JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISSANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES

Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'Imprimerie nationale à Rufisque.

Les annonces doivent être remises à l'Imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.

Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs

TARIF DES ABONNEMENTS

	VOIE NORMALE		VOIE AERIEENNE	
	Six mois	Un an	Six mois	Un an
Sénégal et autres Etats de la CEDEAO	15.000f	31.000f.	-	-
Etranger : France, RDC R.C.A. Gabon, Maroc.	-	-	20.000f.	40.000f
Algérie, Tunisie.	-	-	23.000f	46.000f
Etranger : Autres Pays	-	-	Année ant.	700f.
Prix du numéro	Année courante 600 f		Année ant. 700f.	
Par la poste :	Majoration de 130 f par numéro		Par la poste -	
Journal légalisé	900 f		-	

ANNONCES ET AVIS DIVERS

La ligne 1.000 francs

Chaque annonce répétée... Moitié prix

(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).

Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 1520 790 630/81

S O M M A I R E

PARTIE OFFICIELLE

LOI

2023

29 décembre . Loi n° 2023-20 portant Code de l'Urbanisme..... 39

PARTIE OFFICIELLE

LOI

Loi n° 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme

EXPOSE DES MOTIFS

La croissance urbaine rapide et irréversible au Sénégal a engendré d'importants problèmes d'aménagement et d'urbanisme rendant nécessaires la prise en compte des nouvelles exigences de développement urbain durable et par conséquent, une réforme en profondeur des textes qui sous-tendent les politiques d'urbanisme.

Le nouvel agenda urbain adopté à la Conférence des Nations unies Habitat III, tenue à Quito, 2016, fixe aux politiques urbaines, des objectifs et orientations centrés sur la problématique de l'efficacité énergétique et le onzième objectif de Développement durable (ODD 11) visant à rendre davantage les villes et les établissements inclusifs, sûrs, résilients et durables.

Au plan national, le renforcement et le repositionnement de la planification urbaine déclinés dans le Plan Sénégal Emergent (PSE) d'une part, ainsi que les mutations importantes apportées par l'Acte III de la décentralisation et la charte de la déconcentration dans l'organisation territoriale d'autre part, nécessitent des documents de planification durable adaptés, permettant de consolider les pouvoirs des collectivités territoriales en matière d'urbanisme.

A cela s'ajoutent, le renforcement du dispositif législatif et réglementaire en matière d'aménagement et de développement du territoire avec le plan national d'aménagement et de développement territorial (PNADT) ainsi que la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires (LOADT) qui visent l'amélioration de la qualité du cadre de vie et de l'habitat. Les documents d'urbanisme doivent être mis en cohérence avec les nouveaux outils de planification spatiale qui en ont découlé.

Ce sont autant de défis qui n'ont pas été pris en compte par le dispositif législatif et réglementaire existant, à savoir la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme et son décret d'application n° 2009-1450 du 30 décembre 2009.

Dès lors, le cadre légal de l'urbanisme doit être révisé dans l'optique d'intégrer et de réorienter les actions des pouvoirs publics en tenant compte des évolutions socio-économiques, culturelles et politiques.

C'est tout le sens du présent projet de Code de l'Urbanisme qui abroge et remplace la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme.

Le présent Code apporte des innovations majeures dans plusieurs domaines :

1. En matière de réglementation et de planification urbaine :
 - l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme fixant pour chaque zone, un régime juridique approprié dans une logique de cohérence territoriale avec notamment :
 - * le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui devient un document stratégique, base de la planification spatiale régionale et départementale ;
 - * le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK) qui prend en compte la spécificité de l'axe Dakar-Thiès-Mbour ;
 - * les schémas directeurs d'équipement sectoriels qui accompagnent les SDAU ;
 - * le plan communal ou intercommunal d'urbanisme (PCU ou PCUI) qui fusionne les PDU et les PUD dans une approche territoire et de durabilité ;
 - * le plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) qui prend en compte les petites agglomérations situées dans les communes ;
 - * le plan d'aménagement de zone (PAZ), outil dédié aux Pôles urbains, aux zones d'aménagement concerté (ZAC) et à certaines opérations d'aménagement ;
 - l'harmonisation des prévisions et des décisions d'utilisation de l'espace des Collectivités territoriales dans le respect réciproque de leur autonomie ;
 - la consécration du principe de constructibilité limitée visant à lutter contre l'étalement urbain ;
 - l'introduction du concept d'opération d'intérêt national et du concept de projet d'intérêt national ;
 - la prise en compte des normes et enjeux liés à l'énergie, à l'environnement et à la santé, ainsi que la prévention des risques en milieu urbain avec notamment, l'obligation de l'évaluation environnementale et l'élaboration de plan de gestion d'inondation pour chaque document d'urbanisme ;
 - l'instauration de règles d'urbanisme particulières applicables aux espaces sensibles (espaces littoraux, rives des plans d'eau, cours d'eau, lacs et bords des Iles, des collines et des Niayes) visant leur protection ;
2. Pour les opérations d'urbanisme, de nouveaux outils ont été consacrés avec notamment l'introduction des concepts de pôle urbain, de villes nouvelles et de renouvellement urbain ;
3. En ce qui concerne les actes d'urbanisme, des innovations favorisant la simplification des procédures d'urbanisme ont été apportées avec, notamment l'institution de l'autorisation d'aménager en lieu et place de l'autorisation de lotir ;
4. Enfin, les contrôles ont été renforcés et la palette des sanctions élargies.

Le présent Code comporte huit (08) livres :

- le premier livre fixe les règles générales d'urbanisme ;
- le deuxième livre traite des servitudes d'utilité publique ;
- le troisième livre traite des documents d'urbanisme ;
- le quatrième livre traite des opérations d'urbanisme ;
- le cinquième livre traite des actions foncières d'urbanisme ;
- le sixième livre fixe les règles relatives à l'acte de construire, d'aménager et de démolir ;
- le septième livre traite des sanctions administratives, civiles et pénales ;
- le huitième livre traite des dispositions financières, transitoires et finales.

Telle est l'économie de la présente loi.

L'Assemblée nationale a adopté, en sa séance du mercredi 20 décembre 2023 ;

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

LIVRE PREMIER. - REGLES GÉNÉRALES

TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre premier. - Objet et définitions

Article L. premier. - Le présent Code fixe les règles d'aménagement et de gestion durables des agglomérations dans le cadre de la politique nationale d'urbanisme, de développement économique, social et d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement.

Article L. 2. - Au sens de la présente loi, on entend par :

agglomération : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu sans coupure de deux cent (200) mètres entre deux constructions ;

aménagement du territoire : ensemble de mesures et d'actions volontaristes visant, par une organisation prospective de l'espace, à utiliser un territoire de manière rationnelle, en fonction de ses ressources et potentialités, dans le but de satisfaire les besoins immédiats et futurs de l'ensemble de la population ;

aménagement urbain : ensemble d'actions visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication sur l'étendue d'un territoire urbain ;

assistance architecturale : prestation fournie aux usagers qui permet au demandeur d'obtenir à titre gracieux les services d'un professionnel de l'architecture pour des projets de construction ou de réhabilitation à faible coût ;

autorisation d'aménager : acte d'urbanisme permettant à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'occupation et l'utilisation du sol ;

autorisation de construire : acte d'urbanisme par lequel l'autorité publique compétente autorise un projet de construction conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

autorisation de démolir : acte d'urbanisme par lequel l'autorité compétente autorise la démolition de tout ou partie d'une construction conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

bâtiment menaçant ruine : tous murs, installations, constructions ou édifices présentant des signes extérieurs de risques d'effondrement total ou partiel et qui, d'avis d'expert, n'offrent pas suffisamment de garanties de solidité et de stabilité et menace, de ce fait, la sécurité des personnes et des biens ;

cadre de vie : ensemble d'éléments impactant les conditions de vie d'une personne ou d'une communauté. En d'autres termes, c'est la partie de l'environnement intimement liée aux espaces de vie ;

certificat de conformité : acte d'urbanisme attestant la conformité des travaux de lotissement ou de construction réalisés avec le projet autorisé ;

certificat de démolition : acte d'urbanisme attestant de la finition des travaux de démolition autorisés par l'autorité compétente ;

certificat d'urbanisme : acte d'urbanisme indiquant les prescriptions d'urbanisme applicables au terrain, les servitudes d'urbanisme affectant le terrain et la destination de la zone où se situe le terrain ;

certificat de non opposition à l'autorisation de construire : certificat qui atteste qu'aucune opposition n'a été formée de sorte que les travaux ne puissent faire l'objet de contestation ;

changement de destination : modification de la vocation ou de l'usage d'une assiette foncière ;

coefficient d'emprise au sol : ratio qui détermine le rapport entre la surface maximale constructible au sol et la superficie du terrain ;

coefficient d'occupation du sol : ratio entre la surface maximale des planchers et la superficie du terrain ;

collectivité publique : nom générique recouvrant l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics ;

compatibilité : obligation négative de non contrariété. La norme inférieure est jugée compatible avec une norme supérieure dès lors qu'elle n'y contrevient pas ;

concession d'aménagement : contrat par lequel l'Etat ou les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le Code de l'Urbanisme à toute personne y ayant vocation ;

conformité : obligation positive de strict respect de la norme supérieure ;

cour : espace découvert entouré de murs, de haies ou de bâtiments attenants à une maison d'habitation et à ses commodités ou à un édifice ;

densité pour la construction : rapport entre la superficie totale occupée par les constructions et la superficie de la parcelle à construire ainsi que la superficie de plancher d'une construction par la superficie de son terrain récepteur ;

densité pour le lotissement : rapport entre la superficie totale occupée par les parcelles et la superficie de l'assiette à aménager ;

densité résidentielle : rapport entre le nombre de logements d'un quartier et la superficie de ce dernier incluant les activités non résidentielles et les espaces publics ;

droit de délaissement : possibilité conférée au propriétaire d'un bien, dans certains cas, d'inciter ou de proposer à une personne publique d'acquérir son bien ;

emprise réservée : servitude permettant de geler une assiette foncière délimitée dans un plan d'urbanisme ou d'un plan de lotissement pour une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination ;

espace collinaire : étendue constituée de reliefs isolés, de faible altitude relative, de forme grossièrement circulaire et à sommet arrondi ;

espace public : partie du domaine public non bâti affecté à des usages publics. L'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage ;

espaces verts urbains ou assimilés : parcs, jardins, bois intégrant les zones naturelles préservées et autres espaces couverts de végétation, pour un but de récréation et d'agrément ouverts au grand public dans les périmètres urbanisés ;

établissement humain : installation humaine, localité, peuplement humain ou encore zone peuplée de taille indéterminée ou non, incluant au moins un site d'habitation permanent ou temporaire ;

établissement recevant du public : tout bâtiment, local ou enceinte dans lequel, en plus du personnel, des personnes sont admises, à titre gratuit ou onéreux ;

formalités d'usage : vérifications du titre d'occupation, de l'autorisation d'aménager, de l'autorisation de construire et des plans y afférents par les agents chargés du contrôle, de la surveillance et de l'occupation du sol ;

grande opération d'urbanisme (GOU) : opération d'envergure nationale ayant notamment pour objet la réalisation de grandes infrastructures urbaines, d'équipements et de logements. Elle vise à coordonner les moyens d'action nécessaires à la réalisation de projets urbains d'une certaine ampleur ou complexité, et à faciliter leur exécution par l'adaptation du régime d'urbanisme applicable ;

grands projets immobiliers : opérations d'aménagement et de construction d'immeuble ou d'un ensemble d'immeubles présentant un intérêt public ;

groupement d'urbanisme : structure de coopération interterritoriale formée en vue de la réalisation d'un aménagement d'ensemble et/ou d'équipements communs liée au développement rationnel d'un ensemble territorial comprenant en tout ou partie une ou plusieurs agglomérations, leurs zones périphériques et éventuellement des communes formées de villages, en étroite relation économique avec lesdites agglomérations ;

habitabilité : conditions qui garantissent l'hygiène, la sécurité et le confort de l'occupant ;

immeuble de grande hauteur : tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation ;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles ;

littoral : espace géographique composé du domaine public maritime au sens de la loi portant Code du Domaine de l'Etat et d'une largeur additionnelle à déterminer selon les caractéristiques des lieux ;

logement : local à usage d'habitation ;

lotissement : opération ayant pour effet l'aménagement, l'équipement et la division en cinq (05) lots minimums d'une ou de plusieurs assiettes foncières contiguës appartenant à une seule personne pour la vente ou la mutation à titre gratuit ou des locations simultanées ou successives ;

lotissement à aménagement évolutif : lotissement pourvu de voies carrossables, d'amenée d'eau et d'électrification ;

lotissement à aménagement définitif : lotissement pourvu de voies revêtues, de réseaux d'alimentation en eau, d'électrification, d'évacuation et de traitement des eaux usées ainsi que de drainage des eaux pluviales ;

mixité fonctionnelle : coexistence des fonctions économiques et du logement sur un même espace notamment quartier, lotissement ou immeuble ;

mixité sociale : cohabitation, dans une zone géographique ou une collectivité donnée, d'individus ayant des origines ethniques, sociales, culturelles différentes ;

mur : ouvrage en maçonnerie, béton armé, terre, pan de bois ou de fer, panneaux divers, qui, dans un plan généralement vertical, sert à enclore un espace et à constituer les côtés ou les divisions d'un bâtiment ;

niayes : zones sensibles constituées par un chapelet de dunes alternées avec des dépressions humides, s'étendant du Cap manuel, dans la Commune du Plateau, dans le Département de Dakar, à la Commune de Gandon, dans le Département de Saint-Louis, sur une bande parallèle à la grande côte, avec une profondeur de cinq (05) à quinze (15) km ;

occupation du sol : désigne le type d'usage (ou de non-usage) fait des terres par l'Homme.

