



ASSEMBLEE NATIONALE

LOI n° 2015-052

relative à l'Urbanisme et à l'Habitat

EXPOSE DES MOTIFS

L'insuffisance des instruments juridiques concernant l'urbanisme et l'habitat à l'échelle nationale, combinée à l'obsolescence des outils existants ont entravé les efforts de mise en place de villes harmonieuses et ont pesé lourdement dans la gestion des infrastructures et des équipements publics.

Le contexte urbain marqué par la prolifération des constructions illicites, l'insuffisance des équipements de base, l'accroissement des manques à gagner sur les recettes fiscales de l'Etat, d'une part ; ce constat de manquement d'outil efficace en matière d'urbanisme, la volonté de garder et de préserver les patrimoines bâtis et naturels, la nécessité d'harmoniser les différents textes sectoriels en matière d'urbanisme et de constructions, d'autre part ; ont conduit vers la révision de l'ancien code de l'urbanisme et de l'habitat.

Par ailleurs, le contexte politique, administratif et institutionnel a beaucoup évolué notamment par la mise en œuvre de la Constitution de l'IVème République, de la Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire, de la Politique Nationale de l'Habitat, du Programme National Foncier et du Programme National de la Décentralisation et de la Déconcentration.

Plus particulièrement, l'article 95 de cette nouvelle Constitution stipule que l'urbanisme et l'habitat relèvent du domaine de la loi.

Ainsi, la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat innove dans trois directions en insistant sur la décentralisation effective au profit des Communes en matière d'aménagement et d'urbanisme, des dispositions institutionnelles en élucidant les rôles dévolus à chaque entité notamment le Comité National d'Aménagement du Territoire, le Comité Provincial, le Comité Régional d'Aménagement du Territoire et le rôle grandissant de la Région dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. De telles notions d'aménagement et d'urbanisme nous amènent dans la troisième direction qui, dans un souci de rigueur et de maîtrise de l'espace, est de relativiser l'utilisation de ces notions dont l'urbanisme occupe une grande place sans cesse grandissante dans l'aménagement du territoire.

La réforme du Code de l'urbanisme et de l'habitat, adapté au contexte actuel, tourne autour des considérations fondamentales ci-après :

- la mise en œuvre de la responsabilité des Communes, aussi bien urbaines que rurales, dans le développement urbain ;

- l'élaboration des différents outils de planification territoriale accessible aux Communes urbanisées ou en voie d'urbanisation ;
- la couverture de toutes les agglomérations par le biais du règlement national d'urbanisme dictant tout octroi de permis de construire dans les Communes ;
- l'aménagement de certaines dispositions de l'ancien Code de l'urbanisme et de l'habitat qui trouvent son utilité dans le contexte actuel ;
- l'introduction de systèmes nouveaux de planifications telles que la Zone d'Aménagement Différée et la Zone d'Aménagement Concertée ;
- l'amélioration des procédures de délivrance du permis de construire dans le sens d'une simplification et de raccourcissement des délais de traitement des dossiers y afférents ;
- la révision en hausse du quantum des peines en matière d'infractions relatives à l'urbanisme et à l'habitat.

Comportant 240 articles répartis en six Livres, la présente loi reprend et développe ces lignes directrices.

Tel est l'objet de la présente loi.



ASSEMBLEE NATIONALE

LOI n° 2015-052

relative à l'Urbanisme et à l'Habitat

L'Assemblée nationale a adopté en sa séance du 16 décembre 2015, la loi dont la teneur suit :

LIVRE PREMIER DES REGLES GENERALES D'URBANISME

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE PREMIER DEFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

Article premier.- En application des dispositions de l'article 95 de la Constitution, la présente loi fixe les règles applicables en matière d'urbanisme et d'habitat.

Elle détermine les règles générales relatives à la gestion de l'espace, l'aménagement urbain et l'utilisation du sol et définit les dispositions s'appliquant à la gestion des actes d'urbanisme et de construction dans le cadre de la politique de développement économique, social et d'aménagement du territoire ainsi que de la protection de l'environnement et du paysage.

Elle vise à apporter des réponses concrètes et rationnelles aux problèmes liés à l'organisation spatiale et à ceux relatifs à l'aménagement du territoire, notamment à la planification et à la gestion urbaine, sous-tendant l'amélioration des conditions de vie des populations et l'assise des bases de production des richesses à travers un développement planifié et durable, et conciliant la modernité et la mise en valeur de l'identité nationale et des spécificités régionales et locales.

Article 2.- Au sens de la présente loi, l'urbanisme s'entend de l'art et la technique de construire, d'organiser et d'aménager les villes suivant les règles de commodité, de l'esthétique et de l'hygiène. L'urbanisme recouvre les études du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation des villes et de leur territoire.

L'habitat est le cadre et les conditions de groupement des établissements humains.

L'aménagement du territoire est l'ensemble des actions visant à disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les habitants et leurs activités, les constructions, les équipements et les infrastructures, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques voire stratégiques.

On entend par ville une zone agglomérée présentant une concentration démographique et une continuité des bâtis ; assurant une certaine fonction administrative, économique, territoriale et culturelle et animée par une dynamique évolutive dans le temps et dans l'espace.

Les critères de définition et de classement en tant que ville, ainsi que la liste des villes sur le territoire national sont définis par voie réglementaire du ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 3.- Les règles fixant les dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'habitat sont fondées sur les principes directeurs tels qu'énumérés ainsi qu'il suit :

- décentralisation des pouvoirs, compétences et attributions aux Collectivités Territoriales Décentralisées en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et de construction.
- application du règlement national d'urbanisme tel que prévu par la présente loi pour la gestion des actes d'urbanisme et de construction en l'absence ou non d'un plan d'urbanisme ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Article 4.- La présente loi définit également les outils nécessaires à la mise en œuvre desdits actes d'urbanisme notamment en matière foncière, financière et institutionnelle.

Elle fixe les pouvoirs, les compétences et les attributions des différents intervenants dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat.

CHAPITRE II DE L'ORGANISATION

Section première Du rôle du Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat

Article 5.- Le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat met en œuvre la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire, notamment d'urbanisme et d'habitat.

A ce titre, il en assure la coordination et la mise en cohérence des stratégies d'intervention des différents départements ministériels et des Collectivités Territoriales Décentralisées.

Article 6.- Avec le concours de ses services déconcentrés, le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat appuie les actions des différents départements ministériels intéressés et des Collectivités Territoriales Décentralisées et prend toutes dispositions permettant de renforcer la structure des décisions face à l'évolution démographique, technique, culturelle, économique, sociale et environnementale.

La désignation et les attributions des représentants des services susmentionnés sont fixées par voie réglementaire.

Article 7.- Le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat veille à ce que les plans d'urbanisme soient établis en tenant compte des orientations, notamment du Schéma National d'Aménagement du Territoire et des Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire.

Il soutient toutes les initiatives des Collectivités Territoriales Décentralisées pour la mise en place et la mise en œuvre des outils de planification territoriale.

Il veille à la gestion cohérente de l'espace métropolitain avec le concours des Collectivités Territoriales Décentralisées concernées.

La procédure d'instruction desdits outils de planification territoriale est définie par voie réglementaire.

Section II

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

Article 8.- Il est institué un comité consultatif dénommé « *Comité National de l'urbanisme et de l'habitat* ».

Ledit Comité est consulté sur toutes les questions intéressant les grandes options d'aménagement du territoire à urbaniser et de donner son avis technique dans le cadre de ses attributions sur :

- la politique en matière d'urbanisme ;
- la politique de l'habitat.

Il est obligatoirement consulté sur les projets de plan d'urbanisme des Communes chefs-lieux de Province, des villes de plus de 200000 habitants et des Communes à statut particulier.

En cas de divergence de vue entre les initiateurs de projet et le Comité, le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat statue sur l'approbation ou la rectification du projet de plan d'urbanisme.

La composition, les modalités de fonctionnement et les attributions du Comité sont fixées par voie réglementaire.

Section III

Du Comité Provincial de l'Urbanisme et de l'Habitat

Article 9.- Il est institué dans chaque Province un comité consultatif dit « *Comité Provincial de l'Urbanisme et de l'Habitat* ».

Son avis est obligatoire sur les projets de plan d'urbanisme des Communes chefs-lieux de Région, autres que les chefs-lieux de Province.

En cas de divergence de vue entre les initiateurs de projet et le Comité, le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat statue sur l'approbation ou la rectification du projet de plan d'urbanisme.

La composition, les modalités de fonctionnement et les attributions du Comité sont fixées par voie réglementaire.

Section IV

Du Comité Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat

Article 10.- Il est institué dans chaque Région un comité consultatif dit « *Comité Régional de l'Urbanisme et de l'Habitat* ».

Son avis est obligatoire sur les projets de plan d'urbanisme des Communes, autres que celles visées aux articles 7 et 8 ci-dessus.

En cas de divergence de vue entre les initiateurs de projet et le Comité, la Province statue sur l'approbation ou la rectification du projet de plan d'urbanisme.

La composition, les modalités de fonctionnement et les attributions du Comité sont fixées par voie réglementaire.

Section V

Du principe de la compétence des Communes pour établir le plan d'urbanisme

Article 11.- Les plans d'urbanisme sont établis sur l'initiative des Communes ou des groupements de Communes.

Les services déconcentrés de l'Etat sont mis à la disposition des Communes ou des groupements de Communes, pour élaborer, modifier ou réviser les plans d'urbanisme.

Article 12.- Il est institué, dans chaque Commune, une commission d'urbanisme ayant pour missions principales :

- d'examiner les affaires communales en matière d'aménagement du territoire, de gestion foncière et de gestion urbaine ;
- de suivre les travaux d'élaboration des plans d'urbanisme et de leur mise en œuvre ;
- d'assister et de conseiller le Maire et les élus municipaux et communaux en matière d'urbanisme.

Cette commission est présidée par le Maire et composée de représentants du Conseil et du bureau exécutif et de représentants des diverses entités telles que les services techniques des Ministères sectoriels intéressés, les acteurs économiques, les notables et la société civile.

CHAPITRE III

DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Section première

Dispositions générales

Article 13.- Le règlement national d'urbanisme mentionné dans le présent chapitre s'applique dans toutes les Communes dotées ou non de plans d'urbanisme. En outre, il constitue la règle de base dans toute élaboration d'un plan d'urbanisme et l'établissement des règlements d'urbanisme communaux.

Article 14.-, Le Maire délivre le permis de construire, le permis de lotir et/ou de démolir en utilisant le règlement national d'urbanisme sans préjudice de l'application des prescriptions nationales et des prescriptions particulières régissant certaines parties du territoire et certains secteurs d'activités.

Section II

De la localisation et de la desserte des constructions

Article 15: Le permis de construire doit être refusé :

- si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- si le constructeur ne peut justifier de son droit de propriété ou d'une autorisation du propriétaire.

Article 16 : La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, toutes zones inondables peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales dégageant la responsabilité de la puissance publique.

Article 17 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont établies, notamment

en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut être subordonné :

1° A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

2° À la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Article 18 : A- Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction à usage d'habitation, commerciale, industrielle, agricole, si elle doit être édifiée à moins de :

- Quinze mètres minimum de part et d'autre de l'axe des routes nationales, ainsi que de l'axe des voies structurantes inscrites sur une liste publiée par décret à l'initiative du Ministre des travaux publics,
- Dix mètres minimum de part et d'autre de l'axe des routes provinciales et régionales ainsi que de l'axe des voies structurantes inscrites sur une liste publiée par arrêté du représentant de l'Etat auprès de la région.

B – Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction, si elle doit être édifiée à moins de :

- cinq mètres minimum de part et d'autre de l'axe d'une voie communale à sens unique ;
- dix mètres minimum de part et d'autre de l'axe d'une voie communale à double sens ;
- deux mètres minimum de part et d'autre de l'axe d'une ruelle ;
- un mètre minimum de part et d'autre de l'axe d'une voie piétonne ;

Section III

De l'implantation et du volume des constructions

Article 19.- Le permis de construire ne peut être accordé pour une construction que dans les cas suivants :

- elle est édifiée sur un terrain de plus de 150 m² ;
- la largeur de la parcelle ne doit pas être inférieure à dix mètres pour être constructible ;
- la hauteur de la construction ne doit pas dépasser H=L ;
- la surface bâtie ne doit pas être supérieure à 70% de la parcelle.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation ou leur importance, imposent la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors proportion avec les ressources actuelles, il peut toutefois être délivré sous réserve d'un accord entre le demandeur et la commune.

Article 20.- En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés 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 peut exiger :

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 de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

4° la constitution d'une association syndicale chargée du remembrement des terrains, de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article 21.- Lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte du Schéma National de l'Aménagement du Territoire ou du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire ainsi que des directives d'aménagement national arrêtées par le gouvernement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de ces prescriptions spéciales.

Article 22.- Le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire en termes de volume et d'usage suivant des prescriptions communales.

