

REPUBLIQUE DU BURUNDI



CABINET DU PRESIDENT

LOI N° 1/09 DU 12 AOUT 2016 PORTANT CODE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION AU BURUNDI

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution de la République du Burundi ;

Vu le décret du 30 juillet 1888 portant Code civil livre III, des contrats et des obligations conventionnelles ;

Vu la loi n° 1/6 du 20 mai 1983 portant Protection du Patrimoine Culturel National ;

Vu la loi n° 1/010 du 30 juin 2000 portant Code de l'Environnement de la République du Burundi

Vu la loi n° 1/05 du 22 avril 2009 portant Révision du Code Pénal ;

Vu la loi n° 1/10 du 30 mai 2011 portant Création et Gestion des Aires protégées au Burundi ;

Vu la loi n° 1/13 du 09 août 2011 portant Code Foncier du Burundi ;

Vu la loi n° 1/02 du 26 mars 2012 portant Code de l'Eau au Burundi ;

Vu la loi n° 1/21 du 15 octobre 2013 portant Code Minier du Burundi ;

Vu la loi n° 1/33 du 28 novembre 2014 portant révision de la loi n° 1/02 du 25 janvier 2010 portant Organisation de l'Administration Communale ;

Vu décret-loi 1/16 du 17 mai 1982 portant Code de la Santé Publique ;

Vu le décret-loi n° 1/02 du 25 mars 1985 portant Code Forestier de la République du Burundi ;

Le Conseil des Ministres ayant délibéré ;

L'Assemblée nationale et le Sénat ayant adopté ;

PROMULGUE :

A stylized signature in black ink.

A stylized signature in black ink.

CHAPITRE I. DU CHAMP D'APPLICATION, DE L'OBJET ET DES DEFINITIONS

Article 1 : Le présent Code fixe les règles qui régissent l'urbanisme, l'habitat et la construction sur l'ensemble du territoire national.

A cet effet, le Code définit les différentes opérations d'urbanisme concrétisant les diverses destinations prévues pour les espaces urbains par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et d'autres outils d'urbanisation.

Il établit en outre, des règles applicables à la construction tant en milieu urbain que rural.

Article 2 : Au sens du présent Code, on entend par :

- 1° Un aménagement urbain**, c'est une action qui consiste à modifier pour rendre plus pratique et plus agréable une agglomération ou une ville ;
- 2° Un certificat de conformité**, un document délivré par les services techniques compétents attestant la conformité des constructions aux règles d'urbanisme et de construction et au permis de construire, admettant le propriétaire à faire usage des constructions réalisées ;
- 3° Un certificat d'urbanisme**, un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné ;
- 4° Une construction temporaire**, c'est un édifice ou une bâtisse à caractère provisoire dont la durée de vie est limitée à quelques jours, semaines, mois ou année sans dépassés 5 ans ;
- 5° Des documents d'urbanisme**, les documents d'aménagement urbain constitués par le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les plans locaux et particuliers d'aménagement ;
- 6° Une démolition**, une action autorisée ou décidée par l'autorité compétente visant la destruction partielle ou totale d'une construction ;
- 7° Un établissement humain**, une zone d'occupation marquée par l'action et les activités humaines ;
- 8° Des équipements collectifs**, les constructions ouvertes à l'usage public, ces équipements pouvant être des espaces libres, d'accès et de stationnement et de tous les autres ouvrages d'intérêt commun ;

- 9° Un habitat**, un mode de groupement des établissements humains, défini à la fois par la dimension, par la nature et en particulier par la spécificité des actions humaines qui y trouvent leur cadre ; on distingue ainsi l'habitat rural de l'habitat urbain ;
- 10° Un lotissement**, l'opération d'aménagement ayant pour objet la division d'un terrain nu en plus de deux îlots viabilisés destinés à l'habitation et/ou aux activités connexes ; ne sont pas assimilées au lotissement les opérations relatives au transfert de la propriété par succession ou à la cession des parts indivises d'un immeuble n'entraînant pas une augmentation du nombre de propriétaires ;
- 11° Un maître d'œuvre**, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels ; il est responsable de la conception et peut être chargé du contrôle de l'ensemble des ouvrages à réaliser ;
- 12° Un maître d'ouvrage**, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou les ouvrages sont exécutés ;
- 13° Une opération d'urbanisme**, toute activité de lotissement, de restructuration, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et de remembrement urbain ;
- 14° Un permis de construire**, le document délivré par l'autorité administrative compétente autorisant la réalisation d'une construction ;
- 15° Un permis de démolir**, le document délivré par l'autorité administrative compétente autorisant la démolition de tout ou partie d'un ouvrage ;
- 16° Un plan local d'aménagement**, le document d'orientation, de gestion et de programmation du développement des portions d'un centre urbain ;
- 17° Un plan particulier d'aménagement**, un plan opérant une affectation plus précise de l'espace ou d'une partie de l'espace couvert par le plan local d'aménagement ;
- 18° Un projet architectural**, c'est une étude qui consiste à concevoir et à construire un bâtiment selon les règles techniques et des canaux esthétiques déterminés ;
- 19° Une réception d'ouvrage**, l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage ;

- 20° Une réhabilitation**, une remise en état d'un ouvrage ancien en opérant une modification importante des volumes ou des façades et une redistribution importante des cellules ;
- 21° Un remembrement urbain**, l'opération d'aménagement qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles en îlots urbains en vue de les rendre aptes à de nouveaux aménagements ;
- 22° Une rénovation urbaine**, toute opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier qui se traduit par une substitution des éléments neufs aux éléments anciens ;
- 23° Une restauration immobilière**, les opérations consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ; elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires groupés ou non en association ;
- 24° Une restructuration**, l'opération d'aménagement consistant à réorganiser une agglomération ou un quartier en modifiant la composition et l'agencement de leurs éléments ;
- 25° Un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme**, un instrument de planification à moyen et à long terme et à petite échelle. Il détermine la destination générale des sols dans un périmètre urbain donné et localise les zones à urbaniser, les zones à protéger en raison de leur spécificité et enfin, les zones à grands équipements et infrastructures ;
- 26° Un ravalement**, la remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice ;
- 27° Un urbanisme**, l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant à concevoir, à organiser et à réaliser le développement harmonieux et cohérent des établissements humains, en favorisant l'utilisation rationnelle des sols, leur mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie ainsi que le développement économique et social dans les centres urbains.

CHAPITRE II. DU CADRE INSTITUTIONNEL

Section 1. Des structures chargées de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Article 3 : Les structures chargées de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont les suivantes :

- 1° Les Ministères en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- 2° La province ;
- 3° La commune.

