

RÉPUBLIQUE FÉDÉRALE
ISLAMIQUE DES COMORES

Moroni, le 9 Juillet 1987

Présidence de la République

LOI N° 86-017

Portant Code de l'Urbanisme et de l'Habitat

L'ASSEMBLEE FEDERALE A DELIBERE ET ADOPTE

ET

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE

LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

Titre 1 :

DES AUTORITES CHARGEES DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

CHAPITRE PREMIER

Des Autorités exécutives

Article 1er : Le Conseil National d'Urbanisme et de l'Habitat fixe dans le cadre du présent Code et des plans de développement, les directives de base de la politique de l'Urbanisme et de l'Habitat, prend les décisions les plus importantes.

Article 2 : Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat coordonne l'action des services qui concourent à l'élaboration et à l'exécution des mesures d'urbanisme. Il exerce les attributions qui lui sont dévolues par le présent code ou par des décrets particuliers.

CHAPITRE 2

Des Conseils et Commissions

SECTION 1

Du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat

Article 3 : Le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat assiste le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat dans l'élaboration et la mise en oeuvre de la politique de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Il étudie notamment :

- les objectifs urbains de l'aménagement du territoire, de la politique de construction, d'entretien ou d'amélioration des immeubles, de la politique du logement et les moyens d'atteindre ces objectifs;
- l'adaptation des règles d'urbanisme et d'architecture aux besoins sociaux et culturels et à l'évolution des techniques;
- les mesures tendant à améliorer les procédés de construction;
- les mesures propres à assurer une action coordonnée entre les Ministres, les collectivités publiques et les initiatives privées.

Il donne son avis dans les cas prévus dans le titre II ci-après.

ARTICLE 4

Le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat, est composé comme suit :

- Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat; Président
- le Ministre de l'Intérieur;
- le Ministre des Finances;
- le Ministre chargé du Plan et du Développement;
- le Ministre de l'Agriculture;
- le Ministre chargé de l'Energie et de l'Eau;
- le Ministre chargé de l'Industrie, du Commerce et de l'Artisanat;
- le Ministre chargé de la Santé Publique;
- le Ministre chargé de l'Education Nationale;
- le Ministre chargé de la Jeunesse et des Sports;
- le Ministre chargé du Tourisme;
- les Gouverneurs de chaque île, Président du Conseil Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat;
- le Secrétaire Général de la Présidence de la République;
- le Directeur de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, rapporteur du Conseil National;
- un Député par île désigné par le Président de l'Assemblée Fédérale;
- le Président de la Chambre de Commerce;
- deux représentants des entreprises désignées par le Président du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat;
- le Directeur de la S.I.C.(Société Immobilière des Comores).

En cas d'empêchement d'un de ces membres, celui-ci est suppléé par son représentant.

ARTICLE 5

Le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat se réunit sur convocation de son Président au moins une fois par an.

ARTICLE 6

Pour l'étude de certaines questions particulières, le Conseil National peut s'adjoindre, avec voix consultative, des personnalités choisies en raison de leurs fonctions ou de leurs connaissances particulières.

ARTICLE 7

Les affaires soumises au Conseil National font l'objet d'un rapport présenté par le Directeur chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat ou par tout autre fonctionnaire désigné par le Président du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Ces rapports, ainsi que les avis, vœux ou propositions du Conseil National ou des sections, ne peuvent être divulgués ou publiés qu'avec l'accord du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ARTICLE 8

Le secrétariat du Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat est assuré par la Direction chargée de l'Urbanisme et de l'Habitat.

SECTION 2

Des Commissions régionales d'Urbanisme et de l'Habitat

ARTICLE 9

Une Commission Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, fonctionne dans chaque île de la République.

Le Gouverneur doit obligatoirement saisir ladite Commission sur toutes les questions intéressant l'Aménagement Régional au point de vue de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Le Gouverneur saisit cette Commission soit de son initiative, soit à la demande du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, la Commission est consultée dans tous les cas prévus par les Lois et règlements, et en particulier par le Titre II ci-après.

ARTICLE 10

La Commission Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat est composée comme suit :

- Le Gouverneur de l'île ou son représentant (Président);
- le Directeur Régional du Plan et du Développement;
- le Directeur Régional de l'Agriculture;
- le Directeur Régional des Travaux Publics;
- le Responsable chargé de la Santé Publique;
- le Directeur Régional de la Jeunesse et des Sports;
- le Directeur Régional du Tourisme;
- le Directeur Régional du Service Topographique;
- le Directeur Régional du Service des Domaines;
- le Directeur Régional de l'Enseignement Primaire;
- un Représentant de la Chambre de Commerce;
- le Représentant Régional de l'Industrie et de l'Artisan;
- le Directeur Régional de l'Energie et de l'Eau;
- un Représentant du Conseil de l'île par préfecture, choisi par le Président du Conseil de l'île;
- les Préfets de l'île;
- deux personnalités qualifiées en matière d'Urbanisme et de l'Habitat désignées par le Président de la Commission Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Le directeur Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat siège à la Commission.

ARTICLE 11

Le Directeur chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat de l'Aménagement du Territoire a accès aux séances de la Commission. Il a voix consultative.

La Commission peut entendre toute personne susceptible d'apporter sa contribution à ces travaux.

Le Secrétariat de la Commission est assuré par la Direction régionale chargée de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ARTICLE 12

Le Directeur Régional est le rapporteur de la Commission.

ARTICLE 13

La Commission régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat se réunit au moins une fois par semestre sur convocation du Gouverneur qui fixe le lieu, la date et l'ordre du jour de la réunion.

ARTICLE 14

L'ordre du jour est envoyé ainsi que les convocations aux membres de la Commission au moins cinq jours avant la date fixée pour la réunion.

ARTICLE 15

La Commission ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente. En cas d'empêchement, les membres désignés au paragraphe 1er de l'article 10 peuvent se faire suppléer par un de leurs collaborateurs.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyé à une date que fixe le Gouverneur de l'île dans un délai de 15 jours. Dans ce cas les délibérations émises sont valables quelque soit le nombre des présents.

Les délibérations sont émises à la majorité des voix. En cas de partage la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 16

La Commission peut créer des sous commissions spécialisées dont elle fixe la composition et la compétence.

ARTICLE 17

Les procès-verbaux des séances sont signés par le Président de la Commission et le rapporteur. Ils sont communiqués aux membres de la Commission.