Article 23.- 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Article 24.- En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel, ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Le lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés doivent être desservis par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles ont subi un pré traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Section IV

De l'aspect des constructions et de la tenue décente des propriétés

Article 25.- Les constructions doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente 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'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles le permis de construire est exigé peuvent être soumis à des règles qui sont fixées, pour une ou plusieurs Communes, par des règlements municipaux et communaux de construction.

Toutefois, pour les constructions édifiées en retrait de l'alignement de la voie publique, la clôture au droit de la façade sur rue peut être remplacée par un écran de verdure, ou sur autorisation du Maire, par un aménagement complémentaire du trottoir sur toute la surface du terrain ainsi mis à la disposition des piétons. L'aménagement est au frais du propriétaire.

Article 26.- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiment à caractère industriel et commercial sur front ouvert à la voie publique est subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

Section V

Des normes d'équipement

Article 27.- Les normes d'équipement sont déterminées dans le cahier des charges annexé au plan d'aménagement ou au plan de lotissement, selon le cas.

Les grilles de référence et le seuil de superficie du terrain concerné sont définis par voie réglementaire.

TITRE II

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

DU PLAN D'URBANISME

Section première

Définition

Article 28.- Le plan d'urbanisme détermine les conditions permettant, d'une part, d'optimiser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'infrastructures et d'équipements.

Le plan d'urbanisme est un outil de gestion de la croissance urbaine et d'aménagement des espaces urbains.

Les espaces métropolitains sont tenus d'élaborer un plan d'orientation stratégique pour le développement dont l'objet, le contenu et la procédure d'instruction sont fixés par voie réglementaire.

Section II **Du plan d'urbanisme directeur**

Sous-section I *Du champ d'application*

Article 29.- Le plan d'urbanisme directeur fixe les orientations stratégiques d'une agglomération dont le développement doit faire l'objet d'une étude globale par suite de l'interdépendance de ses différentes composantes spatiales sur les plans économique, social et environnemental.

Ladite agglomération peut comprendre une ou plusieurs Communes urbaines et/ou partie ou totalité d'une ou plusieurs Communes rurales limitrophes.

Le plan d'urbanisme directeur détermine la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des équipements et infrastructures, en particulier de transports, la localisation des services et activités importants.

Au regard des prévisions en matière d'expansion démographique et de besoins en habitat, emplois et équipements, il fixe les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés.

Article 30.- Le plan d'urbanisme directeur fixe les orientations des quinze prochaines années et est établi en tenant compte des orientations du Schéma National de l'Aménagement du Territoire et du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

Sous-section II *De l'objet du plan d'urbanisme directeur*

Article 31.- Dans l'agglomération concernée, le plan d'urbanisme directeur contient notamment les indications suivantes :

- les objectifs et les options d'aménagement pour les nouveaux territoires à urbaniser et les priorités de leur ouverture à l'urbanisation ;
- les territoires où toute urbanisation est interdite ;
- les terres agricoles et les zones forestières à préserver ;
- les territoires à préserver, tels que les sites naturels, historiques ou archéologiques ;
- les périmètres d'aménagement foncier ;
- la programmation des équipements et des voiries structurants ;
- les grands équipements ;
- les principes d'organisation des transports et des déplacements ;
- les territoires dans lesquels l'Etat, les Communes ou les établissements publics peuvent constituer des réserves foncières ;
- les principes d'assainissement et les principaux points de rejet des eaux usées et les emplacements destinés au dépôt des ordures ménagères.

Le plan d'urbanisme directeur détermine également la part des logements sociaux à prévoir dans chacun des secteurs et les parties du territoire dans lesquelles sera établi un plan d'urbanisme de détail.

Article 32.- Le plan d'urbanisme directeur est constitué des documents suivants :

- des documents graphiques comprenant des cartes à l'échelle 1/10000, cotées et géo référencées suivant le système de coordonnées nationales indiquant notamment :

- les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, l'ordre de leur ouverture, leur vocation principale et les densités prévues ;
 - le tracé des principales voies de grande circulation à conserver, à modifier ou à créer avec leur emprise, leur largeur et leurs caractéristiques ;
 - les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général ;
 - les secteurs où toute urbanisation est interdite ;
 - les avants projets directeurs d'alimentation en eau et assainissement ;
 - le périmètre des réserves foncières ;
 - le plan de nivellement.
- des documents écrits indiquant :
- l'énoncé de la vision stratégique du développement urbain, économique, environnemental, culturel et social ;
 - pour chaque secteur à couvrir par un plan d'urbanisme de détail, les principaux objectifs à atteindre et la taille de la population résidente à accueillir ou à maintenir ;
 - pour chaque secteur de projet opérationnel, la nature du projet, les principaux objectifs à atteindre, les principales activités à générer, la taille de la population résidente, et le cas échéant, l'investissement prévisible et les partenaires concernés ;
 - les coûts approximatifs des divers investissements, équipements et infrastructures proposés dans le plan d'urbanisme au cours des cinq années subséquents ;
- un règlement fixant :
- les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol justifiées par le caractère de la Région ou de l'agglomération considérée ou les nécessités générales ou locales, ainsi que les nécessités de la protection civile ou du fonctionnement des services publics ;
 - l'obligation de réaliser, en tant que de besoin, des études d'impact environnemental pour la réalisation des travaux ou l'implantation des équipements spécifiques.

Ces servitudes peuvent, le cas échéant, comporter l'interdiction de construire.

Section III **Du plan d'urbanisme de détail**

Sous-section I *Du champ d'application*

Article 33.- Le plan d'urbanisme de détail étudie des secteurs particuliers du plan d'urbanisme directeur ou de la Commune en fonction des nécessités propres aux secteurs ou quartiers intéressés.

Destiné à l'usage local, l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détail est précédée de l'établissement du Plan Local d'Occupation Foncière du secteur ou du quartier concerné ou à défaut du plan de repérage.

Les projets et les orientations des plans d'urbanisme de détail doivent être cotés et géo référencés suivant le système de coordonnées nationales.

Sous-section II *De la portée, de l'objet et du contenu du Plan d'urbanisme de détail*

Article 34.- Le plan d'urbanisme de détail fixe, dans une perspective de dix ans, selon la spécificité du territoire auquel il s'applique, les règles d'utilisation du sol et définit :

- les modes particuliers d'utilisation du sol et les densités de son occupation ;
- l'aménagement et le développement des quartiers ;
- les actions de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les délimitations des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires ;
- les secteurs où l'Etat et les Communes peuvent constituer des réserves foncières ;
- les secteurs de sauvegarde et les zones tampons ;
- les modalités de prévention des pollutions et nuisances de toute nature ;
- le tracé des voies publiques principales, secondaires et tertiaires, les voies réservées aux interventions en cas d'incendie, ainsi que leur emprise et leurs caractéristiques, à l'exclusion des voies ne devant servir qu'à la desserte des immeubles ;
- les règles et servitudes de constructions justifiées par le caractère des lieux ou les nécessités du fonctionnement des services publics ;
- l'avant-projet détaillé d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier intéressé ;
- le devis estimatif des opérations prévues par le plan ;
- l'ordre d'urgence des opérations prévues audit plan ;
- les emplacements des bouches d'incendie ;
- les périmètres de sécurité des sites stratégiques tels que les casernes et les espaces de manœuvres militaires.

Article 35.- Le plan d'urbanisme de détail est constitué des documents suivants :

- des documents graphiques comprenant :
 - un plan d'utilisation du sol et une carte foncière ou Plan Local d'Occupation Foncière à une échelle de 1/2000^{ème} ;
 - un plan des voiries avec classification des voies existantes, celles à élargir ou à créer avec leurs emprises respectives à la même échelle que le plan d'utilisation du sol ;
 - un plan du réseau d'assainissement du quartier établi par rapport au plan des voiries avec classification des canalisations existantes et celles à créer avec leurs emprises respectives ;
 - un plan du réseau d'alimentation en eau potable et en électricité du quartier ou du secteur intéressé ;
 - une carte de localisation des équipements publics existants et ceux à installer, des réserves foncières créées (échelle de 1/5000^{ème} à 1/1000^{ème}) ;
 - un plan indiquant le périmètre des réserves foncières, des zones d'aménagement concerté et des zones d'aménagement différé ;
 - un plan indiquant le périmètre des zones de protection du patrimoine architectural et paysage urbain historique ;
 - un plan de nivellement.
- des documents écrits comprenant notamment :
 - un règlement d'urbanisme définissant les règles d'utilisation du sol et de sauvegarde des zones protégées, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent, les dispositions pérennes, un programme d'exécution des principaux réseaux d'infrastructure et des équipements publics ;
 - une évaluation du coût de réalisation des infrastructures et des équipements publics programmés ;

- un guide d'utilisation et de lecture des documents.

Des spécifications particulières peuvent être exigées dans le cas des plans d'urbanisme de détail des quartiers à restructurer.

Section IV

Du plan d'orientation stratégique

Sous-section I

Du champ d'application

Article 36.- Il est établi, dans les conditions prévues par la présente section, un plan d'orientation stratégique à l'échelle d'une agglomération.

Le plan d'orientation stratégique est élaboré pour l'espace métropolitain.

Sous-section II

De l'objet du plan d'orientation stratégique

Article 37.- Le plan d'orientation stratégique définit la vision stratégique et les grandes orientations pour le développement spatial, social et économique de l'espace métropolitain d'une agglomération.

La composition et les modalités d'élaboration et de révision du plan d'orientation stratégique sont définies par voie réglementaire du ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

CHAPITRE II

DE L'ELABORATION, DE L'INSTRUCTION, DE LA REVISION ET DES MESURES DE SAUVEGARDE

Section première

De l'élaboration, de l'instruction et de l'approbation du plan d'urbanisme

Sous-section I

Généralités

Article 38.- Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est élaboré ou révisé à l'initiative des Communes ou de groupement de Communes présentant des intérêts économiques et sociaux communs.

Le périmètre du plan d'urbanisme directeur ou de détail tient ainsi compte des groupements de Communes existants.

Au vu de la délibération du Conseil de la Commune ou sur proposition des Conseils des deux tiers au moins des Communes intéressées, représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, le périmètre est défini par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région concerné, valant ouverture d'une enquête monographique, foncière et d'habitat.

Cet arrêté est porté à la connaissance du public par affichage dans les agglomérations considérées et par insertion au *Journal officiel*.

Article 39.- Les Communes confient dans le périmètre mentionné à l'article précédent la réalisation de l'enquête monographique, foncière et d'habitat à l'organisme public de coopération intercommunale ou au service en charge de l'urbanisme et de l'habitat ou à un homme de l'art désigné dans l'arrêté notamment un urbaniste ou un architecte.

L'enquête établit un inventaire précis de l'état actuel du territoire à aménager, notamment les statuts fonciers et le mode d'occupation foncière dans la zone d'étude et des zones d'extension, l'état des lieux sociodémographique, économique et urbanistique au moment de l'enquête.

Les services publics et les représentants des collectivités publiques sont tenus de mettre à la disposition de l'enquêteur tous les documents et renseignements nécessaires à l'élaboration du rapport d'enquête.

Article 40.- Le plan d'urbanisme est élaboré immédiatement après établissement du rapport d'enquête soit par le service public compétent, soit par un cabinet d'études répondant aux critères requis soit par l'homme de l'art désigné à cet effet, notamment un urbaniste ou un architecte soit par un service spécialisé de l'organisme public de coopération intercommunale qui associe à cette élaboration l'Etat, la Province et la Région.

Article 41.- Les techniciens et toutes autres personnes appelés à avoir communication des documents et des renseignements relatifs à la préparation des plans d'urbanisme sont tenus au secret professionnel.

Sous-section II
De l'instruction et de l'approbation du plan d'urbanisme directeur
ou du plan d'urbanisme de détail

Article 42.- Le projet de plan d'urbanisme directeur ou de détail est présenté, par l'autorité compétente prévue à l'article 35 ci-dessus, pour avis, à la commission d'urbanisme de la Commune intéressée, avant d'être soumis à la délibération du Conseil de la Commune. Cet avis est réputé favorable si la délibération n'intervient pas dans un délai de un mois après transmission du projet de plan d'urbanisme.

Dans le cas où le plan d'urbanisme intéresse le territoire d'un organisme de coopération intercommunale, l'organe délibérant de cet organisme donne son avis avant celui des Communes intéressées.

Les avis et observations des Conseils de la Commune ou de l'organe délibérant de l'organisme de coopération intercommunale sont intégrés dans le projet de plan d'urbanisme directeur ou de détail par l'homme de l'art ou le service public compétent.

Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite soumis à une enquête de commodo et incommodo décidée par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région, conformément aux dispositions de la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de groupement de Communes, lorsque, dans un délai de un mois après la transmission qui lui a été faite, le Conseil de l'une des Communes membres estime que le projet de plan d'urbanisme est de nature à compromettre l'un de ses intérêts essentiels en lui imposant, notamment des nuisances ou des contraintes excessives, il le porte à la connaissance de l'organisme public et de l'autorité compétente par une décision motivée.

Article 43.- L'autorité compétente fait établir les modifications éventuelles issues de l'enquête publique dans un délai de un mois, et soumet le projet de plan d'urbanisme modifié à l'organe consultatif compétent visé aux articles 7, 8 et 9 ci-dessus.