Section 2. Des structures consultatives en matière d'urbanisme, d'habitat et de construction

Article 4 : Sont instituées les structures consultatives ci-après :

- 1° Une Commission nationale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- 2° Des Commissions provinciales de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ;
- 3° Des Commissions communales de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Paragraphe 1. De la Commission nationale d'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Article 5 : La composition, l'organisation et le fonctionnement de cette commission sont déterminés par décret.

Les membres de la Commission nationale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont nommés par décret, sur proposition des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 6 : La Commission nationale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction assiste les Ministres concernés dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 7 : L'avis de la Commission nationale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction est obligatoire pour :

- 1° Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ;
- 2° Les grands programmes de développement des villes, de l'habitat et de la construction des infrastructures ;
- 3° Les décisions visant à assurer une action coordonnée des interventions en matière d'urbanisme, d'habitat et de construction ;

Paragraphe 2. Des Commissions provinciales et communales d'urbanisme, d'habitat et de construction

Article 8 : La composition, l'organisation et le fonctionnement des Commissions provinciales et communales sont déterminés par une ordonnance conjointe des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 9 : La Commission provinciale a pour mission notamment d'assister l'autorité provinciale et les services techniques provinciaux en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en matière d'élaboration, de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du programme de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction à l'échelle provinciale.

A cet effet, elle donne son avis notamment sur :

- 1° Les programmes d'infrastructures et d'équipements initiés dans la province ;
- 2° Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme des différents centres urbains de la province ;
- 3° Les procédures pouvant concourir à l'organisation de l'utilisation de l'espace urbain et à la protection de l'environnement à l'échelle provinciale.

Article 10 : Les membres de la Commission provinciale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont nommés par le Ministre en charge de l'urbanisme sur proposition du Gouverneur de province.
Les membres de la commission communale de l'urbanisme sont nommés par le Gouverneur de province sur proposition du conseil communal.

Article 11 : La Commission communale est composée de personnes œuvrant ou ressortissant de la commune, ayant de préférence des compétences ou une expérience dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.



Article 12 : La Commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction assiste le Conseil communal et les services techniques communaux pour les actions d'urbanisme, de l'habitat et de la construction au niveau communal.

Un avis de la Commission communale est préalablement requis notamment pour :

- 1° Les projets d'urbanisme, de l'habitat et de la construction des infrastructures initiés par la commune sur le territoire communal ;
- 2° Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que de plans d'application.

CHAPITRE III. DE LA CLASSIFICATION ET DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

Section 1. De la classification urbaine

Article 13 : Il est procédé à une classification des villes principales, des villes secondaires, des centres urbains et des centres à vocation urbaine.

La classification et les critères de classification sont déterminés par décret sur proposition des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 14 : Les modalités de délimitation et de matérialisation des limites des différents centres urbains sont déterminées par décret pris sur proposition conjointe des Ministres en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ainsi que le Ministre en charge de l'administration du territoire.

Section 2. Des documents de planification urbaine

Paragraphe 1. Des dispositions générales

Article 15 : Les aménagements urbains se font à l'aide des documents d'urbanisme ci-après :

- 1° Des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ;
- 2° Des plans locaux d'aménagement ;
- 3° Des plans particuliers d'aménagement.

Paragraphe 2. Des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Article 16 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des provinces, des communes, des établissements publics et/ou privés en matière de développement urbain.

Article 17 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est composé d'un rapport de présentation et de documents graphiques.

Article 18 : Le rapport de présentation du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme présente :

- 1° L'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- 2° Le schéma d'aménagement adopté, sa justification et ses outils de mise en œuvre ;
- 3° L'indication des principales phases de réalisation du schéma d'aménagement retenu ;
- 4° L'étude d'impact sur l'environnement ;
- 5° Les conditions et les servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Article 19 : Les documents graphiques du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme font apparaître :

- 1° La destination générale des sols ;
- 2° La localisation des activités à forte nuisance ;
- 3° La localisation des activités agro-sylvo-pastorales ;
- 4° Les zones préférentielles d'extension de l'agglomération ;
- 5° La programmation des opérations d'extension de l'agglomération ;
- 6° Les principaux paysages aquatiques et boisés à maintenir, à modifier ou à créer ;
- 7° La localisation des différentes zones d'activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- 8° L'organisation de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;
- 9° La localisation des réseaux d'eau, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement ainsi que le système d'élimination des déchets.

Article 20 : L'initiative de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est de la compétence de l'autorité communale qui la soumet pour approbation au Ministère en charge de l'urbanisme.

En l'absence de l'initiative de l'autorité communale, le Ministère en charge de l'urbanisme propose à celle-ci le projet d'élaboration du schéma directeur.

Article 21 : Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré par les services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme ou par les bureaux d'études d'urbanisme agréés sous le contrôle du service chargé de l'urbanisme.

Un décret précise les principes de base, les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme sur proposition du Ministère en charge de l'urbanisme.

Article 22 : Tout schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté par décret, sur proposition du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 23 : Les plans d'urbanisme opérationnels et tous les projets d'équipement doivent être compatibles avec les indications du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Paragraphe 3 : Du plan local d'aménagement

Article 24 : Le plan local d'aménagement s'applique aux centres urbains ou à des agglomérations ayant des intérêts communs.

Article 25 : Le plan local d'aménagement détermine notamment :

- 1° L'affectation des sols, par zone ou partie de zone, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- 2° Les zones d'habitat collectif et individuel par niveau d'équipement ;
- 3° Les zones destinées exclusivement aux constructions en étage ;
- 4° Les emplacements précis notamment les zones de protection des sites touristiques et culturels ainsi que les monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que des zones devant être conservées compte tenu de leurs spécificités ;
- 5° Le réseau existant de la voirie par terre, par rail ou par eau, le tracé précis de toutes les modifications essentielles à apporter à ce réseau ainsi que celui des nouvelles emprises à créer ;

- 6° Les caractéristiques et les emprises précises des réseaux d'eau, d'assainissement, de téléphone, d'internet, de gaz et d'électricité ;
- 7° Les prescriptions relatives à l'hygiène, à la sécurité et à l'esthétique à appliquer à la voirie, aux constructions et aux plantations d'ornementation ;
- 8° Les prescriptions applicables aux lotissements publics ou privés.