ARTICLE 18

La Commission régionale d'Urbanisme et de l'Habitat peut, à l'initiative du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat ou du Ministre chargé du Plan et du Ministre de l'Agriculture être convoquée pour l'étude de question intéressant plusieurs régions. Le Ministre fixe la date, le lieu et l'ordre du jour de la réunion qui est présidée par le Président de la Commission où elle se tient.

Titre 2 :

DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME ET DE DETAIL

CHAPITRE PREMIER

CONDITION D'ETABLISSEMENT DES PLANS

ARTICLE 19

Les techniciens chargés d'établir les plans directeurs sont désignés par le Ministre chargé de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire.

Les techniciens chargés d'établir les plans d'urbanisme ou de détails sont désignés par le Directeur chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ARTICLE 20

Les crédits nécessaires à l'établissement des plans sont inscrits au budget d'équipement.

Les contrats relatifs à l'établissement des plans ou des documents nécessaires pour l'exécution de ces plans sont conclus par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et visés par le Ministre des Finances conformément à la réglementation des marchés de l'Etat.

ARTICLE 21

Les plans sont élaborés en liaison avec le Gouverneur de l'île, le ou les maires, le préfet de la région et tous les services publics intéressés. Ceux-ci expriment leurs programmes et leurs besoins ainsi que les dispositions techniques qu'ils proposent d'insérer dans les plans.

ARTICLE 22

Les techniciens et toutes autres personnes appelés à avoir communication des documents et des renseignements relatifs à la préparation des plans d'urbanisme et de l'habitat sont tenus au secret professionnel. Les infractions seront poursuivies et réprimées conformément aux lois et réglemeents en vigueur.

CHAPITRE II

INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS

ARTICLE 23

Lorsque le plan directeur intéresse des territoires situés dans plusieurs régions, le Ministre chargé de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, saisit le Gouverneur pour organiser la procédure d'instruction de ce plan. Cette désignation est faite en accord avec les Ministères techniques concernés.

SECTION 1

CONSULTATION DES COLLECTIVITES INTERESSEES

ARTICLE 24

Le projet de plan directeur est soumis à l'avis de la ou des collectivités intéressées qui se prononcent par voie de délibération.

ARTICLE 25

Si la ou les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de trois mois à dater du jour où la demande leur en est faite par le Gouverneur, le plan est adopté.

SECTION 2

ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS

ARTICLE 26

Après la consultation de la ou les collectivités intéressées ou à l'expiration du délai prévu pour cette consultation, le projet est soumis à l'enquête publique par décision du Gouverneur, s'il ne subsiste pas entre les services publics intéressés de désaccord qui ne puisse être réglé à cet échelon, dans le cas contraire la commission régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat sera saisie par le Président de la Commission; si le différent persiste la commission régionale saisie le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

L'enquête a lieu dans les formes prévues en matière d'expropriation. Le projet de plan est mis à la disposition du public dans les mairies et dans les services du Gouverneur.

La décision de mise à l'enquête indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public et fixe sa durée qui ne peut être inférieure à 15 jours.

SECTION 3

APPROBATION DES PLANS DIRECTEURS

ARTICLE 27

Mis en possession du dossier du plan directeur complété par les résultats de différentes enquêtes et consultations, le ou les Conseils municipaux délibèrent à nouveau sur les dispositions du plan directeur.

Faute d'avis dans un délai d'un mois, le plan est adopté.

ARTICLE 28

Après avis de la commission régionale de l'urbanisme et de l'habitat et du Conseil National de l'urbanisme et de l'habitat le plan directeur est soumis à l'approbation du Conseil des Ministres en vue d'être rendu exécutoire par décret du Président de la République.

ARTICLE 29

Dans le mois de la publication du décret rendant exécutoire le plan directeur, ce plan est mis à la disposition du public dans les mairies, et dans les services du Gouverneur.

CHAPITRE III

INSTRUCTION DES PROJETS DES PLANS D'URBANISME

ARTICLE 30

Le Préfet de la région où est situé le périmètre intéressé par le projet de plan d'urbanisme est chargé de la procédure d'instruction de ce projet.

ARTICLE 31

Le projet de plan d'urbanisme est soumis à l'avis des Conseils municipaux et ruraux intéressés. Il est également soumis à l'avis des services intéressés auxquels sont communiquées, les pièces nécessaires.

Si un Conseil municipal ou rural n'a pas fait connaître son avis dans un délai de trois mois à dater du jour où la demande lui est faite par le Préfet sur proposition du Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat il est passé outre.

Les services intéressés doivent faire connaître leur avis dans un délai d'un mois à dater du jour où la demande leur en est faite, faute de quoi ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

ARTICLE 32

Le plan d'urbanisme est soumis à l'enquête publique dans les conditions fixées à l'article 27.

Les collectivités et organismes intéressés sont consultés sur les résultats de cette enquête.

ARTICLE 33

Après avis de la commission régionale de l'urbanisme et de l'habitat le plan d'urbanisme est soumis à l'approbation du Gouverneur de l'île.

ARTICLE 34

Dans le mois de la publication de l'arrêté rendant exécutoire un plan d'urbanisme, ce plan est mis à la disposition du public à la mairie et dans les locaux de la préfecture.

CHAPITRE IV

INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DE DETAILS

ARTICLE 35

Le plan de détail, dispensé de l'enquête publique est soumis à l'avis des Conseils municipaux et ruraux intéressés avant d'être rendu exécutoire par arrêté.

CHAPITRE V

MESURES DE SAUVEGARDE

ARTICLE 36

Un arrêté fixe les mesures de sauvegarde applicables pendant la période d'élaboration des plans directeurs, d'urbanisme et de détail.

ARTICLE 37

Dans le cas où le décret prévu à l'article précédant ouvre la possibilité de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire, et si un projet de construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan, le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat peut, par un arrêté notifié au petitionnaire dans le délai de deux mois à compter de la demande, décider qu'il sera sursis à statuer sur ladite demande.

ARTICLE 38

Dans le cas où il est décidé de soumettre à autorisations administratives, les travaux publics ou privés, aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ne peuvent être entrepris qu'un mois après le dépôt au Ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat d'une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et d'un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

Le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat peut, dans le même délai décider qu'il sera sursis aux travaux projetés.

ARTICLE 39

Lorsque la création ou le développement d'un lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan, le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

ARTICLE 40

Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services et pour lesquels n'est pas exigé le permis de construire; ne peuvent être entrepris sans que le Président de la Commission régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat en ait été préalablement informé. En cas d'opposition dudit Président, la Commission régionale saisit le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat pour la décision finale.