On distingue notamment dix (10) formes d'occupation du sol :

- les constructions ;
- les lotissements ;
- les démolitions ;
- le stationnement ;
- le camping ;
- la voirie et les espaces verts ;
- les installations fixes mais sans fondation ;
- les installations des résidences mobiles et de loisirs ;
- les aménagements de parcs de loisirs ;
- les caravanes.

opération d'aménagement urbain : ensemble organisé d'études, d'acquisitions foncières et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la mise à disposition de parcelles, de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

opération d'intérêt national : opération d'aménagement répondant à des enjeux majeurs et ayant un impact d'envergure nationale et à laquelle l'Etat décide d'appliquer un régime juridique spécifique et d'y consacrer des moyens particuliers ;

patio : cour intérieure d'un immeuble encadrée par des constructions sur au moins trois (03) côtés ;

petite agglomération : village comptant plus de 1500 habitants dans une commune formée de plusieurs villages ;

performance énergétique : quantité d'énergie annuelle que consomme le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement ;

plan d'aménagement de zone (PAZ) : document d'urbanisme fixant les règles d'occupation et d'utilisation du sol dans les opérations d'aménagement ;

plan de lotissement : plan indiquant le découpage parcellaire d'un terrain et le mode d'aménagement, d'équipement en vue de la vente ou de la location ;

plan communal ou intercommunal d'urbanisme (PCU ou PCUI) : document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré ;

plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) : document d'urbanisme simplifié qui détermine les modalités d'utilisation du sol de la partie réservée à l'habitat, dans les zones de terroirs situées dans des communes n'ayant pas élaboré de plan communal ou intercommunal d'urbanisme ;

planification urbaine : procédé permettant d'atteindre un développement urbain durable sur la base d'une vision de territoire à moyen et long termes ;

pôle urbain : unité urbaine résultant d'un aménagement spécial permettant de planifier et de réaliser des activités économiques, de l'habitat, des infrastructures et des équipements dans le respect de la mixité fonctionnelle et sociale et dans une zone déterminée en vue d'établir ou de rétablir l'équilibre nécessaire au développement harmonieux d'un territoire ;

préemption urbaine : droit d'acquisition prioritaire dont dispose l'Etat, une collectivité territoriale, un organisme public ayant pour vocation l'aménagement ou une personne morale de droit privé exerçant une mission de service public dans le domaine de l'aménagement, de se porter acquéreur prioritaire d'un immeuble en cas d'aliénation volontaire par une personne privée ;

principe de constructibilité limitée : mesure d'interdiction de travaux et de constructions effectuées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, prévue dans les communes non dotées d'un plan communal d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

prise en compte : le fait de prendre en considération la norme supérieure dans l'élaboration d'un document d'urbanisme ;

projet partenarial d'aménagement : démarche partenariale destinée à favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement à travers un contrat conclu entre l'Etat et un ou plusieurs collectivités territoriales ou établissements publics ;

programme d'aménagement d'ensemble : opération qui permet :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale d'habitat social ;
- d'organiser l'activité économique ;
- de réaliser des équipements collectifs ;

projet d'intérêt général : projet d'ouvrage, de travaux ou de protection, présentant un caractère d'utilité publique ;

régularisation foncière : transformation des statuts juridiques de l'occupation du sol de manière à ce que les ayants droit aient des titres de propriété ou des droits réels ;

réhabilitation urbaine : opération qui a pour objet l'amélioration de l'état du bâti et des infrastructures ;

remembrement foncier urbain : opération foncière urbaine ayant pour objet la normalisation des limites et des modifications d'assiettes de propriétés, et des servitudes ainsi que les charges qui y sont rattachées ;

rénovation urbaine : opération d'aménagement urbain qui a pour objectif l'amélioration de la qualité d'un ensemble urbain loti ou non loti et construit mais dégradé, vétuste, ou inadapté impliquant la remise en état des bâtiments, des chaussées, sans remise en cause de l'organisation de la ville ;

renouvellement urbain : action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses espaces urbains. Il inclut les opérations de rénovation urbaine et de réhabilitation urbaine ;

requalification urbaine : opération d'aménagement consistant à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation ;

réquisition d'emprise totale : possibilité donnée au propriétaire d'un bien partiellement préempté, exproprié ou soumis au droit de délaissement, d'exiger sous certaines conditions, que l'Etat acquiert la totalité de son unité foncière ;

réserve foncière : assiette foncière constituée par l'autorité publique pour de futures opérations d'aménagement urbain ;

restauration immobilière : opération d'aménagement de remise en état et de modernisation d'immeubles vétustes pour assurer leur sauvegarde et leur mise en valeur ;

restructuration urbaine : opération d'aménagement consistant à réorganiser, réaménager des zones occupées non loties, vétustes ou insalubres en vue d'améliorer leurs infrastructures et de les doter en équipements sociaux ;

risques urbains : risques anthropiques, géophysiques, météorologiques, climatiques, hydrologiques et morphodynamiques ;

rive : bande de terre qui borde les plans ou cours d'eau et s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux ;

saillie : toute partie de construction en élévation, généralement horizontale dépassant la limite de la parcelle ;

schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) : document cadre de planification urbaine qui organise sous un angle stratégique et à grande échelle, un territoire intercommunal, intégrant de toutes les politiques sectorielles en urbanisme, reposant sur un projet de territoire épousant de larges bassins économiques et d'emplois ;

schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK) : document de planification urbaine stratégique du territoire polarisant le triangle Dakar-Thiès-Mbour, intégrateur de toutes les politiques sectorielles d'urbanisme, reposant sur un projet de développement territorial du Grand Dakar, épousant d'anciens bassins d'emplois, de nouveaux pôles d'activités économiques et de grands équipements structurants universitaires, sanitaires, culturels, commerciaux et logistiques ;

schéma sectoriel de développement et d'équipement : document de référence complétant les documents d'urbanisme ;

secteurs sauvegardés : zones présentant un caractère historique, écologique, culturel, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeuble ;

servitudes administratives : comprennent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les servitudes d'urbanisme.

servitudes d'urbanisme : ensemble des restrictions administratives spécifiques à l'urbanisme, relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation des ressources et des équipements, à la sécurité ou à la défense, qui pèsent sur le propriétaire d'un fond résultant des règles d'urbanisme. Elles peuvent prendre la forme :

- d'une interdiction totale ou limitée de construire (servitude non aedificandi) ;
- d'une interdiction de construire ou de surélever un immeuble d'une certaine hauteur afin de sauvegarder les intérêts d'un propriétaire : lui éviter une perte de vue, une perte d'enseuillement (servitude non altius lollendi) ;
- d'une activité d'utilisation du sol ou de l'espace (servitude in faciando) ;

servitudes d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités territoriales, établissements publics, agences publiques) des délégataires de services publics ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général) dans un but d'utilité publique, autorisées par la loi au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général ;

surface hors œuvre brute (SHOB) : somme de toutes les surfaces de plancher d'une construction quelle qu'en soit la destination, murs compris ;

surface hors œuvre nette (SHON) : surface hors œuvre brute à laquelle on soustrait certaines surfaces inhabitées, comme les surfaces des combles et des sous-sols non aménageables, les surfaces de garages, de balcons, etc ;

simple division : morcellement d'une assiette foncière ne dépassant pas plus de quatre parcelles ;

titre d'occupation : titre qui permet d'édifier une construction. Constituent des titres d'occupation :

- le titre foncier ;
- le bail emphytéotique ;
- la concession de droit de superficie ;
- le permis d'habiter et le permis ou l'autorisation d'occuper dans les cas prévus par les lois et règlements en vigueur ;
- les actes administratifs établis dans le cadre des opérations d'aménagement concerté ;
- les actes d'attribution signés par le service des domaines compétent, issus des actes administratifs établis par les maires et approuvés par les représentants de l'Etat, à la condition que ces actes portent sur des parcelles de terrains issus de lotissements autorisés sur une assiette foncière du domaine national ;
- les actes d'attribution signés par le service des domaines compétent, issus des actes administratifs délivrés par les autorités administratives ou les maires, à la condition que ces actes portent sur des parcelles de terrains issus de lotissements régulièrement réalisés sur un terrain du domaine privé de l'Etat avant l'entrée en vigueur de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

trame viaire : réseau formé par toutes les voies de circulation qui desservent une zone ;

unité d'activité touristique nouvelle : espace géographique organisé et destiné à accueillir notamment des réceptifs hôteliers et des équipements complémentaires à ces derniers, appartenant à un organisme public aménageur donnant en location ou cédant ses actifs immobiliers à des investisseurs ;

urbanisme : ensemble des arts et techniques ayant pour objet l'aménagement et la gestion prévisionnels et progressifs des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique, social et d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ;

ville nouvelle : noyau urbain, résultant d'une politique volontariste de l'Etat, implanté dans une zone peu ou pas habitée en périphérie d'une grande agglomération dans l'objectif de la décongestionner et d'en maîtriser la croissance, ou, dans un territoire rural dans le but d'y impulser un développement urbain ;

zone d'activité industrielle nouvelle : espace géographique organisé et structuré, adapté à un usage industriel, destiné à accueillir notamment des usines et des entrepôts appartenant à un ou plusieurs bailleurs publics donnant en location ou cédant leurs actifs immobiliers à des entreprises ou à des entrepreneurs ;

zone d'aménagement concerté : opération d'urbanisme ayant pour but la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, et de services en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ;

zone d'aménagement différé : espace soumis à une procédure administrative permettant la constitution de réserves foncières dans la perspective plus ou moins éloignée d'expansion urbaine, de réalisation d'infrastructures, d'équipements collectifs et de zones d'activités économiques ;

zone non aedificandi : espace déclaré non constructible par un acte administratif ;

zone spéciale d'aménagement : espace à l'intérieur duquel l'État, les collectivités territoriales, les entités administratives dotées de la personnalité juridique et les agences foncières peuvent développer des programmes spécifiques d'aménagement, d'équipement, de renouvellement, de restauration, de requalification, de restructuration et de réhabilitation.

Chapitre II. - Règles générales d'urbanisme

Article L. 3. - Les collectivités publiques sont les gestionnaires des espaces territoriaux dans la limite de leurs compétences. Elles veillent à harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 4. - En matière d'urbanisme, l'action de l'Etat et des collectivités territoriales est menée, dans le respect des objectifs de développement durable. Il s'agit spécifiquement :

1. de l'équité territoriale ;
2. du développement urbain maîtrisé, de la restructuration des espaces urbanisés mal lotis, vétustes ou insalubres, de la revitalisation des centres urbains et ruraux, de la lutte contre l'étalement urbain ;
3. d'une utilisation économe des espaces naturels, de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, pastorales et de la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
4. de la sauvegarde des ensembles urbains, la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
5. des besoins en matière de mobilité ;
6. de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
7. du principe de continuité en matière d'urbanisation ;

8. de la mixité fonctionnelle et sociale dans l'habitat :

a) en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux ;

b) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications ;

9. de la sécurité et de la salubrité publiques ;

10. de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

11. de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

12. de la résilience au changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la consommation énergétique à partir de sources renouvelables ;

13. de la prise en compte des personnes à mobilité réduite.

Article L. 5. - En l'absence de documents d'urbanisme, ce sont les règles générales d'urbanisme et le principe de constructibilité limitée qui s'appliquent.

Article L. 6. - Les règles générales suivantes sont rendues obligatoires :

1. l'évaluation environnementale ;
2. la protection des sites et monuments historiques ainsi que des vestiges archéologiques ;
3. la qualité architecturale des bâtiments ;
4. la sécurité et la salubrité des bâtiments ;
5. le respect des emprises des voies publiques.

Ces règles s'appliquent dans toutes les communes, même en présence d'un document d'urbanisme.

Chapitre III. - Principe de constructibilité limitée

Article L. 7. - Sont interdites, dans les communes non dotées de plan communal d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les petites agglomérations non dotées d'un PUPA, les constructions effectuées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans les agglomérations, les parties actuellement urbanisées sont constituées par les espaces dotés d'un nombre suffisant d'habitations avec des voies d'accès et des réseaux d'alimentation en eau, d'électrification, de drainage des eaux pluviales, d'évacuation des eaux usées ou d'un lotissement dûment autorisé.

Dans les petites agglomérations, les parties actuellement urbanisées sont constituées de l'agglomération elle-même et des terrains situés dans ses espaces d'extension immédiate à une distance inférieure à 300 mètres.

