

I– LOIS & ORDONNANCES

Loin° 2024-003 relative à l'urbanisme et à la construction

L'Assemblée Nationale a adopté ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DISPOSITIONS

COMMUNES :

Chapitre premier : Objet et Champ d'application

Article premier : La présente loi définit, régit et organise les règles applicables en matière d'urbanisme dont le but est la gestion rationnelle de l'espace urbain comme elle définit, régit et organise également le domaine de la construction en vue d'améliorer l'environnement général du bâtiment et garantir en même temps un seuil maximum de qualité et de sécurité pour les ouvrages.

Article 2 : Champ d'application

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à :

- L'ensemble des agglomérations urbaines. La taille démographique de ces agglomérations est fixée par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme. En ce qui concerne les agglomérations dont la taille n'est pas fixée par décret des dispositions particulières sont fixées par arrêté conjoint des Ministres en charge de l'urbanisme et de la décentralisation ;
- Toutes les constructions ou travaux soumis à permis de construire ou à déclarations de travaux, ainsi qu'à toutes les constructions, aménagements à réaliser et toutes modifications touchant les éléments de structures et les façades des immeubles existants effectuées

dans toutes les communes urbaines du pays.

- Pour les autres communes du pays, des dispositions simplifiées sont prises par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la construction et celui de la décentralisation.

Article 3 : Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

1-Bâtiment : bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain ;

2-Bâtiment ou aménagement accessible à tous : bâtiment ou aménagement qui, dans des conditions normales de fonctionnement, permet à l'ensemble des personnes susceptibles d'y accéder avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de s'orienter, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles il a été conçu, quelles que soient les capacités ou les limitations fonctionnelles motrices, sensorielles, cognitives, intellectuelles ou psychiques de ces personnes ;

3-Bâtiment mixte : bâtiment accueillant simultanément des locaux ayant des usages différents ;

4-Bâtiment réversible : bâtiment dont la conception permet d'en changer l'usage, partiellement ou totalement, sans qu'il soit besoin de procéder à une rénovation importante ou une reconstruction ;

5-Bâtiment d'habitation collectif : bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de

deux logements partiellement ou totalement superposés ;

6-Bureau de contrôle technique : La personne morale dont la mission s'attache au contrôle de la qualité technique des ouvrages, de leur conception à leur réalisation. L'activité de contrôle technique est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage.

7-Certificat de conformité : acte administratif qui renseigne sur les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain donné ainsi que l'état des équipements publics existants ou à venir :

- permet au demandeur d'être informé sur la densité de construction autorisée en fonction de l'importance du terrain, connaître le montant de la taxe locale d'équipement, les possibilités de raccordement au réseau d'eau et électrique.
- n'a pas valeur d'autorisation et ne remplace pas le permis de construire.
- permet de préparer une future demande de permis de construire en conformité avec les contraintes annoncées ;

8-Construction : édification d'un bâtiment nouveau ou extension d'un bâtiment existant ;

9-Classement : Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel :

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

- **Les catégories sont les suivantes :**

- 1ère catégorie : au-dessus de 1000 personnes ;
- 2ème catégorie : de 501 à 1000 personnes ;
- 3ème catégorie : de 251 à 500 personnes ;
- 4ème catégorie : de 1 à 250 personnes.

Pour le cas des établissements privés et les établissements existants en sous sol et sur les terrasses des immeubles, on se réfère aux normes techniques applicables dans ce domaine.

10-Constructeur : La personne physique ou morale intervenant dans l'exécution de l'ouvrage. Sont réputés constructeurs :

- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.
- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.
- Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un propriétaire d'ouvrage ;

11-Contrôleur technique : personne ou organisme ayant pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être

rencontrés dans la réalisation des ouvrages ;

12-Démolition : exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse ;

13-Droit de préemption : droit reconnu à l'Etat ou aux collectivités territoriales d'acquérir, en cas d'aliénation, la propriété d'un ou de plusieurs immeubles ou de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur ;

14-Entrepreneur : La personne physique ou morale qui pour sa compétence, se voit confier, par le Maître d'ouvrage, les attributions s'attachant aux aspects de construction de l'ouvrage ;

15-Etablissement Recevant du Public (ERP) : Tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel, spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves, étudiants, sportifs...etc.

16-Etablissement Recevant du Public (ERP) spécifique (Etablissements aux sous-sols ou en terrasses des immeubles) la référence reste les normes techniques applicables en la matière.

17-Equipement : toute installation, matériel ou dispositif auxiliaire au bâtiment, adapté et nécessaire à son usage normal ;

18-Equipements collectifs : écoles, terrains de sports, voirie de quartier etc ;

19-Expropriation pour cause d'utilité publique : opération qui permet à une personne publique, de contraindre tout titulaire de droit réel immobilier à lui céder ledit droit, dans le but de réaliser un objectif d'utilité publique ou d'intérêt général, en contrepartie d'une juste et préalable indemnisation ;

20-Extension d'un bâtiment : tout agrandissement horizontal ou vertical d'un bâtiment existant d'un volume inférieur à celui-ci et présentant un lien physique et fonctionnel avec lui ;

21-Immeubles de Grande Hauteur (IGH) : Tout bâtiment, dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 20 mètres, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie, est considéré comme immeuble de grande hauteur.

22-Garantie de parfait achèvement : obligation pour l'entrepreneur de procéder à la réparation des désordres signalés par le maître d'ouvrage pendant un an à compter de la réception des travaux ;

23-Lotissement : opération d'aménagement ayant pour objet la division d'un terrain nu à plus de deux lots viabilisés destinés à l'habitation et/ou aux activités connexes ;

24-Maître d'ouvrage : La personne physique ou morale, publique ou privée, désignée comme telle dans les documents du marché, et pour le compte de laquelle les travaux ou ouvrages sont exécutés ;

25-Maître d'œuvre : La personne physique ou morale qualifiée et agréée comme telle, qui pour sa compétence, se voit confier, par le Maître d'ouvrage, les attributions s'attachant aux aspects de la réalisation des travaux de construction de l'ouvrage ;

26-Ouvrage : Toute construction en dur de bâtiments, d'immeubles ou d'édifices à usage d'habitation, de bureau ou autre de plus de 10 m² de plancher bâti ;

27-Permis de construire : document délivré par l'autorité administrative autorisant la réalisation d'une construction ;

28-Permis de démolir : document délivré par l'autorité administrative autorisant la démolition de tout ou partie d'un immeuble ;

29-Plan d'aménagement de détails : Outil de planification territoriale, le plan d'aménagement détermine très concrètement, secteur par secteur, comment la commune envisage son avenir et souhaite se développer dans les 15 à 20 prochaines années. Il synthétise et concrétise des visions générales, des stratégies globales et des lois adaptées aux caractéristiques de chaque emplacement ;

30-Plan local d'urbanisme : document de planification urbaine qui organise le développement de la

commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement l'utilisation du sol et les projets urbains, leurs styles architecturaux, leur impact sur l'environnement et sur le développement durable ;

31-Plan local d'urbanisme intercommunal : est à l'échelle d'un territoire plus vaste, en raisonnant par secteur plutôt que par commune exactement le même document qu'un plan local d'urbanisme classique. Cependant, il est le fruit d'une collaboration entre plusieurs communes. Il a vocation à planifier le développement urbain ;

32-Plan de lotissement : indique le mode d'aménagement, d'équipement et de découpage parcellaire d'un terrain en vue de la vente ou de la location.

33-Réception : acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve ;

34-Règle de construction : disposition fixant des résultats minimaux ou les moyens permettant de respecter les objectifs généraux lors de la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments ;

35-Remembrement urbain : opération d'aménagement qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction ;

36-Rénovation : tous types de travaux, qui ne constituent pas une extension, sur tout ou partie d'un bâtiment existant ;

- 37-Rénovation urbaine :** opération d'aménagement qui consiste à moderniser et à remodeler des quartiers anciens, caractérisés par un habitat vétuste, dépourvu de confort hygiénique ou ne répondant plus aux normes d'occupation des sols en vigueur ;
- 38-Réserves foncières :** domaines fonciers constitués par l'autorité publique pour des besoins d'aménagements futurs ;
- 39-Restructuration :** opération d'aménagement consistant à réorganiser et à équiper une partie aménagée ou non du tissu urbain ;
- 40-Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme :** instrument de planification à moyen et long terme qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines ;
- 41-Standings dans l'habitat individuel et collectif :**
- Standing A : ce qui correspond à l'habitat de base de type économique ou social : C'est la fonction d'abri fonctionnel et décent qui est l'objectif essentiel ;
 - Standing B : le moyen standing qui en plus des objectifs du standing A, vise par le choix et l'agencement des espaces, formes, matériaux et équipements à procurer un seuil minimal de confort et de bien-être. Les coûts unitaires de construction sont de 20 à 50% supérieurs à ceux du standing A ;
 - Standing C : le haut standing qui vise, dans la limite des ressources

disponibles, à maximiser la satisfaction des exigences de confort et de bien être évoquées pour le standing B. Les coûts unitaires de construction sont de 20% et plus supérieurs à ceux du standing B.

42-Urbanisme : aménagement prévisionnel et progressif des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique et social d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement par l'utilisation rationnelle du sol et la création d'un cadre de vie propice au développement harmonieux du territoire sur les plans physique, économique, culturel et social ;

43-Usage principal d'un bâtiment : usage auquel est affectée la plus grande surface de plancher du bâtiment ;

44-Travaux de ravalement : travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice ;

45-Zone d'aménagement concertée : opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ;

46-Zones non aedificandi : zones inconstructibles ;

TITRE II : DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

PARTIE I : DE L'URBANISME

Chapitre 2 : Objectif de l'urbanisme

Article 4 : Instrument de gestion

L'urbanisme a pour objectif l'aménagement et la gestion prévisionnelle et progressive des agglomérations urbaines

dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire, qui concilie à la fois le développement économique, social et la protection de l'environnement.