Toutefois, des arrêtés concertés du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et des Ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sont exemptés de la déclaration prévue à l'alinéa précédent.

ARTICLE 41

Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées au présent chapitre doivent être motivées.

A dater de la décision par laquelle le projet de plan d'urbanisme a été mis à l'enquête par application des articles 26 et 33 ci-dessus, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au projet de plan.

ARTICLE 42

En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder trois ans.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délai requis en la matière. L'autorisation ne peut être refusée pour les motifs tirés des prévisions du plan directeur ou du plan d'urbanisme non encore rendu exécutoire à moins que celui-ci ait été mis à l'enquête et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

ARTICLE 43

Si aucune des dispositions du plan rendu exécutoire n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent sur la base du plan rendu public, une indemnité est allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable; par le juge des expropriations. Il n'est tenu compte pour la détermination des préjudices éventuels que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

CHAPITRE VI

MESURES D'EXECUTION DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME

ARTICLE 44

L'approbation des plans directeurs ou d'urbanisme dispensé de l'enquête publique préalable aux classements et déclassements des voies publiques qui sont prévus auxdits plans, sous réserve que ceux-ci président la catégorie dans laquelle elles doivent entrer.

Pour les routes nationales, le classement dans la voirie et le déclassement des parties de routes nationales est opéré conformément au plan, par le Ministre chargé des routes.

Pour les autres, voies et places, le classement ou le déclassement est opéré conformément au plan par les autorités compétentes en vertu de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 45

Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan ne peut être réalisé que s'il est compatible avec le plan.

En cas de difficultés sur la portée exacte des dispositions contenues dans un plan, les services intéressés informent le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et l'appellent à émettre son avis.

ARTICLE 46

Dans le cas où une construction doit être édiflée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du plan, l'autorisation de construire est délivrée conformément aux nouveaux tracés de cette voie ou place.

Dans le cas où une construction doit être édiflée sur un emplacement réservé par un plan exécutoire pour une voie, un espace libre ou un service public, l'autorisation de construire est refusée.

ARTICLE 47

La disposition d'un plan portant réserve d'un terrain au profit d'une collectivité ou d'un établissement public devient caduque si, dans le délai de cinq ans à dater de la publication du décret rendant ce plan exécutoire, il n'a pas été procédé à l'acquisition dudit terrain ou si l'expropriation n'a pas été demandée.

Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des dispositions des plans prévoyant l'aménagement différé d'une zone et interdisant toute construction sur cette zone jusqu'à une date donnée.

ARTICLE 48

Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ne peuvent être entrepris sans un visa du Gouverneur de l'île constatant que ces travaux sont compatibles avec le plan d'urbanisme.

ARTICLE 49

Les demandes d'autorisation concernant les lotissements ne seront accordées que si ces lotissements sont conformes aux différents plans directeurs d'urbanisme.

ARTICLE 50

L'autorisation ministérielle prévue par les prescriptions concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes pour l'ouverture des établissements classés, ne peut être accordée que si les installations envisagées sont conformes aux plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

ARTICLE 51

Les travaux neufs à exécuter pour ou par les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels il n'est pas exigé de permis de construire, ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa constatant leur compatibilité avec les différents plans.

Ce visa est délivré par l'autorité compétente pour approuver les projets après avis du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

CHAPITRE VII

REVISION DES PLANS

ARTICLE 52

La révision des plans a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement. la révision est ordonnée par décret. Elle peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan.

Pendant la période de révision, le plan demeure en vigueur; les mesures de sauvegarde prévues au chapitre 5 ci-dessus peuvent toutefois être édictées en vue de la réalisation du plan révisé.

Pendant la même période, le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat peut, par dérogation aux dispositions du plan en cours de révision, accorder les autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes à ces dispositions s'il estime que les travaux seront compatibles avec les dispositions du plan révisé.

Les opérations qui n'auraient pas été entreprises dans le délai de dix ans à compter de l'approbation du plan, feront obligatoirement l'objet d'un nouvel examen.

ARTICLE 53

Les modifications d'un plan déjà en vigueur sont instruites et rendues exécutoires dans les mêmes formes que le plan modifié.

Toutefois lorsque les modifications sont de faible importance, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête.

Titre 3 :

DES LOTISSEMENTS

CHAPITRE PREMIER

GENERALITES

ARTICLE 54

Constituent un lotissement au sens du présent titre, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour but ou pour effet, la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente ou location simultanées ou successives.

ARTICLE 55

Les lotissements peuvent être entrepris :

- soit en vue de l'implantation de maisons d'habitation avec ou sans équipements commerciaux et administratifs;
- soit en vue de l'implantation d'établissements industriels.

ARTICLE 56

La création ou le développement de lotissement est subordonnée, sur le territoire des communes ainsi que dans les agglomérations groupant 5000 habitants ou plus et les autres agglomérations désignés par décret, à une autorisation délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ARTICLE 57

L'autorisation visée à l'article précédent ne pourra être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions des plans directeurs, d'urbanisme ou de détail rendus exécutoires.

A défaut de tels plans, le projet ne peut être autorisé que sur avis favorable de la Commission régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

CHAPITRE II

INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION

ARTICLE 58

La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Préfet de la région dans laquelle se trouve le terrain à lotir.

Elle comporte un dossier en trois exemplaires comprenant les dossiers indiqués à l'article 59 ci-après.

La demande d'autorisation est soit adressée au Préfet par lettre recommandée avec avis de réception, soit déposée directement à la Préfecture auquel cas le Préfet doit en délivrer immédiatement récépissé.

Un des trois exemplaires peut être adressé directement par le pétitionnaire, qui en avise le Préfet, au Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat.

ARTICLE 59

Le dossier à soumettre à l'appui de la demande d'autorisation de lotissement comporté :

- 1°) un plan de situation;
- 2°) des plans faisant apparaître;
 - les lots prévus;
la voirie, les espaces libres, les aires de stationnement, l'alimentation en eau et électricité, l'évacuation des eaux et matières usées, l'éclairage et tous les ouvrages d'intérêts collectifs;
 - l'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots;
 - les emplacements réservés à la mise en place des établissements commerciaux et artisanaux répondant aux besoins des habitants telle qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité et servi à en déterminer les caractéristiques;
 - dans le cas de lotissements industriels, les raccordements s'il y a lieu aux voies d'eau, l'alimentation énergétique et tout ouvrage d'intérêt collectif.
- 3°) un programme de travaux indiquant : les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation;
- 4°) un règlement ou cahier des charges fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant les caractères et la nature des conditions à édifier, la tenue des propriétés; les plantations et les clôtures;
- 5°) éventuellement les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranche, sous réserve de l'engagement du lotisseur d'exécuter la totalité du programme prévu;
- 6°) un certificat d'immatriculation et de situation juridique délivré par le conservateur de la propriété foncière depuis moins de deux mois, attestant la propriété du terrain à lotir.