Article 44.- Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est approuvé par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région, après avis du Comité Régional d'Aménagement du Territoire, dans un délai ne dépassant pas deux mois à compter de la date à laquelle le plan d'urbanisme lui a été soumis. Cet arrêté est porté à la connaissance du public par tous moyens appropriés.

Pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme, les Collectivités concernées doivent transmettre au Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat le plan d'urbanisme approuvé en vue de la déclaration d'utilité publique.

Le plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé est mis à la disposition du public par tous moyens appropriés et par les soins de la Région et de la ou des Communes concernées.

Section II

De la révision des plans d'urbanisme

Article 45.- La révision des plans d'urbanisme a lieu dans les formes prescrites ci-dessus pour leur établissement.

L'autorité compétente procède obligatoirement, en liaison avec les Communes concernées, tous les cinq ans, à l'évaluation de l'exécution des orientations des plans d'urbanisme, des investissements et réalisations publics qui en découlent et le cas échéant à la reconduction, ou la révision partielle dudit plan.

Pendant la période de révision, le plan d'urbanisme demeure en vigueur et les mesures de sauvegarde seront appliquées en vue de la réalisation du plan d'urbanisme révisé.

Pendant la même période, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions du plan d'urbanisme en cours de révision, accorder des 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 d'urbanisme révisé.

La décision de la révision du plan d'urbanisme déjà approuvé est prise par délibération du Conseil de la Commune ou de l'organe délibérant du groupement de Communes, après avis de la commission d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision totale au bout de quinze ans.

Article 46.- Les modifications apportées à un plan d'urbanisme déjà approuvé ont lieu dans les formes et procédures prévues pour l'approbation du plan d'urbanisme lui-même et par la même autorité.

Toutefois, lorsque les modifications envisagées sont de faible importance n'entraînant aucune atteinte au droit de propriété, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

Section III

Des mesures de sauvegarde

Article 47.- Des mesures de sauvegarde sont applicables dans le périmètre d'élaboration ou de révision de plan d'urbanisme, entre la date de publication de l'arrêté portant ouverture de l'enquête monographique et la date d'approbation du plan d'urbanisme.

Cette période de sauvegarde ne pourra dépasser un délai de dix-huit mois. Passé ce délai, les restrictions imposées pour les transactions immobilières et la délivrance des permis de construire pour les travaux privés et publics tomberont de plein droit. Une nouvelle procédure d'instruction du plan d'urbanisme ne pourra être ouverte qu'un an après l'expiration de cette période de dix-huit mois.

Article 48.- Pendant la période de sauvegarde instituée, toutes les transactions immobilières et la délivrance des permis de construire pour les travaux dans le périmètre soumis à l'étude sont subordonnées à une autorisation préalable d'une commission ad hoc dont les membres sont désignés par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat sur proposition du Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée.

Article 49.- Dans le cas où une transaction immobilière ou des travaux sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, le Représentant de l'Etat auprès de la Région intéressée, sur proposition du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et après avis de la commission ad hoc prévue à l'article précédent, peut décider par un arrêté motivé qu'il sera sursis à statuer sur la demande. Cet arrêté devra être notifié dans les deux mois à compter du jour de dépôt de la demande auprès de la mairie.

Pour les mêmes motifs, il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements touristiques, industriels et autres établissements classés. Ces dispositions sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

Article 50.- Pendant la période dite de sauvegarde, tous travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics, sont soumis à l'autorisation du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis de la commission d'urbanisme.

Le service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat dispose d'un délai de trente jours pour statuer sur la demande.

Toutefois, des arrêtés conjoints du Ministère en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des départements intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sont exemptés de l'autorisation prévue à l'alinéa premier du présent article.

Article 51.- Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde doivent être motivées.

A compter de la date de la parution du décret ou de l'arrêté d'approbation du plan d'urbanisme, lesdites décisions ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au plan.

Article 52.- En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder un délai de dix-huit mois.

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 délais requis en la matière.

CHAPITRE III **DES MESURES D'EXECUTION DES PLANS D'URBANISME**

Section première **Généralités**

Article 53.- Dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme, aucun travail public ou privé ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ledit plan.

Si les constructions ne sont pas conformes au plan d'urbanisme, le Maire procède à leur démolition conformément aux dispositions des articles du Titre V de la présente loi.

Article 54.- Au cas où une construction est projetée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du plan d'urbanisme, le permis de construire est délivré conformément aux nouveaux alignements de cette voie ou de cette place.

Article 55.- Pour toute parcelle de terrain objet de construction d'infrastructure ou équipement public, le propriétaire peut demander à la Commune ou à l'établissement public au profit duquel ledit terrain a été réservé, de procéder à son acquisition avant l'expiration

d'un délai de cinq ans à dater de la décision de refus du permis de construire, ce refus étant supposé notifié dans les délais réglementaires requis.

A défaut d'accord amiable sur la vente ou tout autre mode de compensation, le terrain doit être exproprié dans les mêmes délais.

S'il n'a pas été procédé à l'achat ou à l'expropriation dans ledit délai, le propriétaire peut mettre l'administration ou la Commune qui bénéficiera de la réserve, en demeure d'y procéder dans un délai de trois mois, à l'expiration duquel, il reprend la libre disposition de son terrain.

Article 56.- Si une construction à usage d'habitation doit être édifiée sur une parcelle que l'exécution du plan d'urbanisme rendrait riveraine d'une voie ou place à créer, le permis de construire ne peut être accordé que lorsque cette voie ou cette place a été aménagée conformément au projet de la Commune intéressée, au moins pour le tronçon compris entre la construction à édifier et une des voies publiques avoisinantes de manière que soit aménagé un accès à la construction.

En cas d'inaction de la collectivité publique, les propriétaires intéressés peuvent exécuter à leurs frais les travaux d'aménagement de la voie.

Article 57.- Aucune dérogation aux coefficients d'emprise au sol et d'utilisation du sol ne peut être accordée en dehors du cas prévu à l'article 58 ci-dessous.

Article 58.- Lorsque le dépassement est nécessaire pour satisfaire, soit à des prescriptions d'urbanisme, soit à un impératif d'ordre architectural et économique, le propriétaire peut être autorisé à dépasser le coefficient d'emprise au sol et/ ou le coefficient d'utilisation du sol s'il accepte de participer à un fonds de concours qui devra être ouvert au nom de la Commune pour la réalisation d'espaces libres ou d'espaces verts sur le territoire de la même Commune. Le montant et les modalités de la participation au fonds de concours seront déterminés par arrêté du Ministre chargé des finances pris sur proposition de la Commune.

Le coefficient d'emprise au sol est déterminé par le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation du sol est défini par le rapport de la surface cumulée des planchers comptée hors œuvre, à la surface de la parcelle.

Article 59.- Dans les propriétés pour lesquelles il aura été constaté que la surface de plancher comptée hors œuvre, déjà construite, excède la capacité maximum de construction résultant du coefficient d'utilisation du sol et du coefficient d'emprise au sol, la délivrance du permis de construire relatif à la rénovation, la réhabilitation ou aux nouvelles constructions est subordonnée à la démolition, dans la même propriété, d'une surface de plancher comptée hors œuvre, au moins égale à celle dont la construction est projetée.

A la demande du permis de construire doit être joint un plan d'ensemble comportant l'indication des démolitions projetées.

La décision est prise par la Commune sur avis conforme du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat qui doit être émis dans le délai de quinze jours après la réception du dossier.

Le permis de construire est accordé sous réserve de l'exécution des démolitions prévues au plan.

Article 60.- Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ou exhaussement du sol, de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris qu'après une étude environnementale conformément à la réglementation en vigueur et une autorisation de la Commune après avis conforme du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 61.- Les autorisations de lotissement ne peuvent être accordées que si ces lotissements sont conformes au plan d'urbanisme.

Article 62.- L'autorisation concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes pour l'ouverture des établissements touristiques, industriels ou autres classés, ne peut être accordée que si les installations sont conformes au plan d'urbanisme et ont fait l'objet d'étude environnementale et prévoient des mesures de protection de l'environnement par le traitement sans danger des déchets éventuels, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Article 63.- Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics, ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa du service en charge de l'urbanisme et de l'habitat constatant leur conformité avec le plan d'urbanisme.

Ce dernier dispose d'un délai de trente jours pour accorder ou non ce visa, à compter de la date de dépôt du dossier.

Article 64.- Pour les besoins des installations ou équipements d'intérêt collectif non prévus dans le plan d'urbanisme, les terrains privés titrés nécessaires pour leur réalisation peuvent être déclarés d'utilité publique par décret pris en Conseil du Gouvernement, sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, après enquête publique et dans les formes fixées par la procédure d'expropriation.

Section II

De la conservation et de la création d'espaces boisés et d'espaces protégés

Article 65.- Sans préjudice des dispositions légales en matière forestière, la conservation et création d'espaces boisés prévues par le plan d'urbanisme et tous travaux s'y rapportant sont soumis au régime de l'autorisation préalable du Chef de Région après avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans le cas où la sauvegarde ou le développement d'un bois, forêt ou parc classé par le plan d'urbanisme comme espaces boisés à conserver ou à développer nécessite des travaux de boisement, de reboisement ou la réalisation d'équipement, l'acquisition desdits bois, forêt ou parc par voie d'expropriation, à défaut d'accord amiable, peut être déclarée d'utilité publique.

Section III

De l'indemnisation des servitudes

Article 66.- N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées, par application de la présente loi, en matière de voirie, d'hygiène, d'esthétique ou pour d'autres objets, notamment l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la répartition des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par la juridiction administrative qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE UNIQUE
DE LA PROTECTION DU LITTORAL ET DES ZONES LACUSTRES

Article 67.- Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones en raison de leurs caractéristiques naturelles, architecturales, esthétiques et de sécurité, et en l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un schéma d'aménagement communal approuvé, il est interdit de construire à une distance inférieure à vingt-cinq mètres de largeur le long du rivage de la mer tel que prévu par la législation sur le domaine public et ce, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Cette distance peut être augmentée dans les zones menacées d'érosion marine et chaque fois que la nécessité de protection du littoral l'impose et ce, par décret sur proposition du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis du Ministre en charge de l'environnement.

Cette distance est également fixée dans les zones couvertes par un plan d'urbanisme approuvé en fonction de la situation particulière de chaque zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux activités économiques à proximité du rivage de la mer, auquel cas, leur implantation est soumise à une autorisation spéciale du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis des Ministères concernés.

Les modalités d'application du présent article feront l'objet d'arrêté conjoint du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des Ministres concernés.

Article 68.- Les dispositions des textes en vigueur concernant la protection des zones lacustres, rivières et étangs sont applicables en matière de délivrance de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article feront l'objet d'arrêté conjoint du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des Ministres concernés.

LIVRE II
DE L'AMENAGEMENT FONCIER

TITRE PREMIER
DES RESERVES FONCIERES

CHAPITRE UNIQUE
DE LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES

Article 69.- L'Etat, les Collectivités Territoriales Décentralisées ou leurs groupements y ayant vocation, peuvent constituer des réserves foncières destinées à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis par l'article 70 ci-dessous. Les modes d'acquisition des immeubles relèvent du droit commun.

Le cas échéant, les établissements publics, auxquels le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique sont délégués, peuvent également concourir à ces objectifs.

Article 70.- En l'absence d'un plan d'urbanisme, ou lorsque ces documents n'ont pas prévu de périmètre de réserve foncière, ceux-ci peuvent être définis par arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région après avis de la Commune ou groupement de Communes intéressées. Le plan topographique s'y rapportant est annexé audit arrêté.

La constitution est soumise à une enquête de commodo et incommodo.

Article 71.- La personne publique qui s'est rendu acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Article 72.- Les procédures d'acquisition, les délais ainsi que la réalisation des réserves foncières sont définis par voie réglementaire.

TITRE II

DU DROIT DE PREEMPTION

CHAPITRE PREMIER

DU CHAMP D'APPLICATION

Article 73.- L'exercice des droits de préemption prévu par le présent titre est fondé sur la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, à l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, au développement du loisir et du tourisme, à la réalisation d'équipements collectifs, à la lutte contre l'insalubrité, à la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et terrain réservé.

Article 74.- Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé et lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision se réfère aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

CHAPITRE II

DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

Section première

De la création et du périmètre des zones d'aménagement différé

Article 75.- Des zones d'aménagement différé non prévus par le plan d'urbanisme peuvent être créées en dehors des zones urbaines et des zones d'urbanisation future par décision du Représentant de l'Etat auprès de la Région intéressée, sur proposition motivée de la Commune ou de l'organisme public de coopération intercommunale et les services de l'Etat ayant les compétences en matière de réalisation d'opération d'aménagement.

Article 76.- Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la Commune ou l'organisme public compétent, le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée prend un arrêté définissant le périmètre de la zone.

A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit d'acquisition prioritaire est ouvert dans le périmètre soit à l'Etat, soit à une collectivité publique, soit à un établissement public y ayant vocation, soit à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement.

