urbanisme comprend :

- le ministre chargé de l'Urbanisme ;
- les services centraux du ministère ;
- les organes d'exécution ;
- les organes consultatifs.

Article 37 : Les missions, les attributions et l'organisation, des acteurs et organes visés à l'article 36 ci-dessus sont fixés par les textes en vigueur.

Titre IV : Des actes préalables à la construction et à la démolition

Article 38 : Les actes préalables à la construction et à la démolition sont :

- le certificat d'urbanisme ;
- le permis de construire ;
- le permis de lotir ;
- le permis de démolir.



D

Chapitre 1^{er} : Du certificat d'urbanisme

Article 39 : Le certificat d'urbanisme est un document qui, compte tenu des règles d'urbanisme sur une zone donnée permet de savoir si l'opération projetée est réalisable.

Le certificat d'urbanisme est délivré par le maire après avis des services compétents.

En l'absence du document de planification, le certificat d'urbanisme est délivré par les services déconcentrés de l'urbanisme.

Chapitre 2 : Du permis de construire

Article 40 : Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre ou implanter une ou plusieurs constructions dans un périmètre urbain doit, au préalable obtenir un permis de construire.

Cette obligation s'impose aux services publics de l'Etat, et des Collectivités urbaines, à leurs concessionnaires ainsi qu'aux établissements publics et parapublics.

Le permis de construire est également exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres et les surélévations, ainsi que pour tous travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments.

Article 41 : Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que barrages, digues, tunnels, et aux ouvrages réalisés par les autorités portuaires ou aéroportuaires sur le domaine public ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvre ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Sont également exemptés du permis de construire, les constructions couvertes par le secret de défense nationale.



Article 42 : Le dossier de demande, les modalités d'instruction et de délivrance du permis de construire sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre 3 : Du permis de lotir

Article 43 : Le permis de lotir est une autorisation administrative préalable qui permet la division d'un espace foncier en plus de cinq lots.

Article 44 : Le dossier de demande, les modalités d'instruction et de délivrance du permis de lotir sont fixées par voie réglementaire

Chapitre 4 : Du permis de démolir

Article 45 : Le permis de démolir est une décision administrative préalable à toute démolition partielle ou totale d'un bâtiment ou d'une construction.

Cette décision vise à sauvegarder le domaine public, le patrimoine bâti, les quartiers, les monuments et les sites ainsi que la protection des occupants de logements anciens.

Elle doit être notifiée à toute personne concernée et au contrevenant.

Article 46 : Les modalités de délivrance du permis de démolir sont fixées par voie réglementaire.

Titre V : Des dispositions répressives

Article 48 : Sans préjudice des sanctions administratives prévues par les textes en vigueur, toute personne physique ou morale ayant contrevenu aux dispositions de la présente ordonnance est punie d'une amende de 25.000 à 10.000.000 francs CFA, selon les lieux et pour les infractions ci-après :

- le non-respect des règles relatives à l'occupation des sols ;
- la construction et l'ouvrage réalisé sans permis de construire ou de lotir.

Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de son obligation de se conformer aux dispositions de la présente ordonnance.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

Titre VI : Des dispositions diverses et finales

Article 48 : Conformément aux dispositions de la loi n° 020/2005 du 03 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'Etat, les services publics personnalisés assurent en matière d'urbanisme, l'exécution des orientations définies par les documents de planification urbaine.



Article 49 : Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application de la présente ordonnance.

Article 50 : La présente ordonnance, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires notamment celles de l'ordonnance n°00000006/PR/2012 du 13 février 2012 susvisée, sera enregistrée, publiée et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Libreville, le 27 FEV. 2017

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat ;



Le Premier Ministre,

Chef du Gouvernement

~~Emmanuel ISSOZE NGONDET~~

~~Emmanuel ISSOZE NGONDET~~

Le Vice-Premier Ministre, Ministre de l'Urbanisme,
de l'Habitat Social et du Logement ;

Bruno Ben MOUBAMBA

Le Ministre de l'Economie, de la Prospective
et de la Programmation du Développement ;

Régis IMMONGAULT

Le Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité Publique
et de l'Hygiène Publique, chargé de la Décentralisation

et du Développement Local



Lambert Noël MATHA

Le Ministre du Budget et des Comptes Publics.


Mathias OTOUNGA OSSIBADJOUO