Article 26 : Le plan local d'aménagement comprend :

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

Article 27 : Le rapport de présentation du plan local d'aménagement doit comporter :

- 1° L'état de la situation physique, socio-économique et démographique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques, aux équipements publics et aux infrastructures ;
- 2° Les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;
- 3° La justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les textes législatifs et réglementaires relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ;
- 4° L'indication des superficies des différents types de zones ;
- 5° La proposition des moyens de mise en œuvre du plan d'occupation des sols notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;
- 6° L'étude d'impact sur l'environnement.

Article 28 : Les documents graphiques du plan local d'aménagement font apparaître :

- 1° Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme ;
- 2° Le tracé et les emprises des voies à conserver, à modifier ou à créer ;
- 3° Les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, aux espaces verts et à l'implantation des équipements et des infrastructures ;



- 4° Les plans de réseaux existants et futurs relatifs à l'eau potable, à l'électricité, aux télécommunications, à l'assainissement et autres ;
- 5° Les zones soumises à des servitudes d'utilité publique notamment celles relatives aux réseaux et au domaine public ;
- 6° Les zones déclarées inconstructibles pour cause de risque ou de nuisance ;
- 7° Les zones comprenant les ressources naturelles à préserver ;
- 8° Les zones comprenant les aires d'exploitation et de production agro-sylvo-pastorale ;
- 9° Les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique notamment les sites touristiques, culturels, archéologiques et les secteurs sauvegardés ;
- 10° Les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme.

Article 29 : Le règlement d'urbanisme fixe les règles générales d'occupation des sols, celles relatives à l'exercice de certaines activités ainsi que les règles particulières à certaines zones, notamment les servitudes relatives au domaine public, aux sites touristiques et culturels ainsi qu'aux secteurs sauvegardés.

Article 30 : L'autorité communale prend l'initiative de l'élaboration du plan local d'aménagement après consultation de la commission communale d'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

En l'absence de l'initiative de l'autorité communale, le Ministère en charge de l'urbanisme propose à celle-ci le projet d'élaboration du plan local d'aménagement.

Article 31 : Sur demande de l'autorité communale, le projet de plan local d'aménagement est élaboré par les services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme ou par les bureaux d'études agréés sous la supervision directe du service chargé de l'urbanisme.

Une ordonnance précise les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du plan local d'aménagement

Article 32 : Tout plan local d'aménagement est adopté par ordonnance du Ministre en charge de l'urbanisme sur proposition du Conseil communal après avis de la commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.



Article 33 : Les plans d'aménagement opérationnels et tous les projets d'équipement et infrastructures visant l'occupation du sol doivent être compatibles avec les indications du plan local d'aménagement.

Paragraphe 4. Du plan particulier d'aménagement

Article 34: Les plans particuliers d'aménagement reprennent, précisent et complètent, à plus grande échelle, les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans locaux d'aménagement en fonction des spécificités de chaque secteur concerné.

Ils déterminent en fonction des spécificités des secteurs ou des quartiers intéressés notamment :

- 1° La délimitation des différentes zones en considération de la nature et de la valeur des sols, des règles d'utilisation du sol et de l'équilibre écologique ;
- 2° Les emplacements réservés aux services publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces d'extension future ;
- 3° Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- 4° Les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

Article 35 : Les plans particuliers d'aménagement comprennent :

- 1° Un projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier ou du secteur intéressé assorti, le cas échéant, d'un projet d'électrification et de téléphonie ;
- 2° Le coût et l'ordre de priorité des opérations prévues auxdits plans.

Article 36 : L'initiative de l'élaboration du plan particulier d'aménagement est de la compétence de l'autorité communale. Celle-ci soumet l'initiative, pour avis, à la commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 37 : A la demande de l'autorité communale, le projet de plan particulier d'aménagement est élaboré soit par les services techniques chargés de l'urbanisme, soit par un bureau d'études agréé sous le contrôle du service chargé de l'urbanisme.



Une ordonnance du Ministre en charge de l'urbanisme précise les procédures d'élaboration et de révision du plan particulier d'aménagement.

Le dossier de présentation comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement d'urbanisme.

Article 38 : Tout plan particulier d'aménagement est adopté par ordonnance sur proposition du conseil communal après avis de la Commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Article 39 : Tous les projets d'équipement et infrastructures visant l'occupation du sol doivent être compatibles avec les indications du plan particulier d'aménagement.

CHAPITRE IV : DE LA GESTION DES TERRES URBAINES

Article 40 : Le Ministère en charge de l'urbanisme met à la disposition du public les informations concernant le nombre de parcelles disponibles et les critères d'éligibilité à l'acquisition d'une parcelle sur un lotissement public.

Article 41 : Toute personne, physique ou morale, qui désire obtenir un terrain à bâtir à l'intérieur du périmètre urbain doit adresser une demande écrite au Ministre en charge de l'urbanisme.

La lettre de demande spécifie l'usage de l'immeuble à bâtir notamment résidentiel, commercial ou industriel.

Une ordonnance du Ministre en charge de l'urbanisme précise les modalités de demande, d'attribution et d'acquisition d'un terrain situé à l'intérieur d'un périmètre urbain.

Article 42 : Dans le but d'assurer une bonne gestion des demandes de parcelles dans le périmètre urbain, il est institué les registres suivants :

- un registre de demande de parcelles ;
- un registre de parcelles attribuées et les identités des attributaires.

Article 43 : Un lotissement public est viabilisé lorsqu'il est raccordé à un réseau d'eau courante.

Article 44 : Le retrait d'une parcelle à l'intérieur du périmètre urbain s'effectue lorsque l'attributaire ne l'a pas mise en valeur conformément à la lettre d'attribution et le règlement d'occupation.

Le Ministre ayant la gestion des terres dans ses attributions adresse à ce moment une lettre à l'attributaire, lui obligeant d'honorer ses engagements dans un délai autre que celui explicité sur le document d'attribution.



CHAPITRE V. DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN

Article 45 : Sont classés comme espaces verts notamment :

- les jardins publics ;
- les espaces récréatifs ;
- les pelouses, les aires de jeux et les stades ;
- les jardins des équipements publics et des monuments historiques ;
- les parcs urbains ;
- les plantations d'accompagnement des boulevards, des avenues et des rues classées en grande voirie urbaine ;
- les jardins des palais nationaux et des hôtels de gouvernance.

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les plans locaux et particuliers d'aménagement classent comme espaces verts à conserver ou à créer les boisements, les forêts et les sites naturels, les abords des ravins, des cours et des plans d'eau situés dans les agglomérations ou aux alentours.

Article 46 : Les règles et servitudes relatives à la protection des espaces verts, classés par les plans d'aménagement précisant notamment les modalités d'interdiction totale ou partielle d'y construire sont déterminées par décret.

