

Actes Réglementaires**Décret n°2025-154 du 15 septembre 2025 fixant les Conditions de Création des Zones D'Aménagement Concerté (ZAC).**

Article premier : Conformément aux dispositions de l'article 107 (nouveau) de la loi n°2025-012 du 24 février 2025, modifiant et abrogeant certaines dispositions de la loi n°2024-003 du 17 janvier 2024, relative à l'urbanisme et à la construction, le présent décret fixe les conditions de création des zones d'aménagement concerté ("ZAC").

La Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

L'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté doit en principe émaner d'une entité publique y ayant vocation. Elle peut, cependant, au titre de l'article 102 (nouveau) de la loi n° 2025-012 du 24 février 2025, modifiant et abrogeant certaines dispositions de la loi n° 2024-003 du 17 janvier 2024, relative à l'urbanisme et à la construction, provenir d'un organisme privé d'aménagement.

Le présent décret fixe les conditions et modalités de création de la zone d'aménagement concerté.

Article 2 : L'État, la Commune ou toute autre structure désignée à cet effet peut entreprendre, dans les limites d'un périmètre d'intervention foncière, un programme d'aménagement concerté. Ce périmètre est défini par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines, et du Ministre en charge de l'Urbanisme. Il peut inclure des terrains publics ou privés, bâtis ou non bâtis, situés dans une ou plusieurs communes. Il est matérialisé par un **plan de délimitation annexé audit décret**.

Article 3 : Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les zones d'aménagement concerté ne peuvent être

créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Si le plan local d'urbanisme ne prévoit pas la création de la zone, celle-ci peut être instituée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 4 : La création d'une zone d'aménagement concerté est autorisée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

L'arrêté autorisant la création d'une zone d'aménagement concerté visée au premier alinéa du présent article approuve également un plan d'aménagement de zone compatible avec les documents d'urbanisme applicables au moment de son adoption et comportant les éléments suivants :

- Les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature ;
- Les prescriptions architecturales à respecter dans la zone et notamment toutes les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- Pour chaque parcelle comprise dans la zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui est admise ;
- La délimitation des parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs notamment économiques, techniques, environnementales, d'urbanisme ou d'architecture ou encore d'intérêt pour la ZAC, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie ;
- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à

modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

- La délimitation des parcelles qui sont ou peuvent être aménagées en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;
- La délimitation des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;
- La délimitation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou à vocation agricole ;
- La liste des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article 5 : Préalablement à l'adoption de l'arrêté prévu à l'article 4, et en l'absence de plan local d'urbanisme en vigueur, le plan d'aménagement de zone est soumis:

- 1) pour avis, aux collectivités territoriales et aux gestionnaires de réseaux concernés, étant précisé que dans ce cas, ceux-ci disposent d'un délai d'un mois pour faire part de leurs observations éventuelles ;
- 2) à une enquête publique, dans les conditions prévues à l'article 30 de la loi n°2024-003 du 17 Janvier 2024, modifié, relative à l'urbanisme et à la construction.

A l'issue de ces consultations et de cette enquête publique, la personne morale ou l'organisme privé d'aménagement qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création pour soumission au Ministre chargé de l'urbanisme.

Ce dossier doit comprendre :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte

une description de l'état du site et de son environnement ;

- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone ;
- La version finale du plan d'aménagement de zone, tenant compte le cas échéant des observations recueillies au cours des consultations et de l'enquête publique ;
- Une copie de l'étude d'impact, s'il y a lieu conformément aux dispositions du code de l'environnement ;
- Des indications sur le régime financier auquel la zone sera soumise.

Article 6 : Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

Article 7 : Les propriétaires de terrains compris dans une zone d'aménagement concerté peuvent notifier à la personne morale chargée de l'opération ou celle qui a pris l'initiative de la création de la zone leur intention de lui céder leurs terrains dans les conditions et délais fixés par la loi, à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Article 8 : L'État ou la collectivité territoriale compétente peut confier la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à toute personne y ayant droit, dans le cadre d'une convention d'aménagement conclue à cet effet.

La convention d'aménagement pourra toutefois être conclue préalablement à l'élaboration du plan d'aménagement de zone. Dans ce cas, elle devra prévoir les modalités selon lesquelles son titulaire apportera, s'il y a lieu, son assistance à l'Etat ou à la collectivité territoriale ayant initié le projet dans l'ensemble des étapes afférentes à l'élaboration et à l'adoption du programme d'aménagement concerté et du plan d'aménagement de la zone.

Article 9 : Le titulaire de la convention d'aménagement d'une zone

d'aménagement concerté assure la maîtrise d'ouvrage de tout ou partie des travaux, bâtiments et équipements concourant aux opérations prévues dans le programme d'aménagement concerté, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par l'Etat ou par la collectivité territoriale initiatrice du projet d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation desdites opérations, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il peut procéder à la vente ou à la location des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté.