Article L. 8. - Ne sont pas assujettis à l'interdiction de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. les constructions portant sur l'adaptation, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de constructions existantes ;
2. la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, pastorale ou sylvicole ;
3. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou sylvicole ;
4. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation de projet d'intérêt général ou d'opération d'intérêt national ;
5. les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées selon les dispositions législatives et réglementaire en vigueur ;
6. les équipements collectifs réalisés par la commune ou dans l'intérêt de la commune, après avis conforme du Comité régional ou départemental d'urbanisme ;
7. les constructions prévues en discontinuité aux obstacles naturels : cours d'eau, mares, étangs, lagunes, vallées, dépressions humides, espaces collinaires, forêts classées, massifs forestiers, zones naturelles de protection ;
8. les constructions et installations nécessaires à la réalisation des pôles urbains, des unités touristiques et des unités industrielles et commerciales nouvelles.

Chapitre IV. - *Opération d'intérêt national*

Article L. 9. - L'Etat peut qualifier d'intérêt national, toute opération d'aménagement ayant un impact d'envergure nationale. L'Etat conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme.

Article L. 10. - L'organe délibérant de chaque commune concernée ou celui de la structure intercommunale dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, est consulté sur le projet d'opération d'intérêt national. L'avis intervient dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme et qui vaut déclaration d'utilité publique précise l'opération qualifiée d'intérêt national, et fixe notamment le périmètre de la zone d'opération.

Article L. 11. - A l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :

1. les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune ;
2. le Ministre chargé de l'Urbanisme est compétent pour délivrer les autorisations d'occuper, de construire, d'aménager ou de démolir ;
3. l'Etat peut conclure avec les titulaires de titres d'occupation visés à l'article L.2 du présent Code, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction, une convention de projet urbain prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements.

Article L. 12. - L'Etat demande à chaque commune ou à la structure intercommunale concernée de modifier ou de réviser le document d'urbanisme en vigueur dans la zone, si la réalisation d'une opération d'intérêt national le nécessite.

La modification doit avoir lieu dans les deux mois suivant la demande de l'autorité administrative compétente.

Article L. 13. - Le décret prévu à l'article L.10 du présent Code peut délimiter une zone d'aménagement différé sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national.

Article L. 14. - Dans la limite du territoire couvert par l'opération d'intérêt national, l'Etat ou la structure publique ou privée désignée, a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et le développement urbains et durables.

A cet effet, il est compétent pour y réaliser notamment :

1. toutes opérations foncières ou immobilières nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
2. toutes actions ou opérations d'aménagement ;
3. tous ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure.

Dans le périmètre de l'opération d'intérêt national, l'Etat ou la structure publique désignée exerce, à titre exclusif, la mission de gestion des ouvrages et espaces publics ainsi que des services d'intérêt général, en particulier l'exploitation, l'entretien et la maintenance, y compris leur remise en état ou leur renouvellement.

La structure concernée concourt à la préservation de la sécurité des personnes et des biens. À travers notamment l'acquisition, l'installation et l'entretien des dispositifs de vidéo protection conformément à la réglementation en vigueur.

Article L. 15. - L'opération d'intérêt national s'impose aux collectivités territoriales. Les autorisations nécessaires à l'opération d'intérêt national sont délivrées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre V. - *Projet d'intérêt général*

Article L. 16. - L'Etat peut qualifier d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1. être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement de personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;

2. avoir fait l'objet soit :

a) d'une décision d'une personne publique ayant la capacité d'exproprier, arrêtant les conditions de réalisation du projet et de mise à la disposition du public ;

b) d'une inscription dans des documents de planification approuvés, prévus par les lois et règlements par l'autorité compétente.

Toutefois, les projets émanant des communes ou de leurs groupements compétents pour élaborer un document d'urbanisme ou un schéma communal d'aménagement et de développement territorial (SCADT) ne peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général.

Un décret pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Domaines précise le projet qualifié d'intérêt général et fixe le périmètre de la zone de projet. Il vaut déclaration d'utilité publique.

Article L. 17. - L'Etat, par le biais de l'autorité administrative compétente, veille à la prise en compte des projets d'intérêt général par les maires ou par les organes exécutifs des groupements chargés d'élaborer les documents d'urbanisme ou du schéma communal d'aménagement et de développement territorial (SCADT).

Dans les cas d'urgence, l'autorité administrative compétente peut requérir la modification d'un document d'urbanisme ou de tout autre document de planification spatiale. La modification doit avoir lieu dans les deux mois suivant la demande de l'autorité administrative compétente.

Article L. 18. - Pour l'inscription d'un projet d'intérêt général dans un plan communal ou intercommunal d'urbanisme en cours d'élaboration, le préfet ou le sous-préfet prescrit par arrêté le projet d'intérêt général qui sera exécuté dans le territoire communal ou intercommunal et le porte à la connaissance du maire ou des maires concernés.

Le maire saisit le conseil municipal qui inscrit par délibération le projet d'intérêt général dans le plan communal ou intercommunal d'urbanisme.

L'inscription devient caduque au bout de trois (3) ans mais peut-être renouvelée ou prorogée dans le territoire de la commune ou dans le territoire intercommunal.

Article L. 19. - Le projet d'intérêt général s'impose aux collectivités territoriales. A cet effet, les autorisations nécessaires au projet d'intérêt général sont délivrées par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 20. - En cas d'urgence, si le PCU, le PCUI ou le schéma communal d'aménagement et de développement territorial (SCADT), n'a pas prévu le projet d'intérêt général, ou en cas d'inexistence de ces documents, le préfet ou le sous-préfet fait rechercher par le maire une assiette foncière adéquate pour son implantation.

Au cas où aucune assiette foncière adéquate relevant du domaine de l'Etat ou du domaine national, ou appartenant à une personne privée n'est disponible dans le territoire de la commune, le préfet ou le sous-préfet saisit les services de l'urbanisme en vue de rechercher une assiette foncière dans les périmètres des communes voisines.

Le préfet ou le sous-préfet demande au maire où est localisé le terrain proposé par le Service de l'urbanisme à soumettre au conseil municipal l'affectation de celui-ci s'il s'agit d'une dépendance du domaine national ou fait initier la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'il s'agit d'un terrain appartenant à une personne privée.

Chapitre VI. - *Aspects énergétiques, environnementaux et sanitaires des constructions*

Article L. 21. - Les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la santé à travers notamment l'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Article L. 22. - Les dispositions relatives aux aspects énergétiques, environnementaux et sanitaires des constructions sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Chapitre VII. - *Dispositions relatives aux normes de densité*

Article L. 23. - Il est fixé des normes de densité pour les lotissements et pour les constructions au niveau de la parcelle.

La densité d'occupation au niveau du lotissement d'habitation s'apprécie en fonction de la densité résidentielle nette et du taux d'occupation par types d'affectations.

La densité résidentielle nette prend en compte l'ensemble des surfaces directement affectées au logement et ses annexes : emprise de bâtiments, espaces libres d'îlots, aires de stationnement et voirie résidentielle à l'exception des équipements collectifs (écoles, terrains de sports, voirie de quartier, locaux de commerces à grande distribution, autres équipements collectifs urbains).

Le taux d'occupation du sol par types d'affectations détermine le minimum à prévoir dans le lotissement en matière de voirie et d'équipements collectifs.

Les normes de densité des constructions s'expriment par le coefficient d'occupation du sol et le coefficient d'emprise au sol.

Article L. 24. - Si les documents d'urbanisme ne les ont pas prévues, des règlements particuliers d'urbanisme peuvent fixer par décret pris sous le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, des normes de densité spécifiques pour favoriser notamment la verticalité dans certaines zones urbaines.

Chapitre VIII. - *Groupement d'urbanisme*

Article L. 25. - Le groupement d'urbanisme est créé sur l'initiative de l'Etat, après avis des collectivités territoriales ou à la demande des communes et des villes intéressées.

Le groupement d'urbanisme peut être créé chaque fois que les conditions locales le rendent nécessaires, par plusieurs communes et villes pour la planification urbaine, l'aménagement urbain et la gestion urbaine.

Le groupement d'urbanisme peut également être créé pour la réalisation d'opérations d'aménagement, de collecte et de traitement de déchets, de logements, d'équipements, de bois de ville et de parcs paysagers urbains.

Article L. 26. - Le groupement d'urbanisme est créé par décret, sur le rapport conjoint du Ministre chargé des Collectivités territoriales et du Ministre chargé de l'Urbanisme, qui fixe les missions, les modalités d'organisation et de fonctionnement.

Chapitre IX. - *Evaluation environnementale*

Section première. - *Champ d'application de l'évaluation environnementale*

Article L. 27. - Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement :

1. les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) ;
2. le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK) ;
3. les plans communaux ou intercommunaux d'urbanisme (PCU ou PCUI) ;
4. les plans d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'ils déterminent ;
5. les opérations d'aménagement.

Article L. 28. - Le rapport de présentation des documents d'urbanisme :

1. décrit et évalue les incidences notables que peuvent avoir le projet d'aménagement sur l'environnement ;
2. présente les mesures envisagées pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, ces incidences ;
3. expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Section II - *Procédure d'élaboration de l'évaluation environnementale*

Article L. 29. - L'évaluation environnementale est faite conformément aux dispositions du Code de l'Environnement y relatives.

Chapitre X. - *Emprises réservées*

Article L. 30. - Les emprises réservées constituent des servitudes destinées à la réalisation, notamment de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logements.

Les emprises réservées sont créées à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des plans d'urbanisme et de lotissement et peuvent être instaurées au bénéfice d'une collectivité publique ou d'une utilisation privée.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'une emprise réservée limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au titulaire du titre d'occupation la possibilité d'un droit de délaissement.

De même, la position et la superficie de l'emplacement doivent être définies avec précision dans les plans d'urbanisme et de lotissement.

La liste des emprises réservées est annexée au plan d'urbanisme ou de lotissement avant leur approbation selon les dispositions du présent Code.

Article L. 31. - Une fois instituée, l'emprise réservée oblige le titulaire du titre d'occupation éventuel de faire en sorte que tous les travaux qu'il entend entreprendre soient conformes à la destination de celle-ci.

Lorsque la personne bénéficiaire de l'emplacement est devenue propriétaire du terrain grevé, elle est tenue par la destination projetée et ne peut réaliser que des ouvrages ou installations conformes à cette destination, sauf à commettre une illégalité.

Seules les constructions temporaires et les constructions conformes à la destination de l'emplacement réservé sont autorisées.

Article L. 32. - Dans chaque commune et département, le maire, le Président du Conseil départemental, le gouverneur, le préfet et le sous-préfet tiennent le répertoire précis réactualisé des emprises réservées.

Un Répertoire national des emprises réservées est tenu et mis à jour par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

La procédure d'élaboration, de mise à jour et le format de ces répertoires des emprises réservées sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 33. - Les départements ministériels, ainsi que les établissements qui leur sont rattachés et les services en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol sont tenus informés des emprises réservées et de la partie des répertoires des emprises réservées qui les concernent.

Article L. 34. - Le Ministère en charge des Domaines procède au fur et à mesure à l'immatriculation au nom de l'Etat des emprises réservées aux équipements collectifs publics qui sont affectées ou cédées aux bénéficiaires.

Les bénéficiaires des emprises réservées procèdent sans délai à la sécurisation physique de celles-ci sous le contrôle des services en charge du contrôle et de la surveillance de l'occupation du sol.

Article L. 35. - Les changements de destination des emprises réservées obéissent aux règles prévues dans les règlements des plans d'urbanisme et de lotissement.

Chapitre XI. - Concertation

Article L. 36. - L'élaboration, la révision, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dans la limite du périmètre ciblé par le document.

Article L. 37. - Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 38. - Les modalités de la concertation permettent au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

TITRE II. - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chapitre premier. - Dispositions particulières relatives aux autoroutes, aux routes nationales, départementales, communautaires, aux routes urbaines à la voirie et aux réseaux divers

Article L. 39. - Les trames viaires conçues dans les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les plans communaux ou intercommunaux, les plans d'urbanisme des petites agglomérations précisent les emprises et tracés des autoroutes, des routes nationales, des routes régionales, des routes départementales, des routes communautaires, des voies urbaines de grande circulation et des voies urbaines ainsi que ceux des chemins de fer à l'intérieur des périmètres des collectivités territoriales.

Les emprises des routes et les tracés des réseaux divers sont indiqués dans tous les documents de planification urbaine, y compris le plan de lotissement, et doivent respecter les dispositions de la loi sur le domaine routier.

Des contre-allées doivent être prévues à la traversée des agglomérations par les grandes voies de circulation.

Dans les documents précités, le règlement d'urbanisme indique, clairement, le plan d'alignement et les mesures de préservation des emprises.

Chapitre II. - *Dispositions particulières relatives aux espaces verts urbains*

Article L. 40. - Sont classés espaces verts urbains, les places et jardins publics, les espaces de jeux des quartiers, les pelouses et les aires de jeux des stades appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, les jardins des équipements publics, les parcs suburbains, les trames vertes dont les plantations d'accompagnement des boulevards, des avenues et des autres grandes voies urbaines, et les plans et cours d'eau urbains d'agrément ainsi que leurs abords et les zones de dépressions humides situées dans les périmètres communaux.

Sont classés espaces d'agriculture urbaine les lotissements maraîchers, les pépinières, les vergers et les potagers situés à l'intérieur des communes.

Article L. 41. - Le SDAU, le PCU, le PCUI, le PUPA, le PAZ et le plan de lotissement classent comme espaces verts à conserver ou à créer les forêts, les bois et les sites naturels situés dans les communes, après avis du Ministre chargé de l'Environnement et du Ministre chargé du Cadre de Vie.