Article 5 : Instrument de prévention

L'urbanisme doit contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, à travers la prévention des risques naturels et le renforcement de la résilience aux catastrophes. Son objectif est l'organisation rationnelle du sol en vue de l'amélioration des conditions de vie des populations et asseoir les bases de production de richesses et d'un développement durable.

Chapitre 3 : Règles générales relatives à l'utilisation du sol

Section I : Instruments de planification urbaine

Article 6 : Documents d'urbanisme

La planification urbaine se fait à l'aide des documents d'urbanisme ci-après :

- le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme ;
- le plan de lotissement
- le plan d'aménagement de détails.

Article 7 : Cohérence et harmonie des documents

Les dispositions du plan local d'urbanisme, des plans de lotissement et des plans d'aménagement de détails doivent être compatibles avec celles du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 8 : Opérations d'urbanisme

Les zones d'aménagement urbain, prévues par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan local d'urbanisme et le plan d'aménagement de détails des communes font l'objet des opérations d'urbanisme ci-après :

- le lotissement ;
- la restructuration ;
- la rénovation urbaine ;
- le remembrement urbain ;
- L'aménagement concerté.

Article 9 : Conformité aux documents d'urbanisme

Les opérations d'urbanisme sont initiées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et celles, du plan local d'urbanisme.

Les aménagements et les constructions de toute nature doivent être en harmonie et en cohérence aux orientations générales du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et à celles du plan local d'urbanisme.

Chapitre 4 : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)

Article 10 : Destination générale des sols

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine, la destination générale des sols dans un périmètre urbain donné et localise les zones à urbaniser, les zones non urbanisables ou à protéger en raison de leur spécificité et enfin, la localisation des grands équipements et infrastructures.

Il intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des structures locales décentralisées et des établissements publics ou privés en matière de développement urbain durable.

Article 11 : Composition du SDAU

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

Article 12 : Rapport de présentation du SDAU

Le rapport du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme présente :

- l'analyse de la situation existante et les principales perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- le parti de l'aménagement adopté et sa justification tient compte des perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement

urbain et l'aménagement rural, de la prise en compte des principes de prévention des risques naturels et de résilience face aux catastrophes et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus ;

- L'indication des principales phases de réalisation du parti d'aménagement retenu ;

- L'évaluation et la cartographie des risques naturels et enjeux environnementaux ainsi que la notice d'impact sur l'environnement ou l'étude d'impact environnemental, s'il y a lieu conformément au code de l'environnement ;

- les conditions et servitudes relatives à l'utilisation du sol qui déterminent, entre autres, les conditions permettant d'assurer la prise en compte des risques naturels.

Article 13 : Documents graphiques du SDAU

Les documents graphiques du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme comprennent, notamment :

- la destination générale des sols ;
- la localisation des activités à forte nuisance ;
- la localisation des activités agropastorales et les zones de protections d'espaces naturels ;
- les espaces soumis à des risques naturels ;
- les zones préférentielles d'extension de l'agglomération (y compris les futures centralités économiques) ;
- les zones d'intérêt environnemental (biodiversité, etc.) à préserver, y compris les principaux paysages boisés à maintenir, à modifier ou à créer ;
- la localisation des principales centralités et activités économiques et équipements

publics ou d'intérêt général les plus importants ;

- la localisation des zones non aedificandi (zones inondables, ligne haute tension, protection des zones de captage, etc.).

- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie ;

- les éléments essentiels des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement ;

- éventuellement les périmètres des zones devant faire l'objet de schémas de secteur.

Ces documents graphiques doivent être compatibles avec le système cartographique national existant.

Article 14 : Composition des schémas de secteur

Les schémas de secteur sont composés de documents graphiques qui précisent et détaillent pour un secteur considéré, le contenu du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Chapitre 5 : Elaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

Article 15 : initiative d'élaboration du SDAU

L'initiative de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est de la compétence du Ministère en charge de l'urbanisme.

Article 16 : Habilitation à élaborer les documents d'urbanisme

Le Ministère en charge de l'urbanisme est habilité à élaborer les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme. Toutefois les autorités administratives initient des projets d'élaboration des SDAU, mais ils sont obligatoirement soumis à la validation des services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme et toutes autres parties prenantes, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 17 : Conduite de l'élaboration du SDAU

L'élaboration du projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est conduite sous la supervision et l'autorité directe des services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme, en collaboration avec toutes les structures compétentes concernées.

Article 18 : Approbation du projet définitif du SDAU

Le projet définitif de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 19 : Respect des dispositions du SDAU

L'Etat, les autorités administratives, les structures locales décentralisées et les personnes morales de droit public et privé sont tenus au strict respect des dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvé.

Article 20 : Harmonie et cohérence avec le SDAU

Le plan local d'urbanisme, le plan d'aménagement de détails, le plan de lotissement et tous les projets d'équipement visant l'occupation de l'espace doivent être en harmonie et en cohérence avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Section 2 : Procédures**Article 21 : Procédures d'élaboration, d'approbation, de révision et de modification du SDAU**

Les modalités d'élaboration, d'approbation, de révision et de modification du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme sont précisées par un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 6 : Plan local d'urbanisme (PLU)**Article 22 : Objet du PLU**

Le plan local d'urbanisme fixe, conformément aux orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme,

les règles applicables en matière d'utilisation des sols sur tout ou partie du territoire de la commune urbaine.

Article 23 : Composition du plan local d'urbanisme PLU

Le plan local d'urbanisme se compose :

- D'un rapport de présentation
- D'un règlement, qui comporte les règles fixées en matière de construction et d'utilisation des sols,
- D'une ou plusieurs pièces graphiques, qui délimitent, notamment sous forme de zone, le territoire de la commune couverte par le plan local d'urbanisme,

Le plan local d'urbanisme compte également d'autres documents tels que des annexes.

Le plan local d'urbanisme est opposable à toutes les personnes publiques et privées.

Article 24 : Contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme :

1°) délimite les zones urbaines ou à urbaniser, sur lesquelles des constructions nouvelles vont être édifiées ou des modifications de constructions existantes sont réalisées, les zones non urbanisables, les zones d'agriculture urbaines ou périurbaines et les espaces soumis à des risques naturels ;

2°) délimite la vocation des zones urbaines ou à urbaniser en tenant compte de la qualité des sols, de la prévention des risques naturels et de résilience face aux catastrophes, de la réalité des besoins ainsi que des activités dominantes qui y sont exercées ;

3°) fixe les réserves pour les équipements ou infrastructures publics et les espaces publics ;

4°) détermine les alignements à respecter le long des espaces et des voies publics ;

5°) détermine les plans de servitude d'utilité publique ;

6°) identifie les monuments ou secteurs d'intérêt historique ou architectural particulier, ainsi que les sites ou paysages à protéger, et définit le cas échéant les règles

propres à cette protection conformément aux lois et règlements en vigueur ;

7°) délimite les secteurs urbains à restructurer ;

8°) précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

Le PLU doit prévoir obligatoirement des réserves foncières destinées à abriter des cimetières.

Les éléments prévus ci-dessus doivent figurer dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme.

Article 25 : Contenu additif

En plus du contenu cité ci-dessus, le plan local d'urbanisme doit également :

1°) déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

2°) fixer, pour chaque zone, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises ;

3°) déterminer les obligations en matière de construction d'emplacement de stationnement imposées pour toute construction nouvelle ou pour certaines modifications de constructions existantes ;

4°) déterminer le niveau minimal d'équipement obligatoire applicable aux nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes, notamment en matière de réseaux ou d'installations d'eau potable, d'assainissement ou d'électricité ;

5°) Indiquer la superficie minimale des parcelles constructibles.

Article 26 : Intérêt général de l'urbanisme communal et intercommunal

Outre les éléments obligatoires, le plan local d'urbanisme doit contenir toutes les règles liées à l'utilisation des sols et aux constructions qui sont jugées utiles et justifiées par l'intérêt général de l'urbanisme communal et intercommunal.

Article 27 : Décision d'établir un PLU

La décision d'établir un plan local d'urbanisme est initiée par le Ministre en charge de l'urbanisme. Toutefois, les

autorités administratives initient des projets d'élaboration des PLU, ils sont soumis obligatoirement à la validation des services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme ainsi que toutes les parties prenantes, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 28 : Elaboration du projet de PLU

Le projet de plan local d'urbanisme est élaboré sous la responsabilité et l'autorité du Ministre en charge de l'urbanisme, en collaboration avec les structures chargées de la décentralisation et les services de la commune concernée et, le cas échéant, les gestionnaires de réseaux impliqués, et avec l'assistance des autres personnes publiques concernées.

Article 29 : Transmission du projet de PLU

Le projet de plan local d'urbanisme est transmis, pour avis, à la commune ainsi qu'aux personnes publiques et aux gestionnaires de réseaux qui ont été associés à sa préparation. Ceux-ci disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations éventuelles. Le ministre en charge de l'urbanisme prend en compte les observations qu'il juge appropriées.

Article 30 : Enquête publique sur le PLU

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique dans les conditions suivantes :

- Le ministre en charge de l'urbanisme désigne, par arrêté, le commissaire enquêteur et précise les principales caractéristiques de l'enquête publique notamment date d'ouverture, durée comprise entre un et deux mois, modalités de consultation des projets de documents et de formulation d'observations ;

- Le commissaire enquêteur consigne les observations du public dans un registre tenu à la disposition de tous ; il établit un rapport motivé relevant les principaux éléments de l'enquête et accompagné de son avis, qu'il transmet au Ministre en

charge de l'urbanisme ainsi qu'au maire de la commune concernée ;

- Le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège du Ministère et à la mairie jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 31 : Modification du projet de plan local d'urbanisme

Le projet de plan local d'urbanisme, s'il a été modifié pour tenir compte des observations de l'enquêteur public, est transmis, pour avis motivé, par le Ministre en charge de l'urbanisme, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux associés à sa préparation pour avis.