L'acte réglementaire créant la zone désigne le ou les titulaires du droit d'acquisition prioritaire.

Article 77.- Le droit d'acquisition prioritaire prévu à l'article précédent peut être exercé pendant une période de cinq ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Article 78.- Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté définissant le périmètre de la zone, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à l'article 74 précédent, la date de publication de l'arrêté définissant le périmètre se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de cinq ans pendant lequel le droit d'acquisition prioritaire peut être exercé.

Article 79.- Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision d'acquisition prioritaire seront, s'ils sont compris dans le périmètre, cédés au titulaire du droit d'acquisition prioritaire. S'ils ne sont pas compris dans le périmètre, les biens immobiliers seront rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause dans le délai de un an à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les dispositions relatives à la rétrocession de biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté définissant le périmètre de la zone devient caduc.

Section II

De l'objet du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé

Article 80.- Font l'objet d'un droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé :

- tout immeuble ou ensemble de droits réels donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux sous quelque forme que ce soit ;
- les cessions de droit indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coïndivisaires, ainsi que les cessions de tantième contre remise de locaux à construire ;
- en cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation- partage.

Article 81.- Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé ou définissant son périmètre, d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause peut proposer au titulaire le droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction administrative selon les règles de l'expropriation.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction administrative.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

En l'absence de paiement ou de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause qui en reprennent la libre disposition, sur demande de ceux- ci.

Une attestation est délivrée par le Représentant de l'Etat auprès de la Région de Région concerné pour prouver que le bien n'est plus soumis au droit de préemption de la zone d'aménagement différé.

Section III

De la procédure de préemption dans les zones d'aménagement différé

Sous-section première

De la déclaration d'intention d'aliéner

Article 82.- Toute intention d'aliénation de bien défini dans le périmètre de la zone d'aménagement différé est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la Commune du ressort, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions d'aliénation projetée, ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou de sa mise à prix.

Le silence du titulaire de droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

La déclaration en trois exemplaires est adressée à la Mairie par pli recommandé avec demande d'accusé de réception, ou déposée contre décharge.

Le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée et le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat en sont destinataires.

La procédure suivie concernant le paiement du bien concerné et l'ouverture du droit de rétrocession sont celles prévues par l'article 78 ci-dessus.

Sous-section II

Du contrôle de l'utilisation des biens objet de droit de préemption

Article 83.- La Commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Le titulaire du droit de préemption notifie sans délai au Maire les éléments d'information à transcrire sur le registre des biens préemptés.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

LIVRE III

DE L'AMENAGEMENT URBAIN

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre unique

Champ d'application et définition

Article 84.- Les actions ou opérations d'aménagement urbain ont notamment pour objet de :

- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- restructurer de quartiers ;
- réaliser un ou des programmes de rénovation urbaine ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des activités sociales, culturelles, et touristiques ;
- réaliser des équipements publics ;

- lutter contre l'insalubrité publique ;
- réaliser des opérations d'assainissement ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine historique ou architectural et les espaces naturels ;
- créer des villes ou quartiers nouveaux.

Les actions ou opérations d'aménagement citées ci-dessus concernent les zones d'aménagement concerté ou le lotissement prévu au titre II du présent livre.

Article 85.- L'aménagement urbain, au sens de la présente loi, désigne l'ensemble des actes des collectivités publiques, des organismes publics de coopération intercommunale et de l'Etat ou de son représentant qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part à mener ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'article précédent et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

TITRE II DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

CHAPITRE PREMIER DE LA CONCERTATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Article 86.- Le Conseil de la Commune ou l'organe délibérant de l'organisme public de coopération intercommunale s'assure que les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ont été associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, avant :

- toute opération d'aménagement réalisée par la Commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la Commune ;
- toute création, à l'initiative de la Commune, d'une zone d'aménagement concerté et de lotissement.

CHAPITRE II DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Section première Dispositions générales

Article 87.- Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de la maîtrise de l'occupation des sols ;
- de la mise à disposition, à des utilisateurs publics ou privés, de parcelles de terrains viabilisés pouvant être affectés à l'habitat, à des activités économiques, sociales, culturelles ou de loisirs ;
- de la revalorisation des tissus urbains existants par des actions de rénovation, de restructuration et de réhabilitation ;

Article 88.- La zone d'aménagement concerté peut se situer au centre ou en périphérie d'une zone agglomérée et même être utilisée pour améliorer un quartier ancien.

Article 89.- La procédure de la zone d'aménagement concerté a comme objectifs et principes directeurs :

- l'établissement d'un document d'urbanisme opérationnel ou d'un plan d'aménagement de zone, permettant d'accueillir successivement de petites opérations tout en assurant la cohérence de l'organisation urbaine des divers équipements et programmes ;
- l'établissement, sur la base d'un budget prévisionnel, de perspectives financières claires pour la Collectivité locale et d'un régime contractuel bien adapté en ce qui concerne les participations des constructeurs au financement des équipements ;
- la réalisation coordonnée, par phases successives, d'une opération d'aménagement et d'un programme d'équipements publics ;
- la prise en compte de l'ensemble de la zone pour le calcul du coefficient d'utilisation du sol ;
- l'analyse d'ensemble des effets de l'opération sur l'environnement et la définition des moyens propres à assurer la bonne intégration de celle-ci dans le cadre de l'étude environnementale et de mise au point du plan d'aménagement de zone ;
- la possibilité de réaliser les constructions sans passer par l'acquisition publique systématique de toute la zone ;
- l'information du public.

Article 90.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées conformément aux dispositions du plan d'urbanisme directeur ou de détail lorsqu'il existe.

Lorsque la zone d'aménagement concerté n'est pas prévue ou n'est pas couverte par aucun des documents visés à l'alinéa précédent, l'opération d'aménagement concerté doit faire l'objet d'un plan d'aménagement de zone fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, la zone d'aménagement concerté peut déroger aux dispositions du plan d'urbanisme directeur ou de détail, sur demande des propriétaires, motivée par des considérations d'ordre urbanistique et économique. Dans ce cas, la zone d'aménagement concerté fait l'objet d'un plan d'aménagement de zone. Les dispositions dudit plan sont reprises lors de la révision du document auquel il est dérogé.

Section II

De la phase de création d'une zone d'aménagement concerté

Sous-section première

Des études préalables

Article 91.- La zone d'aménagement concerté doit faire l'objet de cinq études préalables :

- délimitation du site ;
- étude environnementale ;
- étude de faisabilité économique et financière ;
- étude du mode de réalisation ;
- études sommaires du plan d'aménagement aboutissant à un Avant-Projet Sommaire.

Les contenus des plans d'urbanisme directeur ou de détail constituent les orientations essentielles avant de décider de la création d'une zone d'aménagement concerté. Ces études constituent le fondement du dossier de création d'une zone d'aménagement concerté.

Sous-section II
De la constitution du dossier de création

Article 92.- Le dossier de création comprend :

- un rapport de présentation, comportant notamment l'objet et la justification de l'opération, la description de l'état du site, et de son environnement et les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'étude environnementale réalisée, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'indication du mode de réalisation choisi ;
- le régime fiscal de la zone au regard de l'impôt foncier ; la Commune pouvant prendre des mesures fiscales incitatives pour la promotion de la zone d'aménagement concerté.
- l'indication du plan d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone.

Sous-section IV
Du contenu, de la publicité et de la durée de validité de l'acte de création

Article 93.- L'acte de création détermine les grandes orientations de la zone d'aménagement concerté.

La délibération du Conseil de la Commune ou l'organe délibérant de l'organisme public de coopération intercommunale compétent ou l'arrêté du Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée qui crée une zone d'aménagement concerté après avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat est affichée pendant un mois à la Mairie.

Mention en est en outre insérée dans deux journaux d'annonces légales.

Article 94.- Lorsqu'il est prévu que les dispositions des plans d'urbanisme approuvés ne seront pas maintenues à l'intérieur du ou des territoires compris dans la zone, la décision créant la zone devient caduque si dans le délai de deux ans à compter de la publication dont elle fait l'objet, le plan d'aménagement de zone n'est pas approuvé.

Sous-section III
De la création et de la délimitation

Article 95.- La zone d'aménagement concerté est créée soit par la Région, soit par la Commune concernée.

La Collectivité territoriale décentralisée ayant créé la zone d'aménagement concerté doit associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les propriétaires, les associations locales les plus représentatives dans le secteur d'activité concerné ainsi que toute personne pouvant contribuer à l'aboutissement de l'opération d'aménagement concerté.

Article 96.- Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est délimité après avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat par délibération du Conseil lorsque la Commune est dotée d'un plan d'urbanisme et dans le cas contraire, par le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée sur la demande ou après avis du Conseil de la Commune.

Lorsque la Commune fait partie d'un organisme public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet organisme, lui déléguer cette compétence.

Article 97.- Après avis des Conseils des Communes concernées et du Service régional de l'urbanisme et de l'habitat, sont toutefois créées par la Région concernée :

- les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des Régions ou de leurs établissements publics et concessionnaires ;
- les zones d'aménagement concerté réalisées sur le territoire de plusieurs Communes, lorsque ces Communes n'appartiennent pas à un organisme public de coopération intercommunale couvrant la totalité des immeubles concernés ou ne lui ont pas délégué leur compétence.

Article 98.- Lorsque la création de la zone relève de la compétence du Chef de Région concerné, le Conseil de la Commune sur le territoire de laquelle il est envisagé de créer la zone, ou l'organe délibérant de l'organisme public de coopération intercommunale compétent, émet un avis sur le dossier de création.

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la réception par le Maire ou le président de l'organisme public du dossier de création.

Sous-section V

Des effets de la création d'une zone d'aménagement concerté

Paragraphe I

Du droit de délaissement

Article 99.- A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent demander à la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain.

Article 100.- La collectivité publique ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception à la mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception à la Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable, la procédure d'expropriation sera engagée dans un délai de six mois.

Paragraphe II

Des effets réglementaires

Article 101.- Dans les zones d'aménagement concerté créées, les divisions parcellaires qui y sont réalisées par la Collectivité territoriale décentralisée initiatrice ne sont pas soumises à autorisation.

Dans le cas où aucune division n'a été effectuée jusqu'à la réalisation de la zone d'aménagement concerté, les propriétaires ultérieurs sont soumis à l'obligation de solliciter une autorisation de diviser leur terrain.

Section III

De la phase de réalisation d'une zone d'aménagement concerté

Sous-section première

Des modes de réalisation

Article 102.- L'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté sont réalisés :

- soit directement par la Commune ou la Région qui a pris l'initiative de sa création ;
- soit par convention de mandat avec un établissement public d'aménagement ;
- soit par concession avec un établissement public ayant vocation pour créer une zone d'aménagement concerté ou une société d'économie mixte d'aménagement ;
- soit par convention passée avec des personnes privées propriétaires de l'essentiel des terrains ou une personne publique ;
- soit par concession ou mandat avec un homme de l'art, notamment un urbaniste ou un architecte conformément à la législation relative aux marchés publics ;
- soit par un cabinet d'études répondant aux critères requis.

Sous-section II *De la constitution du dossier de réalisation*

Article 103.- La Commune ou la Région qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation comprenant :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de plan d'aménagement de zone, sauf si la décision de création a maintenu en vigueur les dispositions du plan d'urbanisme, celui-ci valant plan d'aménagement de zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Paragraphe premier Du programme des équipements publics

Article 104.- Le programme des équipements publics se présente comme une liste des équipements indiquant pour chacun d'eux le maître d'ouvrage et le responsable de la prise en charge et de la gestion.

Le programme des équipements publics comprend :

- l'estimation sommaire des coûts, en acquisitions foncières et en travaux, en particulier les coûts de gestion de ces équipements pour chaque collectivité concernée ;
- l'estimation des ressources faisant apparaître les fonds de concours obtenus ;
- l'échéancier de réalisation physique mis en cohérence avec celui de l'opération d'aménagement.

Article 105.- Les dispositions législatives régissant la maîtrise d'ouvrage public ne sont pas applicables aux ouvrages d'infrastructure réalisés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

Elles s'appliquent toutefois à tous les travaux de superstructure.

Paragraphe II Du plan d'aménagement de zone

Article 106.- Il est établi dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du plan d'urbanisme directeur ou de détail s'il y en a, nonobstant les dispositions de l'alinéa *in fine* de l'article 87 ci-dessus.

Il est élaboré par la Collectivité qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Sont associés à cette élaboration l'Etat et les Collectivités Territoriales Décentralisées concernées.

Le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat porte à la connaissance de la Collectivité territoriale décentralisée qui a pris l'initiative de la création, les prescriptions, servitudes prévues par le plan d'urbanisme directeur ou de détail et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan d'aménagement de zone.

Article 107.- Le plan d'aménagement de zone fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol, sauf si le plan d'urbanisme est maintenu en vigueur.