Les règles et servitudes relatives à la protection des espaces verts définis par les documents d'urbanisme peuvent comporter l'interdiction totale de construire.

Est interdite, sauf autorisation préalable de l'autorité compétente, la coupe d'arbres ou de plantations, pour l'édification ou la modification d'une habitation particulière, d'un immeuble ou d'une unité industrielle.

Chapitre III. - *Dispositions particulières relatives à certaines parties du territoire*

Article L. 42. - Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des rivages des mers, des bords des îles et des rives des plans d'eau intérieur tels que les cours d'eau, les lacs, les lagunes, les mares et les étangs, mais également des espaces collinaires et des Niayes, situés sur l'ensemble du territoire national.

Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale, à la protection contre les risques naturels, ainsi que d'autres installations déclarées d'intérêt général par décret, ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre.

Les documents d'urbanisme précisent les modalités d'application des dispositions du présent chapitre.

Article L. 43. - L'ouverture de nouvelles routes sur les rivages des mers, des bords des îles et des rives des plans d'eau intérieur ne peut être autorisée que si :

- elle est nécessaire à des services publics ou à des activités économiques ayant un caractère d'intérêt général ou nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- elle participe à la stabilisation du rivage ou des rives ;
- les contraintes liées à la configuration des lieux ou l'insularité le justifient.

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Section première. - *Règles d'urbanisme particulières applicables aux espaces littoraux*

Article L. 44. - La création d'agglomérations ou leur extension dans les communes à façade maritime doit être envisagée dans les zones en dehors du littoral et en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Article L. 45. - L'extension de l'urbanisation dans les communes à façade maritime doit se réaliser dans les zones en dehors du littoral.

Par dérogation à l'article L. 44 du présent Code, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées par l'autorité administrative compétente, après avis des conseils municipaux des communes concernées.

Toutefois, des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, peuvent être autorisées dans des espaces proches du rivage.

L'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer l'autorisation si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement d'usage de ces constructions ou installations est interdit.

Article L. 46. - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'urbanisation dans ces espaces est subordonnée à l'existence préalable d'un plan communal ou intercommunal d'urbanisme, d'un plan d'aménagement de zone ou d'un plan d'urbanisme des petites agglomérations.

Article L. 47. - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent (100) mètres à compter de la limite atteinte par les plus fortes marées.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L. 48. - Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent (100) mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Article L. 49. - Des aménagements légers dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret, sur rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Environnement, peuvent être implantés dans les zones et milieux sensibles des espaces littoraux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Section II. - *Règles d'urbanisme particulières applicables aux rives des plans d'eau, cours d'eau et bords des îles*

Article L. 50. - Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés et délimités par les documents d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Article L. 51. - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches des rives des plans d'eau intérieurs désignés est justifiée et motivée dans le document d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L. 52. - Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille (1000) hectares et les bords des îles sont protégées sur une distance telle que fixée par les dispositions du Code du Domaine de l'Etat. Toutes constructions, installations ou routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article, par l'autorité administrative compétente, certains plans d'eau et certaines îles en fonction de leur faible superficie et de leur valeur écologique, économique ou sociale.

Article L. 53. - Pour les besoins des documents d'urbanisme, la profondeur de la rive peut être fixée au-delà des limites prévues par les dispositions du Code du Domaine de l'Etat, par l'autorité administrative compétente en fonction de la topographie ou de la fragilité du milieu à protéger.

Les règles applicables aux rives des plans d'eau d'au moins mille (1000) hectares sont les mêmes que celles définies aux articles L.43 à L.52 du présent Code.

Section III. - *Règles d'urbanisme applicables aux espaces collinaires*

Article L. 54. - Les dispositions de la présente section sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, installations dans l'espace collinaire.

Article L. 55. - La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones collinaires située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Article L. 56. - L'urbanisation dans l'espace collinaire est réalisée en continuité avec les villages, hameaux, constructions d'habitations et groupes de constructions existants.

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Cette urbanisation doit être prévue dans un plan communal ou intercommunal d'urbanisme, un plan d'aménagement de zone ou un plan d'urbanisme des petites agglomérations couvrant l'espace concerné.

Le principe de continuité peut ne pas s'appliquer si les plans et schémas visés à l'alinéa 3 du présent article comportent dans l'étude d'impact environnemental et social un chapitre justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Article L. 57. - La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés dans le présent Code.

Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel collinaire.

Article L. 58. - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux.

Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

Article L. 59. - Peuvent être autorisés dans les espaces collinaires :

1. les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
2. les équipements sportifs liés notamment à la pratique de la randonnée ;
3. des refuges et gîtes d'étape ouverts au public pour la promenade et la randonnée ;
4. des aires naturelles de camping ;
5. des installations à caractère scientifique.

Article L. 60. - Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels situés en zone collinaire sont protégées sur une distance de cent mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Article L. 61. - Par dérogation aux dispositions de l'article L.60 du présent Code, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités par le plan communal ou intercommunal d'urbanisme ou par le plan d'aménagement de zone.

Article L. 62. - La création ou l'extension des unités d'activités touristiques nouvelles prend en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace collinaire au changement climatique.

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité d'activité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Section IV. - Règles d'urbanisme applicables aux Niayes

Article L. 63. - Les Niayes font l'objet de protection, de conservation et de sauvegarde dans un but d'intérêt général.

Article L. 64. - Certaines zones spécifiques des Niayes peuvent être érigées, par décret, en espace naturel protégé avec comme objectif de gérer de manière rationnelle les écosystèmes, de réduire la vulnérabilité des populations face aux inondations et d'augmenter leur résilience face aux changements climatiques.

Le décret est pris sur rapport du chargé des domaines et du cadastre, du Ministre chargé de l'Environnement et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 65. - La délimitation des Niayes est fixée par décret pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Cadastre, du Ministre chargé de l'Environnement, du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

Article L. 66. - L'édification de constructions dans les Niayes est interdite dans les territoires ne disposant pas d'un PCU, d'un PCUI, d'un PUPA, d'un PAZ ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article L. 67. - L'extension de l'urbanisation dans les communes traversées par les Niayes doit être réalisée en dehors des zones humides constituant notamment des zones de captage naturel des eaux pluviales.

L'extension de l'urbanisation dans la zone des Niayes doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités agricoles.

La création d'agglomérations ou leur extension dans ces communes est envisagée en continuité avec les agglomérations et villages existants, tout en préservant l'écosystème.

Article L. 68. - Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, les installations militaires ou les équipements publics peuvent être autorisés dans les Niayes avec l'accord de l'autorité administrative compétente, après avis des services concernés du Ministère en charge de l'Environnement.

Le changement d'usage de ces constructions ou installations est interdit.

Article L. 69. - L'urbanisation dans la zone des Niayes est subordonnée à la réalisation préalable d'un dispositif de gestion des eaux pluviales, notamment l'implantation de bassins de rétention, de stations de pompage ou d'ouvrages d'assainissement des eaux pluviales.

Article L. 70. - Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret, sur rapport des Ministres chargés des Domaines, de l'Urbanisme et de l'Environnement, peuvent être implantés dans les espaces et milieux sensibles des Niayes, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

LIVRE II. - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Article L. 71. - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont classées par le présent code en quatre familles :

1. les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel ou culturel ;
2. les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources, équipements et activités ;
3. les servitudes relatives à la défense nationale ;
4. les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Article L. 72. - Les servitudes instituées par application du présent Code en matière de voirie, de réseaux, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, n'ouvrent droit à aucune indemnisation.

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

Le montant de l'indemnité est fixé à l'amiable ou conformément aux procédures d'indemnisation prévues par le Code du Domaine de l'Etat et la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et en cas de désaccord, par la juridiction compétente.

TITRE PREMIER. - SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL OU CULTUREL

Chapitre premier. - Littoral maritime

Article L. 73. - Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public.

Les conditions d'ouverture de servitudes de passage des piétons sont fixées par arrêté conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 74. - Les servitudes relatives au littoral maritime sont prévues dans les schémas directeurs d'Aménagement et de Développement du territorial et dans les plans d'urbanisme.

Article L. 75. - Des servitudes longitudinales de passage des piétons sont obligatoires. Toutefois, elles peuvent être adaptées, voire exceptionnellement suspendues en fonction des situations locales. Celles-ci grèvent les propriétés riveraines d'une bande de trois (03) mètres à compter de la limite atteinte par les plus fortes marées, destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Article L. 76. - L'autorité administrative compétente peut, par décision motivée, prise après avis des collectivités territoriales concernées :

a) modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants. Le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;

b) à titre exceptionnel, la suspendre.

Article L. 77. - Des servitudes de passage des piétons transversales au rivage ou à la plage, doivent, au minimum, être instituées tous les cinq cent (500) mètres, depuis la voirie publique.

Article L. 78. - L'autorité administrative compétente de l'Etat doit, par décision motivée, prise après avis des collectivités territoriales concernées, instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent (500) mètres et permettant l'accès au rivage.

Chapitre II. - Eaux

Section première. - Servitude de passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage des cours d'eaux et plans d'eaux

Article L. 79. - La liste des cours d'eau et plans d'eau concernés par les servitudes figurant à la présente section est déterminée par arrêté de l'autorité compétente, après enquête publique.

La largeur de la servitude, à partir de la rive du cours d'eau ou du plan d'eau, est définie par l'arrêté cité à l'alinéa premier du présent article.

Article L. 80. - Le propriétaire d'un terrain frappé de servitude de passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage des cours d'eaux et plans d'eaux ne peut construire qu'après autorisation de l'autorité compétente.

Section II. - Protection des eaux potables

Article L. 81. - Des périmètres de protection sont délimités, après déclaration d'utilité publique, autour des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation humaine.

Ces périmètres sont les suivants :

- un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété par l'Etat ;
- un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementées les mêmes occupations du sol.

Section III. - Protection des eaux minérales

Article L. 82. - Les sources d'eau minérale naturelle peuvent être déclarées d'utilité publique. Dans ce cas, des périmètres de protection peuvent leur être assignés par l'autorité compétente.

Article L. 83. - À l'intérieur des périmètres définies à l'article L. 82 du présent Code, peuvent être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Chapitre III. - *Parcs forestiers urbains et bois de ville*

Article L. 84. - Des parcs forestiers urbains et bois de ville sont créés dans les agglomérations urbaines et les réserves naturelles existantes, dans une ou plusieurs communes où la conservation du milieu naturel, peut présenter un intérêt particulier nécessitant de limiter les activités ou actions susceptibles de les dégrader.

Article L. 85. - Tout propriétaire de terrain riverain qui désire entreprendre une action de nature à modifier l'aspect des zones classées ou en instance de classement est tenu de solliciter l'accord du Ministre chargé de l'Environnement et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre IV. - *Zone agricole protégée*

Article L. 86. - Les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général, en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, peuvent faire l'objet de classement en tant que zones agricoles protégées.

Article L. 87. - Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis des services compétents du Ministère chargé de l'Agriculture.

En cas d'avis défavorable desdits services, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée de l'autorité administrative compétente. Si les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme, les avis et l'autorisation de l'autorité compétente sont sollicités à l'occasion de l'instruction de ces autorisations.

Chapitre V. - *Zones agro-sylvo-pastorales*

Article L. 88. - Sur l'ensemble du territoire national, les cours d'accès et de passage du bétail ou pistes à bétail sont délimités de manière apparente.

Un couloir de passage d'une largeur de 50 mètres au minimum est aménagé de chaque côté des routes principales empruntées régulièrement par ces convois de bétail à pied. Cette largeur est portée à 100 mètres au minimum si un seul côté de la voie est concerné.

Au niveau des agglomérations, une voie de dégagement est ouverte pour laisser le passage au bétail.

Une zone de sécurité d'au moins 100 mètres de rayon est laissée autour des parcs à vaccination, des marchés à bétail, des points de rassemblement du bétail, pour permettre un accès facile et éviter les incursions d'animaux dans les exploitations et aménagements avoisinants.

Article L. 89. - Dans les zones de culture, il est créé ou restauré des zones de pâturages reliées par des couloirs de passage et d'accès aux points d'abreuvement. Ces couloirs sont d'une largeur d'au moins 100 mètres bordés de haies de protection. Le Ministre chargé de l'Équipement, le Ministre chargé du Développement rural ainsi que les communautés rurales concernées (agriculteurs et éleveurs) sont chargés de l'exécution et de la mise en place des aménagements.

Article L. 90. - Dans les zones de culture, il est créé ou restauré des zones de pâturages reliées par des couloirs de passage et d'accès aux points d'abreuvement. Ces couloirs sont d'une largeur d'au moins 100 mètres bordés de haies de protection. Le Ministre chargé de l'Équipement, le Ministre chargé du Développement rural ainsi que les communautés rurales concernées (agriculteurs et éleveurs) sont chargés de l'exécution et de la mise en place des aménagements.

Article L. 91. - Une zone d'attente de 100 à 500 mètres de rayon est délimitée autour des forages pastoraux, selon l'importance du bétail et le lieu d'implantation du point d'eau. Tout défrichement, culture ou campement dans les zones de sécurité et d'attente est interdit.

Chapitre VI. - *Monuments historiques*

Article L. 92. - La servitude relative aux monuments historiques s'applique de plein droit dès que la décision de classement ou d'inscription a été prise.