Article 10 : L'Etat, la collectivité territoriale initiatrice du projet ou, le cas échéant, le titulaire de la convention d'aménagement de la zone d'aménagement concerté devra réaliser ou faire réaliser les travaux d'équipement de la zone d'aménagement concerté, tels que :

- La construction des voies de desserte intérieure et des parkings ;
- La distribution d'eau et d'électricité ainsi que l'évacuation des eaux et matières usées ;
- L'aménagement des espaces libres tels que places, espaces verts, terrains de jeux et espaces dédiées aux activités physiques et sportives ;
- Le raccordement de chaque parcelle de la zone d'aménagement concerté aux divers réseaux internes de ladite zone ;
- Le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants.

Lorsque l'aménagement de la zone d'aménagement concerté est confié dans le cadre d'une convention d'aménagement, cette dernière précise ceux des équipements publics dont la réalisation est à la charge du titulaire de cette convention. La convention d'aménagement pourra prévoir les modalités selon lesquelles une subvention sera accordée à son titulaire, par l'Etat ou la collectivité territoriale

compétente, au titre de la participation de ce-dernier au financement des équipements publics à réaliser.

La convention d'aménagement de la zone d'aménagement concerté peut également prévoir une procédure de réception des équipements publics visés au premier alinéa du présent article, étant précisé qu'à l'issue de cette réception, l'ensemble des équipements et ouvrages publics réalisés par le titulaire de la convention seront remis au domaine public de l'Etat.

Article 11 : Sans préjudice de toute disposition du présent décret la convention d'aménagement d'une zone d'aménagement concerté visée à l'article 8 ci-dessus fixe les droits et obligations des parties contractantes et comporte nécessairement les clauses et mentions suivantes :

- L'objet de la convention d'aménagement, sa durée et les conditions dans lesquelles elle peut éventuellement être prorogée ou modifiée ;
- Les modalités et mécanismes de suivi et de contrôle de la mise en œuvre du programme d'aménagement concerté, à cet effet, le titulaire de la convention d'aménagement devra fournir chaque année un compte-rendu détaillé sur l'avancement dudit programme et la gestion de la zone d'aménagement concerté ;
- Les modalités selon lesquelles l'Etat, ou le cas échéant la collectivité territoriale compétente, appuiera le titulaire de la convention pour toute demande d'autorisation requise par la législation en vigueur, et toute procédure, à obtenir ou réaliser auprès de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics et des entreprises publiques ;
- Les droits fonciers pouvant être consentis par l'Etat, ou le cas échéant la collectivité territoriale compétente, au titulaire de la convention d'aménagement pour les besoins de

la réalisation du programme d'aménagement concerté ;

- Les conditions d'achat, de vente ou de location de parcelles situées dans la zone d'aménagement concerté ;
- Les conditions de sous-traitance par le titulaire de la convention d'aménagement des prestations ou travaux nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement concerté ;
- La substitution du titulaire de la convention d'aménagement ;
- La cession et les conditions de changement de l'actionnariat du titulaire de la convention d'aménagement ;
- Les conditions de modification de la convention ;
- Le cas échéant, les subventions à verser par l'Etat ou la collectivité territoriale compétente, au titulaire de la convention d'aménagement, notamment dans le cas visé à l'article 10 du présent décret ;
- Les modalités de règlement des litiges ;
- Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par l'Etat, ou le cas échéant la collectivité territoriale compétente, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du titulaire de la convention, notamment en cas de suppression ou modification de la zone ou de l'un des documents d'urbanisme y afférents, et les cas de résiliation à l'initiative de l'Etat, ou de la collectivité territoriale.

Article 12 : Une zone d'aménagement concerté prend fin soit en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement, soit en cas d'abandon ou de suppression de celle-ci.

La décision de la suppression est prise par l'autorité compétente qui l'a créée, sur proposition ou avis de la personne morale à l'initiative de sa création, ladite proposition devant être accompagnée d'un

rapport qui expose les motifs de la suppression.

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

Article 13 : Les dispositions du présent décret seront précisées en tant que de besoin par arrêté conjoint des Ministres en charge de l'urbanisme et des domaines.

Article 14 : Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent décret.

Article 15 : Le Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre **des Domaines, du Patrimoine de l'État et de la Réforme Foncière** sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Islamique de Mauritanie.

Le Premier Ministre

El Moutar OULD DJAY

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

Mamoudou Mamadou NIANG

Le Ministre des Domaines, du Patrimoine de l'Etat, et de la Réforme Foncière

Moutar Ahmed Bouceif