Article 32 : Approbation du PLU

Le plan local d'urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 33 : Changements mineurs du PLU

La modification du plan local d'urbanisme consiste à introduire des changements mineurs qui n'affectent pas :

- Le classement en zones ;
- Le profil environnemental de la commune concernée ;
- Les emplacements réservés aux infrastructures et équipements publics ;
- Les espaces verts, de loisir et les espaces protégés.

Article 34 : Initiative de la modification du PLU

La modification est initiée par le Ministre en charge de l'urbanisme. Toutefois, les autorités administratives initient des propositions de modification des PLU. Ces modifications sont soumises obligatoirement à la validation des services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme et à toutes autres parties prenantes, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

La Modification est préparée, sous la responsabilité et l'autorité du Ministre en charge de l'urbanisme, en collaboration

avec les services de la ou les communes, ainsi que les gestionnaires de réseaux impliqués par le plan, avec la participation des autres entités publiques concernées.

Le projet de modification du plan local d'urbanisme est approuvé, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son approbation.

Article 35 : Révision du plan local d'urbanisme

La révision totale ou partielle du plan local d'urbanisme consiste dans tout changement apporté à ce plan et qui ne se limite pas à une simple modification.

La révision est opérée dans les mêmes formes et conditions que celles prévue pour l'élaboration et l'approbation du plan local d'urbanisme, toutefois :

- Le rapport de présentation se limite à exposer des éléments nouveaux ou de nature à justifier le projet de révision ;
- L'enquête publique est ramenée à une durée d'un mois.

Article 36 : Procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du PLU

Les modalités d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du plan local d'urbanisme sont précisées par un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 7 : Plan de lotissement

Article 37 : Objet du plan de lotissement

Le plan de lotissement indique le mode d'aménagement, d'équipement et de découpage parcellaire d'un terrain.

Article 38 : Contenu du plan de lotissement

Le plan de lotissement comporte :

- un plan de situation du terrain à lotir ;
- un document graphique précisant le découpage parcellaire proposé ;
- un rapport de présentation expliquant les principes d'élaboration du projet, les caractéristiques des parcelles notamment la taille, la forme et la situation ;

- un règlement d'utilisation du sol ;

Article 39 : Approbation du plan de lotissement

Les modalités d'élaboration, de modification, de révision et d'adoption du plan de lotissement sont fixés par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 8 : Plan d'aménagement de détails PAD

Article 40 : Division parcellaire

Le plan d'aménagement de détails est le cadre dans lequel est opéré toute opération de division parcellaire.

Toute opération de division parcellaire de plus de dix lots qui s'accompagne de la création de voies et réseaux ainsi que d'espaces destinés à être incorporés dans le domaine public doit être opérée dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

Article 41 : Contenu du PAD

Le plan d'aménagement de détail comporte un plan et un règlement d'urbanisme ainsi que le programme de viabilisation et d'équipements.

Article 42 : Indications graphiques du PAD

Le plan d'aménagement indique sous forme graphique :

- Les emprises des voies et réseaux, des espaces et des équipements publics ainsi que des espaces d'intérêt pour l'environnement ;
- Les îlots constructibles et leur vocation ;
- Le découpage parcellaire, avec indication des numéros de parcelles lorsque la zone a été lotie auparavant totalement ou partiellement ;
- La taille minimale des parcelles ;
- L'emprise des constructions ;
- La distance des constructions par rapport aux voies publiques bordant la parcelle ;
- La distance des constructions par rapport aux limites séparatives avec les parcelles voisines ;
- La distance des constructions par rapport aux autres constructions sur la parcelle ;
- Les plantations à réaliser ou à maintenir sur la parcelle.

Article 43 : Eléments figurant dans le PAD

Les éléments ci-dessous figurent également dans le dossier du plan d'aménagement de détails.

- La hauteur maximale des constructions ;
- Les conditions de réalisation d'un assainissement conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les obligations en matière de stationnement des véhicules ;
- L'aspect extérieur des constructions ;
- Le coefficient d'occupation des sols ainsi que la surface totale nette de plancher constructible pour chaque îlot ou pour chaque type de bâtiment.

Article 44 : Programme de viabilisation et d'équipements

Le programme de viabilisation et d'équipements publics comporte les infrastructures de voies, de réseaux d'eau et d'électricité, d'assainissement ainsi que les équipements généraux, notamment écoles, dispensaires et stations de transports collectifs.

Article 45 : Orientations du PAD

Le plan d'aménagement de détail doit respecter les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan d'aménagement de détail se conforment à celles du plan local d'urbanisme pour la ou les zones concernées.

Article 46 : Opposabilité du PAD

Le plan d'aménagement de détail est opposable à toutes les personnes publiques et privées, pour l'exécution de tous travaux, installations, constructions ou pour toutes utilisations du sol.

Article 47 : Initiative d'élaboration du PAD

La décision d'établir un plan d'aménagement de détail est initiée par le Ministre en charge de l'urbanisme. Toutefois, les autorités administratives peuvent initier des projets de plan d'aménagement de détail (PAD), lesquels sont soumis obligatoirement à la validation des services techniques du Ministère en

charge de l'urbanisme et toutes autres parties concernées, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 48 : Elaboration du projet de PAD

Le projet de plan d'aménagement de détail est élaboré sous la responsabilité et l'autorité du Ministre en charge de l'urbanisme, en collaboration avec la commune et au besoin, les gestionnaires de réseaux impliqués, avec l'assistance des autres entités publiques concernées.

Article 49 : Transmission du projet de PAD

Le projet de plan d'aménagement de détails est transmis par le Ministère en charge de l'urbanisme pour avis au maire et aux entités publiques et gestionnaires de réseaux concernés ou qui ont participé à sa préparation.

Ceux-ci disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations éventuelles.

Le Ministre en charge de l'urbanisme prend en compte les observations qui lui paraissent appropriées.

Article 50 : Enquête publique sur le PAD

Le projet de plan d'aménagement de détail définitif est soumis à enquête publique dans les conditions suivantes :

- Le Ministre en charge de l'urbanisme désigne, par arrêté, le commissaire enquêteur et précise les principales caractéristiques de l'enquête publique notamment date d'ouverture, durée comprise entre un et deux mois, modalités de consultation des projets de documents et de formulation d'observations ;
- Le commissaire-enquêteur consigne les observations du public dans un registre tenu à la disposition de tous ; il établit un rapport motivé relatant les principaux éléments de l'enquête, accompagné de son avis. Ce rapport est transmis dès son achèvement par le commissaire enquêteur au ministre en charge de l'urbanisme ;

- Le rapport et l'avis du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège du ministère et à la mairie jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement de détail.

Article 51 : Transmission du projet modifié de PAD

Le projet de plan d'aménagement de détail, s'il a été modifié pour tenir compte de l'enquête publique, est transmis pour avis motivé, par le Ministre en charge de l'urbanisme au maire de la commune concernée ainsi qu'aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux associés à son élaboration.

Article 52 : Adoption du PAD

Le plan d'aménagement est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre chargé de l'urbanisme.

Article 53 : Contenu de la modification du PAD

La modification du plan d'aménagement de détail consiste à introduire des changements qui n'affectent pas de manière significative c'est-à-dire dans une proportion inférieure à 10% :

- Ni le périmètre opérationnel du plan d'aménagement de détail ;
- Ni la destination des sols par type d'usage : habitat social, habitat résidentiel, activités, équipements et espaces publics.

Article 54 : Initiative de la modification du PAD

La modification est initiée par le Ministre en charge de l'urbanisme. Toutefois, les autorités administratives peuvent initier des projets de modification du PAD, ils sont soumis obligatoirement à la validation des services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme et toutes les parties prenantes, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

La modification est préparée, sous la responsabilité et l'autorité du Ministre en charge de l'urbanisme, en collaboration avec la commune et les gestionnaires de réseaux impliqués et au besoin avec l'assistance des autres personnes publiques concernées.

Article 55 : Révision du PAD

La révision totale ou partielle du plan d'aménagement de détail consiste à introduire tout changement à ce plan, qui ne se limite pas à une simple modification.

Article 56 : Elaboration et approbation du PAD modifié

Le plan d'aménagement de détail modifié ou révisé est élaboré et approuvé dans les mêmes conditions que celles prévues pour son élaboration et son approbation.

Toutefois pour la révision, l'enquête publique prévue par la présente loi est ramenée à une durée d'un mois.

Article 57 : Dispense de consultations ou avis préalables

Par dérogation aux dispositions de la présente loi, la délivrance de permis de construire dans une zone couverte par un plan d'aménagement de détail est dispensée des consultations ou avis préalables des administrations, services ou gestionnaires de réseaux ayant été associés à l'élaboration du plan.

Article 58 : Clôture des opérations d'aménagement

La clôture de toutes les opérations d'aménagement liées au plan d'aménagement de détail est prononcée par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme lorsque l'ensemble du programme de viabilisation et le cas échéant d'équipements généraux est réalisé et lorsque tous les lots équipés ont été cédés sur avis conforme des services territorialement compétents.

Article 59 : Procédures d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du PAD

Les modalités d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du plan d'aménagement de détails sont précisées par un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 60 : Servitudes de recul et de mitoyenneté

Un recul minimum d'un mètre doit être observé par rapport au mur mitoyen pour toute implantation de bâtiment à usage

d'habitation. Il est de trois mètres par rapport au mur donnant sur la voie publique.

Chapitre 9 : Opérations urbaines et Zones objet de ces opérations**Article 61 : Conformité aux documents d'urbanisme**

Les opérations d'urbanisme sont initiées en conformité aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et celles, du plan local d'urbanisme, du plan de lotissement.

Article 62 : Respect des orientations du SDAU

Les aménagements et les constructions de toute nature doivent respecter les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et celles du plan local d'urbanisme, du plan de lotissement de la commune concernée et du plan d'aménagement de détails.

Article 63 : Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme

L'Etat fait participer les organismes publics, parapublics ou privés avec l'élaboration des documents d'urbanisme et à la réalisation des opérations urbaines.