A l'instar du plan d'urbanisme, le plan d'aménagement de zone comprend :

- un rapport de présentation :
 - exposant comment le programme retenu pour l'opération tient compte des perspectives de développement démographique et économique de la Commune, ou, s'il en existe un, du groupement de Communes intéressées ;
 - justifiant la compatibilité des dispositions figurant dans le plan d'aménagement de zone avec celles du plan d'urbanisme directeur ou de détail, s'il y en a, nonobstant les dispositions de l'alinéa in fine de l'article 103 précédent ;
 - indiquant les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en comptes ;
 - présentant le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- des documents graphiques qui font apparaître :
 - l'organisation de la zone en ce qui concerne la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ; la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
 - les secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent les règles visées à l'alinéa suivant ;
 - les espaces boisés et naturels ;
 - les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation du sol à l'intérieur de la zone considérée.
- un règlement qui fixe notamment les règles applicables aux terrains situés dans chacun des secteurs de la zone, en particulier l'affectation dominante des sols, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et autres constructions, le coefficient d'emprise au sol des constructions et les coefficients d'utilisation des sols de chaque zone ou partie de zone.

Paragraphe III De l'enquête publique

Article 108.- Le projet de plan d'aménagement de zone est soumis à une enquête de commodo et incommodo dans les formes prévues par la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

L'enquête publique vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan d'aménagement.

Paragraphe IV De l'approbation

Article 109.- Seuls sont obligatoirement soumis à approbation le programme des équipements publics et le plan d'aménagement de la zone.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ne sont pas soumises à la formalité d'approbation.

Le programme des équipements publics est approuvé par l'autorité compétente pour créer la zone prévue à l'article 93 précédent, qui doit, au préalable, avoir vérifié que :

- la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone s'est engagée à assumer les conséquences financières de sa réalisation et a défini les conditions dans lesquelles l'opération d'aménagement doit se dérouler ;
- les différentes collectivités publiques ou établissements publics, qui participent à l'aménagement de la zone, ont donné leur accord sur la maîtrise d'ouvrage des équipements qui leur incombent.

L'approbation du plan d'aménagement de zone intervient par délibération du Conseil de la Commune ou de l'organe délibérant de l'organisme public de coopération intercommunale compétent après avis de la Commission d'urbanisme de la Commune.

La délibération et le plan d'aménagement de zone approuvée doivent être obligatoirement portés à connaissance du public suivant les modalités de l'article 107 ci-dessous.

Article 110.- Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol dès que les mesures de publicité auront été accomplies.

L'acte approuvant le plan d'aménagement de zone est publié dans les mêmes conditions que la décision de création par affichage pendant un mois à la Mairie et mention insérée dans deux journaux d'annonces légales.

Le programme des équipements publics et l'acte d'approbation de la convention ou de la concession ne sont pas soumis aux formalités de publication.

Le plan d'aménagement de zone ne peut être appliqué par anticipation.

Sous-section III De la modification du programme d'équipements publics ou du plan d'aménagement de zone

Article 111.- La modification ou l'abrogation d'un plan d'aménagement de zone d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les mêmes formes que pour son approbation.

Article 112.- La Collectivité territoriale décentralisée qui a pris l'initiative de la zone d'aménagement concerté peut modifier, en raison du déroulement des opérations, le programme des équipements publics et par conséquent les modalités prévisionnelles de financement.

Article 113.- Après mise en demeure de la Collectivité territoriale décentralisée qui a élaboré le plan d'aménagement de zone et de l'autorité compétente pour approuver ledit plan non suivie d'effet dans les six mois, le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée peut élaborer et approuver, après avis du Conseil de la Commune ou de l'organe délibérant

de l'organisme public de coopération intercommunale compétent et enquête publique, la modification du plan d'aménagement de zone afin que celui-ci soit compatible avec les orientations d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan.

Sous-section IV *De la suppression d'une zone d'aménagement concerté*

Article 114.- La suppression de l'acte de création d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les mêmes formes prescrites pour sa création telles que prévues aux articles 93 à 95 de la présente loi.

La zone d'aménagement concerté peut être supprimée si elle n'a reçu aucun commencement d'exécution prévu par l'échéancier physique de l'opération contenu dans le dossier de réalisation.

La décision qui supprime la zone d'aménagement concerté fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par les articles 95 et 107 de la présente loi.

Section IV **De la gestion de l'opération dans la zone d'aménagement concerté**

Sous-section première *De l'objet du processus de la zone d'aménagement concerté*

Article 115.- La zone d'aménagement concerté constitue un instrument d'encadrement de l'action des propriétaires privés par son régime de participation aux équipements publics, la programmation de ceux-ci et le plan d'aménagement de zone.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a un périmètre couvert par un acte déclaratif d'utilité publique prise en vue de l'expropriation, certains propriétaires peuvent participer à l'équipement prévu en accord avec l'initiateur de la zone d'aménagement concerté et l'aménageur. Dans ce cas, l'initiateur peut poursuivre l'aménagement sans exproprier les propriétaires participant aux charges financières de l'opération dans les conditions définies au bilan.

Dans une zone d'aménagement concerté réalisée par convention avec une personne publique ou privée propriétaire de l'essentiel des terrains, l'initiateur contrôle le processus sans pour autant engager les finances de la Commune.

La zone d'aménagement concerté constitue un cadre de coordination et de promotion de l'urbanisation nouvelle permettant d'accueillir des opérations publiques ou privées réalisées sous forme de permis de construire ou de lotissements. Dans ce cas, l'acquisition publique de terrains est limitée ou nulle, l'urbanisation se développant à partir de l'initiative des propriétaires privés.

Sous-section II *Des acquisitions foncières*

Article 116.- Les acquisitions foncières rentrant dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté sont préalablement réalisées par la Collectivité territoriale décentralisée qui a pris l'initiative de sa création avant toute délégation.

Article 117.- Lorsque la zone d'aménagement concerté est confiée à un établissement public d'aménagement ou une société d'économie mixte par voie de convention, la gestion de l'opération d'aménagement intervient quand la Collectivité territoriale décentralisée s'est rendue maître de la zone par acquisition amiable des propriétés et exceptionnellement, par

la voie de l'expropriation initiée par la puissance publique. Par contre, la Collectivité territoriale décentralisée peut lui déléguer la procédure d'acquisition foncière.

Article 118.- L'établissement public ou la société d'économie mixte peut être désigné pour entamer l'expropriation par l'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains nus ou bâtis situés dans la zone d'aménagement concerté.

Lorsque les terrains ont été préalablement expropriés par la Collectivité territoriale décentralisée, celle-ci peut les céder de gré à gré et sans aucune formalité au concessionnaire à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité.

Article 119.- L'objet de l'expropriation contenu dans l'acte déclaratif d'utilité publique doit être le même que celui de la zone d'aménagement concerté.

Sous-section III De la cession des terrains

Article 120.- Chaque cession par la Collectivité territoriale décentralisée, l'établissement public d'aménagement ou la société d'économie mixte, et quels que soient les modes de réalisation, fait l'objet d'un cahier des charges soumis à l'approbation du Conseil de la Commune ou de l'organe délibérant de l'organisme public de coopération intercommunale concerné.

Article 121.- Le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, louée ou concédée et fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone.

Article 122.- Toute transaction entreprise par la Commune dans la zone d'aménagement concerté doit se faire en toute transparence, notamment à travers la procédure d'appel à concurrence.

Section V De l'achèvement de la zone d'aménagement concerté

Article 123.- L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque les infrastructures et équipements publics prévus dans le programme du plan d'aménagement de la zone ont été réalisés.

L'achèvement est constaté par arrêté du Maire ou du Président de l'organisme de coopération intercommunale, prise à la demande de l'aménageur et après avis du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et délibération du Conseil de la Commune ou de l'organisme public de coopération intercommunale.

La constatation de l'achèvement ne peut intervenir avant la fin de la convention de mandat ou de la concession.

L'acte d'achèvement est publié conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 107 de la présente loi.

Article 124.- L'arrêté portant déclaration de l'achèvement :

- abroge l'acte de création de la zone d'aménagement concerté ;
- prononce l'incorporation au plan d'urbanisme du plan d'aménagement de la zone et des dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la

zone incluse dans les cahiers des charges de concession et les cahiers des charges de cession de terrains approuvés et ;

- fixe les modalités de cette incorporation.

Le territoire à l'intérieur du périmètre considéré est alors soumis au régime juridique du plan d'urbanisme tel qu'il est défini par la présente loi.

Les dispositions des cahiers des charges de cession de terrain qui comprennent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales disparaissent sinon incorporées au plan d'urbanisme.

Article 125.- Dans les Communes ne disposant pas de plan d'urbanisme approuvé et rendu public, le plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté devient un plan d'urbanisme de détail d'une partie du territoire communal.

CHAPITRE III DES LOTISSEMENTS

Section première Généralités et définitions

Article 126.- Constituent un lotissement, au sens de la présente loi, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division sur plan et au terrain en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes, locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

Le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat fixe par arrêté la superficie de la propriété pouvant faire l'objet de lotissement.

Une obligation d'établir un cahier des charges est instituée ainsi que l'élaboration d'un plan de lotissement et des statuts des syndicats des propriétaires.

Le morcellement issu d'une opération de lotissement est soumis au respect des conditions fixées par le présent article.

Le cahier des charges comprend les réglementations internes dudit lotissement et stipule les obligations du lotisseur et celles des futurs acquéreurs en matière de règles urbanistiques.

Article 127.- Le découpage général consiste à effectuer, sur un plan topographique, la division en plusieurs parties d'une propriété titrée, cadastrée ou objet d'un certificat foncier d'une superficie qui sera fixée par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat, selon la spécificité locale.

Le plan de découpage général doit être présenté dans un autre plan par un ingénieur des Bâtiments et Travaux Publics ou un Urbaniste et repris par la suite par le géomètre assermenté

Le géomètre expert en charge de l'opération doit figurer sur le plan les servitudes de passage de chaque partie. Le plan de découpage doit être certifié et enregistré auprès de la Circonscription topographique après validation du représentant du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 128.- Le morcellement consiste à détacher une partie d'une propriété immatriculée ou cadastrée pour en former une nouvelle sous des nom et numéro de titre distincts. Cette partie peut être constituée par une ou plusieurs parcelles de la propriété.

Les ventes, donations de parts indivises, partages et généralement tous actes civils ou judiciaires ayant pour résultat le morcellement d'une propriété immatriculée ou d'une parcelle

cadastrée, bâtie ou non bâtie d'une superficie qui sera fixée par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat selon la spécificité locale, sise dans un périmètre d'agglomération d'une Commune doivent être autorisées par le représentant du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat. Les conditions exigées pour la demande de cette autorisation seront fixées par ledit arrêté, selon la catégorie de superficie.

Ne sont pas soumis à l'autorisation prévue à l'alinéa 2 du présent article les contrats portant exclusivement mutation par décès ou création de droits réels et parts indivises. Le conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription sur les titres fonciers de tous actes énumérés, à l'alinéa précédent du présent article dans lesquels ne sont pas mentionnés la date et le numéro de l'autorisation accordée.

Sous-section première
Des lotissements à usage d'habitation

Article 129.- Les études et la réglementation de lotissements publics à l'initiative de la Commune ainsi que celles destinées à leur développement sont soumises à l'avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 130.- La création ou le développement de lotissements en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ainsi qu'à leurs annexes est subordonnée à une autorisation délivrée par la Collectivité compétente ou le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat, définie par voie réglementaire selon la superficie concernée par le projet de lotissement.

Article 131.- L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et du projet autorisé est déposé et mis à la disposition du public, pendant un mois, à la Mairie de la Commune où se trouve la partie principale du lotissement.

Tout commencement de travaux ainsi que tout affichage et autres actes publicitaires sont interdits avant la publication de l'arrêté.

Article 132.- L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation ou si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme rendu public et approuvé de la Commune.

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 ou à la sécurité publique ou s'il implique la réalisation par la Commune, d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également, après avis du Comité régional de l'aménagement du territoire, 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.

Article 133.- L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu :

- l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement 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 ;
- la participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins de lotissements et rendus nécessaires par sa création. L'Etat peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme

de cession gratuite aux collectivités publiques de terrain qu'il désigne ;

- l'ouverture au public des voies de dessertes du lotissement pour désenclaver les zones environnantes ;
- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place d'équipement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation ;
- la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ;
- la suppression ou la modification des clauses du règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement qui seraient contraires à son caractère.

L'arrêté autorisant le lotissement fixe, en outre, toutes autres obligations mises à la charge du lotisseur, notamment en ce qui concerne sa participation aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création.

Article 134.- L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés et poursuivis dans un délai que fixe ledit arrêté, et qui ne peut être supérieur à un an.

Article 135.- Le Service en charge de l'urbanisme et de l'habitat et la Mairie peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Article 136.- La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après autorisation prévue à l'article 127 ci-dessus et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation.

Toutefois, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de constructions, le Maire peut, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, après avis technique du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et du Service régional topographique, autoriser la vente ou la location des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la voirie, sous réserve que le demandeur s'engage à terminer les travaux dans les conditions et délais fixés par l'arrêté d'autorisation.

Article 137.- Pour toute vente ou location de terrain bâti ou non bâti compris dans un lotissement, le Maire délivre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le présent chapitre et l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation.

Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte, l'autre est adressé au bénéficiaire du lot.

La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots, notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Les futurs acquéreurs des lots doivent suivre les procédures administratives en vigueur en matière de mutation.

Article 138.- Le cahier des charges des lotissements créés antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme peut, en vue de permettre d'y édifier des constructions conformes audit plan, être modifié par arrêté du Maire pris après l'enquête publique et avis du Comité régional de l'aménagement du territoire et du Conseil de la Commune concernée.

Notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Si les modifications au cahier des charges rendent nécessaires des travaux d'équipement, l'entrée en vigueur de ces modifications est subordonnée, à défaut de la prise en charge des travaux par la collectivité publique, à la création d'une association syndicale de propriétaires regroupant les propriétaires des lots intéressés aux dits travaux.

Sous-section II
Du lotissement à usage autre que d'habitation

Paragraphe premier
Lotissements jardins

Article 139.- Est subordonnée à une autorisation délivrée par le Maire de la Commune concernée après délibération du Conseil de la Commune suivant les règles fixées aux dispositions des articles 126 et 128 ci-dessus, la création ou le développement de lotissements jardins dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, d'industrie, sauf les infrastructures d'accueil à usage commercial et artisanal.

Article 140.- L'interdiction d'édifier les constructions visées à l'article 136 ci-dessus doit être rappelée de façon claire et en caractère apparent dans les affiches, tracts, annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location. Cette interdiction doit également faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des actes de vente ou de location signée par le ou les acquéreurs ou locataires successifs.

Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et en général sur tout acte souscrit par des bénéficiaires d'une promesse de vente ou de location.

Article 141.- Dans le cas où un plan d'urbanisme approuvé et rendu public transforme en lotissement à usage d'habitation un lotissement jardin, les dispositions relatives au lotissement à usage d'habitation sont applicables.

Paragraphe II
Des lotissements à usage industriel, commercial, de bureaux et à usage mixte

Article 142.- Est subordonnée à une autorisation délivrée par le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée, ou le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat selon la superficie concernée par le projet, la création ou le développement de lotissements en vue de l'installation d'établissements industriels, commerciaux, de bureaux et à usage mixte.

La répartition de compétence entre le Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée et le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat, compte tenu de la superficie concernée par le projet, est fixée par voie réglementaire.

Ces lotissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont conformes aux dispositions du plan d'urbanisme approuvé et rendu public ou, à défaut de tel plan, s'ils font l'objet d'un avis favorable du Comité régional de l'aménagement du territoire.

Les modalités de délivrance des autorisations et la réalisation des opérations dans ledit lotissement seront définies par voie réglementaire.

Section II
Des instructions des demandes de lotissement

Article 143.- La demande d'autorisation de lotissement est adressée au Maire de la localité dans laquelle est situé le terrain. Elle est signée par le propriétaire dudit terrain ou par son mandataire.

Elle comporte un dossier, établi en quatre exemplaires, dont la composition sera définie par voie réglementaire.

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

Un des quatre exemplaires peut être adressé directement par le demandeur, qui en avise le Maire, au représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de réception, le Maire transmet la demande pour avis motivé au Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 144.- Les procédures d'instruction des demandes de permis de lotir doivent tenir compte notamment des conséquences qui peuvent résulter de la réalisation dudit projet de lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité par rapport aux risques divers, naturels, technologiques, industriels, 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.

Article 145.- Le Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'instruction technique du projet en liaison avec les autres services administratifs concernés.

Il recueille les avis et accords nécessités éventuellement par l'application des dispositions législatives et réglementaires et propose en tant que de besoin de faire application des dispositions de l'article 141 ci-dessus.

Dans le cas où il estime que le lotissement serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'urbanisme en cours d'établissement, il propose à l'autorité compétente de surseoir à statuer.

Article 146.- L'Autorité compétente fait procéder à l'instruction administrative et financière du projet de lotissement. Elle fixe la participation aux dépenses d'exécution des équipements publics à demander au lotisseur.

Elle consulte, en tant que de besoin, le Comité provincial, régional ou communal de l'aménagement du territoire, selon le cas.

Elle peut faire procéder, si elle estime indispensable, à une enquête publique comme en matière d'expropriation.

Article 147.- L'autorisation de lotissement doit être notifiée au lotisseur dans un délai de soixante jours à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés au lotisseur, à compter de la date de leur réception constaté par un récépissé ou par un avis de réception postale.

Article 148.- L'arrêté d'autorisation et le plan de lotissement autorisé sont publiés au bureau de la conservation foncière à la diligence du Maire aux frais du demandeur.

Article 149.- L'arrêté d'autorisation de lotissement ne vaut pas permis de construire. L'édification des constructions à usage d'habitation ou de commerce doit faire l'objet d'une demande de permis de construire auprès des autorités compétentes conformément aux dispositions de la présente loi.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites aux dossiers du lotissement approuvé.

Article 150.- La délivrance du permis de lotir est subordonnée au paiement de droit, prévu à l'article 168 ci-dessous, dont le taux est fixé par délibération du Conseil de la Commune.

Tout arrêté accordant le permis de lotir doit comporter un article mentionnant le montant total du droit ainsi que le délai imparti pour le paiement dudit droit.

Article 151.- Tout type de lotissement est soumis à une étude environnementale et à l'avis des Ministères concernés selon la législation et la réglementation en vigueur.

Section III De la modification des lotissements

Article 152.- Préalablement à la cession ou à la location des lots et sur demande du lotisseur, une modification partielle du lotissement autorisé peut être acceptée, à condition que la modification proposée soit conforme au plan d'urbanisme et qu'elle ne porte pas atteinte aux dispositions et orientations décrites dans le cahier des charges approuvé, notamment en terme de destination ou d'usage du sol.

Le morcellement d'un ou plusieurs lots issus d'un lotissement autorisé n'est pas accepté mais la fusion totale peut être acceptée pour les cas de lots contigus.

La demande de modification émanant d'un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement autorisé, avalisé par le syndicat des propriétaires et confirmé par le lotisseur, peut également et selon les mêmes conditions, être accepté, à condition qu'elle soit compatible avec les dispositions des documents d'urbanisme applicables à la zone dans laquelle est situé ledit lotissement, ou celles stipulées dans le cahier des charges approuvé et qu'elle ne porte atteinte aux intérêts directs des propriétaires.

La demande de modification est à déposer par le lotisseur à la Mairie pour instruction. Et l'autorisation intervient après une enquête contradictoire, d'une durée de quinze jours, auprès des propriétaires des lots dont les intérêts sont susceptibles d'être touchés par la modification, au cours de laquelle le projet de plan de lotissement est porté à la connaissance desdits propriétaires par notification individuelle et par voie d'affichage d'un avis au lieu de la partie du lotissement objet de la modification.

En outre, tout intéressé peut au cours de la durée de quinze jours de cet affichage, faire connaître, au Maire, ses observations par dépôt direct contre récépissé ou par lettre recommandée.

Les modifications proposées et l'étude des éventuelles oppositions sont autorisées par l'autorité compétente dans les mêmes conditions que le permis de lotir.

L'arrêté modificatif de tout type de lotissement en ce qui concerne le cahier des charges est publié par les soins du Maire au bureau de la Conservation de la propriété foncière, avec indication, le cas échéant, de la condition de son entrée en vigueur.

Section VI Des propriétés riveraines des lotissements

Article 153.- Les propriétaires riverains de voies d'un lotissement dont le terrain n'est pas compris dans le périmètre du lotissement qui, à tout moment, avant ou après le classement des voies dans le domaine public, désirent utiliser en totalité ou en partie les travaux d'aménagement effectués, supportent les mêmes charges que les membres de l'association syndicale.

Si ces propriétaires souhaitent lotir leur terrain, à tout moment avant ou après le classement des voies dans le domaine public, et que le plan de leur futur lotissement comprenne une ou plusieurs voies aménagées en application du présent chapitre, ils doivent rembourser aux collectivités publiques concernées les dépenses afférentes à leur terrain.

Le projet de lotissement ne peut être approuvé qu'après remboursement de ces dépenses.

CHAPITRE IV DES ORGANISMES D'EXECUTION

Section première Des établissements publics d'aménagement et sociétés d'économie mixte

Article 154.- Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

Article 155.- L'aménagement d'agglomérations nouvelles et de zones d'habitation ou de zones industrielles peut être réalisé par des établissements publics ou concédé à des sociétés d'économie mixte dont plus de la moitié du capital social est détenu par des personnes morales de droit public malgache.

Un décret en Conseil des Ministres, pris sur le rapport du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et du Ministre en charge des Finances, détermine les modalités de constitution et les règles de fonctionnement des organismes mentionnés ci-dessus. Il fixe les conditions dans lesquelles lesdits organismes peuvent recevoir délégation des Ministres et des Collectivités pour exécuter les opérations et travaux de leurs compétences respectives, ainsi que les règles d'approbation des traités de concession par l'autorité supérieure.

Section II De l'association syndicale des propriétaires

Sous-section première De l'objet et de la création de l'association syndicale des propriétaires

Article 156.- Les associations syndicales des propriétaires peuvent avoir pour objet :

1. la réalisation de travaux d'aménagement, d'infrastructures et d'équipements d'intérêt collectif, notamment la création d'espaces libres, d'accès de stationnement et de tous autres ouvrages d'intérêt commun ;
2. le remembrement des parcelles, notamment en vue de la rénovation urbaine ;
3. la participation financière de l'ensemble des propriétaires intéressés à des travaux d'aménagement ou d'équipement poursuivis par des collectivités publiques.

Article 157.- L'autorité administrative compétente peut autoriser la constitution d'une association syndicale sur la demande des propriétaires intéressés ou, le cas échéant, à l'initiative des Communes, si les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association.

Article 158.- Pour le cas d'une association syndicale de remembrement, l'autorité administrative peut autoriser, par dérogation aux règles de majorité fixées à l'article 157 ci-dessus, à la demande ou avec l'accord de la moitié au moins des propriétaires, après avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par le plan d'urbanisme.

Article 159.- L'autorité administrative compétente recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord du Conseil de la Commune sur l'opération lorsqu'un plan d'urbanisme a été approuvé sur son territoire.

Article 160.- La procédure, le mode de fonctionnement ainsi que le statut-type de l'association syndicale des propriétaires seront édictées par voie réglementaire.

Sous-section II
De l'association syndicale et du remembrement foncier

Article 161.- Le remembrement foncier désigne une opération d'aménagement foncier obligatoire ou conventionnel qui consiste à regrouper des parcelles de terrains, quel que soit le territoire dans lequel elles sont situées, appartenant à un ou plusieurs propriétaires en vue d'une nouvelle répartition de l'assiette foncière entre lesdits propriétaires, après libération des emplacements des équipements d'intérêt collectif et des emprises d'infrastructures dans l'objectif de permettre à chaque nouvelle propriété foncière d'être constructible, en application des règlements et du plan d'urbanisme s'il existe.

Article 162.- Le plan de remembrement est établi par l'association syndicale des propriétaires. Des textes réglementaires compléteront, en tant que de besoin, les procédures de remembrement foncier notamment l'établissement du remembrement foncier obligatoire, l'élaboration, l'approbation, la constitution du groupement et l'exécution du remembrement.

CHAPITRE V
DES MECANISMES DE FINANCEMENT DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Section première
De la taxe locale d'équipement

Sous-section I
Du champ d'application

Article 163.- À l'intérieur des périmètres des zones couvertes par un plan d'urbanisme directeur ou de détail, la taxe locale d'équipement, au profit de la Commune, est due à la suite :

1. d'une cession d'un immeuble englobé, pour la première fois, par un plan d'urbanisme approuvé, lui permettant de recevoir des projets d'habitat, industriels, touristiques, commerciaux ;
2. de toute transaction d'immeuble ayant bénéficié d'un changement de zonage subséquent suite :
 - à une modification du plan d'occupation du sol qui a eu pour effet d'apporter une plus-value matérielle certaine à l'immeuble tel que le changement d'une zone affectée à l'habitat individuel en une zone d'habitat collectif à plusieurs niveaux ;
 - à un acte administratif qui a pour effet l'augmentation du coefficient d'emprise au sol et d'utilisation du sol ;
3. de l'obtention de l'autorisation de lotir, de construire ou de créer un ensemble immobilier pour un immeuble n'ayant pas encore contribué au financement de l'aménagement et de l'urbanisation tel que prévu au présent article.

Article 164.- La taxe locale d'équipement, dont le taux est fixé par délibération du Conseil de la Commune sur la base de pourcentage des plus values apportées ou de la valeur de la transaction ou de la valeur du projet, dans une fourchette de 1 à 5% est exigible une seule fois sur les immeubles et ne peut être cumulative par acte administratif.

Article 165.- Ne sont pas frappés de la taxe locale d'équipement, les immeubles ci-après :

- les terrains appartenant à l'Etat, aux Collectivités Territoriales Décentralisées destinés, à la voirie et aux équipements publics ;

- les terrains affectés par les plans d'urbanisme aux casernes militaires ;
- les immeubles improductifs de revenus qui sont affectés exclusivement à la célébration des différents cultes ou aux équipements publics ;
- les immeubles affectés aux ambassades et aux représentations étrangères ;
- les immeubles frappés par des charges d'inconstructibilité.