Article 47 : Sont interdites, sauf autorisation préalable des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et des forêts, la destruction d'un espace vert à conserver ou à créer, la suppression d'arbres ou de plantations pour l'édification ou la modification d'une habitation particulière, d'un immeuble quelconque ou d'une unité industrielle.

Article 48 : Il est interdit de couper les arbres bordant les voies ou situés à l'intérieur des parcelles en milieu urbain sans autorisation des services techniques du Ministère en charge des forêts.

CHAPITRE VI: DES OPERATIONS D'URBANISME

Article 49 : Les autorités administratives assurent la plantation des arbres le long de toutes les voies principales.

Toute personne détentrice d'une parcelle à bâtir en milieu urbain plante et entretient des arbres dont les essences et le nombre sont déterminés par ordonnance conjointe des Ministres en charge de l'environnement, des forêts et de l'urbanisme.



Ndd

Article 50 : Les opérations d'urbanisme prévues par la présente loi sont :

- la rénovation urbaine ;
- la restructuration ;
- le remembrement urbain ;
- la restauration immobilière ;
- la réhabilitation ;
- le lotissement.

Section 1. Dispositions communes

Article 51 : Les opérations d'urbanisme sont initiées en tenant compte des prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et des plans local et particulier d'urbanisme.

Il est également tenu compte de toutes les servitudes légales, notamment en matière de voirie, d'alignement, de circulation, de transport d'énergie, d'installations aéronautiques, de protection des ressources en eau, d'assainissement et de protection de l'environnement.

Article 52 : Les opérations d'urbanisme projetées par l'Etat sont initiées par les Ministères en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Pour les opérations d'urbanisme projetées par les communes, la décision de les entreprendre est prise par le Conseil communal.

Article 53 : Une personne privée peut, dans le cadre notamment de la promotion immobilière, initier la réalisation d'opérations d'urbanisme sur son terrain ou sur celui qui lui a été concédé par l'autorité compétente. Lesdites opérations sont, dans ce cas, soumises aux dispositions pertinentes du présent chapitre.

Article 54 : Toute opération d'urbanisme fait préalablement l'objet d'une autorisation administrative délivrée dans les conditions fixées par ordonnance, exception faite pour les opérations d'urbanisme initiées par l'Etat.

Article 55 : Le projet de plan d'opération d'urbanisme est soumis par le maître d'ouvrage pour approbation au service technique chargé de l'urbanisme au niveau de la province, après avis du service technique chargé de l'urbanisme au niveau communal.

Article 56 : En cas d'abandon de réalisation d'une quelconque opération d'urbanisme ayant nécessité l'expropriation pour cause d'utilité publique, les anciens occupants peuvent reprendre leurs terrains et leurs constructions lorsqu'elles n'ont pas été détruites et ce, prioritairement à tout autre acquéreur et au même coût que celui leur appliqué lors du calcul de l'indemnisation leur allouée.

Article 57 : Les quartiers construits à l'intérieur d'un périmètre urbain sans lotissement préalable font l'objet d'opération d'urbanisme approprié conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

Section 2. Dispositions spécifiques aux opérations de lotissement, de restructuration, de rénovation urbaine, de restauration immobilière

Article 58 : L'opération d'urbanisme projetée comporte les étapes ci-après :

- 1° L'établissement du plan ;
- 2° La publicité, les modifications et l'approbation du plan et la délivrance de l'autorisation ;
- 3° L'exécution du plan ;
- 4° L'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements intégrés et généraux.

Paragraphe 1. De l'opération d'urbanisme initiée par une personne privée

Article 59 : Des copies du projet de plan obligatoirement visées par les services techniques chargés de l'urbanisme au niveau communal et provincial sont transmises par le maître d'ouvrage à l'administrateur de la Commune où le projet est exécuté.

Article 60 : La publicité de l'avis d'enquête publique sur le projet de plan est réalisée par toute voie en assurant une large diffusion.

Le projet de plan est en outre affiché aux bureaux de la Commune où le projet doit être exécuté et des services chargés de l'urbanisme aux niveaux communal et provincial.

Dans les trente jours francs à compter de la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations dans le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la Commune concernée, soit les adresser par écrit au service communal chargé de l'urbanisme.



Article 61 : Les observations ainsi recueillies font objet d'examen par la commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. La Commission transmet ses conclusions, dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de clôture de l'enquête publique, au service communal compétent. Celui-ci saisit le promoteur qui, s'il est d'accord, procède à l'ajustement de son projet.

Le projet révisé, déposé auprès du service communal compétent, est soumis à l'examen par la commission communale dans un délai de trente jours à compter de la date de réception. Les propositions de modification ne peuvent être définitivement retenues que sur avis favorable de la Commission.

Paragraphe 2. De l'opération d'urbanisme initiée par la Commune

Article 62 : Des copies du projet de plan visées par les services techniques chargés de l'urbanisme aux niveaux communal et provincial, sont transmises officiellement aux administrateurs des Communes concernées.

Article 63 : La publicité de l'avis d'enquête publique sur le projet de plan est réalisée par toute voie en assurant une large diffusion.

Le projet de plan est en outre affiché aux bureaux des Communes concernées et du service chargé de l'urbanisme territorialement compétent.

Dans les trente jours francs à compter de la date de publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut, soit consigner ses observations dans le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la Commune concernée, soit les adresser par écrit au service communal chargé de l'urbanisme.

Article 64 : Les observations ainsi recueillies font objet d'examen par la commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction dans le strict respect des règles et procédures prévues par l'article 61 du présent Code.

Après intégration par le maître d'œuvre, des avis jugés pertinents, des copies du projet de plan sont transmises par l'administrateur au service de l'urbanisme aux niveaux communal et provincial pour agrément.

Article 65 : Le projet de plan révisé est affiché pendant un délai de trente jours calendaires aux endroits précisés à l'article 63 de la présente loi.

Article 66 : Le projet de plan approuvé est transmis officiellement aux Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction pour la délivrance d'une autorisation d'exécution.

Passé un délai de deux ans à compter de la date de délivrance d'une autorisation, le projet de plan d'exécution est d'office annulé si les travaux ne sont pas entamés et fait l'objet d'une nouvelle demande le cas échéant.

Section 3. Des dispositions particulières à la rénovation

Article 67 : L'initiateur de l'opération de rénovation urbaine, le promoteur immobilier ou le maître d'ouvrage délégué désigné pour son exécution est habilité à prendre possession des immeubles compris dans le périmètre à rénover sans préjudice des dispositions de l'article 68 du présent code.