Les modalités de participations de ces différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme et aux opérations urbaines sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 64 : Différents types d'opérations urbaines

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

- Le lotissement ;
- La restructuration ;
- La rénovation urbaine ;
- Le remembrement urbain ;
- Les zones d'aménagement concertées.

Chapitre 10 : Dispositions communes aux opérations d'urbanisme**Article 65 : Initiative des opérations d'urbanisme**

Les opérations d'urbanisme sont élaborées conformément aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et

d'urbanisme et/ou à celles du plan local d'urbanisme et du plan d'aménagement de détails.

Les opérations d'urbanisme sont initiées par le Ministre en charge de l'urbanisme. Toutefois, les autorités administratives entreprennent des opérations urbaines après leurs validations par les services techniques compétents du Ministère en charge de l'urbanisme et toutes autres parties concernées, en vue de leurs approbations en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Un projet de lotissement est entrepris par une tierce personne, dans le cadre d'une concession d'une partie du domaine privé de l'Etat. Dans ce cas, le projet dudit lotissement doit être soumis aux services techniques du Ministère en Charge de l'urbanisme pour validation, en vue de son approbation en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 66 : Plans relatifs aux opérations d'urbanisme

L'élaboration des plans des opérations d'urbanisme sont établis par les services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme. Toutefois, le Département fait recours, en cas de besoin, à des organismes publics, parapublics, des structures locales décentralisées ou à des bureaux d'études d'urbanisme agréés.

Article 67 : Procédures d'exécution des opérations d'urbanisme

Les modalités d'exécution des opérations d'urbanisme sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 68 : Cadres de concertation pour la réalisation des opérations d'urbanisme

Des cadres de concertation pour la réalisation des opérations d'urbanisme sont définis par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 69 : Participation au processus de concertation

Les personnes physiques ou morales détentrices de titres de jouissance et/ou des titres de propriété légaux sur des immeubles situés dans une zone urbaine concernée par une opération d'urbanisme et celles qui en sont des riverains participent librement au processus de concertation.

Chapitre 11 : Lotissement et restructuration

Article 70 : Publication de l'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer

L'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer fait l'objet d'une publicité conformément aux textes en vigueur.

Article 71 : Sursis à statuer et interdictions

A compter de la date de publication de l'arrêté d'autorisation de lotir ou de restructurer, il est sursis à statuer sur toute demande de terrain compris dans le périmètre de l'opération de lotissement ou de restructuration.

Aucune construction nouvelle, adjonction, extension ou surélévation ne sont autorisées dans ledit périmètre. Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

Article 72 : les différentes étapes

L'opération de lotissement ou de restructuration comporte les étapes ci-après:

- L'établissement des plans de lotissement ou de restructuration ;
- La publicité, les modifications et l'approbation des plans de lotissement ou de restructuration ;
- L'exécution des plans de lotissement ou de restructuration ;
- L'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

Article 73 : Modalités d'application des étapes du lotissement et de la restructuration

Les modalités de la réalisation des différentes étapes de la restructuration et des lotissements sont fixées par décret pris

en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 74 : Levé d'état des lieux

La mission de levé d'état des lieux réservé à la restructuration et au lotissement est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 75 : Réalisation des missions d'études de plans de lotissement ou de restructuration

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plans de lotissement ou de restructuration.

Article 76 : Contrôle du service technique sur le projet de plan de lotissement ou de restructuration

Le projet de plan de lotissement ou de restructuration est soumis par le maître d'œuvre aux services techniques du Ministère en charge de l'urbanisme pour contrôle et validation.

Article 77: Réalisation des missions d'implantation des plans de lotissement ou de restructuration

Les bureaux de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans de lotissement ou de restructuration.

Article 78 : Réalisation des travaux de viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer

Les travaux de viabilisation de la zone à lotir ou à restructurer sont réalisés suivant les normes en vigueur en matière de voirie et de réseaux divers.

La réception définitive desdits travaux est effectuée par les services concessionnaires compétents.

Chapitre 12 : Rénovation urbaine

Article 79 : Publication de l'arrêté d'autorisation de rénovation urbaine

L'arrêté d'autorisation de rénovation urbaine fait l'objet d'une publication conformément aux textes en vigueur.

Article 80 : Interdiction des actions et transactions

A compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction n'est entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à rénover.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

Article 81 : les différentes étapes de la rénovation urbaine

L'opération de rénovation urbaine comporte les étapes ci-après :

- l'établissement du plan de rénovation urbaine ;
- la publicité, les modifications et l'approbation du plan de rénovation urbaine ;
- l'exécution du plan de rénovation urbaine;
- l'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs.

Article 82 : Conduite de la mission de levé d'état des lieux

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 83 : Habilitation pour la réalisation d'études de plan de rénovation urbaine

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan de rénovation urbaine.

Article 84 : Contrôle et validation technique du projet de plan de rénovation urbaine

Le projet de plan de rénovation urbaine est soumis par le maître d'œuvre aux services techniques compétents du Ministère en charge de l'urbanisme pour contrôle et validation.

Article 85 : Indemnisation des propriétaires

Les propriétaires de titres qui figurent sur la liste des immeubles à démolir reçoivent, en contrepartie des immeubles cédés à la structure chargée de la rénovation, une indemnisation fixée conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 86 : Indemnité des occupants des immeubles

Les occupants figurant sur la liste des immeubles à démolir bénéficient d'une indemnité.

Les modalités de paiement de cette indemnité sont fixées par décret pris en conseil des ministres sur rapport du ministre en charge de l'urbanisme.

Article 87 : Immeubles classés

Les travaux de démolition ou de restauration à effectuer sur des immeubles classés monuments historiques sont soumis à un permis de démolir.

Article 88 : Empêchement de réoccupation des immeubles libérés

La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine est habilitée à empêcher par tous moyens de droit, la réoccupation des immeubles libérés dans la période qui se situe entre le début de leur libération et leur démolition effective.

La période ci-dessus indiquée doit être préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre à rénover.

Article 89 : Exécution des missions d'implantation du plan de rénovation urbaine

Les bureaux de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à exécuter les missions

d'implantation du plan de rénovation urbaine.

Article 90 : Adoption du plan de rénovation urbaine implanté

Le plan de rénovation urbaine implanté est adopté par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 91 : Respect des normes techniques en vigueur

Les travaux d'aménagement des espaces affectés à la voirie et aux équipements collectifs sont réalisés conformément aux normes techniques en vigueur et certifiés par les services concessionnaires compétents.

Article 92 : Mise en œuvre des étapes de la rénovation urbaine

Les modalités de mise en œuvre des étapes de la rénovation urbaine sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 13 : Remembrement urbain

Article 93 : Publicité du remembrement urbain

L'arrêté d'autorisation du remembrement urbain fait l'objet de publication conformément aux textes en vigueur.

Article 94 : Immeubles à remembrer

Aucune modification ou transaction n'est effectuée sur les immeubles situés dans le périmètre à remembrer à compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation de remembrer.

Article 95 : Paliers du remembrement urbain

L'opération de remembrement urbain comporte quatre paliers :

- L'établissement du plan de remembrement urbain ;
- La publicité, les modifications et l'approbation du plan de remembrement urbain ;
- L'exécution du plan de remembrement urbain ;
- L'exécution des travaux de voirie et de réseaux divers.

Article 96 : Mission de levé d'état des lieux

La mission de levé d'état des lieux est conduite par les cabinets de géomètres experts agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 97 : Réalisation des missions d'études du plan de remembrement urbain

Les bureaux d'études d'urbanisme agréés, les services techniques municipaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études du plan de remembrement urbain.

Article 98 : Contrôle du projet de plan de remembrement urbain

Le projet de plan de remembrement urbain est soumis par le maître d'œuvre pour contrôle et validation au service technique territorialement compétent du Ministère en charge de l'urbanisme.

Article 99 : Adoption du plan implanté de remembrement urbain

Le plan implanté de remembrement urbain est adopté par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 100 : Conformité aux normes techniques

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

Article 101 : Modalités de mise en œuvre des étapes du remembrement urbain

Les modalités de mise en œuvre des étapes du remembrement urbain sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 14 : zone d'aménagement concerté

Article 102 : Périmètre d'intervention foncière

Le ministère en charge de l'urbanisme ou les autorités administratives, ou toutes autres structures désignées à cet effet, entreprend, dans les limites d'un périmètre d'intervention foncière, un programme d'aménagement concerté.

Les limites du périmètre d'intervention foncière, sont définies par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre chargé de l'urbanisme.

Article 103 : Institution de zone d'aménagement concerté

Dans le cas où la zone d'aménagement concerté n'a pas été prévue par le plan local d'urbanisme, elle est instituée par les mêmes procédures de modification ou de révision des plans locaux d'urbanismes.

Article 104 : Interdiction de création de zones d'aménagement

Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les zones d'aménagement ne sont créées qu'à l'intérieur de zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme.

Article 105 : Mise à disposition du dossier de création

Toute création de zone d'aménagement concerté est précédée de la mise à disposition au public, pendant un délai de deux mois, du dossier de création.

Article 106 : Mise en demeure d'acquisition des terrains

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires de terrains compris dans cette zone mettent en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions et détails fixés par la loi.

Article 107 : conditions de création de zone d'aménagement concerté

Un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre chargé de l'urbanisme précise les conditions de création de la zone d'aménagement concerté.

Chapitre 15 : Mesures financières

Article 108 : Subventions

L'Etat consent aux organismes publics, parapublics ou privés agréés participant conjointement avec les autorités administratives à l'élaboration des documents d'urbanisme et à la réalisation des opérations d'aménagement, des subventions, avances ou dotations.

Les modalités d'attribution de ces subventions, avances ou dotations sont déterminées, en cas de besoin, par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport des Ministres en charge de l'urbanisme et des finances ou conventions entre les structures locales décentralisées, l'Etat et ces organismes.

Article 109 : Fonds pour le financement des aménagements urbains

Il est créé un fonds pour le financement des aménagements urbains.