Article L. 93. - En totalité ou en partie, peuvent être classés, conformément aux dispositions de la loi n° 71-12 du 15 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes, les monuments historiques dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, mais aussi les immeubles qui ne présentent pas en eux-mêmes d'intérêt particulier mais dont la préservation est nécessaire à la mise en valeur des monuments.

Article L. 94. - Aucune autorisation de construire sur des travaux de restauration, de réparation ou de modification d'un immeuble classé monument historique, ne peut être délivrée au propriétaire sans l'accord du Ministre chargé des Sites et Monuments historiques.

Article L. 95. - Le propriétaire qui désire entreprendre des travaux modifiant l'immeuble inscrit aux monuments historiques doit en obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité compétente. L'avis favorable du Ministre chargé des Sites et Monuments historiques est requis.

Article L. 96. - Le propriétaire d'un terrain compris dans un site classé ou en instance de classement qui désire entreprendre des travaux de nature à modifier l'aspect des lieux doit obtenir une autorisation préalable. Cette autorisation est délivrée par le Ministre chargé des Sites et Monuments historiques.

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation de construire, celle-ci tient lieu d'autorisation si elle est délivrée avec l'accord du Ministre chargé des Sites et Monuments historiques.

TITRE II. - *SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES, ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS*

Chapitre premier. - *Electricité et gaz*

Article L. 97.- Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui, d'implantation ou de surplomb d'un réseau électrique ne peuvent édifier des constructions sur ces derniers qu'à condition de respecter les servitudes édictées par les services concessionnaires sous réserve du respect des emprises définies par les lois et règlements en vigueur en la matière et de prévenir l'entreprise exploitante de l'énergie un mois à l'avance.

Article L. 98. - Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz, ne peuvent édifier des constructions sur ces derniers que sous réserve du respect des emprises définies par les lois et règlements en vigueur en la matière et à condition d'en avertir l'exploitant au moins un mois à l'avance.

Chapitre II. - *Energie hydraulique*

Article L. 99. - Le concessionnaire d'une usine hydraulique de plus de dix mille (10 000) kilowatts peut submerger les berges par le relèvement du plan d'eau. Il peut occuper temporairement tout terrain, à l'exclusion des terrains attenants à des habitations ou clos de murs, et y effectuer tous types de travaux nécessaires à l'exploitation.

Chapitre III. - *Hydrocarbures*

Article L. 100. - Une emprise définie par les lois et règlements en vigueur en la matière doit rester vierge de toute construction, pour les servitudes relatives à :

- la construction et l'exploitation des pipelines d'intérêt général, destinés au transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression ;
- la construction et l'exploitation de pipelines par des sociétés concessionnaires.

Chapitre IV. - *Réseaux de chaleur*

Article L. 101. - Les propriétaires de terrains traversés par un réseau de chaleur ne peuvent édifier aucune construction durable sur la bande de terrain qui supporte l'ouvrage de transport ou de distribution de chaleur.

Article L. 102. - La largeur de la bande traversée par un réseau de chaleur est fixée par les lois et règlements en vigueur en la matière.

Chapitre V. - *Canalisation de produits chimiques*

Article L. 103.- Les propriétaires ne peuvent édifier aucune construction durable sur la bande de terrain qui supporte la canalisation de transport de produits chimiques d'intérêt général. De même, ils ne peuvent effectuer des cultures dépassant 0.60 mètre de profondeur ainsi que toute plantation d'arbres ou d'arbustes.

La largeur de cette bande de terrain est fixée par les lois et règlements en vigueur en la matière.

Chapitre VI. - *Assainissement*

Article L. 104. - Les propriétaires de terrains sont tenus de supporter le passage des canalisations nécessaires à l'exercice des servitudes eaux et assainissement.

Ils ne peuvent édifier aucune construction, clôture fixe ou plantation à l'intérieur des zones de servitudes.

Sont concernés :

- les canalisations publiques d'eau potable ;
- les canalisations publiques d'évacuation des eaux usées ;
- les canalisations de drainage des eaux pluviales ;
- les canalisations souterraines d'irrigation ;
- les canalisations souterraines ou à l'air libre nécessaire à l'exercice de la servitude d'écoulement des eaux nuisibles.

La largeur de ladite servitude est fixée conformément aux dispositions prévues par la réglementation spécifique en la matière.

Chapitre VII. - *La Servitude à usage des pêcheurs*

Article L. 105. - La servitude à usage des pêcheurs s'applique de plein droit aux cours d'eau et plans d'eau domaniaux.

Article L. 106. - La largeur de la servitude à usage des pêcheurs est fixée par les lois et règlements en vigueur en la matière.

Les propriétaires de terrains riverains peuvent exercer tous les droits de propriété compatibles avec la préservation de cette bande de terrain.

Chapitre VIII. - *Navigation intérieure*

Article L. 107. - Les lois et règlements en vigueur en la matière instituent des servitudes relatives à la visibilité des feux, balises et des phares et au champ de vue des centres de surveillance de la navigation maritime.

Dans ces zones de servitudes, aucune construction ne peut être édiflée ou agrandie sans l'autorisation du Ministre chargé des phares et balises et de la navigation.

Chapitre IX. - *Voies ferrées*

Article L. 108. - Les servitudes sur les emprises des voies ferrées font interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'une construction à moins de quinze (15) mètres du dernier rail extérieur de la dernière voie qui se trouve du côté des riverains.

Chapitre X. - *Réseau routier*

Article L. 109. - Un décret sous le rapport du Ministre chargé des Routes, précédé d'une enquête publique, peut déclarer réserver les terrains nécessaires à l'exécution des projets tendant à améliorer les conditions de circulation sur les routes nationales et autoroutes ainsi que les terrains situés dans la zone de vingt mètres (20) de part et d'autre des limites d'emprise d'une route nationale ou d'une autoroute, existante ou en projet.

Article L. 110. - Sauf dérogation de l'autorité compétente, l'autorisation de construire doit être refusée sur les terrains compris dans les emprises des routes projetées et délivrée sous condition, sur les terrains situés dans la zone des vingt mètres de part et d'autre des emprises des routes existantes ou projetées.

Article L. 111. - Les plans d'alignement fixent la limite du domaine public. Ils frappent les propriétés riveraines bâties ou closes, d'une servitude de reculement avec interdiction d'y édifier de nouvelles constructions et interdiction de travaux confortatifs sur les constructions existantes.

Chapitre XI. - *Circulation aérienne*

Section première. - *Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage*

Article L. 112. - Les servitudes de dégagement comportent l'interdiction d'implanter ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de créer un danger pour la circulation aérienne.

Les servitudes de balisage comportent l'obligation de pourvoir certains obstacles de dispositifs visuels.

Article L. 113. - Le propriétaire concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage ne peut obtenir une autorisation de construire que pour un projet conforme aux dispositions du plan de dégagement institué par le Ministre chargé de l'Aviation civile ou selon le cas, par le Ministre chargé des Forces armées.

Section II. - *Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement*

Article L. 114. - Les installations visées par les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement sont celles dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à cinquante mètres en dehors des agglomérations, supérieure à cent mètres dans les agglomérations et situées à l'extérieur des servitudes de dégagement.

Article L. 115. - L'établissement de ces installations est soumis à l'autorisation du Ministre chargé de l'Aviation civile ou selon le cas, du Ministre chargé des Forces armées.

Si l'installation est soumise à une autorisation de construire, celle-ci tient lieu d'autorisation si elle est délivrée avec l'accord des ministres concernés.

Section III. - *Réservation de terrains pour les besoins du trafic aérien*

Article L. 116. - Des emplacements peuvent être réservés pour l'extension ou la création d'aérodromes ou pour la réalisation d'installations destinées à la sécurité de la navigation aérienne.

Chapitre XII. - *Télécommunications*

Article L. 117. - Les servitudes liées aux télécommunications sont de quatre types :

1. servitudes de protection contre les obstacles des centres radioélectriques d'émission et de réception exploités par l'Etat ou les services concessionnaires, instituées autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques. Les servitudes fixent les côtes que les obstacles fixes ou mobiles ne doivent pas excéder dans les zones concernées ;

2. servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception radioélectriques exploités par l'Etat ou les services concessionnaires, instituées aux abords des centres de réception radio électriques afin d'assurer le fonctionnement des réceptions radioélectriques, des zones de protection. Il est interdit aux propriétaires de perturber les ondes radio électriques reçues par le centre. Lors de la transmission pour avis d'une demande d'autorisation de construire, le ministre concerné ou l'autorité administrative concernée peut assortir sa réponse de restrictions quant à l'utilisation de certaines installations électriques ;

3. servitudes relatives à l'établissement et l'entretien des lignes et des installations de télécommunication ;

4. servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunication.

TITRE III. - *SERVITUDES RELATIVES A LA DEFENSE NATIONALE*

Chapitre premier. - *Défense des côtes et sécurité de la navigation*

Article L. 118. - Il est interdit d'élever une construction sans l'autorisation du ministre compétent, dans l'étendue des champs de vue des postes militaires relatifs à la défense des côtes ou à la sécurité de la navigation.

Lorsque la construction est soumise à autorisation de construire, celle-ci tient lieu d'autorisation si elle est délivrée avec l'accord du ministre compétent.

Chapitre II. - *Etablissements de poudres et de munitions*

Article L. 119. - Aucune construction ne peut être élevée à moins de vingt-cinq (25) mètres des établissements de poudres et de munitions.

Les usines sont prohibées à moins de cinquante (50) mètres des établissements visés au premier alinéa.

Article L. 120. - Dans le cas des établissements de poudres et de munitions, si les circonstances l'exigent, le ministre compétent est autorisé à créer, en outre, un polygone d'isolement à l'intérieur duquel l'édification d'une construction est soumise à son autorisation.

Lorsque la construction est soumise à une autorisation de construire, celle-ci tient lieu d'autorisation si elle est délivrée avec l'accord du ministre compétent.

Chapitre III. - *Servitudes pour l'établissement de terrains destinés à l'armée*

Article L. 121. - Il est interdit aux propriétaires de terrains situés dans la zone de servitude pour l'établissement de terrains destinés à l'armée, de construire, d'établir des haies vives, de creuser des fossés ou de planter des arbres.

TITRE IV. - *SERVITUDES RELATIVES A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE PUBLIQUES*

Chapitre premier. - *Cimetières*

Article L. 122. - Une servitude est instituée de plein droit dans un périmètre de cent (100) mètres autour des cimetières transférés hors des parties actuellement urbanisées des communes.

Dans ce périmètre, nul ne peut construire une habitation, ni restaurer ou agrandir un bâtiment existant sans autorisation du maire, après avis des services techniques compétents.

Article L. 123. - Dans le cas mentionné à l'alinéa 2 de l'article L. 122 du présent Code, l'autorisation de construire tient lieu d'autorisation si elle est délivrée avec l'accord du maire.

Chapitre II. - *Servitudes liées à un Plan de prévention des risques naturels prévisibles*

Article L. 124. - Les plans de prévention des risques naturels prévisibles délimitent, à échelle communale ou intercommunale, des zones exposées aux risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

Article L. 125. - Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

- de délimiter les zones exposées aux risques, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement, afin notamment de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles peuvent y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions.

Ces interdictions ou ces prescriptions devront être reprises dans les autorisations d'urbanisme.

Chapitre III. - *Servitudes liées à un Plan de prévention des risques technologiques*

Article L. 126.- Les plans de prévention des risques technologiques, délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et des mesures de prévention mises en œuvre.

Article L. 127.- Les plans de prévention des risques technologiques peuvent, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter :

- des zones dites de maîtrise de l'urbanisation future ;
- des zones dites de prescription, relative à l'urbanisation existante.

Article L. 128. - Dans les zones dites de maîtrise de l'urbanisation future, les plans de prévention des risques technologiques peuvent interdire la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages, ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, ou les subordonner au respect de prescriptions relatives à leur construction, leur utilisation ou leur exploitation.

Article L. 129. - Dans les zones de prescription, les plans de prévention des risques technologiques peuvent prescrire des mesures de protection des populations contre les risques encourus, relative à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication existant à la date d'approbation du plan, qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants et utilisateurs dans les délais que le plan détermine.

Ces mesures peuvent notamment être relatives aux mouvements et au stationnement des véhicules de transport de matières dangereuses et, pour les seuls logements, porter sur la réalisation des travaux de protection.

Chapitre IV. - Installations classées

Article L. 130. - Les installations classées projetées sur un site nouveau et susceptibles de créer, par danger d'explosion ou d'émanation de produits nocifs, des risques très importants pour la santé de la population ou pour l'environnement doivent, à l'initiative du demandeur de l'autorisation ou du maire ou du Ministre chargé de l'Urbanisme, être entourées d'un périmètre de protection.

Article L. 131. - À l'intérieur de ce périmètre, les mesures suivantes peuvent être prises en tant que de besoin :

- limitation ou interdiction du droit d'implanter des constructions ;
- subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions tendant à limiter les dangers ;
- limitation des effectifs employés dans les installations industrielles et commerciales futures.

Chapitre V. - Dispositions relatives aux risques en milieu urbain

Article L. 132. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et les plans communaux ou intercommunaux d'urbanisme (PCU ou PCUI) prennent en compte les risques urbains.

Article L. 133. - Les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) sont établis dans les communes soumises à ces risques et élaborés à l'échelle du bassin hydrographique, en cohérence avec le travail réalisé pour l'Evaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI).