Article 68 : A compter de la date de délivrance d'une autorisation d'exécution du projet de plan de rénovation urbaine, la Commune ou le Ministère ayant l'urbanisme dans ses attributions fait dresser la liste exhaustive situés dans les périmètres à rénover en précisant ceux des bâtiments qui doivent être démolis ou qu'il convient de restaurer, ainsi que l'identité des occupants et ayants-droit.

Pour d'éventuelles réclamations des occupants ou ayants-droit, les différentes listes sont affichées pendant un délai de trente jours calendaires aux bureaux de la Commune du ressort et du service chargé de l'urbanisme au niveau communal, provincial et sur le terrain concerné, de manière visible.

Article 69 : Les opérations de rénovation urbaine ne font recours à l'expropriation que pour cause d'utilité publique ou si le propriétaire ne peut ou ne veut participer à ces opérations. Dans ce cas, les propriétaires d'immeubles figurant sur la liste de ceux à démolir reçoivent, en contrepartie des immeubles cédés à la structure chargée de la rénovation, une indemnité juste et préalable conformément aux dispositions légales en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 70 : Les travaux de démolition ou de rénovation à effectuer sur des immeubles classés comme monuments historiques font l'objet d'un décret pris sur proposition des Ministères en charge de l'urbanisme, de l'habitat, de la construction et du patrimoine historique et culturel.

Article 71 : La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine est habilitée à empêcher par tous moyens de droit, la réoccupation des immeubles à rénover ou à démolir.

La date de l'opération est préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre à rénover au moyen d'un panneau de signalisation et de tout autre moyen de communication pour une durée d'au moins 30 jours calendaires.

Section 4. Des dispositions particulières à la restauration immobilière

Article 72 : Aucune construction nouvelle, adjonction, extension, surélévation ou transaction, ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à restaurer, à compter de la date de publication de l'autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière.

Article 73 : A compter de la date de publication de l'autorisation de restauration immobilière, le maître d'œuvre fait dresser l'état des lieux du périmètre à restaurer.

La mission de lever l'état des lieux est conduite par les services du cadastre ou les cabinets de géomètres experts agréés en collaboration avec les services techniques chargés de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au niveau communal.

L'état des lieux comporte également la vérification par le Service de la conservation des titres fonciers, des charges éventuelles qui grèvent le ou les immeuble(s) inclus dans le projet.

Article 74 : Sur base des enquêtes menées sur le périmètre à restaurer, il est établi un rapport comportant la liste exhaustive des immeubles à restaurer avec les références cadastrales des parcelles qui les abritent.

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

Article 75 : Des copies du projet de plan de restauration immobilière sont transmises par le maître d'ouvrage du projet à la Commission communale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et à l'administrateur de la Commune.

Article 76 : Pour d'éventuelles réclamations, le plan de restauration immobilière, approuvé par la Commune du ressort, est affiché pendant trente jours calendaires aux bureaux de ladite Commune et au siège du promoteur immobilier ayant la charge d'exécuter l'opération projetée.

Article 77 : Le détail des travaux à réaliser sur chaque immeuble à restaurer, le devis estimatif desdits travaux ainsi que le délai de leur exécution sont notifiés par le promoteur à tout détenteur de droit réel sur l'immeuble concerné.

Article 78 : Les travaux de restauration immobilière sont soumis aux conditions prévues par le permis de construire.

Article 79 : L'avis favorable du service technique chargé du patrimoine culturel territorialement compétent est requis avant l'exécution de tous travaux de restauration immobilière, sur des immeubles classés comme monuments ou situés dans un site historique.

Article 80 : Les travaux de restauration immobilière sont exécutés sous le contrôle des services techniques du Ministère ayant l'urbanisme dans ses attributions en collaboration avec l'autorité communale.

Article 81 : Les modifications apportées à l'immeuble restauré sont, en cas de besoin, communiquées au Conservateur des titres fonciers pour actualisation du titre.

Section 5. Des dispositions particulières à la réhabilitation

Article 82 : Le maître d'ouvrage est tenu de mettre à la disposition des services techniques du Ministère en charge de la construction, un état des lieux et tous les renseignements nécessaires en rapport avec le bâtiment à réhabiliter.

Article 83 : Le maître d'œuvre est chargé de :

- 1° Faire une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant ;
- 2° Prendre en compte des attentes des habitants et des usagers ;
- 3° Faire une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- 4° Etablir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière ;
- 5° Exécuter le plan de réhabilitation immobilière.

Section 6. Des dispositions particulières au lotissement

Article 84 : Nul ne peut entreprendre le lotissement d'un terrain sans autorisation préalable des services habilités.

Le permis de lotir est délivré après consultation des représentants des services chargés :

- 1° Des monuments et des sites historiques importants ;
- 2° Des périmètres agricoles et d'expérimentation scientifique ;
- 3° De la protection de l'environnement et des établissements militaires ;
- 4° Des intérêts particuliers de tout autre Ministère sur le site concerné.

Article 85 : La création et le développement de tout lotissement sont effectués en conformité avec les documents d'urbanisme.

Article 86 : La modification partielle ou totale d'un lotissement déjà approuvé peut être autorisée, sur demande du lotisseur et préalablement à la vente ou à la location des lots qui en sont issus à condition que la modification proposée soit compatible avec le plan local d'aménagement et ne contredise pas les règles sanitaires générales.

Peuvent être également autorisées les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots faisant partie d'un lotissement déjà approuvé à condition qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicables à la zone où se situe le lotissement et qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts d'autres propriétaires.

Article 87 : Le plan d'un lotissement approuvé est déposé au service du cadastre national.

Toute modification apportée au plan de lotissement est communiquée au service du cadastre national.

CHAPITRE VII. DE LA CONSTRUCTION EN MILIEU URBAIN ET RURAL

Section 1. Des dispositions communes

Article 88 : Certaines constructions en milieu rural sont soumises aux dispositions régissant la construction en milieu urbain. Il s'agit notamment :

- 1° Des logements collectifs ;
- 2° Des équipements collectifs notamment les écoles, les camps militaires, les hôpitaux et les églises ;
- 3° Des bâtiments et des ouvrages projetés dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- 4° Des constructions et des installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agro-sylvo-pastorales ou à l'exploitation des ressources naturelles telles que les carrières et les mines ;
- 5° Des établissements commerciaux ;
- 6° Des équipements publics locaux tels que les stations de traitement des ordures ménagères, les décharges et les stations d'épuration ;
- 7° Des installations nécessaires à l'accueil des touristes tels que les campings ;
- 8° Des bâtiments collectifs destinés aux services ou à usage de bureaux ;
- 9° Des ouvrages individuels à vocation industrielle, artisanale et touristique.