L'organisation, le fonctionnement et les modalités de mise en œuvre du fonds pour le financement des aménagements urbains sont fixés par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport conjoint du Ministre en charge de l'urbanisme et du Ministre en charge des finances.

Chapitre 16 : Structures en charge de l'urbanisme

Article 110 : Structures centrales et décentralisées

Les structures centrales et décentralisées chargées de l'urbanisme sont :

- Le ministère chargé de l'urbanisme et ses structures sous tutelles spécialisées ;
- Les autorités administratives.
- La région et la commune

Article 111 : Coordination, organisation, gestion et contrôle

Le ministère chargé de l'urbanisme assure la coordination, l'organisation, la gestion et le contrôle du secteur de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire national.

Article 112 : Compétences de la région et la commune

La région et la commune exercent les compétences qui leur sont dévolues dans les domaines de l'urbanisme conformément aux textes en vigueur.

Article 113 : Contrôle de l'application de la loi

Le contrôle de l'application de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et de la construction est

confié à la structure en charge du contrôle urbain du Ministère de L'urbanisme.

Chapitre 17 : Structure consultative d'urbanisme

Article 114 : Conseil National de l'Urbanisme (CNU)

Il est créé en matière d'urbanisme un conseil national de l'urbanisme ;

Ce conseil national de l'urbanisme donne des avis dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale de l'urbanisme.

Le conseil national de l'urbanisme est consulté entre autres sur les questions suivantes :

- Les orientations majeures en termes de politique et de réformes dans le domaine de l'urbanisme ;
- Les projets d'urbanisme d'envergure nationale ;
- Les mesures visant à assurer une action coordonnée des interventions en matière d'urbanisme.

Article 115 : Composition, Missions, Organisation et Fonctionnement des structures consultatives

La composition, les missions, les modalités d'organisation et de fonctionnement du conseil national d'urbanisme, sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Toutefois d'autres structures sont créées par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 18 : Contrôle des opérations de construction et documents de contrôle

Article 116 : Contrôle de l'acte de construire

Le contrôle de l'opération de construire se fait à l'aide des quatre documents d'urbanisme.

Article 117 : Documents de contrôle

Les quatre documents sont :

- Le certificat d'urbanisme ;
- Le permis de construire ;
- Le certificat de conformité ;

- Le permis de démolir.

Article 118 : Certificat d'urbanisme

Il est institué dans les zones urbaines aménagées un document administratif dénommé certificat d'urbanisme.

Article 119 : Rôle du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme indique, compte tenu des règles générales d'urbanisme, des prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou celles du plan local d'urbanisme et du plan d'aménagement de détails :

- La destination du terrain ;
- Les servitudes qui s'y attachent.

Article 120 : Instruction et délivrance du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est instruit par les services techniques chargés de l'urbanisme territorialement compétents.

Article 121 : Procédure d'obtention du certificat d'urbanisme

La procédure d'obtention du certificat d'urbanisme est fixée par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 122 : Permis de construire

Quiconque désire entreprendre une construction, réhabilitation, rénovation ou extension de bâtiment quelques soient leurs natures et leurs usages dans une zone urbaine aménagée ou couverte d'un plan de lotissement approuvé doit au préalable obtenir un permis de construire.

Des procédures numériques permettant le traitement des dossiers de demandes relatifs à l'obtention du permis de construire sont instituées.

Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, leur structure ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 123 : Exemption du permis de construire

Sont exemptés du permis de construire :

- Les travaux de ravalement ;

- L'installation des dispositifs publicitaires ;

- Les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale;

- Les travaux sur les immeubles classés, autorisés par le service chargé du patrimoine culturel ;

- Constructions ou ouvrages réalisés pour le compte de l'Etat et ses démembrements, les structures locales décentralisées.

Article 124 : Déclaration préalable

Les constructions et travaux exemptés du permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable par le maître d'ouvrage auprès de la mairie, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale.

L'exemption ne dispense pas le maître d'ouvrage du respect des règles nationales d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

Article 125 : Catégories de permis de construire

Il est institué trois catégories de permis de construire :

-Le permis de construire de catégorie A pour tout type de bâtiments à usage d'habitation ;

-Le permis de construire de catégorie B pour tout type de bâtiments à usage commercial ou touristique ;

-Le permis de construire de catégorie C pour tout type de bâtiments à usage industriel.

Le modèle-type de formulaire de demande de chaque catégorie de permis de construire est défini par arrêté du Ministre en charge de l'Urbanisme, du Ministre en charge de l'Intérieur et de la Décentralisation et du Ministre en charge des Finances.

Article 126 : Projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire

Le projet architectural doit comprendre obligatoirement :

- Un descriptif du projet ;

- Une vue en plan ;
- Une ou plusieurs coupes ;
- Une ou plusieurs vues de façade ;
- Un plan d'assainissement.

Pour les permis de catégories B et C, seuls les bureaux d'études d'architecture ou les architectes agréés sont habilités à établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Article 127 : Délivrance du permis de construire

Le permis de construire est délivré par les autorités administratives après instruction des dossiers par les mairies, les services chargés des domaines, les services compétents de l'urbanisme, la sécurité incendies et de la prévention des risques, des services publics en charge de l'électricité et de l'eau, des services de la willaya ou de la moughataa concernés.

Article 128 : Délais et Validités du permis de construire.

Le permis de construire dans les zones à usage d'Habitat :

Le permis de construire dans les zones à usage d'Habitat doit être délivré dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la date de dépôt de la demande. Il est valable pour une durée d'un (1) an, renouvelable une seule fois à la demande du titulaire.

Permis de construire dans les zones à usage commercial ou touristique :

Le Permis de construire dans les zones à usage commercial ou touristique doit être délivré dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de dépôt de la demande. Il est valable pour une durée de deux (02) ans, renouvelable une seule fois à la demande du titulaire.

Le permis de construire dans les zones à usage industriel :

Le permis de construire dans la zone à usage industriel doit être délivré dans un délai de deux (2) mois à compter de la date du dépôt de la demande. Il est valable pour une durée de trois (03) ans, renouvelable une seule fois à la demande du titulaire.

Article 129 : Caducité du permis de construire

Le permis de construire est caduc :

- si les travaux ne débutent pas dans un délai d'un an à compter de la date de délivrance ; il est de six mois dans l'hypothèse d'une seconde demande de permis de construire pour le même projet ;
- si les travaux sont interrompus pendant au moins deux années consécutives sans motif valable pour les constructions à usage commerciaux ou industriels.

Article 130 : Procédure d'obtention du permis de construire

Les modalités et les conditions d'obtention de chaque catégorie de permis de construire numériquement ainsi que les modes de paiement des frais sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme, du Ministre en charge de l'intérieur et de la décentralisation, du Ministre des finances, et du Ministre en charge du Numérique, de l'innovation et de la modernisation de l'administration.

Article 131 : Démarrage des travaux de construction

Le démarrage des travaux de construction est impérativement signalé par un panneau de chantier dont la forme les mentions et le contenu sont fixés par décision du Ministre en charge de l'Urbanisme.

Article 132 : Certificat de conformité

Nul ne doit occuper ou exploiter une construction, s'il n'a pas obtenu un certificat de conformité après l'achèvement des travaux.

Le maître d'ouvrage est tenu d'effectuer une déclaration d'achèvement des travaux et de demander le certificat de conformité auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire.

Article 133 : Exemption du certificat de conformité

Les titulaires du permis de construire de la catégorie A sont exemptés du certificat de conformité.

Article 134 : Valeur du certificat de conformité

Le certificat de conformité ne remplace pas l'autorisation d'ouverture pour les établissements qui y sont soumis.

Article 135 : Délivrance du certificat de conformité

Les autorités administratives sont chargées de la délivrance du certificat de conformité, après instruction du dossier par les services techniques du ministère en charge de l'urbanisme.

Article 136 : Retard dans la délivrance du certificat de conformité

Le maître d'ouvrage occupe ou exploite les locaux si une autorisation d'ouverture n'est pas exigée et lorsque le certificat de conformité n'est pas délivré dans un délai de quinze jours et sans objection notifiée.

Article 137 : Procédure d'obtention du certificat de conformité

Les modalités d'obtention du certificat de conformité sont déterminées par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 138 : Permis de démolir

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un édifice, doit au préalable obtenir un permis de démolir dans les cas suivants :

- Pour les immeubles inscrits sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- Pour les ouvrages situés dans des zones de protection du patrimoine architectural ;
- Pour les ouvrages situés dans les zones à restaurer délimitées par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou le plan local d'urbanisme et le plan d'aménagement de détails ;
- Pour les immeubles dont la démolition cause des nuisances au voisinage.

Article 139 : Note d'instruction accompagnant le permis de démolir

Le permis de démolir est accompagné d'une note d'instruction sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa

situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

Cette note est délivrée par les services compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction.

Article 140 : Exemptions du permis de démolir

Sont exemptées du permis de démolir :

- Les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recul en exécution de plan d'urbanisme opérationnel ;
- Les démolitions effectuées sur des bâtiments et clôtures menaçant ruine ou insalubres détectés par les services compétents.

Article 141 : Délivrance du permis de démolir

Le permis de démolir est délivré par les autorités administratives, après instruction de la demande par les services techniques compétents.

Le modèle-type de formulaire de demande de permis de démolir est défini par décision du Ministre en charge de l'urbanisme.

Article 142 : Procédure d'obtention du permis de démolir

Les modalités d'obtention du permis de démolir sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres, sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

Chapitre 19 : Prémption et réserves foncières**Section 3 : Droit de prémption****Article 143 : Exercice du droit de prémption**

La prémption est un mode d'acquisition d'immeubles ayant pour objet de substituer l'Etat ou le titulaire du droit de prémption à l'acquéreur privé éventuel en cas d'aliénation volontaire.

Le droit de prémption est exercé conformément aux dispositions du code des droits réels et dans les conditions prévues par la présente loi.