ARTICLE 60

Dès réception du dossier, le Préfet examine les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales.

Le Préfet doit demander l'avis du Conseil municipal, intéressé, notamment si la création ou le développement du lotissement implique pour la commune des dépenses supplémentaires.

En tout état de cause et dans le délai d'un mois à dater de sa réception, le Préfet transmet la demande avec son avis motivé au Gouverneur.

ARTICLE 61

Le Gouverneur soumet la demande à l'avis de la Commission régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, il transmet le dossier au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, accompagné de l'avis de la Commission et de son avis propre.

ARTICLE 62

Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat fait procéder à l'instruction technique, administrative et financière du Projet de lotissement. Il peut ordonner, s'il l'estime utile, une enquête publique dans les formes applicables en matière d'expropriation.

CHAPITRE III

OCTROI DE L'AUTORISATION DES TRAVAUX DE LOTISSEMENTS ET
SES CONSEQUENCES

ARTICLE 63

Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat se prononce par arrêté sur la demande d'autorisation. En cas de refus, cet arrêté doit être motivé.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et du projet autorisé est déposé et mis à la disposition du public à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement; mention en sera faite au titre foncier.

ARTICLE 64

L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation ou si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions des plans directeurs, d'urbanisme ou de détails intéressant le périmètre où se trouve le terrain à lotir.

Elle peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation par la commune ou l'Etat d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Elle peut également être refusée pour tout autre motif d'intérêt public.

ARTICLE 65

L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et les bénéficiaires des lots doivent se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il peut subordonner la validité de l'autorisation aux modifications qu'il prescrit aux conditions techniques présentées par le demandeur ou au projet de règlement visé à l'article 59, 4^e ci-dessus.

ARTICLE 66

L'arrêté d'autorisation impose :

- l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations. L'exécution des travaux par tranches peut être autorisée.
- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble, à la construction des bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement pour les besoins des habitants.
- la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

ARTICLE 67

La décision du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat doit être notifiée au lotisseur dans un délai de quatre mois à dater du dépôt de la demande à la Préfecture, ou, dans le cas où les pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Le délai ci-dessus est porté à six mois lorsque le Ministre a prescrit une enquête publique.

Faute par le Ministre de notifier sa décision dans le délai fixé ci-dessus, l'autorisation est réputée acceptée.

ARTICLE 68

Un exemplaire du dossier du lotissement approuvé est adressé au lotisseur.

Un exemplaire est déposé à la Préfecture ou à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public.

Un exemplaire est déposé au bureau de la direction de l'urbanisme et de l'habitat.

Une ampliation de l'arrêté autorisant le lotissement, et un exemplaire du cahier des charges sont joints à chacun de ces trois exemplaires.

ARTICLE 69

L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai que fixe ledit arrêté et qui ne peut être supérieur à deux ans.

ARTICLE 70

Le Gouverneur, le Directeur de l'urbanisme et de l'habitat ou leurs représentants peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Titre 4 :

DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Sous TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES

CHAPITRE PREMIER

GENERALITES

ARTICLE 71

Sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations, quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir une autorisation de construire. Cette obligation s'impose aux administrations, aux services publics et concessionnaires des services publics de l'Etat, des communes comme aux personnes privées.

La même autorisation est exigée pour des clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros-oeuvre, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants.

En outre il ne sera plus délivré d'autorisation de construire certaines installations aux endroits où elles seraient susceptibles de présenter des inconvénients pour l'esthétique, l'hygiène, la sécurité ou la tranquillité publique telles que : bar, dancing, club, industrie, abattoir etc...

Les stations services et point de vente de produits pétroliers ou similaires ne peuvent être implantés sur les places publiques. Ceux qui y sont installés devront être repliés dans un délai de quatre (4) ans à compter de la promulgation du décret d'application de la présente loi.

L'autorisation de construire se substitue à toutes les autorisations exigées par les règlements ou usages antérieurs au présent Code à l'exception du visa de location lorsque celui-ci est exigible.

ARTICLE 72

L'autorisation de construire est délivrée par le Préfet ou le Maire après étude préalable du dossier par la direction régionale de l'urbanisme et de l'habitat.

CHAPITRE II

DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SON INSTRUCTION

ARTICLE 73

La demande d'autorisation de construire est établie en trois exemplaires.

Elle est signée par la personne qui fait construire, par son mandataire ou par toute personne intéressé aux travaux, agissant au nom de la personne qui fait construire et avec son autorisation.

Tous plans, croquis, dessins, notes de calcul et autres pièces techniques, devront être signés par leurs auteurs réels, avec l'indication de leur qualité (architecte, ingénieur, technicien en bâtiment etc ...). Ceux-ci doivent assurer le bon niveau technique de l'art de la construction.

ARTICLE 74

Le requérant doit joindre à sa demande, un certificat d'immatriculation et de situation juridique délivré par le conservateur de la propriété foncière depuis moins de deux mois, attestant la propriété.

ARTICLE 75

Le dossier joint à la demande comprend les pièces suivantes, en trois exemplaires :

- 1°) - Le plan de masse à l'échelle 1/500^e (un cinq centième) soit au 1/200^e (un deux centième).

Ce plan devra comporter l'orientation et les indications suivantes :

- indications cadastrales des parcelles limitrophes;
- tracé des voies publiques ou privées en bordure du terrain appelé à recevoir la ou les constructions avoisinantes;
- tracé des conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone si elles existent);
- distances minimum exigées entre :
 - . bâtiment projeté et limite de la parcelle : 2,50 m
 - . bâtiment projeté et route existante ou projetée - voir art. 90.

Les cas litigieux seront examinés par les services compétents qui devront respecter les principes sus-mentionnés.

- Niveau du rez-de-chaussé par rapport au niveau du terrain

* les plans de situation, de masse et d'aménagement devront porter le visa de contrôle de la direction régionale de l'urbanisme.