Article 89 : Les bâtiments sont conçus et construits de manière à assurer un environnement intérieur agréable avec un minimum de consommation d'énergie. Les mesures particulières suivantes sont prises :

1° Le confort thermique est assuré sans nécessité de chauffage ou de refroidissement artificiels ; toutefois, la ventilation mécanique se conforme aux exigences normatives. L'autorisation d'installation de ventilation mécanique par le service technique habilité ne peut être accordée que si l'air extérieur est trop humide ou lorsqu'il est impossible d'aérer correctement les locaux par ventilation naturelle notamment au cas où l'air extérieur est pollué ou lorsque l'environnement extérieur est bruyant ou si les locaux sont grands ;

2° L'emplacement, la forme et la taille des ouvertures permettent un éclairage suffisant pendant la journée.

Article 90 : Dans tous les bâtiments, il est prévu des ouvertures formant un système de ventilation naturelle qui fonctionne correctement pour toutes les pièces.

Les ouvertures de ventilation ont une surface au moins égale à 5% de la surface de plancher pour les bâtiments résidentiels et 15% de la surface de plancher pour les écoles, les bureaux, les salles de réunion, les restaurants et les locaux à forte occupation.

Article 91 : L'orientation du bâtiment et de ses ouvertures d'éclairage et de ventilation contribuent à améliorer le confort thermique, l'aération et l'éclairage naturel.

Les locaux peu utilisés tels les couloirs, les locaux de service sont disposés vers la façade la plus exposée aux nuisances et les locaux de séjour plus fréquentés sur les façades les mieux protégées des nuisances et les mieux exposées à la vue.

Article 92 : La qualité de l'air intérieur dans un bâtiment est notamment assurée par la qualité des matériaux et n'entraîne aucune gêne et aucun risque pour la santé des occupants et n'endommage pas le bâtiment.

Article 93 : Les chauffe-eau des nouveaux bâtiments ou des bâtiments rénovés fonctionnent de préférence au moyen d'une source d'énergie alternative.

Section 2. De la construction en milieu urbain

Paragraphe 1. Des règles fondamentales en matière de construction

Article 94 : Les conceptions architecturales des immeubles collectifs à usage d'habitation, des lieux de travail, des établissements recevant du public,



Article 100 : Toute construction d'un bâtiment est soumise au permis de construire.

Quiconque veut construire un bâtiment fait appel à un bureau d'études agréé, à un architecte ou à un ingénieur en matière de construction attiré pour la confection d'un dossier technique comprenant les plans ou le projet architectural et les études techniques exigées par le Ministère ayant l'urbanisme dans ses attributions.

Article 101 : Le projet architectural signé par un architecte agréé définit par des plans et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

L'architecte tient compte des normes de construction établies par le Ministère ayant l'urbanisme dans ses attributions et doit s'y conformer.

Les études techniques réalisées par un ingénieur agréé ou un bureau d'études agréé, définissent, par des plans, des détails techniques et des notes de calcul et documents écrits, les prescriptions techniques relatives à l'exécution des ouvrages.

Article 102 : L'édification de tout établissement recevant du public se fait conformément aux règles de l'art et aux normes techniques en vigueur notamment concernant l'environnement de l'immeuble, les structures, l'éclairage naturel, le volume exploitable de chaque pièce suivant sa destination et l'état des installations techniques.

Article 103 : Les travaux de voirie et des réseaux divers sont réalisés conformément aux normes techniques en vigueur et certifiés par les services concessionnaires compétents.

Article 104 : Les ouvrages d'assainissement sont agréés par les services techniques compétents conformément aux règles d'art et aux normes techniques en vigueur.

Article 105 : Le branchement des installations prévues dans les constructions aux réseaux électriques, de communication et d'eau potable se fait sur le réseau principal.

Article 106 : L'évacuation des eaux usées domestiques et des eaux vannes se fait par le système d'égout collectif et à défaut par le système fosse septique-puits perdu aménagé à l'intérieur de la parcelle dans le respect des textes réglementaires.

Article 107 : Les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et industrielles sont aménagés conformément aux dispositions spécifiques du Code de l'eau.



des locaux scolaires et sanitaires permettent leur accessibilité aux personnes vivant avec handicap physique.

Article 95 : Les constructions et les activités agro-sylvo-pastorales sont interdites dans les cimetières non encore désaffectés

Article 96 : Les terrains à bâtir sont desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct ou par une servitude de passage sur des terrains voisins.

Toutefois, sur des terrains non encore viabilisés, des réservations d'emprise sont cédées par les différents fonds.

Article 97 : L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles est faite de manière à permettre l'accessibilité aux services d'urgence notamment les services contre les incendies, l'ambulance et les concessionnaires des réseaux.

Article 98 : Pour le cas des sites lotis :

1° Il est observé une distance de recul minimum entre un bâtiment à usage résidentiel et le mur mitoyen précisée, dans le règlement d'occupation du sol.

2° L'implantation des bâtiments sur les parcelles est précisée par un règlement d'occupation du sol.

Pour le cas des sites non lotis :

1° L'implantation des limites de la parcelle se fait à une distance minimale de six mètres à partir de l'axe de la route;

2° Il est observé une distance de recul minimum d'un mètre entre un bâtiment à usage résidentiel et le mur mitoyen;

3° L'implantation de tout bâtiment se fait à une distance d'au moins trois (3) mètres de la voie de desserte intérieure;

4° L'implantation des bâtiments le long d'une route nationale respecte la distance prévue par le Code de l'aménagement du territoire.

Article 99 : Les aspects extérieurs des constructions sont conformes aux règles particulières applicables à chaque typologie d'harmonie de bâtiment, tant du point de vue des dimensions que du point de vue des couleurs ou revêtements et conformes aux perspectives des rues locales en accord avec les plans local et particulier d'aménagement.

Paragraphe 2. Du contrôle des opérations de construction

Article 108 : Le contrôle de l'acte de construire se fait à l'aide des documents ci-après :

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

Sous-paragraphe 1. Du certificat d'urbanisme

Article 109 : Pour les zones urbaines aménagées, il est mis en place un document administratif dénommé « certificat d'urbanisme » délivré par le Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 110 : Le certificat d'urbanisme indique si un terrain peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée compte tenu des règles générales d'urbanisme, des prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et celles du plan local et du plan particulier d'aménagement, des règles spécifiques d'une zone et en fonction du motif de la demande.