Le PGRI est accompagné d'un plan de drainage des eaux pluviales pour les zones d'extension urbaines et d'un plan de traitement des eaux usées pour la partie agglomérée.

Ces plans font parties intégrantes des documents d'urbanisme.

Article L. 134. - Le plan de gestion des risques d'inondation comprend :

1. une note de présentation indiquant :
 - a) le secteur géographique concerné ;
 - b) les dispositions, visant l'atteinte des objectifs de gestion du risque sur chaque commune ;
 - c) la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles.
2. un ou plusieurs documents graphiques délimitant :
 - a) les zones exposées aux risques ;
 - b) les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où tous nouveaux travaux pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3. un règlement précisant :

- a) les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables ;
- b) les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Les dispositions « inondation » des plans ORSEC sont référencées en annexe du PGRI.

Article L. 135. - Le PGRI tient compte d'éléments tels que l'étendue des inondations, les axes d'évaluation des eaux, les zones ayant la capacité de retenir les crues, la gestion des sols et des eaux, l'aménagement du territoire, l'occupation des sols, la conservation de la nature, la navigation et les infrastructures portuaires.

Article L. 136. - Il est interdit toute nouvelle construction sur les zones que le plan de prévention des risques d'inondation a classé comme une zone inconstructible.

Article L. 137. - En fonction de l'intensité du risque d'inondation, une distinction des zones couvertes par le plan de prévention est opérée par couleur selon que la zone est :

1. hautement exposée aux risques ;
2. moyennement exposée aux risques ;
3. faiblement exposée aux risques.

Les zones hautement exposées aux risques sont classées non constructibles dans les documents d'urbanisme.

Article L. 138. - Pour la sauvegarde de la zone couverte par le PGRI, les titres concédant des droits d'occupation précaires et révocables peuvent être annulés.

Ceux concédant des droits réels peuvent faire l'objet d'un retrait ou d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 139. - Le PGRI est révisé tous les cinq (05) ans. Le projet de PGRI est soumis à la consultation du public et à une évaluation environnementale.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé de la Protection civile, du Ministre chargé des Inondations et du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le régime d'élaboration et les modalités d'approbation.

TITRE V. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DOCUMENTS D'URBANISME

Chapitre premier. - *Obligation de report des servitudes d'utilité publique dans les annexes des documents d'urbanisme*

Article L. 140. - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont annexées aux documents d'urbanisme.

Une annexe spécifique précise la liste récapitulative des différentes servitudes applicables sur le territoire concerné, indiquant pour chacune d'elle, le texte lui servant de base légale, précisant la nature et la date de l'acte qui l'a instituée et mentionnant le service administratif responsable de sa gestion.

Un document graphique permet de visualiser ces servitudes.

Article L. 141.- L'autorité administrative compétente porte à la connaissance du maire ou de l'organe exécutif du groupement de commune, chargé d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme, la liste des servitudes applicables au territoire concerné.

Article L. 142.- Lorsqu'une nouvelle servitude d'utilité publique est instituée, le maire ou l'organe exécutif du groupement de communes met à jour l'annexe du PCU, du PUPA ou du PCUI.

L'autorité administrative compétente y procède d'office si le maire ou l'organe exécutif du groupement de communes, dûment informé, ne l'a pas fait dans les deux mois.

Chapitre II. - Absence de mention de la servitude d'utilité publique dans les annexes du document d'urbanisme

Article L. 143.- Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du document d'urbanisme, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes d'utilité publique annexées aux documents d'urbanisme peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les autorisations d'occupation du sol étant délivrées sous réserve des droits de l'Administration, les demandes y afférentes peuvent être instruites sans tenir compte des servitudes.

LIVRE III. - DOCUMENTS D'URBANISME

Article L. 144.- Les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par :

- des documents de planification stratégique que sont :
 - 1) le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) ;
 - 2) le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK) ;
 - 3) les schémas sectoriels de développement et d'équipement ;
- des documents de planification urbaine :
 - 1) le plan communal ou intercommunal d'urbanisme (PCU ou PCUI) ;
 - 2) le plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) ;
- des documents de planification opérationnelle :
 - 1) le plan d'aménagement de zone (PAZ) ;
 - 2) le plan de lotissement.

TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article L. 145.- Les plans et schémas relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation du sol préservent les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ils comprennent les schémas sectoriels notamment commerciaux, sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, de déplacement urbain.

Article L. 146.- La commune ou le groupement de communes élabore le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan communal ou intercommunal d'urbanisme et le plan d'urbanisme des petites agglomérations, les plans d'aménagement de zone et les plans de lotissement.

L'Etat élabore le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar, les plans d'aménagement de zone et les plans de lotissement.

Outre la collectivité territoriale et l'Etat, l'initiative peut être prise, en ce qui concerne le plan d'aménagement de zone, par l'organisme public aménageur et pour le plan de lotissement, par tout acteur intéressé ayant le titre d'occupation requis.

Article L. 147.- Les communes peuvent solliciter l'assistance de l'Etat pour les besoins de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les modalités de cette assistance ainsi que la procédure d'instruction des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, des plans communaux ou intercommunaux d'urbanisme, des plans d'aménagement de zone, des plans d'urbanisme des petites agglomérations et des plans de lotissement sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 148.- Le périmètre des documents d'urbanisme délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. D'autres critères, ayant trait notamment à la topographie du territoire, à l'environnement, au bassin économique local, à l'armature de la voirie et au réseau des équipements et infrastructures urbaines, pourraient être pris en compte.

Chapitre premier. - Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)

Article L. 149.- Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme prend en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements et services publics ou privés et indique les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement et de développement territorial (PNADT).

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme prend en compte le plan national et les plans régionaux de résilience et d'adaptation aux changements climatiques, le schéma de cohérence territoriale (SCOT), le schéma directeur d'aménagement et de développement du territoire des zones spécifiques (SDADT-ZS) et des Schémas sectoriels de développement et d'équipement ainsi que tout document équivalent.

Il détermine la destination générale du sol, la nature, le tracé et les emprises des grands équipements d'infrastructures, en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes et les zones préférentielles d'extension, de renouvellement et de restructuration.

Article L. 150. - Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est un document de planification urbaine qui organise, sous l'angle stratégique et à grande échelle, un territoire intercommunal. Document d'urbanisme intégrateur de toutes les politiques sectorielles en urbanisme, reposant sur un projet de territoire épousant de larges bassins économiques et d'emplois, il assure la mise en cohérence territoriale des politiques en matière de logement, d'équipement, infrastructure, mobilité, aménagement commercial, maîtrise de la consommation d'espace.

Il constitue une vision du territoire de l'agglomération sur un horizon de 20 ans, en déterminant les équilibres entre les différents espaces : urbains, naturels, agricoles et fixe les orientations stratégiques et objectifs juridiquement opposables.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme comprend un plan d'aménagement stratégique, un document d'orientation et d'objectifs, des documents graphiques et des annexes.

Article L. 151. Des zones spéciales d'aménagement peuvent être prévues dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article L. 152. - Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est soumis à l'avis favorable de l'organe délibérant de toute collectivité territoriale concernée.

Article L. 153 - Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme et après avis favorable du Conseil départemental.

Chapitre II. - *Schémas sectoriels de développement et d'équipement*

Article L. 154. - Les schémas sectoriels de développement et d'équipements complètent les SDAU. Ils sont notamment :

- le schéma sectoriel de développement et d'équipement commercial ;

- le schéma sectoriel de développement et d'équipement scolaire ;
- le schéma sectoriel de développement et d'équipement sanitaire ;
- le schéma sectoriel de développement et d'équipement sportif ;
- le schéma sectoriel de développement et d'équipement culturel.

Article L. 155. - Les schémas sectoriels de développement et d'équipement sont approuvés par décret pour une période de dix (10) ans et actualisables tous les cinq (5) ans.

Chapitre 156. - *Plan communal ou intercommunal d'urbanisme (PCU ou PCUI)*

Article L. 156. - Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme reprend, à plus grande échelle, les dispositions d'aménagement d'une ou de plusieurs zones du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme avec lequel il doit être compatible.

Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme doit être également compatible aux schémas sectoriels de développement et d'équipement et épouser le territoire de la ou des commune (s).

Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme prend en compte le schéma départemental d'aménagement et de développement territorial (SDADT) et le schéma communal d'aménagement et de développement territorial (SCADT).

Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme s'applique aux communes, à des parties de communes, à des agglomérations, ou des parties d'agglomérations dans le cadre de l'intercommunalité.

Lorsque le plan communal d'urbanisme est élaboré à l'échelle intercommunale, il devient le plan intercommunal d'urbanisme.

Article L. 157. - Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme précise et complète les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme en fonction des spécificités de chaque secteur concerné et en considération de la nature et de la valeur des terres, des règles d'utilisation du sol et de l'équilibre écologique.

Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme peut être élaboré dans des zones non dotées de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Des zones spéciales d'aménagement peuvent être prévues dans le plan communal ou intercommunal d'urbanisme.

Article L. 158. - Le PCU ou PCUI comprend un document de présentation, un plan d'aménagement et de développement durable, un rapport d'évaluation stratégique environnementale, des documents graphiques et des annexes.

Article L. 159. - La ou les communes ou la structure intercommunale y ayant vocation élabore (ent) le plan communal ou intercommunal d'urbanisme.

Article L. 160. - Dans les villes, au sens du Code général des Collectivités territoriales, et dans les agglomérations multi-communales, les communes élaborent des plans intercommunaux d'urbanisme.

Article L. 161. - Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme est approuvé par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme et après avis favorable de l'organe délibérant de la commune concernée ou de l'organe délibérant de la structure intercommunale y ayant vocation.

Chapitre IV. - Plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA)

Article L. 162. - Le plan d'urbanisme des petites agglomérations détermine les modalités d'utilisation du sol de la partie réservée à l'habitat, dans les zones de terroirs situées dans des communes n'ayant pas élaboré de plan communal ou intercommunal d'urbanisme.

Il vient en complément du schéma communal d'aménagement et de développement territorial (SCADT) prévu par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires.

Article L. 163. - Le plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) comprend :

1. un rapport justificatif ;
2. un règlement ;
3. un ou plusieurs documents graphiques dont notamment les compositions urbaines et les projets architecturaux d'axes routiers, de places publiques, de certains équipements structurants ;
4. des annexes comportant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Article L. 164. - Le plan d'urbanisme des petites agglomérations est approuvé par le gouverneur de région.

Chapitre V. - Plan d'aménagement de zone (PAZ)

Article L. 165. - Le plan d'aménagement de zone fixe la trame viaire, les réseaux divers et les servitudes devant être observées. Il fixe également les emplacements, des ouvrages et des équipements collectifs ou privés, des constructions ainsi que la nature et la destination de celles-ci et tout autre mode d'utilisation des sols.

Il comprend un rapport de présentation, un règlement d'urbanisme, des documents graphiques, un planning de réalisation du programme d'intervention et des annexes éventuels.

Les zones spéciales d'aménagement font l'objet d'un plan d'aménagement de zone.

Le plan d'aménagement de zone doit être conforme au plan communal ou intercommunal d'urbanisme si celui-ci l'a prévu. A défaut il doit être compatible au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article L. 166. - Dans le cadre de la politique générale d'urbanisme et d'habitat du Sénégal, les organismes publics, les sociétés publiques, les sociétés à participation publique minoritaire, les constructeurs d'unités d'activités touristiques et de zones d'activités industrielles nouvelles, lorsqu'ils sont aménageurs, élaborent, avec le concours des services techniques de l'urbanisme, des plans d'aménagement de zone. Ces plans, sous peine d'inopposabilité, sont obligatoirement validés par le Ministre chargé de l'Urbanisme et approuvés par décret, sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre VI. - Plan de lotissement

Article L. 167. - Le lotissement fait l'objet d'un plan indiquant le mode d'aménagement, d'équipement et de découpage parcellaire d'un terrain en vue de la vente, de la location ou de la mutation à titre gratuit.

Le plan de lotissement est élaboré par le demandeur, personne publique ou privée, ou son représentant dûment mandaté.

Le plan de lotissement doit être conforme au PCU, au PCUI et au PAZ.

Il comprend un titre d'occupation du terrain à aménager, un plan de situation, un extrait de plan cadastral portant le numéro d'identification cadastrale, un rapport justificatif du lotissement, les documents graphiques, un programme des travaux, un règlement particulier, le projet de statut de l'association à constituer entre les acteurs.

Article L. 168. - Lorsque l'élaboration d'un document d'urbanisme intervient après l'autorisation d'un lotissement, ledit lotissement est intégré dans le document d'urbanisme par l'autorité compétente.

TITRE II. - DISPOSITIONS APPLICABLES AU GRAND DAKAR : LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU GRAND DAKAR (SAUDAK)

Chapitre premier. - Objectifs du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK)

Article L. 169. - Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette aire urbaine.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonne l'offre de déplacement et préserve les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de l'aire urbaine dakaroise.

Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar détermine notamment la destination générale de différents parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Article L. 170. - Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar respecte les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général.

Le SAUDAK prend en compte les orientations des schémas sectoriels de développement et d'équipements et les orientations du plan national d'aménagement et de développement territorial (PNADT).

Il est compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans.

Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après l'approbation du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar, ce dernier est rendu compatible dans un délai de trois ans.