- 2°) - Les plans à l'échelle 1/100è (un centième) ou 1/50è (un cinquantième) des fondations, du sous-sol s'il en est prévu un, du rez-de-chaussée, de tous les étages et couvertures ou terrasses.
- 3°) - Les dessins à l'échelle 1/100è (un centième) ou 1/50è (un cinquantième) des coupes et façades de la construction projetée.
- 4°) - Un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière, depuis moins de deux mois, attestant la propriété du terrain à bâtir.
- 5°) - Les dessins à l'échelle 1/100è (un centième) ou 1/50è (un cinquantième) des fosses septiques et puits perdus et leur emplacement.
- 6°) - Une notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature, la qualité des matériaux employés.
- 7°) - Un devis estimatif des coûts des travaux.
- 8°) - Dans le cas d'un immeuble à vocation industriel; les aires de stationnements, les raccordements aux voies d'eau, l'alimentation énergétique, l'évacuation des eaux et matières usées.

ARTICLE 76

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d'immeuble existant, les plans devront être présentés avec les teintes conventionnelles suivantes :

- Partie existante à conserver	=	teinte neutre;
- Partie à construire	=	teinte rouge ;
- Partie à démolir	=	teinte jaune ;

En cas de surélévation, une coupe générale de l'immeuble sera présentée teintée comme indiquée ci-dessus et comprenant la partie édifiée avec référence de l'arrêté d'autorisation du permis de construire, et la partie faisant l'objet de la demande en instance.

ARTICLE 77

La demande de permis de construire et le dossier visé aux articles 73 et 75 ci-dessus sont déposés en quatre exemplaires pour les constructions relatives aux établissements classés ou destinés à recevoir du public.

CHAPITRE III

DECISION PRISE SUR LA DEMANDE ET SES CONSEQUENCES

ARTICLE 78

La décision doit être notifiée au demandeur dans un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Le délai peut être porté à quatre mois par décision du Gouverneur notifiée à l'intéressé lorsqu'il y a lieu à consultation de la commission régionale de l'urbanisme, si cela peut porter atteinte à la salubrité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou à caractère historique d'un quartier. Elle peut être refusée ou subordonnée à l'observation de conditions spéciales si ces constructions impliquent la réalisation par une collectivité publique d'équipements nouveaux non prévus.

ARTICLE 79

L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant plus de dix ans dans une zone urbaine.

ARTICLE 80

Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Président de la Commission régionale, le Préfet, ou leurs Représentants, les agents assermentés des services publics peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public, en bordure duquel la construction est en cours, peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

ARTICLE 81

Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation ou son mandataire, dépose à la Préfecture ou dans les bureaux du Gouverneur une déclaration attestant cet achèvement. Ce dépôt est aussi effectué à la direction régionale de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans le cas où les travaux ont été dirigés par un architecte, ingénieur soit technicien en bâtiment exécutés sous le contrôle d'un fonctionnaire public, ceux-ci certifient la conformité des travaux.

A défaut d'architecte, ou technicien en bâtiment cette certification est faite par l'entrepreneur.

ARTICLE 82

L'obtention de l'autorisation de construire reste exigée pour les constructions de l'Etat ou qui bénéficient d'une participation financière de l'Etat à quelque titre que ce soit.

Sous TITRE II

DISPOSITIONS TECHNIQUES

CHAPITRE PREMIER

REGLES CONCERNANT L'EMPLACEMENT ET LA DESSERTTE DES TERRAINS

ARTICLE 83

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

ARTICLE 84

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou situées à proximité de places ou parkings dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 85

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues par les plans.

ARTICLE 86

Des dérogations à l'obligation de réaliser les installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

ARTICLE 87

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

CHAPITRE II

REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 88

Les dispositions des articles 89 à 92 ci-après sont applicables à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, à la transformation de bâtiments existants, lorsque cette transformation affecte le **gro-oeuvre** ou l'économie générale des bâtiments et interesse les parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions.

En ce qui concerne les constructions économiques, des dérogations pourront être apportées à certaines dispositions techniques.

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent Code des locaux qui servent à l'habitation de jour ou de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tel que :
hôtels, internats, hôpitaux, écoles, asiles, prisons et locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

- des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants habituels et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle;
- des pièces de service telles que cuisine, cabinets de toilette, salles de bain, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, séchoirs
- des dégagements tels que hall d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs;
- des dépendances telles que caves, greniers, débarras, garages, buanderie.

ARTICLE 89

Les constructions soumises à l'autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins quarante ans (40 ans) dans les conditions normales d'entretien.

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'il peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La construction doit pouvoir permettre aux occupants en cas d'incendies soit de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant un tel secours.

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui par leur nature ou leur destination sont une source de danger d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l'humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques.

Un isolement sonore suffisant compte tenu de leur destination doit être assuré aux pièces de l'habitation.

ARTICLE 90

Lorsqu'un terrain est attenant à une voie publique, toute construction à usage d'habitation ou autre, tout établissement de clôture, doivent respecter les règles suivantes :

- sur une route de type "2" (une chaussée à 9 m) ou 2 chaussées à 6 m dont l'emprise est de 26 m; celles-ci ne peuvent être établies qu'à partir de 13,0 m de l'axe de la route;
- sur une route de type "3" (une chaussée à 6 m) dont l'emprise est de 18 m; celles-ci ne peuvent être établies qu'à partir de 9 m de l'axe de la route;
- sur une route de type "4" (une chaussée à 4,5m) dont l'emprise est de 12 m, celles-ci ne peuvent être établies qu'à partir de 6 m de l'axe de la route;
- sur une route de type "5" (chemin piéton) dont l'emprise est de 4 m, celles-ci ne peuvent être établies qu'à partir de 2 m de l'axe de la route.

ARTICLE 91

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises. Les terrains doivent en principe, être clos à l'alignement.

Lorsque l'établissement de clôture à l'alignement n'est pas exigé un dispositif agréé par l'administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement que ce soit par convenance du propriétaire ou en exécution d'une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n'a pas été close, revêtue soit en même matériaux que le trottoir s'il en existe soit en matériaux dur (dallage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin.

Elle devra être parfaitement entretenue, les frais d'établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d'entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas et pour des raisons d'esthétiques l'administration pourra exiger la construction à l'alignement théorique ou à l'alignement des immeubles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

ARTICLE 92

Pour les rues dont l'emprise est inférieure à 10 mètres aucune saillie sur l'alignement n'est autorisée.

Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à 10 m et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l'alignement une saillie de :

- a) quinze centimètre jusqu'à 2,50 m de hauteur à partir du trottoir,
- b) de vingt-cinq centimètre à partir de 2,50 m et jusqu'à 3,50 m.