Article 111 : La procédure d'obtention du certificat d'urbanisme est déterminée par ordonnance conjointe des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Sous-paragraphe 2. Du permis de construire

Article 112 : Nul ne peut, dans un centre urbain, entreprendre une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes, sans autorisation préalable délivrée par les Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. L'obligation s'impose également aux services publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat. L'autorisation est matérialisée par un permis de construire.

Article 113 : Toute construction destinée à recevoir du public ainsi que la construction de tout établissement industriel, commercial ou de tout atelier d'artisanat sont soumises à l'obtention préalable du permis de construire sans considération du statut urbain, rural ou du terrain sur lequel la construction va être réalisée.



Article 114 : Sont exemptés de l'obtention préalable du permis de construire :

- 1° Les travaux de ravalement ;
- 2° Les constructions temporaires ;
- 3° Les constructions et les travaux couverts par le secret de la défense nationale et de la sécurité publique ;
- 4° Les constructions à usage résidentiel d'un seul niveau sur un site non loti ;
- 5° Les murs des clôtures dont la hauteur n'excèdent pas deux mètres, sauf dispositions contraires applicables à la zone.

Article 115 : L'exemption ne dispense pas le maître de l'ouvrage du respect des prescriptions légales et réglementaires d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

Article 116 : Le permis de construire est délivré par les Ministères en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sur présentation des documents ci-après :

- 1° La Lettre d'attribution de la parcelle, le titre foncier ou le certificat foncier ;
- 2° L'extrait du plan cadastral ou le procès-verbal d'arpentage et de bornage ;
- 3° Le contrat de location du terrain délivré par le service de la conservation des titres fonciers ;
- 4° Le règlement d'occupation du site, s'il en existe un ;
- 5° Le dossier technique comprenant :
 - des plans de construction ;
 - des plans des fosses septiques et des puits perdus approuvés par les services d'hygiène et d'assainissement ;
 - des plans des centres de prétraitement des eaux usées pour le cas des ouvrages industriels,
 - un devis des constructions.

Pour les constructions en étage, le dossier comprend en outre des études géotechniques et une note de calcul des structures du bâtiment.
Les propriétaires des terrains à bâtir sont dispensés de la fourniture du contrat de location du terrain.



Article 117 : Le permis de construire est refusé lorsque :

- 1° Les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2° Le constructeur ne peut justifier de son droit de propriété ou d'une autorisation du propriétaire ;
- 3° Les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles. Toutefois, le permis de construire peut toutefois être délivré sous réserve d'un accord entre le demandeur et la Commune sur l'acquisition de ces équipements publics;
- 4° Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 118 : Les conditions et la procédure d'obtention du permis de construire sont déterminées par ordonnance conjointe des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction suivant la nature du terrain et l'immeuble à bâtir.

Article 119 : En cas de construction d'immeubles groupés à usage d'habitation ou non dont l'implantation suppose, soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu'en cas de construction de bâtiment ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire exige :

- 1° La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité 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 ;
- 2° La participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification ;
- 3° La construction des locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.

Article 120 : Lorsqu'une parcelle est réservée à un projet d'aménagement pour une voie publique, un espace libre public ou un service public et que la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé par les Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sur avis favorable du représentant local du service de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Le permis fixe également un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire enlève sans indemnité la construction autorisée.

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou par un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées ou de la valeur ou de l'augmentation de la valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire.

Article 121 : Lorsque la décision accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévue est accordée. Les frais viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre.

Les modalités de calcul de l'indemnité sont déterminées par ordonnance du Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions.

Sous-paragraphe 3. Du certificat de conformité et du permis de démolir

Article 122 : Dès que la mise en valeur est constatée, le maître de l'ouvrage peut demander un certificat de conformité auprès des services habilités. La demande est accompagnée par un rapport de contrôle technique signé par le maître d'œuvre conformément aux dispositions de l'article 128.

Une ordonnance conjointe des Ministres en charge de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction précise les conditions de constat de mise en valeur ainsi que celles de délivrance du certificat de conformité.

Article 123 : Quiconque désire démolir un édifice ou une partie d'un édifice doit obtenir, avant le début des travaux, un permis de démolir délivré par le Ministère ayant en charge l'urbanisme sauf pour les maisons d'habitation individuelle.

Une ordonnance du Ministre précise les éléments du dossier de demande et les conditions d'exécution des opérations de démolition.

Article 124 : Lorsque la démolition peut affecter une structure adjacente ou perturber le fonctionnement normal des activités publiques ou poser un danger public, elle se déroule sous le contrôle des services habilités.

Dans tous les cas, la demande du permis de démolir est accompagnée d'une note descriptive établie par un architecte agréé ou un ingénieur agréé, un bureau d'études agréé sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

Paragraphe 4. De la promotion immobilière, du contrôle technique et du contrat d'assurance

Article 125 : La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :

- 1° Les opérations d'urbanisme et d'aménagement des zones de promotion immobilière d'aménagement définies par le présent Code ;
- 2° L'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés.

Article 126 : L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan local d'aménagement.

Article 127 : Le contrôle technique est effectué par le maître d'œuvre et contribue à la prévention des différents aléas techniques susceptibles de subvenir pendant la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage auquel le contrôleur technique donne son avis sur les questions d'ordre technique concernant la solidité, la stabilité de l'ouvrage et la sécurité des personnes et des biens.

Article 128 : Le contrôle technique est requis notamment pour :

- 1° Tout immeuble comportant un étage ou un sous-sol ou une toiture terrasse ;
- 2° Tout immeuble complexe, à usage industriel ou commercial ;
- 3° Tout établissement recevant du public ;
- 4° Toute autre construction qui, en raison de sa nature ou de son importance, présente des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens.

Article 129 : A l'ouverture de tout chantier, le constructeur souscrit un contrat d'assurance « tous risques chantier » couvrant tous les accidents pendant les travaux.

Le contrat d'assurance est sauf stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur l'entrepreneur.

Section 3. Des constructions d'habitat en milieu rural

Article 130 : Sur base des orientations du schéma communal d'aménagement du territoire et du plan particulier d'aménagement, l'Etat ou la Commune établit un plan de lotissement du village destiné à l'habitat groupé. Tout propriétaire de terrain intéressé peut réaliser un tel plan qui est préalablement soumis pour validation à une commission technique mixte composé de représentants des ministères ayant respectivement l'environnement, l'aménagement du territoire, l'urbanisme et le développement communal dans leurs attributions.