Sous-section II
Des modalités d'acquittement de la taxe locale d'équipement

Article 166.- La taxe locale d'équipement est financière et s'acquitte en numéraires.

Article 167.- Lorsqu'il s'agit de mesures d'alignement pour libérer des emprises d'espaces publics, la taxe locale d'équipement est compensée en terrain, proportionnellement au montant de la taxe due.

Article 168.- Les modalités d'utilisation et d'affectation de la taxe d'équipement seront fixées par voie législative.

Section II
Du droit de voirie

Article 169.- Le droit de voirie est institué au niveau des Collectivités Territoriales Décentralisées à titre de participation du demandeur d'autorisation d'urbanisme à l'entretien et/ou à la réalisation d'infrastructures et/ou d'équipements publics ou de travaux d'aménagement par suite soit de l'implantation de son projet de construction soit de la modification de la configuration du sol dans le périmètre de l'agglomération.

Article 170. - Le droit de voirie est constitué par :

- le droit d'alignement et de nivellement dû à l'issue de la délivrance de procès-verbal d'alignement et de nivellement ;
- le droit de permis de construire dû à l'issue de la délivrance de l'arrêté accordant le permis de construire ;
- le droit de permis de lotir dû à l'issue de la délivrance de l'arrêté accordant le permis de lotir ;
- le droit de permis d'habiter dû à l'issue de la délivrance de certificat de conformité.

Article 171.- Les modalités de répartition et d'utilisation du droit de voirie au profit des Collectivités Territoriales Décentralisées concernées par le projet sont fixées par voie réglementaire.

Section III
Frais relatifs à l'instruction d'autorisation d'urbanisme

Article 172.- Il est institué des frais relatifs à l'instruction d'autorisation d'urbanisme par le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat et ses services déconcentrés dans le cadre de l'instruction des demandes :

- d'autorisation de transaction immobilière ;
- de permis de construire ;
- de certificat de conformité ;
- de l'alignement en dehors des Communes urbaines ;
- de permis de lotir ;

- de permis de démolir ;
- et de permis de remblai et de déblai.

Article 173.- Les frais sont versés par les requérants dans un compte ouvert à cet effet.

Article 174.- Les modalités d'évaluation du montant, d'utilisation et de gestion de ces frais sont fixées par voie réglementaires.

Section IV Du Fonds de l'Infrastructure pour l'Habitat Urbain

Article 175.- Le « Fonds de l'infrastructure pour l'Habitat Urbain » ouvert dans les livres de la Banque Centrale et au nom du Trésor public est consolidé en Fonds de l'Aménagement du Territoire.

Les modalités d'application de la présente section sont fixées par voie réglementaire.

LIVRE IV DU PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE PREMIER DU CHAMP D'APPLICATION, DE L'INSTRUCTION ET DE LA DELIVRANCE DU PERMIS

Section première Règles générales

Sous-section première De l'alignement

Article 176.- Tout propriétaire qui se propose d'édifier une construction ou une clôture le long d'une voie publique est tenu de demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au droit de sa propriété.

Article 177.- La demande d'alignement et de nivellement est adressée au Maire de la Commune concernée.

S'il s'agit d'une construction à implanter dans le périmètre de l'agglomération à l'exception de celles à implanter le long des routes nationales, le Maire détermine sur le terrain dans un délai de vingt jours, à compter de la date de dépôt de la demande, la limite de la voie publique et le nivellement. Un procès-verbal de l'opération comportant un extrait du plan d'alignement et la cote de nivellement est dressé en deux exemplaires dont un reste entre les mains de l'intéressé.

Le Maire transmet la demande dans un délai de cinq jours au Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat s'il s'agit d'une construction à implanter en bordure d'une route nationale même si elle est prévue en rase campagne.

Le service compétent désigné ci-dessus détermine sur le terrain dans un délai de dix jours la limite de la voie publique. Un procès-verbal de l'opération comportant un extrait du plan d'alignement et la cote nivellement est dressé en deux exemplaires dont un reste entre les mains de l'intéressé.

Article 178.- Si dans le délai de deux ans, le propriétaire n'a pas usé de l'alignement qui lui a été donné, il sera dressé un procès-verbal de non utilisation et le propriétaire ne pourra construire, qu'en déposant une nouvelle demande d'alignement.

En cas de révision de plan d'urbanisme, tout alignement délivré et non utilisé devient caduc.

Dès l'exécution des fondations et des premières assises de l'élévation ou de la clôture en bordure des voies publiques, le propriétaire doit aviser le Maire par lettre qui la transmet au service compétent pour l'établissement du procès-verbal d'implantation.

Sous-section II *De l'autorisation de construire*

Article 179.- Quiconque désire entreprendre une construction, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics, comme aux personnes privées.

De même, quiconque désire entreprendre des travaux modifiant la configuration du sol dans une agglomération dotée de plan d'urbanisme doit au préalable obtenir une autorisation délivrée par les autorités compétentes.

Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises et réparations des gros œuvres, les surélévations, le changement de destination et d'usage de toute ou partie de construction existante, ainsi que pour les travaux entraînant une modification de la distribution intérieure des bâtiments et des sanitaires.

Article 180.- Des arrêtés conjoints du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat et des Ministres concernés déterminent la liste des constructions et des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, faisant l'objet d'une déclaration préalable, peuvent être exemptés du permis de construire, à condition qu'ils ne soient pas soumis, par ailleurs, à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales. Cette exemption s'applique aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de services publics.

Elle peut également s'appliquer aux constructions provisoires et aux travaux urgents, de caractère strictement conservatoire définis par lesdits arrêtés.

Article 181.- Le permis de construire est délivré et notifié, au nom de l'Etat par le Maire à l'intéressé, après avis conforme du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat habilité à cet effet dans les formes, conditions et délais déterminés aux sections II et III ci-dessous.

Tout arrêté portant permis de construire doit comporter un article mentionnant le montant total du droit de voirie suivant la délibération du Conseil de la Commune annexée à l'autorisation ainsi que le délai imparti pour le paiement de ce droit. Un exemplaire ou une copie de la quittance est envoyé au Service en charge de l'urbanisme et de l'habitat pour ses archives et le recensement des permis délivrés.

Le droit de voirie est payé à la Mairie de la Commune d'implantation.

Section II **Des formes, conditions et délais de l'instruction des demandes**

Sous-section première *De la procédure de délivrance du permis de construire*

Article 182.- L'instruction du permis de construire porte sur :

1. la localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec le paysage urbain et les lieux environnants, compte tenu du règlement national d'urbanisme, des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres, applicables à l'emplacement considéré ainsi que des équipements publics et privés existants ou

prévus ;

2. le respect des règlements généraux de construction en vigueur en matière de sécurité, de sauvegarde, d'hygiène et d'esthétique.

Article 183.- Le permis de construire fait l'objet d'une décision unique lorsqu'il concerne un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation dans une même propriété, si l'ensemble constitue une seule demande.

Article 184.- Sauf dans les cas énumérés ci-après.

- a) La décision en matière de permis de construire est de la compétence du Maire dans la localité dans laquelle sont exécutés les travaux.

Lorsqu'une commune fait partie d'un organisme public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet organisme, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'organisme public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'organisme public.

Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.

- b) La décision en matière de permis de construire est de la compétence du représentant de l'Etat auprès de la région :

- pour les constructions édifiées pour le compte de leurs établissements publics ou de concessionnaires de services publics relevant de la région ;
- pour la construction de locaux à usage privé, industriel ou commercial ou à usage de bureaux, dont la surface de plancher dépasse cinq cent mètres carrés ;

- c) La décision en matière de permis de construire est de la compétence du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat :

- pour les constructions de locaux à usage privé, industriel ou commercial ou à usage de bureaux, dont la surface de plancher dépasse mille mètres carrés ;
- pour les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, de ses établissements publics, ou des concessionnaires de services publics relevant de l'Etat ;
- pour les constructions de toute nature présentant un caractère d'urgence ou intéressant la défense nationale, ou pour la construction d'habitations présentant un caractère expérimental.

Article 185.- Dans le cas où une même construction nécessite plusieurs autorisations sectorielles, le permis de construire est délivré par le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après épuisement desdites autorisations sectorielles.

Pour la construction ayant un caractère d'équipement public, le permis de construire est délivré par le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat après avis technique du Ministère de tutelle.

Article 186.- La demande de permis de construire est présentée suivant le modèle qui sera déterminé par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Elle est signée par le propriétaire du terrain muni d'un titre foncier, d'un cadastre ou d'un certificat foncier, son mandataire ou le locataire qui justifie d'un titre l'habitant à construire.

Article 187.- Dans tous les cas, la demande est adressée au Maire de la localité dans laquelle sont exécutés les travaux.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par la Commune ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Maire transmet, dans un délai fixé par voie réglementaire, la demande au représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, pour contrôle de conformité aux prescriptions d'urbanisme.

Il lui fait connaître ses observations et, le cas échéant, ses propositions.

Article 188.- Le représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'examen de la demande et consulte, en tant que de besoin, les autres services techniques centraux ou déconcentrés des secteurs concernés par le projet.

Il recueille les accords, avis ou décisions prévus par les lois et règlements en vigueur.

Il propose les réserves et les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Tous services ou autorités appelés à émettre un avis qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai fixé par voie réglementaire à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés être favorables.

Article 189.- S'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegarde prévues par les plans d'urbanisme, le représentant du service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat transmet le dossier au représentant de l'Etat auprès de la région avec ses propositions et en informe immédiatement le maire et le demandeur.

Le Chef de Région dispose d'un délai de quarante-cinq jours pour décider s'il doit être sursis à la demande.

Article 190.- Le représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat formule un avis sur le projet et transmet cet avis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Article 191.- Si l'avis du représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat est conforme à celui du Maire, ce dernier notifie la décision avant l'expiration d'un délai de un mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Copie de cette décision est adressée au représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, pour ses archives.

Des délais spécifiques d'instruction de permis de construire seront définis ultérieurement par voie réglementaire.

Article 192.- Si l'avis du représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, n'est pas conforme à celui du Maire, ce dernier transmet le dossier au Représentant de l'Etat auprès de la Région concernée pour décision après avis du Comité régional de l'aménagement du territoire et en informe immédiatement le demandeur.

Article 193.- Lorsque la demande de permis de construire a pour objet la construction d'immeubles d'habitation, l'arrêté de permis de construire contient l'indication expresse des obligations mises à la charge du constructeur.

Article 194.- Si la décision de l'Autorité compétente comporte rejet total ou partiel de la demande, ou si elle est assortie de conditions ou de réserves, elle doit être motivée et en informe en conséquence l'Autorité supérieure.

Article 195.- Faute par l'autorité compétente en matière de permis de construire, d'avoir statué sur la demande dans les délais prévus, le demandeur saisit l'autorité administrative en charge du contrôle de légalité de la Collectivité concernée.

La décision en matière de permis de construire émanant de l'autorité compétente, qu'elle soit favorable ou défavorable, doit être notifiée par le Maire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de ladite décision ou de l'avis du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Faute par le Maire, d'avoir notifié sa décision en matière de permis de construire, dans les délais prévus, le demandeur saisit le Chef de District par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui notifie la décision de l'Autorité compétente.

Article 196.- Le permis de construire perd sa validité si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de la date de sa délivrance.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Le délai de validité du permis correspondant au délai d'exécution des travaux, compte tenu de l'importance de la construction, sera fixé par l'autorité compétente en fonction du délai proposé par le demandeur.

Ces délais peuvent être prorogés sans instruction nouvelle du dossier s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Article 197.- Des arrêtés du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat peuvent confier à titre temporaire, à des fonctionnaires d'autres Ministères, l'instruction des demandes de permis de construire et le certificat de conformité concernant certaines constructions, notamment lorsque celles-ci sont financées ou subventionnées par lesdits Ministères.

Article 198.- Des guichets uniques pour la délivrance du permis de construire ainsi que la délivrance du certificat de conformité peuvent être créés auprès des Communes, sur autorisation du Maire et après délibération du Conseil de la Commune concernée.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Sous-section II Des conditions de délivrance

Article 199.- Le permis de construire ne peut être délivré :

- si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- si le requérant ne peut justifier de son droit de propriété ou d'une autorisation du propriétaire.

Article 200.- Le permis de construire ne peut être délivré pour les terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont établis, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut être subordonné :

1. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
2. à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Article 201.- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire en termes de volume et d'usage.

Article 202.- Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur destination ou leur importance, imposent la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors proportion avec les ressources actuelles, à moins que le demandeur s'engage à prendre en charge la réalisation desdits équipements publics.

Article 203.- En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés 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, la délivrance de permis de construire est subordonnée à :

1. la réalisation par le constructeur des travaux de viabilisation, 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. le cas échéant, la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
4. la constitution d'une association syndicale chargée du remembrement des terrains, de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article 204.- Lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte du Schéma National de l'Aménagement du Territoire ou du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire ainsi que des directives nationales d'aménagement arrêtées par le Gouvernement, le permis de construire n'est accordé que sous réserve du respect de ces prescriptions spéciales.