Chapitre II. - *Contenu du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK)*

Article L. 171.-Le schéma d'aménagement et d'urbanisme est un document de planification urbaine stratégique du territoire du Grand Dakar. Schéma intégrateur de toutes les politiques sectorielles en urbanisme, reposant sur un projet de développement territorial du Grand Dakar, épousant d'anciens bassins d'emplois, de nouveaux pôles d'activité économique et de grands équipements universitaires, sanitaires, commerciaux et logistiques structurants, il assure la mise en cohérence des politiques en matière d'habitat, de logement social, de mobilité à grande capacité (voirie de dégagement, transport urbain sur site propre à grande capacité, transport ferroviaire rapide, transport maritime), d'aménagement commercial, de maîtrise de la consommation de l'espace. Il constitue une vision du territoire de la grande agglomération sur un horizon de 20 ans en déterminant les équilibres des différents espaces urbains, maritimes, dunaires et lacustres, collinaires, forestières, et fixe les grandes orientations stratégiques dont notamment le rayonnement continental du Grand Dakar.

Chapitre III. - *Procédure d'élaboration du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar*

Article L. 172.- Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar porte sur l'ensemble de la Région de Dakar et de certains arrondissements du Département de Thiès et du Département de Mbour.

Article L. 173. - Le Ministre chargé de l'Urbanisme élabore le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar en collaboration avec les villes et les départements concernés.

Article L. 174. - L'élaboration du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar est prescrite par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme qui en fixe le ressort territorial.

Les orientations stratégiques du schéma font l'objet d'un débat préalable à cette élaboration au sein des conseils des collectivités territoriales concernées.

Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar est approuvé par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

TITRE III. - *MESURES DE SAUVEGARDE*

Article L. 175. - Pendant la période d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, les mesures de sauvegarde suivantes peuvent être instituées, par l'autorité chargée de l'élaboration ou de la révision desdits documents dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code :

1. soumission à autorisation administrative, délivrée par l'autorité ayant en charge l'élaboration des documents d'urbanisme, des transactions immobilières, des ouvertures de carrières et des travaux de terrassement ;
2. possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire ;
3. suspension générale de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
4. possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouvrir des établissements classés ;
5. soumission à autorisation administrative préalable de tous travaux publics et privés.

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de trois (03) ans à compter de la publication de l'acte les instituant dans le journal officiel. Toutefois, cette durée est susceptible d'une prolongation de deux périodes consécutives de six (06) mois.

Article L. 176. - Les règles de servitudes qui peuvent être imposées par les documents d'urbanisme sont les suivantes :

1. suspension générale pour une période ne pouvant excéder quatre (04) ans, de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;

2. soumission à autorisation administrative préalable, pour une période ne pouvant excéder quatre (04) ans, des transactions immobilières dans une ou plusieurs zones ;

3. prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;

4. prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l'implantation des constructions et aux plantations. Ces prescriptions s'expriment, en particulier, par l'établissement d'un coefficient d'occupation du sol et de règlements spécifiques aux zones ;

5. prescriptions relatives à l'échelonnement dans le temps de la réalisation des constructions dans les différentes zones prévues, lesdites prescriptions pouvant comporter l'interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze ans ;

6. prescriptions relatives à la destination des zones et des immeubles ;

7. interdiction totale de bâtir dans certaines zones « non aedificandi » ;

8. interdiction partielle de construire dans des zones réservées ;

9. prescriptions relatives à l'aménagement des zones agricoles, des zones de loisirs et des zones de lotissements d'activités et aux charges pouvant être imposées ;

10. prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, des ensembles architecturaux ou de tous autres éléments ayant une valeur historique, culturelle ou écologique ;

11. prescriptions relatives à l'hygiène, à la salubrité, à la sécurité publique et à la sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques.

LIVRE IV. - OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Article L. 177. - Constituent des opérations d'aménagement :

- la ville nouvelle
- le pôle urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- la restructuration urbaine ;
- la requalification urbaine ;
- la restauration immobilière ;
- la zone d'aménagement concerté ;
- le lotissement ;

- la zone spéciale d'aménagement ;
- les grands projets immobiliers ;
- les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- les grandes opérations d'urbanisme ;
- les secteurs sauvegardés.

Article L. 178. - Les villes nouvelles font l'objet d'un plan d'aménagement qui peut prendre la forme d'un plan d'aménagement dénommé plan d'aménagement de ville nouvelle (PAV). Le PAV obéit aux mêmes règles d'élaboration que le PAZ.

Les pôles urbains et les zones d'aménagement concerté font l'objet de plans d'aménagement de zone.

Pour les autres opérations d'aménagement, les plans y afférents tiennent lieu de plan d'aménagement de zone approuvés par le gouverneur de région.

Le lotissement fait l'objet d'un plan de lotissement.

Les secteurs sauvegardés dans les centres historiques des agglomérations sont couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

TITRE PREMIER. - VILLE NOUVELLE

Article L. 179. - La Ville nouvelle est créée par décret sur rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Domaines, après avis de la ou des collectivité (s) territoriale(s) concernée(s).

Le décret de création en détermine les limites, prononce la déclaration d'utilité publique, ordonne l'élaboration d'un plan d'aménagement de ville nouvelle (PAV) et prescrit les mesures de sauvegarde.

Le décret en prescrit également l'immatriculation au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans la zone et l'acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

Article L. 180. - La Ville nouvelle peut faire l'objet d'une zone spéciale d'aménagement. Elle peut comprendre une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Les modalités d'administration et de gestion des Villes nouvelles sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE II. - POLE URBAIN

Article L. 181. - Le pôle urbain est créé par décret sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis de la ou des collectivités concernées.

Le décret de création fixe le nom du pôle, en détermine les limites et prononce la déclaration d'utilité publique. Il ordonne l'élaboration d'un plan d'aménagement de zone et prescrit les mesures de sauvegarde.

Le décret en prescrit également l'immatriculation au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans la zone et l'acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

Article L. 182. - Le pôle urbain peut comprendre une ou plusieurs opérations d'urbanisme.

Article L. 183. - Le pôle urbain est administré :

1. soit par l'Etat ;
2. soit par un organisme dédié mentionnés à l'article L.239 du présent Code.

Dans le cas où l'administration du pôle est confiée à un organisme dédié, l'assiette globale pourrait lui être affectée ou cédée par l'Etat, par décret, selon les modalités définies par le Code du Domaine de l'Etat.

Les modalités d'administration des pôles urbains sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 184. - Le périmètre de chaque pôle est déterminé pour son fonctionnement normal répondant aux critères de viabilité, d'attractivité et de rentabilité économique.

Article L. 185. - Les terrains appartenant à des tiers peuvent être acquis soit par achat ou échange, soit par expropriation pour cause d'utilité publique, soit par préemption.

Sont acquis par l'Etat, les terrains pour lesquels les propriétaires ont exercé leur droit de délaissement.

Sont désaffectés et immatriculés de plein droit au nom de l'Etat, les terrains situés dans le périmètre du pôle urbain et relevant du domaine national, pour être incorporés dans son domaine privé.

Article L. 186. - Les terrains relevant du domaine privé de l'Etat situés dans le périmètre du pôle urbain et les terrains acquis conformément aux dispositions de l'article L.185 du présent Code, sont fusionnés pour constituer une seule assiette foncière.

Article L. 187. - Il est requis une participation financière des opérateurs aux frais d'aménagement et d'équipement en voirie et réseaux divers.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe, pour chaque pôle, le montant de ladite participation financière.

TITRE III. - *RENOUVELLEMENT URBAIN*

Article L. 188. - Le renouvellement urbain est soumis au respect des dispositions prévues par la législation sur la préservation des immeubles à caractère historique ou culturel, si celle-ci est applicable.

Article L. 189. - L'opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un plan d'aménagement pouvant modifier le tissu urbain de la zone dans le respect des dispositions du plan communal ou intercommunal d'urbanisme en vigueur.

Article L. 190. - Les opérations de renouvellement comprennent :

1. l'acquisition éventuelle des immeubles compris dans le périmètre de la zone ;
2. les démolitions nécessaires et la mise en état du sol ;
3. la rénovation, la réhabilitation, la remise à neuf d'immeubles ;
4. l'édification de nouvelles constructions ;
5. l'aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs ;
6. le recasement, le relogement et/ou l'indemnisation des titulaires de titres d'occupation visés par le présent Code ou des locataires.

Article L. 191. - L'organe exécutif de la collectivité territoriale prend l'initiative de l'opération de renouvellement. Cette initiative peut être prise également par l'Etat qui peut la déléguer à des organismes reconnus par lui et œuvrant dans le domaine de l'urbanisme et de la promotion de l'habitat.

Article L. 192. - Pendant la période d'élaboration des plans de renouvellement, des mesures de sauvegarde peuvent être instituées dans les zones concernées par le projet.

Article L. 193. - Après l'approbation du plan de renouvellement et à l'intérieur du périmètre délimité, tout titulaire de titre d'occupation qui entreprend des travaux entrant dans le cadre de l'opération de renouvellement, peut bénéficier d'accompagnement notamment de facilités de prêts spéciaux à la construction.

La construction d'un bâtiment neuf ou la réhabilitation d'un bâtiment existant dans le cadre d'une opération de renouvellement ouvre droit, dans les conditions fixées par le Code général des Impôts, aux avantages fiscaux accordés aux titulaires de titres d'occupation des immeubles affectés.

Article L. 194. - Les détenteurs de titres dont les immeubles figurent sur la liste de ceux à démolir reçoivent, en contrepartie des immeubles cédés à la structure chargée du renouvellement urbain, une indemnité fixée conformément aux dispositions prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les occupants des immeubles figurant sur la liste de ceux à démolir bénéficient d'une indemnité dont le montant est fixé par décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

4. s'il est ou non prévu, dans l'immeuble reconstruit, l'aménagement de locaux pour l'exercice de la même activité avec, dans l'affirmative, l'engagement d'offrir à bail, en priorité, lesdits locaux aux propriétaires des fonds. Cette offre est accompagnée :

a. d'une description détaillée des lieux ;

b. de l'engagement de commencer les travaux dans les six mois suivant le déguerpissement du propriétaire du fonds et de les poursuivre dans un délai reconnu normal, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé.

5. l'engagement de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du propriétaire du fonds jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ;

6. la reproduction intégrale du présent article.

Dans un délai de soixante (60) jours suivant la notification du préavis, le propriétaire du fonds notifie, à peine de déchéance du droit à l'indemnité représentative de fonds et, le cas échéant, du droit de priorité pour la prise à bail des locaux reconstruits, par acte extrajudiciaire, au maître de l'ouvrage :

i. une attestation du chef du service des impôts du lieu de situation de l'immeuble indiquant le montant des bénéfices nets déclarés à ses services par le propriétaire au titre de son fonds de commerce pour les deux exercices précédant l'année en cours ou le taux d'évaluation forfaitaire retenu pour cette même période lorsque ledit propriétaire est soumis à ce régime. Si les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans plusieurs locaux différents dont certains seulement font l'objet de l'opération de renouvellement, une expertise dégagera la part des bénéfices imputables aux locaux en cause ;

ii. la justification du coût des constructions et aménagements qu'il a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur, lorsqu'étant locataire à usage commercial, il ne peut produire l'attestation dudit chef du service des impôts ;

iii. son acceptation ou son refus de prendre à bail les locaux rénovés lorsque la proposition lui en a été faite ;

iv. son nouveau domicile ou, à défaut, son domicile élu dans la ville où est situé le fonds.

Lorsqu'aucun local n'a pas été proposé à bail au propriétaire du fonds ou quand ce propriétaire a refusé la proposition qui lui a été faite, il lui est dû une indemnité représentative de fonds égale aux montants cumulés des deux dernières années de bénéfices réels ou forfaitaires déclarés.

Quand aucun local ne lui a été proposé à bail dans l'immeuble rénové ou s'il a décliné la proposition qui lui a été faite, le locataire évincé et qui n'a pas pu produire l'attestation visée au paragraphe 1^{er} de l'alinéa 3 du présent article a droit à une indemnité égale au coût justifié des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur.

L'indemnisation des commerçants, industriels et artisans, afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble acquis en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain intervient avant l'acte portant transfert de propriété.

Article L. 200. - Le propriétaire du fonds de commerce évacue les lieux à l'expiration du préavis fixé sans qu'aucun délai de grâce ne puisse lui être octroyé, avec toutefois la possibilité de s'y maintenir jusqu'au versement de l'indemnité représentative de fonds et jusqu'à la notification du commencement des travaux de démolition.

A défaut, pour le maître d'ouvrage de remplir l'engagement de ne pas faire occuper les lieux avant l'achèvement des travaux ou de respecter l'une quelconque des obligations prévues au paragraphe 4.b de l'alinéa 2 de l'article L.199 du présent Code, ou faute pour lui d'avoir réalisé la promesse d'un bail dans l'immeuble rénové quand elle a été acceptée, le propriétaire du fonds évincé a droit à une indemnité représentative de fonds calculée dans les conditions indiquées aux alinéas 4 ou 5 selon le cas de l'article précité, majorée de moitié, outre les intérêts de droit en matière commerciale à compter de son départ des lieux.

Article L. 201. - Les propriétaires, locataires ou occupants réguliers d'immeubles visés par l'opération ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un architecte, urbaniste, entrepreneur ou ingénieur spécialement habilité à cet effet.