Article 131 : Le plan de lotissement rural est présenté sous forme de plan de découpage parcellaire avec indication des endroits réservés :

- aux infrastructures routières ;
- aux canalisations ;
- aux équipements collectifs ;
- aux dépotoirs des déchets solides ;
- au recueil des eaux des pluies et au traitement des eaux usées ;
- à toute autre installation de desserte collective.

Article 132 : Le plan de lotissement rural tient compte :

- 1° Des instructions prescrites par une ordonnance d'application en matière notamment de dimensions des parcelles, de construction et d'alignement des habitations dans l'habitat groupé ;
- 2° Des dispositions légales se rapportant à l'assainissement et à la protection de l'environnement.

Article 133 : Les constructions sur un site d'habitat groupé sont réalisées par les soins des attributaires en suivant les plans-types des maisons d'habitation établis par les services techniques de la Commune et approuvés par les services techniques de la province. Toutefois, les pouvoirs publics assurent la dotation des sites en infrastructures et en équipements collectifs de base.



Article 134 : Toute dérogation aux plans-types requiert l'accord préalable du service de l'habitat des Communes concernées, approuvé par les services techniques de la Province.

Article 135 : Sur base des matériaux disponibles localement et sans préjudice à l'environnement, les autorités de la Commune assistées par le maître d'œuvre déterminent les matériaux de construction et les types de maisons à construire. Cette action se fait dans le respect des instructions prescrites en matière de dimensionnement des parcelles, de construction et d'alignement des habitations dans l'habitat groupé, par ordonnance du Ministre ayant l'habitat dans ses attributions.

Ces autorités déterminent la superficie minimale et maximale du plancher ainsi que le mode d'implantation de la construction à l'intérieur de la parcelle.

Article 136 : Dans l'établissement des plans-types des constructions, les Communes veillent à ce que toute construction sur un site de l'habitat groupé comporte :

- des espaces suffisants de logement ;
- des structures de collecte des eaux de pluie en vue de permettre leur utilisation ou d'empêcher qu'elles ne contribuent à la destruction des ouvrages d'intérêt public et des maisons voisines ;
- des toilettes et des cuisines ;

Article 137 : L'aménagement et la construction des espaces réservés à l'habitat groupé respectent les stipulations de la législation applicable en matière d'assainissement.

Il peut être prévu également un système commun de collecte des eaux de pluies auquel cas, le plan-type des maisons comporte des indications sur les obligations incombant à chacun pour rendre la construction compatible avec le système.

Article 138 : Dans le cas où les personnes qui s'installent sur le site de l'habitat groupé sont des éleveurs, il est prévu un endroit où sont construites des étables à une distance déterminée par une instruction du Ministre en charge de l'habitat.

En aucun cas, le gros et le petit bétail ne peuvent être élevés dans le bâtiment de leurs propriétaires.

Article 139 : La construction des bâtiments destinés à des usages autres que d'habitation obéit aux normes et aux prescriptions spécifiques pour chaque type de bâtiment.



Article 140 : Le Ministre ayant l'habitat dans ses attributions prescrit par voie réglementaire, toute autre mesure jugée nécessaire pour la mise en application des articles 130 à 139 de la présente loi.

CHAPITRE VIII. DES SANCTIONS

Section 1 : Sanctions Pénales

Article 141 : Est puni d'une amende de cinq cent mille Francs burundais (500.000Fbu) à dix millions de francs burundais (10.000.000Fbu) quiconque :

- 1° Procède au lotissement d'un terrain, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;
- 2° Enfreint de quelque manière que ce soit les prescriptions des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans locaux d'aménagement, des permis de lotir et des règlements d'urbanisme.

Les peines prévues au premier alinéa sont portées au double lorsque les faits sont commis par un fonctionnaire ou un agent public.

Article 142 : Quiconque poursuit des travaux en violation de la décision de l'autorité compétente est puni d'une amende de un million de francs burundais (1.000.000Fbu) à cinq millions de francs burundais (5.000.000Fbu);

Les peines prévues au premier alinéa sont portées au double lorsque les faits sont commis par un fonctionnaire ou un agent public.

Article 143 : Est puni d'une amende de un million de francs burundais (1.000.000Fbu) à dix millions de francs burundais (10.000.000Fbu) quiconque :

- 1° Poursuit les travaux d'aménagement en violation de la décision de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- 2° Construit une ou des maisons d'habitation ou des infrastructures destinées à recevoir du public à moins de cent mètres des cimetières ;
- 3° Construit sans respecter les distances prescrites par les textes réglementaires du présent Code en rapport avec les ravins, les cours et les plans d'eau ;
- 4° Construit dans une zone inconstructible.

Les peines prévues au premier alinéa sont portées au double à charge du fonctionnaire ou de l'agent public qui autorise ou se rend complice des faits énumérés au présent article.

Article 144 : Les infractions commises à l'occasion de l'utilisation d'un terrain par le placement d'installations fixes ou mobiles sont imputées à celui qui les a placées comme au propriétaire complice.

Le contrevenant est puni d'une amende de cinq cent mille francs burundais (500.000Fbu) à deux millions cinq mille francs burundais (2.500.000Fbu).

Section 2: Sanctions Administratives

Article 145 : Sans préjudice des sanctions pénales prévues par le présent chapitre, l'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de construire ordonne la démolition d'une partie ou de la totalité des constructions édifiées en violation des dispositions applicables aux frais du contrevenant.

Lorsque la partie incriminée porte préjudice à l'environnement ou à la sécurité publique et en violation des dispositions du présent Code, la remise en état des lieux est effectuée aux frais du contrevenant.

La démolition n'est effectuée par lesdites autorités qu'en cas de manquement des contrevenants après une mise en demeure d'une durée de trente jours demeurée infructueuse.

Article 146 : Sans préjudice des sanctions pénales, tout agent de l'Etat qui autorise les manquements cités aux articles 141 à 145, encourt, la suspension de ses fonctions ou la révocation.

Article 147 : Toutes les constructions érigées dans l'emprise de la route après indemnisation des espaces tombés dans l'emprise seront démolies. Le coût de démolition est à la charge du contrevenant.

CHAPITRE IX. DES DISPOSITIONS FINALES

Article 148 : Toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

Article 149 : La présente loi entre en vigueur le jour de sa promulgation.

Fait à Bujumbura, le 12 août 2016

Pierre NKURUNZIZA.-

VU ET SCELLE DU SCAU DE LA REPUBLIQUE,

LE MINISTRE DE LA JUSTICE ET GARDE DES SCEAUX

Aimée Laurentine KANYANA



Handwritten signature and date: 12.8.2016. A box contains the number 13.