Article 205.- Le permis de construire peut être délivré sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article 206.- Le permis de construire doit être refusé ou n'est accordé, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites historiques et culturels, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 207.- Dans les secteurs déjà bâtis, même partiellement, présentant une unité d'aspect et non compris dans les programmes de rénovation, l'autorisation de construire doit être refusée ou subordonnée à des conditions particulières définies par voie réglementaire par les Communes pour assurer l'intégration de la construction dans le milieu environnant.

Article 208.- Les autres conditions de délivrance de permis de construire, notamment les prescriptions en matière d'alignement, de superficie minimale de parcelle, de largeur minimale de front, de hauteur maximale et de coefficient d'emprise au sol de la construction sont précisées par voie réglementaire.

Sous-section III *De la délivrance du certificat de conformité*

Article 209.- Dans le délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire des travaux dépose à la Mairie une déclaration attestant cet achèvement, établie dans les formes déterminées par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

Le Maire reçoit récépissé de cette déclaration.

La délivrance du certificat de conformité est subordonnée à la présentation d'une police d'assurance couvrant les responsabilités décennales des constructeurs de tous les corps d'état pour les constructions :

- d'habitation de plus de 3 niveaux ;
- scolaires de plus de 2 niveaux ou plus de 8 classes ;
- hospitalières de plus de 2 niveaux ou comportant plus de 100 lits ;
- industrielles de plus de 2 niveaux ou abritant plus de 100 personnes ;
- commerciales ou contenant des locaux destinés à recevoir du public.

Article 210.- Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le concours d'un architecte, une commission dont les membres seront nommés par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat procède au recollement des travaux. Ce recollement a pour but de vérifier si les constructions satisfont aux conditions imposées par les règlements en vigueur et par le permis de construire.

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

La déclaration est transmise au représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, qui s'assure de la conformité des travaux avec les dispositions du permis de construire.

Un recollement des travaux peut être effectué d'office, notamment lorsque la déclaration n'a pas été effectuée à la mairie dans le délai de trente jours imparti au premier alinéa du présent article ou lorsque le délai d'exécution prévu au permis de construire est dépassé.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués dans les conditions réglementaires ou que les travaux d'aménagement mis à la charge du constructeur n'ont pas été réalisés, l'intéressé est avisé par le représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et le certificat de conformité ne peut lui être accordé. Cet avis rappelle les sanctions encourues.

Article 211.- Après avis de la commission de recollement consigné dans un procès-verbal, le Maire délivre ou refuse par arrêté motivé le certificat.

Pour les constructions destinées à l'habitation ou à l'industrie, le certificat de conformité vaut permis d'habiter et autorisation d'admission du public et du personnel.

Sous-section IV Des mesures de publicité

Article 212.- Mention de la délivrance du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par les soins du demandeur, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier.

Un extrait du permis de construire est, en outre, publié dans les huit jours, de sa signature par voie d'affichage à la mairie pendant une durée de deux mois.

Si le constructeur entend se prévaloir d'un accord tacite, il fait à cet effet à la mairie une déclaration qui est affichée dans les conditions indiquées aux alinéas précédents.

Un arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat déterminera les conditions dans lesquelles tout intéressé pourra prendre connaissance des documents déposés à l'appui d'une demande de permis de construire et dont la liste sera fixée par le même arrêté.

CHAPITRE II

DES REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

Article 213.- Des règlements dits « *règlements généraux de construction* » fixent les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de l'esthétique et de la commodité publique.

Lesdits règlements généraux de construction sont définis par voie réglementaire.

Article 214.- Le Maire, après avis du représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat, peut fixer par voie d'arrêté les « règlements communaux de construction », des dispositions qui ne sont pas prévues par les règlements généraux de construction et par les plans d'urbanisme.

Il peut dans les mêmes formes, prendre les dispositions d'encadrement de l'architecture et paysager avec le concours d'un architecte ou d'un ingénieur, notamment les constructions conçues selon les techniques et avec les matériaux locaux traditionnels, à observer sur la totalité ou partie d'une Commune.

Ces règlements sont pris après délibération du Conseil de la Commune.

Ils doivent être conformes aux dispositions des règlements généraux de construction et à celles du règlement national d'urbanisme et des plans d'urbanisme.

Article 215.- Les dispositions des règlements généraux de construction établis postérieurement aux règlements communaux de construction, se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes de ces derniers.

Article 216.- Les règlements généraux de construction prévus dans la présente loi, sont applicables, dans les conditions qu'ils fixent, à l'ensemble du territoire national sauf dispositions contraires contenues dans lesdits règlements.

CHAPITRE III

DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 217.- Toute démolition, en totalité ou en partie, d'une construction, est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir délivré par l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire, après avis du représentant du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat et/ou avis des services techniques déconcentrés des Ministères concernés.

A cet effet, le demandeur doit présenter une demande à l'autorité compétente qui peut, le cas échéant, lui demander la production d'une attestation d'un ingénieur spécialisé exerçant à titre privé la structure et la stabilité des bâtiments, certifiant que la démolition ne présente ni de danger ni de nuisance pour le public et le voisinage et prescrivant, le cas échéant, les mesures de protection nécessaires pour sécuriser les constructions et les voies avoisinantes.

La délivrance du permis de démolir peut être subordonnée à la réalisation d'études ou à l'exécution des travaux de renforcement, à la charge du demandeur, relatifs aux alentours de la construction à démolir.

Article 218.- La délivrance par l'autorité compétente du permis de démolir doit intervenir dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date du dépôt de la demande.

A l'expiration du délai précité, le demandeur saisit le Chef de District concerné par lettre recommandée.

CHAPITRE IV DU CONTROLE DE L'ADMINISTRATION

Section unique Du contrôle de légalité de l'urbanisme

Article 219.- Les autorités administratives en charge du contrôle de légalité sont ampliataires d'une copie des permis de construire délivrés.

Article 220.- Le Maire, et les fonctionnaires du Service régional en charge de l'urbanisme et de l'habitat peuvent à tout moment visiter les constructions et/ou lotissement 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'emprise publique soit respectée.

LIVRE V DES SANCTIONS

Article 221.- Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues par le Code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 220 ci-dessus sera puni d'une amende de un million à cinq millions d'Ariary (Ar 1.000.000 à Ar 5.000.000).

Article 222.- L'interruption des travaux peut être ordonnée par le Maire saisi par les fonctionnaires chargés de veiller à l'observation des règlements relatifs aux permis de construire et/ou de lotir.

Article 223.- Sont passibles d'une amende dont le montant est équivalent au double du prix de la construction, du remblai et/ou du déblai, les bénéficiaires des travaux effectués au mépris des obligations imposées, par les règlements en vigueur, ou par le permis de construire et/ou de lotir délivré, sans préjudice de l'obligation de démolition et de remise à l'état initial du terrain aux frais du contrevenant.

Une Commission d'évaluation dont les membres sont désignés par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat fixe le montant du prix de la construction, du remblai et/ou du déblai.

Les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux sont passibles d'une amende de un million à vingt millions d'Ariary (Ar 1.000.000 à Ar 20.000.000) chacun.

Article 224.- Dans tous les cas d'inobservation des règlements relatifs aux permis de construire et/ou de lotir, le Maire peut ordonner :

- soit la mise en conformité des constructions ou des lotissements autorisés ;
- soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

La décision d'interruption, de mise en conformité ou de démolition est prise dans la même forme que celle de la délivrance du permis de construire et/ou de lotir. Elle est susceptible de recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

En vue de l'exécution de l'arrêté de mise en conformité ou de démolition, le Maire peut recourir aux forces de l'ordre. Un procès-verbal doit être dressé à l'issue des opérations.

Article 225.- Toute personne physique ou morale réalisant une construction en violation des dispositions de la présente loi ainsi que de ses textes d'application est tenue de régulariser sa situation auprès de l'autorité de délivrance du permis de construire ou de lotir territorialement compétente dans un délai qui court à partir de la notification du procès-verbal de constatation de la violation dressé par l'autorité compétente ou le service en charge de l'urbanisme et de l'habitat , sous peine d'une astreinte de cinquante mille à deux cent cinquante mille Ariary (Ar 50 000 à Ar 250 000) par jour de retard.

L'astreinte prononcée est évaluée à partir du jour de la notification du procès-verbal de constatation à l'intéressé jusqu'au jour où l'intéressé dépose sa demande de régularisation.

La décision y afférente est susceptible de recours devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 226.- Les astreintes prononcées sont recouvrées par les comptables du Trésor pour le compte de la Commune à la caisse de laquelle sont versées les sommes recouvrées.

Article 227.- Après sommation de trente jours restée sans effet par voie d'Huissier, le Maire après avis du Conseil de la Commune, est habilité à procéder à la démolition des constructions irrégulières n'ayant pas obtenu de permis de construire conformément aux dispositions de la présente loi.

Les forces publiques sont tenues de lui prêter main-forte pour ce faire.

Article 228.- Les dispositions du présent titre relatives au permis de construire ainsi que les arrêtés qui seront pris en son application, se substitueront de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux.

Article 229.- Sans préjudice de l'application des peines plus fortes prévues par le Code pénal, est passible des sanctions prévues à l'article 233 de la présente loi :

1. quiconque a construit, remblayé ou déblayé dans des zones interdites à tous travaux d'aménagement ;
2. quiconque a construit, remblayé ou déblayé dans des zones dites constructibles sans en avoir obtenu une autorisation.

Constituent des infractions en matière de réglementation de remblai et de déblai :

- le remblaiement et le déblaiement sans autorisation ;
- la construction sur remblai et déblai sans autorisation ;
- la délivrance de permis non conforme à la procédure en vigueur ;
- le non-respect des plans approuvés et des prescriptions techniques dans l'exécution de remblais autorisés.

Article 230.- Sans préjudice des peines prévues en matière de permis de construire, les infractions à la réglementation relative aux plans d'urbanisme, objet du livre premier de la présente loi, sont passibles des peines prévues par l'article 473 du Code pénal.

Article 231.- Le non-respect des obligations mentionnées à l'article 76 de la présente loi ouvre droit aux anciens propriétaires ou leurs ayants droit à une action en dommages et intérêts contre le titulaire de droit d'acquisition prioritaire.

Par dérogation aux dispositions du Code de procédure civile, l'action en dommages et intérêts se prescrit sur cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre.

Article 232.- En cas d'inobservation des dispositions relatives aux lotissements telles que prévues aux articles 123 et suivants de la présente loi et des textes pris en son application,

l'acquéreur ou le locataire peut saisir la juridiction civile pour demander l'annulation des actes de vente ou de location des terrains ou de constructions comprises dans un lotissement. Il peut en outre demander des réparations civiles.

Article 233.- Constituent des infractions en matière de construction :

- les constructions sans autorisation implantées dans une zone constructible ;
- les constructions implantées dans des zones non constructibles ;
- les constructions exécutées non conformes aux plans autorisés et aux prescriptions d'urbanisme.

Article 234.- Constituent des infractions en matière de lotissement :

- le lotissement sans autorisation ;
- la délivrance de permis de lotir non validé par l'autorité compétente ;
- le non-respect des plans de lotissement approuvés, des prescriptions techniques en matière d'urbanisme et d'aménagement ;
- le non-respect des cahiers des charges dans l'exécution du lotissement autorisé.

Articles 235.- Les infractions prévues par les articles 235 et 236 ci-dessus sont constatées et poursuivies conformément aux dispositions des articles 223 et suivants de la présente loi.

LIVRE VI DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE I DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 236.- Les plans d'urbanisme directeur et/ou de détail approuvés à la date de publication de la présente loi continuent à produire leurs effets jusqu'à la date de publication du texte d'approbation des nouveaux plans d'urbanisme directeur et/ou de détail qui leur seront substitués.

Article 237.- Les demandes de permis de construire déposées avant la date de publication de la présente loi sont délivrées conformément aux dispositions des textes applicables en vigueur.

Article 238.- Les permis de construire délivrés avant la date de publication de la présente loi sont menés à leur terme conformément aux dispositions des textes applicables en vigueur.

CHAPITRE II DISPOSITIONS FINALES

Article 239.- Sont et demeurent abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de :

- l'Ordonnance n°60-167 du 03 octobre 1960 relative à l'urbanisme ;
- l'Ordonnance n°62-115 du 1^{er} octobre 1962 relative aux permis construire des bâtiments et aux lotissements ;
- le Décret n°63-192 du 27 mars 1963 fixant le Code de l'urbanisme et de l'habitat et ses textes modificatifs et d'application ;
- le Décret n° 87-287 du 28 juillet 1987 portant création du Fonds de l'Infrastructure pour l'Habitat Urbain (FIHU).

Article 240.- La présente loi sera publiée au *Journal Officiel* de la République.
Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

Antananarivo le, 16 décembre 2015

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE NATIONALE,

LE SECRETAIRE,

RAKOTOMAMONJY Jean Max