Article 144 : Objet du droit de préemption

Font l'objet d'un droit de préemption, tout immeuble ou droit réels immobiliers, ou tous ensembles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de certaines opérations d'aménagement et d'urbanisme prévues par le schéma directeur d'aménagement, le plan local d'urbanisme et le plan d'aménagement de détails lorsqu'ils sont en voie d'être aliénés à titre onéreux.

Le droit de préemption est exercé également en cas d'adjudication publique.

Article 145 : Domaine du droit de préemption

Le droit de préemption destiné notamment à permettre la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme est exercé pour les opérations suivantes :

- Réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs;
- Restauration de bâtiments, rénovation urbaine ou restructuration ;
- Création d'espaces verts ;
- Constitution de réserves foncières ;
- Sauvegarde des sites et monuments historiques classés.

Article 146 : Déclaration préalable

Dans les zones faisant l'objet d'opérations visées à l'article 145 ci-dessus mentionné de la présente loi, toute aliénation volontaire à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'immeuble ou de droits réels immobiliers ou d'un ensemble d'immeubles, est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au service des domaines. Cette déclaration comporte l'indication du prix et les conditions de l'aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix estimé de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

Article 147 : Notification de la décision de l'Etat

Dans un délai d'un mois à compter de la déclaration, l'Etat doit notifier au propriétaire sa décision d'exercer son droit de préemption.

Le défaut de notification au-delà de ce délai, vaut renonciation.

Le droit de préemption, prévu ci-dessus, s'exerce au prix du marché.

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 148 : Défaut d'accord sur le prix

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui manifeste l'intention d'aliéner ledit bien, doit ultérieurement retirer son offre.

De même, le titulaire du droit de préemption renonce, en cours de procédure, à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la notification à l'une ou l'autre partie de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Le titulaire du droit de préemption, qui a renoncé à l'exercer sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne l'exerce plus à l'égard d'un même propriétaire et pour le même immeuble, pendant un délai de cinq ans, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Article 149 : Obligation d'information

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires ou les occupants réguliers de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

Article 150 : Droit de rétrocession

Si dans un délai de cinq (5) ans, à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui

fait l'objet de l'exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues par l'article 145 de la présente loi, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause demandent qu'il leur soit rétrocédé.

A défaut d'accord à l'amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé éventuellement entre les deux mutations.

Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Le droit de rétrocession s'exerce dans les conditions et délais prévus en matière de rétrocession d'immeubles expropriés pour cause d'utilité publique.

Article 151 : Interdiction de la cession en pleine propriété

Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par la présente loi, ne font l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve des cessions que les personnes morales publiques pourraient se consentir entre elles, ainsi que celles qui pourraient être faites au titre des programmes d'habitat social.

Ces immeubles font seulement l'objet de cessions temporaires d'usage.

Un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Section 4 : Réserves foncières

Article 152 : Acquisition des immeubles

Outre les emplacements réservés par les plans d'urbanisme à des équipements ou installations d'intérêt général, l'Etat, les structures locales décentralisées, sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Article 153 : Constitution des réserves foncières

Les réserves foncières sont constituées par voie d'immatriculation des terres du domaine national en ce qui concerne l'Etat, par voie d'acquisition amiable, par la préemption ou l'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation de futures opérations d'aménagement dans les agglomérations, pour la préservation et l'aménagement des espaces naturels, ainsi que pour l'aménagement de zones touristiques.

Les réserves foncières ne sont constituées que lorsqu'elles sont conformes aux dispositions des plans d'urbanisme.

Article 154 : Gestion de la réserve foncière

La personne morale acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la bonne gestion.

En dehors des cessions que les personnes morales pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne sont cédés en pleine propriété sous quelque forme que ce soit avant leur utilisation définitive.

Ces immeubles ne font l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

PARTIE II : DE LA CONSTRUCTION

TITRE III : CONDITIONS GENERALES POUR LA CONSTRUCTION

Chapitre 20 : Interventions dans l'opération de construction et équipements

Article 155 : Obligation du recours à l'Architecte

Le recours à un architecte est obligatoire pour toutes constructions quelques soient l'usage, sa superficie des planchers et leur nombre. Sont considérés, chacun, comme niveau les rez-de -chaussée et les sous-sols. L'architecte assure la conception, le choix et l'agencement des matériaux appropriés

et établit les pièces graphiques et écrites nécessaires à la définition technique et financière du projet.

Le dossier, selon la nature et l'importance des ouvrages, est présenté sous forme de plans et descriptions techniques ainsi qu'une estimation quantitative qui pourra servir le dossier du permis de construire.

Les conditions du recours à l'architecte et modalités de son intervention sont définies par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la Construction.

Article 156 : Obligation du recours aux ingénieurs et techniciens spécialisés pour les études techniques.

Le recours aux ingénieurs et techniciens spécialisés est obligatoire. Les ingénieurs et techniciens spécialisés définissent et précisent les conditions techniques à remplir en ce qui concerne la résistance, la sécurité et la durabilité des structures en tenant compte des indicateurs ayant un impact sur le changement climatique (les produits de construction, équipements de chauffage, ventilation, l'utilisation de l'énergie...) ainsi que le fonctionnement, l'optimisation des éléments d'équipements et de confort.

Ces caractéristiques techniques détaillées selon la nature et l'importance des ouvrages sont présentées sous formes de plans et détails d'exécution des diverses structures (Fondations, planchers, poutres, poteaux) des plans de réseaux (Fluides, Electricité, sécurité) descriptions techniques et schémas de détails ainsi qu'une estimation quantifiée des matériels et matériaux nécessaires à la réalisation.

Les conditions du recours aux ingénieurs et techniciens spécialisés de leurs interventions, sont définies par un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la Construction.

Article 157 : Recours aux entreprises et au maître d'œuvre

Les prestations obligatoires visées aux articles 155 ou I56 sont confiées à des entreprises ou à des maîtres d'œuvres organisés sous formes de groupement

d'entreprises ou de cabinets, bureaux d'études agréés.

Article 158 : Etudes géotechniques

Sont obligatoires pour tous les Etablissements Recevant du Public (ERP) et Immeuble à Grande Hauteur (IGH) des études géotechniques. Cette étude géotechnique est réalisée par tout organisme spécialisé agréé. Pour tout autre ouvrage spécifique, des vérifications ou investigations techniques complémentaires sont requises suivant l'avis des services techniques du Ministère en charge de la construction.

Article 159 : Qualité des matériaux

Pour tous les bâtiments et locaux ainsi que pour les aménagements intérieurs, les matériaux et les éléments de construction employés doivent présenter des qualités de réaction et de résistance appropriées à une exploitation optimale, sûre, confortable et durable des ouvrages contre les risques éventuels.

La qualité de ces matériaux et éléments doivent faire l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés.

Pour s'assurer de la qualité de ces matériaux et éléments, les maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvres, entrepreneurs, et exploitants sont tenus de s'assurer que les essais et vérifications nécessaires ont été effectués.

Ces essais et investigations portent sur :

- Une étude de formulation des bétons ;
- Des essais de conformité et de convenance pour matériaux et composés mis en œuvre : aciers, bétons, agglomérés, entrevous, profilés métalliques, éléments de charpente bois et métalliques, les dispositifs d'assemblages.

Les essais et vérifications sont obligatoires pour les IGH et ERP, ainsi que tout immeuble de 3 niveaux et plus, néanmoins ces essais et vérifications sont recommandés pour toute construction.

Les fournisseurs sont tenus de fournir à la demande des constructeurs ou des services compétents du Ministère concerné, les

fiches et spécifications techniques nécessaires (attestations de conformité), pour la vérification de la qualité des matériaux de construction.

Article 160 : Intervention du Bureau de contrôle

Le contrôle technique est obligatoire pour toute opération de construction ayant pour objet les réalisations suivantes :

- des établissements recevant du public ;
- des immeubles comportant deux étages et plus ;
- des hangars et bâtiments à charpentes bois et métalliques ;
- des ouvrages destinés à une exploitation industrielle.

Le rôle du contrôle technique est de contribuer à la prévention des vices techniques susceptibles de compromettre la bonne exécution des ouvrages (fondations , ossatures, solidité, viabilité, etc.), et la sécurité des personnes dans les constructions.

Le contrôle technique en outre, sur demande du maître d'ouvrage ou de son mandataire, porte sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître d'ouvrage estime utile de se prémunir.

Le contrôleur technique procède, au cours de la phase de conception, à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet et en particulier les aspects liés aux structures, à la sécurité, aux réseaux et à l'étanchéité.

Un arrêté conjoint du Ministre en charge de la construction et de celui en charge de la Protection Civile, détermine les conditions d'agrément et d'intervention des contrôleurs techniques.

Chapitre 21 : Viabilisation

La viabilisation est l'opération qui consiste à réaliser les voies d'accès, l'adduction d'eau, l'approvisionnement en énergie, l'évacuation des eaux usées et vannes ainsi que du drainage des eaux pluviales.

Article 161 : Voies d'accès

Ne font l'objet d'aucune construction les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée.

Les types de voies et d'accès seront précisés par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la construction et Ministre en charge des transports.

Article 162 : Réseau d'eau

Le raccordement de toutes les constructions ou installations au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire s'il existe. En l'absence de ce réseau elles doivent disposer de leur propre alimentation ravitaillée régulièrement ou puisant dans une source continue. Elles doivent disposer de leur réseau interne optimisé conçu conformément aux règles de l'art. La qualité de l'eau doit dans tous cas être garantie.

Article 163 : Réseau électrique

Le raccordement de toutes les constructions ou installations nouvelles au réseau public de distribution d'électricité est obligatoire s'il existe. En l'absence de ce réseau ils doivent disposer de leur propre alimentation générée par toute source appropriée. Elles doivent disposer de leur réseau interne optimisé conçu conformément aux règles de l'art.

Article 164 : Réseaux d'assainissement, Eaux domestiques :

Au cas où il existe, toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutefois et dans ce cas seulement, l'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions des normes d'hygiène et de santé applicables. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il est réalisé : le bénéficiaire de cette disposition est tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations

réglementaires vis- à- vis du gestionnaire de ce réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être conçus de telle sorte qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales n'ayant pas été évacuées par infiltration. Cette évacuation doit être dans un lieu de collecte de ces eaux..