Les balcons en saillie devront s'arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au minimum à soixante (60) centimètre de la limite de la propriété.

Sont interdits : les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à 3 mètres au-dessus du trottoir.

ARTICLE 93

Les étendoirs destinés au séchage du linge, installés sur les terrasses, ne doivent pas être visibles des rues principales.

ARTICLE 94

Nul ne pourra placer une enseigne sans autorisation. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l'autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire. Cette demande sera visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne.

A proximité d'un port ou, lorsqu'il s'agira d'enseignes lumineuses très élevées cette acceptation sera subordonnée pour chaque cas à l'avis favorable du Directeur de ce port ou du Directeur de l'aviation civil.

Les enseignes lumineuses à accultation devront être munies du côté de la mer d'un écran les rendant invisibles d'un point quelconque du large.

ARTICLE 95

Les auvents à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du point du trottoir, support compris.

Leurs saillies ne pourront en aucun cas, excéder 3 m.

La distance entre ces saillies et l'aplomb de l'arête du trottoir ne pourra jamais être inférieure à 0,50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les lignes aériennes ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation (s'il en existe).

L'administration se réserve le droit d'exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou l'esthétique.

ARTICLE 96

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d'une voie publique ne pourront s'opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique si cela s'impose.

ARTICLE 97

- 1°) Pour les locaux à usage d'habitation, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est de 2,80 m. Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à 2,50 M.
- 2°) Pour les cuisines, salle d'eau, la hauteur minimum est de 2,40 m.
- 3°) Pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied, la hauteur minimum est de 2,40 m.
- 4°) Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée, la hauteur minimum est de 3 m.
- 5°) Dans le cas d'immeubles publics entièrement climatisés, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond sera de :
 - 2,80 m au rez-de-chaussée
 - 2,50 m aux étages.

Toutefois ces hauteurs ne seront admises que si le dossier de demande d'autorisation de construire comporte l'étude complète d'une installation de climatisation générale et permanente, ou d'appareils individuels répondant aux besoins.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après constatation de la bonne marche de l'installation.

ARTICLE 98

Les boutiques et magasins auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibiers, fromage, boucherie etc... ainsi que les drogueries doivent être disposées de telle sorte que l'air y soit constamment renouvelé.

Le sol sera disposé de manière à permettre de fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d'un siphon de cour conduisant les eaux vers une canalisation souterraine ou vers un système d'évacuation des eaux usées.

La plus petite dimension admise pour les boutiques ne pourra être inférieure à la hauteur sous plafond de 2,60 m à 3 m.

En aucun cas ces boutiques et magasins ne peuvent servir d'habitation.

Il est interdit d'installer dans les dépendances des villas ou dans les locaux à usage de garage dépendant de ces constructions, des épiceries; les autres produits alimentaires ne seront admis qu'après autorisation du service d'hygiène.

ARTICLE 99

Tout local d'habitation permanent doit avoir au minimum 9 m² (mètres carrés) de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/8^e de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m² de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m² au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d'une superficie égale ou supérieure au 1/8^e de la surface du plancher avec minimum de 1 m² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables avec évier siphonné, et un robinet d'eau potable où il y aura adduction d'eau.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m² de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m² minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants doivent respecter les normes techniques et conditions d'hygiène dans ce domaine.

Ces dispositions ne seront pas exigées dans les logements économiques.

ARTICLE 100

Les salles d'eau auront une surface minimum de 3,50 m² et seront éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 0,50 m² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol sera en matériaux imperméables, murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches pourront avoir une largeur minimum de 0,90 m et une longueur minimum de 1,50 m; elles seront ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.

ARTICLE 101

Tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 0,50 m² en contact direct avec l'air extérieur.

La porte d'entrée du W. C. ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine, ni dans aucune pièce d'habitation. Les cuvettes des walter-closets et urinoirs doivent être en parfait état d'imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C. doivent être imperméables, leur diamètre intérieur ne peut être inférieur à 100 m/m.

Dans les appartements constitués par une seule pièce, dits studios ou garçonnières, ainsi que dans les hôtels, le W.C. pourra être installé dans la salle d'eau, à la condition que cette dernière soit éclairée en jour direct ou équipé en ventilation mécanique.

ARTICLE 102

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un cage d'escaliers. L'embranchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1,00 m pour les immeubles de plus de deux (2) étages et celui des escaliers de service à 0,70 m.

Dans le cas d'immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte-charges le ou les escaliers de service ou de secours obligatoires auront un emmarchement minimum de 1,00 m.

En règle générale, la largeur d'un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves soit à partir du rez-de-chaussée, soit au sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

ARTICLE 103

Les immeubles comportant plus de cinq (5) étages devront comporter un ascenseur par groupe d'escaliers principaux. L'installation devra être conforme aux prescriptions des normes applicables, notamment en matière de sécurité.

ARTICLE 104

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou à quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d'au moins un (1) mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de 10 mètres.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait une gêne aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumoir).

ARTICLE 105

Les cheminées d'usine suivant l'article 104, devront s'élever à 10 m au moins au-dessus des toitures voisines et ce dans un rayon de 100 m.

CHAPITRE III

REGLES SANITAIRES

ARTICLE 106

Toutes parties des constructions habitées ou non, les toitures, les terrasses, chénaux, gouttières, cours et passages, dépendances, etc... doivent présenter des dispositions de nature à assurer l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d'infiltration.

Il est interdit de laisser couler sur la voie publique des eaux pluviales des terrasses ou toitures.

Les eaux pluviales seront recueillies par des gouttières ou chénaux, de dimensions suffisantes, et conduites jusqu'au sol par des tuyaux qui doivent être étanches et toujours en bon état.

Dans tous les cas, l'écoulement direct sur rue, soit des terrasses, toitures, balcons et vérandas, est interdit.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasses ainsi que celles d'arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme eaux ménagères.

ARTICLE 107

Les immeubles construits à moins de 60 mètres des rues parcourues par des canalisations d'eau potable, seront reliés à celles-ci.

Chaque logement individualisé, d'une ou plusieurs pièces, devra être pourvu d'un poste d'eau.

Toutefois, les plans pourront se borner à imposer dans les zones d'habitat économique, la réalisation des postes d'eau communs à un groupe d'habitation aux frais des propriétaires.

ARTICLE 108

Il doit y avoir au moins un cabinet d'aisance par logement ou villa.

Si l'immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement doit avoir un cabinet d'aisance. En outre il doit y avoir un W.C. pour le personnel par groupe de 6 logements maximum.

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personne (cafés, restaurants etc...) seront pourvus de W.C. et urinoirs remplissant les conditions d'aération prévues pour les habitations. Ils doivent être précédés d'un sas les isolants des salles de consommation. Le nombre de ces installations sera fixé par les prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministre chargé de la Santé.

ARTICLE 109

Tout cabinet d'aisance sera installé dans un local aéré et éclairé directement. Il devra comporter un poste d'eau et un dispositif d'écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministre chargé de la Santé.

ARTICLE 110

Les fosses d'aisance et les fosses septiques dans les villas devront être conformes aux prescriptions techniques édictées par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministre chargé de la Santé.

ARTICLE 111

Seront comblées à première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées, toutes les fosses ne répondant pas aux conditions imposées à l'article 112 et notamment.

- 1°) Les fosses sans communication avec l'air extérieur (ventilation)
- 2°) sans ouverture d'extraction réglementaire;
- 3°) qui comporteront des saillies et maçonneries;
- 4°) non étanches;
- 5°) établies sans contre-mur contre un mur mitoyen;
- 6°) établies à petites distances des puits (10 mètres) minimum;

Les matériaux infectés provenant de réparation ou de construction de fosse d'aisance seront enlevés immédiatement.

ARTICLE 112

Il est interdit d'apporter aucune modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d'une soumission et des plans des modifications projetées.

ARTICLE 113

Le personnel de l'administration spécialement habilité à cet effet pourra après préavis de 24 heures, sauf le jour de la visite hebdomadaire fixée par le dépistage des gîtes et la protection anti-amaryle, se présenter dans les maisons, mêmes habitées, en justifiant de sa qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l'observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents doivent être porteurs d'une carte d'identité spéciale dont la production pourra être exigée par l'occupant de l'immeuble.

ARTICLE 114

Il est strictement interdit des transformer un puits (prise d'eau potable) en cabinet d'aisance.

SOUS TITRE III

PRESCRIPTIONS SPECIALES IMPOSEES AUX ETABLISSEMENTS
RECEVANT DU PUBLIC.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 115

Le présent sous-titre a pour objet d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Les conditions imposées dépendant du nombre de personnes admises dans l'établissement, de la nature de son exploitation, de ses dimensions, de son installation et du mode de construction de bâtiment.

Elles font l'objet d'un règlement de sécurité établi par arrêté conjoint des Ministres chargés de la Protection Civile, de l'Urbanisme et de l'Habitat et de l'Equipement. Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d'établissement.

Les mesures prescrites sont applicables, sous les réserves formulées au chapitre III, à tous les établissements dans lesquels l'effectif du public, tel que défini aux articles 117 et 118 ci-après, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d'exploitation par le règlement y afférent.

ARTICLE 116

Pour l'application du présent sous-titre, sont considérée comme établissements recevant du public, tous ceux dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public, toutes personnes admises dans l'établissement en plus du personnel, à quelque titre que ce soit : Spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves, étudiants, sportifs, etc...

ARTICLE 117

L'effectif du public est déterminé, suivant le cas d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou enfin, par l'ensemble des indications fournies par ces divers éléments.

Les règles à appliquer sont celles du règlement de sécurité.

ARTICLE 118

Il y a toujours lieu, pour l'application des règles de sécurité édictées, de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas de locaux indépendants possédant leurs propres dégagements.

CHAPITRE II

CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS SOUMIS A LA REGLEMENTATION

ARTICLE 119

Les établissements assujettis au présent sous-titre sont répartis, selon la nature de leur exploitation, en types soumis chacun aux dispositions générales et communes et aux dispositions particulières qui lui sont propres.

Ces établissements sont d'autre part, quelque soit leur type, classés en quatre catégories, d'après l'effectif total des personnes reçues en additionnant l'effectif du public et celui du personnel visé à l'article 122.

- 1°) catégorie = au-dessus de 1500 personnes;
- 2°) catégorie = de 701 à 1300 personnes;
- 3°) catégorie = de 301 à 700 personnes;
- 4°) catégorie = de 51 à 300 personnes;

ARTICLE 120

Les établissements recevant du public ne figurant pas dans un des types mentionnés, restent, néanmoins, assujettis aux prescriptions du présent sous-titre.

Les mesures de sécurité à y appliquer seront déterminées par le Gouverneur en prenant comme directives celles imposées aux types d'établissement dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle considérées, après avis de la commission régionale de la protection civile.

CHAPITRE III

CONDITIONS D'APPLICATION

ARTICLE 121

Les présentes dispositions ainsi que le règlement de sécurité sont applicables à tous les établissements ou locaux à construire, aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants ou aux modifications à apporter aux exploitations déjà autorisées. Dans ce dernier cas, l'application des prescriptions édictées sera exigée dans les parties modifiées et éventuellement, dans les autres parties de l'établissement intéressées par ces modifications.

ARTICLE 122

Les établissements existants ne répondant pas aux dispositions de cette réglementation, sont assujettis aux prescriptions du présent Code et au règlement de sécurité compte tenu des dispositions figurant à ce sujet dans ce règlement. Toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraînera des transformations immobilières importantes, un délai ne pouvant pas excéder dix ans pourra être accordé pour leur réalisation s'il n'y a pas de danger sérieux pour la sécurité du public.

Dans ce cas, le Gouverneur détermine après avis de la commission régionale de la protection civile, les conditions spéciales qui seront fixées par dérogation aux prescriptions, du règlement de sécurité ainsi que les délais de réalisation de ces conditions.

Les mesures imposées peuvent faire l'objet, dans un délai de un mois à dater de leur notification, d'un recours auprès du Ministre de l'Intérieur, transmis avec l'avis motivé du Gouverneur.

ARTICLE 123

Certains établissements peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, de même, des mesures d'exception peuvent être imposées, selon les cas pour assurer la sécurité du public, du personnel et du voisinage.

Ces mesures spéciales ou exceptionnelles peuvent viser soit un établissement déterminé, soit un type ou une catégorie d'établissement. Elles sont prescrites par le Gouverneur après avis de la commission régionale de la protection civile.

Des dérogations exceptionnelles au règlement de sécurité peuvent être accordées pour des manifestations temporaires dans les formes prévues au paragraphe précédent. Toutefois, si l'effectif du public est supérieur à 5000, la commission supérieure de la protection civile doit être consultée. Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

CHAPITRE IV

DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

ARTICLE 124

Le respect de la présente réglementation est assuré par l'autorisation de construire instituée par le présent Code dans tout les cas où les travaux à exécuter sont assujettis à ce texte. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après consultation de la commission régionale de la protection civile compétente.