Article 165 : Réseaux de télécommunications

Doivent disposer des réseaux internes de téléphone et d'Informatique ou tout autre équipement, toutes constructions pour les Etablissements Recevant du Public (ERP). Ces réseaux internes, leurs composantes, équipements et spécifications doivent être rigoureusement conçus et clairement définis et optimisés conformément aux règles de l'art.

Titre IV : REGLES GENERALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Chapitre 22 : Conception des bâtiments et équipements

Article 166 : Hauteur des pièces

Pour les pièces à usage d'habitation la hauteur entre plancher et plafond ne doit pas être inférieure à 2,60 mètres sous faux plafond. Dans le cas d'un plafond incliné, cette hauteur sous plafond constitue une moyenne, la hauteur au point le plus bas ne pouvant être inférieure à 2,20 mètres. Pour les rez-de-chaussée commerciaux la hauteur utile minimale doit être de trois (3) mètres.

Article 167 : Surfaces des pièces et cuisines

La pièce principale d'un logement de standing A doit avoir une superficie minimale de 12 mètres carrés, et les autres pièces d'habitation une superficie minimale de 9 mètres carrés. Est pièce principale la pièce présentant la plus grande superficie dans le bâtiment. La cuisine doit être d'une superficie minimale de 5 mètres carrés, ou de 4 mètres carrés à condition d'être liée à une cour ou à une loggia d'une superficie minimale de 2 mètres carrés.

Article 168 : Largeur minimale des escaliers

La largeur minimale des escaliers doit être de :

- (0,80) mètre pour desservir un seul logement ou le même logement en étages ;
- (1) mètre pour desservir deux à quatre logements en étages ;
- (1,10) mètre pour desservir cinq à dix logements en étages ;
- 1,20) mètre pour desservir plus de dix logements en étages.

Article 169 : Eclairage des pièces

Chaque pièce d'habitation ou cuisine doit être éclairée par une ou plusieurs fenêtres dont l'ensemble doit représenter une surface au moins égale au 1/10ème de la superficie de la pièce. Toute pièce éclairée en second jour est rigoureusement interdite si sa superficie dépasse (6) mètres carrés.

Article 170 : Adaptation au standing des constructions

Les spécifications minimales prévues aux articles 166 à 168, et qui correspondent au standing A doivent être majorées de 5 et 10% respectivement pour les standings B et C.

Article 171 : Position et ventilation des WC

Les WC et salles d'eau doivent être ventilés et aménagés en conformité avec les règles applicables en matière d'hygiène. Les WC ne doivent pas être ouverts directement sur une cuisine.

Article 172 : Protection contre les effets des infiltrations et les remontées d'eau.

Les constructions doivent être protégées contre les effets des infiltrations et les remontées d'eau. Dans les zones côtières où les nappes sont superficielles, les dispositions minimales suivantes doivent être obligatoirement prévues et spécifiées dans le dossier du permis de construire et strictement appliquées, au cours de travaux.

- Utilisation des matériaux appropriés et en particulier les ciments SR (anti sels), les adjuvants ad hoc éventuels pour toutes les structures exposées et en particulier les fondations et soubassements ;
- Coupure de capillarité au-dessus des chaînages bas et longrines ;

- Dispositifs contre la remontée capillaire d'épaisseur appropriée, sous les dallages de sol ;
- Protections adéquates des parois enterrées.

Article 173 : Solidité des constructions

La construction doit être conçue et exécutée de telle sorte qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.

Chapitre 23 : Dispositions spécifiques aux ERP- IGH

Article 174 : Ascenseurs

Pour tous les bâtiments comportant quatre étages et plus au-dessus du rez-de-chaussée l'installation d'un ou plusieurs ascenseurs desservant chaque étage est obligatoire.

Article 175 : Protection contre l'incendie et Entretien des équipements

La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie.

Les bâtiments principaux doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, constituent un danger d'incendie ou d'asphyxie.

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

Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles.

Les propriétaires ou gérants sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre.

Un arrêté conjoint du Ministre en charge de la construction et du Ministre en charge

de la protection civile, fixe les modalités d'application du présent article.

Les bâtiments et les locaux où sont installés des établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie. En tout état de cause les normes internationales en matière de sécurité incendie doivent être observées.

Article 176 : Issues pour l'évacuation des occupants

Les sorties et les dégagements intérieurs qui conduisent aux issues doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes.

Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnels au nombre de personnes appelées à les utiliser. Tout ouvrage doit disposer de deux sorties au moins et d'un plan d'évacuation.

Article 177 : Eclairage électrique et de secours.

Les Installations électriques doivent être conçues et réalisées selon les règles de l'Art. Il est systématiquement prévu des éclairages de secours. Des sources complémentaires de génération d'électricité sont systématiquement prévues et installés dans tous les immeubles où l'activité requiert une source continue de courant.

Sont notamment concernés les infrastructures de santé disposant d'un bloc opératoire, les hôtels classés, les immeubles de bureaux.

Article 178 : Dispositifs de sécurité

Les IGH, les ERP ainsi que les immeubles privés de plus de 4 étages doivent être dotés de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie approprié aux risques.

Article 179 : Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Toute construction et aménagements des bâtiments à usage d'habitation collective ou destinés à abriter des travailleurs, à la formation, notamment les locaux scolaires, universitaires et les établissements sanitaires doivent être conformes aux normes de constructions pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Sont considérés comme accessibles aux personnes à mobilité réduite, tout bâtiment d'habitation à usage collectif ou tout aménagement attaché à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur à mobilité réduite, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer.

Les niveaux de confort des accès des personnes à mobilité réduite doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, les bâtiments et, le cas échéant, une place de stationnement automobile ainsi que les locaux et équipements collectifs affectés.

Les dispositions architecturales et les aménagements des locaux d'habitation, des lieux de travail et des établissements et installations recevant du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation, doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Un référentiel sous forme de guide d'application des règles d'accessibilité des personnes à mobilités réduite (prescriptions techniques et recommandation pratiques) doit être mis en place.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport conjoint du Ministre en charge de la Construction et de celui en charge de l'action sociale.

Chapitre 24 : Dispositions diverses

Article 180 : Places de parking et stationnements

Cette disposition s'applique aux :

- Constructions,
- Extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- Changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini par fonctions.

-Il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes pour assurer le stationnement et le mouvement des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

-Toute construction à usage d'habitation en collectif doit avoir une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre de construction, avec un minimum d'une place par logement.

-Pour les constructions à usage d'habitation individuelle il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

-Pour les lotissements de plus de 6 lots et ensembles d'habitations il est exigé une place de stationnement par unité de logement et des aires de stationnement communes à raison d'une place par unité de logement. Ces dernières places devront se trouver en dehors des emprises de la voie et le plus près possible des habitations.

-Pour les bureaux il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

-Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

-Pour les équipements hôteliers et de restauration il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec le cas échéant un minimum d'une place de stationnement par chambre.

-Pour les établissements industriels autorisés et pour les entreprises artisanales,

il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

-Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

-Pour les établissements scolaires, Il est nécessaire de prévoir deux ou quatre places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement d'enseignement primaire ou secondaire.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de la construction d'ensembles d'habitation, de lotissements et d'immeubles d'habitation (à l'exception de maisons isolées pour 1 à 3 familles), le maître d'ouvrage est tenu de mettre à la disposition de tous les habitants les espaces communautaires extérieurs suivants :

- Des surfaces de jeux, correspondant à 10% min. de la surface brute du plancher de tous les appartements comportant au moins 3 pièces. Les surfaces des espaces piétons appropriés et sans circulation, les espaces communautaires fermés et servant à tous les habitants, tels qu'ateliers de bricolages, halles de jeux, piscines couvertes, etc., sont déduits des surfaces obligatoires à revêtement dur.

- Des espaces de verdure accessibles, correspondant, à 10% min, de la surface brute de plancher de tous les logements, d'au moins 3 pièces qui ne bénéficient pas d'un espace de verdure privé d'au moins 20 m². Les surfaces des toits plats, garnies de plantes et accessibles à tous les habitants d'un immeuble sont déduites des surfaces obligatoires en espaces de verdure.

Article 181 : Espaces verts

Pour les bâtiments d'habitation et d'artisanat, des espaces verts de 10% au moins de l'unité foncière prévus. Un (1) arbre à haute tige pour 200 m² de surface brute de plancher au moins doit être planté. Dans la zone d'activités industrielles et artisanales, deux (2) arbres à haute tige pour 500 m² de surface utilisée au moins doivent être plantés. Les aires de

stationnement découvertes publiques et privées sont à aménager avec 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Chapitre 25 : Des assurances

Article 182 : Assurance pour travaux

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité est engagée sur le fondement de la présente loi doit disposer d'une assurance couvrant les dommages et la responsabilité susceptible d'être occasionnée par les travaux de construction d'un bâtiment de plus de 3 étages qu'elle réalise. Elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance/réassurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu de la présente loi doit comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article 183 : Assurance – responsabilité - dommage

Toute personne faisant réaliser des travaux de construction d'un bâtiment de plus de 3 étages doit être couverte par une assurance de responsabilité garantissant les dommages résultant de son fait et visés à l'article 182 ci-dessus.

Article 184 : Exemption de l'Etat et collectivités locales

Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations sont accordées aux structures locales décentralisées et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics ou parapublics justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport conjoint du Ministre en charge de la Construction, du Ministre en charge des Finances, et du Ministre en charge de la Décentralisation.

Chapitre 26 : Réceptions des ouvrages, Garanties et Responsabilités des entrepreneurs

Article 185 : Réception provisoire

La réception provisoire est l'acte par lequel le maître d'ouvrage ou son représentant déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve.