ARTICLE 125

La demande d'autorisation de construire doit être établie dans la forme prescrite par le sous-titre I ci-dessus.

La demande et les documents joints doivent comporter, en outre, l'indication de toutes les conditions relatives à la sécurité prévues par le présent sous-titre et le règlement de sécurité notamment en ce qui concerne le mode de construction du gros-oeuvre et des toitures.

En outre, ces plans ou des annexes indiqueront les largeurs de toutes les circulations affectées au public, telles que dégagements, escaliers, sorties. Ils seront accompagnés d'une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros-oeuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et seront complétés par des renseignements sommaires ou des tracés schématiques concernant : les organes généraux de production et de distribution d'électricité haute et basse tension, le cheminement des canalisations générales d'alimentation, l'emplacement des machineries de climatisation, leurs dimensions, leurs caractéristiques principales, l'emplacement des gaines d'amenée de l'air frais et d'évacuation de l'air vicié, ainsi que les dispositions afférentes aux moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Le règlement de sécurité peut imposer, en outre, des indications propres à chaque type d'établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation seront conformes aux normes fixées par le sous-titre I, ou à défaut par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

ARTICLE 126

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, d'éclairage, de climatisation et de secours contre l'incendie sont adressés au Gouverneur dans les délais et conditions fixés par le règlement de sécurité.

En l'absence de réponse de l'administration, ces installations peuvent être commencées à l'expiration du délai d'un mois qui suit le dépôt du dossier complet.

CHAPITRE V

MESURES D'EXECUTION

SECTION I

GENERALITES

ARTICLE 127

Le Gouverneur assure, sous sa responsabilité et en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent sous-titre et du règlement de sécurité.

ARTICLE 128

Le Gouverneur peut, par arrêté pris après avis conforme de la commission régionale de sécurité.

- 1°) Prendre pour toutes les régions de l'île ou une seule d'entre elles, des règlements d'application du présent titre et du règlement national de sécurité.
- 2°) Prescrire, pour un établissement présentant des dangers particuliers, des mesures plus sévères que celles qui sont prévues par ledit règlement national.

SECTION II

COMMISSION DE SECURITE

ARTICLE 129

La commission supérieure de la production civile donne son avis sur toutes les questions relatives à la protection du public dans les établissements visés par la présente réglementation et sur les conditions d'application de celle-ci.

ARTICLE 130

La commission supérieure de la protection civile peut constituer des sous-commissions spécialement chargées des questions techniques ou administratives soulevées par l'application des dispositions du présent sous-titre. Ces sous-commissions désignent elles-mêmes leur président.

ARTICLE 131

La commission régionale de la protection civile, relevant de la compétence du Ministre de l'intérieur constitue l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du Gouverneur qu'elle assiste dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'ils sont appelés à prendre, compte tenu des présentes dispositions, en vue d'assurer la protection du public dans les établissements visés au présent sous-titre.

Elle est chargée notamment :

- d'examiner les demandes d'autorisation de construire, d'aménagements et de transformations des établissements visés au présent sous-titre;
- de procéder aux visites de réception desdits établissements;
- de contressigner la délivrance du certificat de conformité prévu par l'article 83 du sous-titre I du présent Code et d'autoriser l'ouverture de l'établissement;
- de procéder ou faire procéder à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouverneur ou du Préfet;
- de proposer au Gouverneur le renvoi au Ministre de l'intérieur des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la commission supérieure de la protection civile;
- elle peut déléguer tout ou partie de ses attributions pour une opération déterminée à un ou plusieurs de ses membres.

SECTION III

CONTROLE DES ETABLISSEMENTS

ARTICLE 132

Au cours de la construction ou des aménagements des établissements, des visites peuvent être faites sur place, par des membres de la commission supérieure ou de la commission régionale.

ARTICLE 133

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception, par la commission régionale de la protection civile ou des membres délégués ayant procédé à l'étude des dossiers.

La commission doit s'assurer de la concordance des plans et de l'exécution. Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

ARTICLE 134

L'autorisation d'ouverture est donnée par le Gouverneur après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

ARTICLE 135

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent sous-titre, est établie et mise à jour chaque année par le Gouverneur, après avis de la commission régionale de la protection civile.

ARTICLE 136

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle effectuées par un ou plusieurs membres de la commission régionale désignés par le Gouverneur. Ces visites ont pour but notamment.

- de vérifier si les prescriptions du présent sous-titre et du règlement de sécurité sont observées et notamment, si les appareils de secours contre l'incendie, ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité, fonctionnent normalement. A cette occasion, des épreuves des moyens de secours sont effectuées par les soins de la direction;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions, et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

ARTICLE 137

Une visite de contrôle doit être effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujéti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de trois mois. A cet effet, le responsable de l'établissement doit notifier au Gouverneur, un mois à l'avance, son intention de procéder à la réouverture.

ARTICLE 138

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit jours à l'avance à moins qu'elles n'aient lieu à des dates arrêtées une fois pour toute, d'après un tableau communiqué aux Chefs d'établissements.

Les responsables sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

ARTICLE 139

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal.

Le Gouverneur notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 140

Des visites inopinées peuvent être effectuées pendant les heures d'ouverture de l'établissement par des délégués qualifiés des commissions de la protection civile munis des cartes d'identités qui leur sont spécialement délivrées. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l'exploitation.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES ET SANCTIONS

Article 141 : Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent sous-titre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état nominatif du personnel chargé du service de sécurité;
- les diverses consignes (générales et particulières) établies en cas de sinistre;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

Article 142 : Les infractions aux prescriptions des plans d'aménagement, aux règles générales d'aménagement du présent Code, seront punies d'un emprisonnement de un à six mois et d'une amende de 10.000 à 200.000 Francs Comoriens ou de l'une de ces peines seulement sans préjudice des poursuites judiciaires.

Le Tribunal pourra en outre prononcer la démolition des constructions défectueuses et la remise en état des lieux suivant la demande et dans un délai fixé par l'Administration. En cas d'inexécution dans le délai prescrit par le tribunal, l'Administration peut d'office et aux frais du contrevenant, soit par elle-même, soit par un entrepreneur, procéder à la remise en état des lieux.

Le service d'urbanisme et de l'habitat est spécialement chargé de la recherche et de la constatation des infractions visées au présent article.

Moroni, le 9 Juillet 1987

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE



AHMED ABDALLAH ABDERRAHMANE