La réception provisoire a lieu à la date de fin des travaux, elle consacre le transfert de la responsabilité du gardiennage au propriétaire et lui ouvre le champ pour l'exploitation de son ouvrage, elle est sanctionnée par un procès-verbal.

L'entrepreneur est responsable à partir de la date de la réception provisoire de la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage jusqu'à la réception définitive de l'ouvrage. Pendant cette période, l'entrepreneur est tenu de fournir une garantie de parfait achèvement pour couvrir les frais éventuels de réparation des désordres.

Les désordres sont signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution de ces travaux de réception sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux, après mise en demeure restée infructueuse, sont exécutés au frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés se fait au titre de la garantie de parfait achèvement et est constatée d'un commun accord, où, à défaut par voie judiciaire.

Article 186 : Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement doit être souscrite par l'entrepreneur avant le démarrage des travaux de l'ouvrage ; elle fait l'objet d'appel d'office pour tout entrepreneur défaillant n'arrivant pas à mener son ouvrage jusqu'à la réception provisoire.

La garantie de parfait achèvement ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour

remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Article 187 : Réception définitive

La réception définitive a lieu, après une période à définir dans le Marché à compter de la date de la réception provisoire. Elle est sanctionnée par un procès-verbal.

La garantie de parfait achèvement lui est libérée à la signature du PV de réception définitive. La réception définitive est prononcée dans les mêmes conditions que la réception provisoire. Elle met fin au marché et dégage l'entrepreneur de sa responsabilité sauf en ce qui concerne les garanties visées aux articles 188 et 189 ci-dessous.

Article 188 : Garantie de bon fonctionnement pour les autres équipements

La responsabilité s'étend aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa déposition, son démontage ou son remplacement ne s'effectue sans détérioration ou enlèvement d'un élément de cet ouvrage. Les éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception provisoire de l'ouvrage.

Article 189 : Responsabilité décennale :

Tout entrepreneur est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si l'entrepreneur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Une garantie décennale doit obligatoirement être souscrite pour les IGH et ERP par l'entrepreneur auprès des organismes agréés.

Article 190 : Extinction des garanties et responsabilités.

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité est engagée en vertu des dispositions de la présente loi, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application de l'article 189 après dix ans à compter de la réception définitive des travaux ou, en application de l'article 188, à l'exécution du délai visé à cet article.

Article 191 : Nullité des clauses contractuelles contraires

Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux différentes dispositions de la présente loi est nulle et réputée non écrite.

TITRE V CONTROLE ET SANCTIONS

Article 192 : Quiconque contrevient aux dispositions de l'article 155 sera puni, suivant l'importance des constructions, d'une peine d'emprisonnement de 10 jours et d'une amende de dix mille (10.000 UM) ou de l'une de ces deux peines.

Article 193 : Quiconque contrevient aux dispositions des articles 156, 157 et 158 sera puni d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois et d'une amende de 100.000 UM et de la démolition totale ou partielle, à ses frais, des ouvrages réalisés.

Article 194 : Quiconque contrevient aux dispositions des articles 182 ou 183 sera puni d'une peine d'emprisonnement de douze (12) mois et d'une amende de 100.000 UM.

Article 195 : Tous travaux de construction, de modification ou de démolition d'un édifice sont interdits dans les agglomérations urbaines définies à l'article 2, s'ils ne respectent pas les dispositions de la présente loi.

Article 196 : Toute personne qui exécute des travaux, modifie ou démolit une construction en infraction aux

dispositions de la présente loi ou de ses textes d'application, sera punie d'une amende de dix mille ouguiya (10.000 UM). En cas de récidive cette amende est doublée d'une peine d'emprisonnement de deux (2) mois.

Article 197 : Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées par les officiers de police judiciaire et par tous les fonctionnaires ou agents de l'Etat et des structures locales décentralisées commissionnés par le Ministère en charge de l'urbanisme et assermentés à cet effet.

Article 198 : Les copies des procès-verbaux établis par les agents désignés à l'article 197 ci-dessus, à la suite de la constatation des infractions, sont transmises au ministre en charge de l'urbanisme.

En cas de construction réalisée en infraction aux dispositions de la présente loi, l'interruption des travaux est ordonnée d'office par le Ministre en charge de l'urbanisme ou son représentant.

Article 199 : Toute association ayant pour objet la sauvegarde d'un site naturel ou architectural, exerce, lorsqu'elle est reconnue d'utilité publique, les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les infractions constatées.

Article 200 : Les techniciens qui élaborent les plans d'urbanisme ou de rénovation ou qui réalisent les projets d'aménagement sont tenus au secret professionnel.

La violation du secret professionnel est sanctionnée conformément aux dispositions du code pénal.

Article 201 : L'autorité administrative compétente pourra prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement compromettre la sécurité, ou lorsque d'une façon générale, n'offrent pas les garanties de solidité.

Le ravalement est prescrit dans le cas où les façades présentent un caractère

inesthétique et vétuste.

Si après mise en demeure, un propriétaire ne répare pas ou ne démolit pas une construction menaçant ruine, il sera passible d'une amende de vingt mille (20.000 UM) ouguiya et d'un emprisonnement d'un (1) mois ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des sanctions prévues par le code pénal.

Un décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la construction précisera, en tant que besoin, les modalités d'application de ces dispositions relatives aux constructions menaçant ruine.

Article 202 : La réalisation d'un lotissement sans autorisation préalable ou le non-respect des prescriptions édictées par l'autorisation de lotir sont passibles d'une amende de cent mille (100.000 UM) ouguiya et d'un emprisonnement de six (6) mois ou l'une de ces deux peines seulement.

Les techniciens, entrepreneurs ou toutes autres personnes ayant concouru à l'exécution dudit lotissement sont passibles des mêmes peines. Les ventes ou locations concernant les terrains compris dans ce lotissement sont nulles et de nul effet, sans préjudice des poursuites prévues par la législation en vigueur et notamment pour dommages, intérêts et restitutions.

Article 203 : Toute absence d'affichages prévus par la présente loi est punie d'une amende de cinquante mille (50.000 UM) ouguiya.

Article 204 : Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu à l'autorité administrative compétente, de procéder à la visite des lieux et aux vérifications qu'elle juge utiles pour la conformité de la construction aux prescriptions du permis de construire, ou à la conformité des travaux au permis de démolir, est puni d'une amende de dix mille (10.000 UM) ouguiya et d'un emprisonnement de (2) mois, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 205 : Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de dix mille (10.000 UM) ouguiya et d'un emprisonnement de quatre (4) mois ou de l'une des deux peines seulement.

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution des dites constructions ou installations, sont punis des mêmes peines.

Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, les peines sont d'une amende de cent (100.000 UM) ouguiya et un emprisonnement de six (6) mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal, sur requête de l'administration, ou d'office, ordonne la démolition des constructions édifiées en contravention aux dispositions applicables et la remise en état des lieux, aux frais du condamné.

Article 206 : L'administration procède d'office, après sommation, à la démolition et la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire :

- Lorsque l'édification est faite sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain de l'Etat, d'une collectivité publique ou dans une zone du domaine national ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires dans le cas des établissements recevant du public, l'Administration retire ou suspend l'autorisation d'ouverture et fait procéder d'office à la fermeture, soit si une mise en demeure n'a pas été suivie d'effet dans le délai de

deux mois, soit sur le champ, si l'infraction est de nature à compromettre la sécurité du public.

Article 207 : La responsabilité de l'Etat est engagée du fait de la fermeture, de la démolition et de la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l'inexistence du délit ou l'illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition ou la fermeture.

Article 208 : Quiconque aura vendu des terrains faisant partie du domaine de l'Etat ou des collectivités locales, est puni d'une amende de cent mille (100.000 UM) ouguiya et d'un emprisonnement de douze (12) mois ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des poursuites pour la restitution desdits terrains et le paiement des dommages et intérêt. En cas de récidive, ces peines sont doublées.

TITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 209 : Communes non dotées de documents d'urbanisme

Les communes urbaines doivent être dotées, dans un délai de cinq (05) ans à compter de la date de la promulgation de la présente loi, d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, d'un Plan Local d'Urbanisme et un Plan d'Aménagement de Détails.

Article 210 : En attendant l'adoption d'un cadre réglementaire complet d'application de la présente loi un règlement général d'urbanisme simplifié sera adopté par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de l'urbanisme.

En attendant l'adoption d'un cadre réglementaire complet d'application de la présente loi un règlement général de construction simplifié sera adopté par décret pris en Conseil des Ministres sur rapport du Ministre en charge de la construction.

Article 211 : En attendant la clôture de l'opération de restructuration des quartiers

précaires qui doit déboucher sur la délivrance d'un permis d'occuper, le quitus d'exécution délivré donne droit à son propriétaire de réaliser un investissement provisoire et précaire.

Article 212 : Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi qui abroge et remplace la loi n° 2008-07 du 17 mars 2008 portant code de l'urbanisme.

Article 213 : La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée au Journal Officiel de la République Islamique de Mauritanie.

Fait à Nouakchott, le 17 janvier 2024

**Mohamed OULD CHEIKH
El GHAZOUANI**

Le Premier Ministre

Mohamed OULD BILAL MESSOUD
Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et
de l'Aménagement du Territoire
Sid'Ahmed OULD MOHAMED

Loi n° 2024-009 autorisant la ratification de l'accord de crédit, signé le 03 octobre 2023, entre la République Islamique de Mauritanie et l'Association Internationale de Développement (IDA), destiné au financement additionnel du projet d'appui à l'employabilité des jeunes en Mauritanie.

L'Assemblée Nationale a adopté ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier : Le Président de la République est autorisé à ratifier l'accord de crédit, d'un montant de onze millions trois cent mille (11.300.000 DTS) Droits de Tirage Spéciaux, signé le 03 octobre 2023, entre la République Islamique de Mauritanie et l'Association Internationale de Développement (IDA), destiné au financement additionnel du projet d'appui à l'employabilité des jeunes en Mauritanie.

Article 2 : La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée au Journal Officiel de la République Islamique de Mauritanie.