La structure chargée de l'opération de renouvellement urbain 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 indiquée ci-dessus est préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre à renouveler.

Article L. 202. - La rénovation urbaine est une forme de renouvellement urbain où le tissu urbain n'est pas modifié.

TITRE IV. - RESTRUCTURATION URBAINE

Article L. 203. - Les documents d'urbanisme peuvent prévoir des zones à restructurer. Les zones à restructurer font l'objet de plans de restructuration.

Un décret pris, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, institue le secteur à restructurer, après avis de la commune concernée, si lesdits documents ne l'ont pas prévu.

Article L. 204. - L'Etat ou la Commune prend l'initiative de l'opération de restructuration urbaine. Ils peuvent conduire l'opération ou la déléguer à un organisme public ou privé dans des conditions fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Lorsque l'opération de restructuration est à l'initiative de l'Etat, l'élaboration du plan de restructuration est autorisée par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis de la commune concernée. L'élaboration dudit plan est conduite par le Ministre chargé de l'Urbanisme qui peut la déléguer à un organisme public dans des conditions qui sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Lorsque l'opération est à l'initiative de la commune, l'élaboration du plan de restructuration est autorisée par délibération de son conseil municipal, puis ordonnée par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme. Elle est conduite par le maire de ladite commune qui peut la déléguer à un organisme public dans des conditions qui sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 205. - Un décret institue le secteur à restructurer, le déclare d'utilité publique et prescrit pendant la période d'élaboration du plan de restructuration, les mesures de sauvegarde.

Le plan de restructuration est conforme aux dispositions des plans d'urbanisme couvrant la zone.

La procédure d'élaboration, d'instruction, d'approbation du plan et de mise en œuvre de l'opération de restructuration est précisée dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE V. - *REQUALIFICATION URBAINE*

Article L. 206. - Les documents d'urbanisme peuvent prévoir des zones à requalifier qui font l'objet de plans de requalification.

Article L. 207. - L'Etat ou la Commune prend l'initiative de l'opération de requalification urbaine. Ils peuvent conduire l'opération ou la déléguer à un organisme public ou privé dans des conditions qui sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 208. - Lorsque l'opération de requalification est à l'initiative de l'Etat, l'élaboration du plan de requalification est autorisée par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis de la commune concernée. L'élaboration dudit plan est conduite par le Ministre chargé de l'Urbanisme qui peut la déléguer à un organisme public dans des conditions qui sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 209. - Lorsque l'opération est à l'initiative de la commune, l'élaboration du plan de requalification est autorisée par délibération de son conseil municipal, puis ordonnée par décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme. Elle est conduite par le maire de ladite commune qui peut la déléguer à un organisme public dans des conditions qui sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 210. - Un décret institue le secteur à requalifier, le déclare d'utilité publique, prescrit l'élaboration du plan de requalification et instaure, des mesures de sauvegarde.

Le plan de requalification est conforme aux dispositions des plans d'urbanisme couvrant la zone.

La procédure d'élaboration, d'instruction, d'approbation du plan et de mise en œuvre de l'opération de requalification est précisée dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE VI. - *RESTAURATION IMMOBILIERE*

Article L. 211. - Les opérations de restauration immobilière sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs titulaires de titres d'occupation, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Article L. 212. - Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par la législation en vigueur, par la commune ou par la structure intercommunale compétente pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou par l'Etat avec l'accord de la commune.

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cette décision est portée à la connaissance de chaque titulaire de titre d'occupation.

Les modalités de l'opération de restauration immobilière sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE VII. - *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE*

Article L. 213. - L'Etat ou la commune prend l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté.

La zone d'aménagement concerté fait l'objet au préalable d'un plan d'aménagement de zone. Elle est instituée par décret, sur rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis des collectivités territoriales concernées, si le plan communal ou intercommunal d'urbanisme ne l'a pas prévu.

Lorsqu'un plan communal ou intercommunal d'urbanisme a été approuvé, des zones d'aménagement concerté ne sont créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones à urbaniser, délimitées par ledit plan.

Il est pris un décret instituant la zone d'aménagement concerté ordonnant l'élaboration de son plan d'aménagement de zone et prescrivant des mesures de sauvegarde, dans le cas où il n'est pas prévu par un document d'urbanisme.

Article L. 214. - Toute création de zone d'aménagement concerté est précédée d'une large diffusion auprès du public pendant un délai de deux (02) mois au moins, des éléments du dossier de création comportant notamment la localisation du site, la situation foncière, le périmètre, l'état des lieux, le rapport justificatif et le maître d'ouvrage.

A compter de l'entrée en vigueur du décret créant la zone d'aménagement concerté, les titulaires de droits réels compris dans le périmètre de ladite zone doivent se mettre en rapport avec la personne morale chargée de l'opération ou avec celle qui en a pris l'initiative afin d'étudier les modalités de prise en compte de leurs droits réels.

En cas de désaccord, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est suivie conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE VIII. - LOTISSEMENT

Article L. 215. - L'opération de lotissement peut être entreprise par une personne privée ou publique, en vue de :

1. la production de parcelles de terrains ou de logements ;
2. l'implantation d'activités notamment industrielles, artisanales, commerciales, touristiques ;
3. la création d'équipements et d'espaces verts.

Article L. 216. - Dans toutes les agglomérations, la création d'un lotissement est soumise à une autorisation d'aménager.

Article L. 217. - La création et la mise en œuvre de lotissement à usage d'habitation, d'établissements industriels, commerciaux, artisanaux, touristiques ou d'équipements, sont exécutées en conformité avec les règles et servitudes d'urbanisme en vigueur.

Article L. 218. - L'autorisation administrative est délivrée au demandeur ou à son mandataire par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction par le service de l'urbanisme et avis de la Collectivité territoriale concernée.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut autoriser le gouverneur à signer l'autorisation administrative.

La procédure d'instruction de l'autorisation administrative est définie dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 219. - Lorsque l'approbation d'un document d'urbanisme aura été prononcée après une autorisation de lotissement, l'autorité compétente intègre le lotissement autorisé dans le document d'urbanisme.

Article L. 220. - Les lotissements présentent des caractéristiques différentes selon leur caractère évolutif ou définitif.

Le niveau d'équipement et les prescriptions particulières à chaque type de lotissement sont fixés dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 221. - Tout projet de lotissement est réalisé en continuité avec les agglomérations existantes, sauf dans certains cas qui sont précisés dans la partie réglementaire de ce présent Code.

Article L. 222. - Après la réalisation des travaux de lotissement, le propriétaire ou son mandataire ou la collectivité territoriale, dépose une déclaration attestant de la fin des travaux et demande un certificat de conformité au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier d'autorisation d'aménager.

Si les travaux sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation, le certificat de conformité est délivré par le Chef du service de l'urbanisme.

Les modalités d'instruction et de délivrance du certificat de conformité des travaux d'aménagement sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE IX. - ZONE SPECIALE D'AMENAGEMENT

Article L. 223. - Dans les agglomérations dotées d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou d'un plan communal ou intercommunal d'urbanisme ou d'un plan d'aménagement des petites agglomérations approuvé, des zones spéciales d'aménagement peuvent être instituées par décret, si le document d'urbanisme ne l'a pas prévu.

Article L. 224. - Des zones spéciales d'aménagement peuvent être instituées par décret dans les périmètres d'intervention foncière de l'Etat ou des collectivités territoriales dépourvues de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, de plan communal ou intercommunal d'urbanisme, de plan d'aménagement des petites agglomérations.

Article L. 225. - Le décret instituant la zone spéciale d'aménagement prononce la déclaration d'utilité publique et prescrit pendant la période d'élaboration du plan d'aménagement de zone spéciale, les mesures de sauvegarde.

Article L. 226. - Dans les zones spéciales d'aménagement, peuvent être réalisées notamment les opérations de renouvellement urbain, de restructuration, de régularisation urbaine, de remembrement, d'aménagement concerté et de lotissement.

Article L. 227. - Les zones spéciales d'aménagement font l'objet d'un plan d'aménagement de zone qui doit être conforme aux dispositions des plans d'urbanisme couvrant la zone.

Le plan d'aménagement de zone spéciale est approuvé par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis de la commune concernée.

Les règlements d'urbanisme du plan d'aménagement de zone peuvent modifier ou remplacer les règlements en vigueur.

Article L. 228. - La création d'une zone spéciale d'aménagement entraîne l'immatriculation au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans la zone et l'acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

TITRE X. - *GRANDS PROJETS IMMOBILIERS*

Article L. 229. - Les grands projets immobiliers sont des projets de construction à l'initiative de l'Etat, d'un organisme public ou d'un opérateur privé.

Article L. 230. - Les grands projets immobiliers font l'objet d'une autorisation d'aménager et de construire.

Les critères d'identification des grands projets immobiliers ainsi que les modalités d'instruction et de délivrance de l'autorisation d'aménager et de construire dont ils font l'objet sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 231. - Les grands projets immobiliers peuvent faire l'objet d'un règlement spécifique. Les modalités d'application du présent article sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE XI. - *PROGRAMMES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE*

Article L. 232. - Les programmes d'aménagement d'ensemble comportent au minimum cinq cent (500) logements dont au moins cinquante pour cent (50%) de logements sociaux.

Article L. 233. - Les programmes d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une autorisation d'aménager et de construire.

Les critères d'identification des programmes d'aménagement d'ensemble ainsi que les modalités d'instruction et de délivrance de l'autorisation d'aménager et de construire sont précisés dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 234. - Les programmes d'aménagement d'ensemble peuvent faire l'objet d'un règlement spécifique.

Les modalités d'application du présent article sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE XII. - *GRANDE OPERATION D'URBANISME*

Article L. 235. - La qualification de Grande opération d'urbanisme (GOU) engendre automatiquement, à l'intérieur de son périmètre, le transfert de la compétence relative à la délivrance des autorisations d'aménager, de construire, de démolir ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 236. - Lorsqu'un établissement public est à l'initiative d'une Grande opération d'urbanisme, un contrat de Projet partenarial d'Aménagement est conclu entre l'Etat, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme et l'établissement public ayant la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Les communes sur le territoire desquelles le périmètre de la Grande opération d'urbanisme se situe, sont associées à l'opération.

TITRE XIII. - *SECTEURS SAUVEGARDES*

Article L. 237. - Des secteurs sauvegardés peuvent être créés par décret si le plan d'urbanisme ne l'a pas prévu.

La création des secteurs sauvegardés peut être proposée par la commission supérieure des sites et monuments historiques ou par les conseils départementaux ou les conseils municipaux concernés.

Article L. 238. - Un décret délimite le secteur, prescrit l'établissement du plan de sauvegarde et institue, les mesures de sauvegarde nécessaires.

Ce décret emporte révision de tout ou partie des documents d'urbanisme en vigueur qui s'appliquent au secteur concerné.

Les modalités sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE XIV. - ORGANISMES D'EXECUTION
DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT
ET D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Chapitre premier. - Organismes aménageurs

Article L. 239. - Les opérations d'aménagement urbain peuvent être confiées, par les collectivités territoriales ou par l'Etat, à des opérateurs d'aménagement publics, parapublics ou privés qui en assurent la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les modalités de la maîtrise d'ouvrage déléguée sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 240. - Les missions des organismes aménageurs sont :

1. de réaliser toute opération d'acquisition et de cession foncière, de prise à bail ou de location simple de terrains, d'études, d'aménagement, d'équipement, de construction, d'entretien, de commercialisation ou de gestion se rapportant à l'opération pour laquelle ils ont été mandatés ;
2. de démarcher et d'obtenir tous emprunts, crédits, avances ou avals ;
3. de mener toutes activités se rapportant directement ou indirectement à leur mission.

Chapitre II. - Associations de préservation,
d'aménagement et d'amélioration
du cadre de vie

Article L. 241. - Peuvent constituer une association de préservation, d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie, les personnes physiques ou morales ayant les objectifs suivants :

1. la réalisation, l'entretien ou la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que les voiries, les réseaux divers, les aires de stationnement et les aires de jeux et de loisirs ;
2. la préservation, la rénovation ou la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
3. la protection et l'amélioration de l'environnement urbain notamment par des actions relatives à la salubrité, à l'hygiène, à la lutte contre les encombrements et autres nuisances sociales ;
4. le renouvellement ou la rénovation de quartiers vétustes, la restructuration de zones non loties, la restauration d'immeubles ou le remembrement de terrains dans les opérations d'aménagement ;
5. la protection du littoral, des massifs forestiers, des collines et des zones humides ;
6. la préservation des emprises réservées aux équipements collectifs.

Les associations agréées peuvent bénéficier du concours de l'Etat et des collectivités territoriales.

Article L. 242. - Les associations de préservation, d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie également constituées autour des activités citées à l'article L. 241 du présent Code, sont agréées, à leur demande, par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

La demande est signée par :

1. les trois quarts au moins des personnes concernées, détenant les trois quarts au moins de l'assiette de l'opération, pour les travaux spécifiés aux points 1, 2, 3, 4 et 6 de l'article L. 241 du présent Code ;
2. tous les membres de l'association pour les opérations relevant du point 5 de l'article L. 241 du présent Code.

Article L. 243. - Le dossier accompagnant la demande d'agrément comporte notamment une note de présentation des objectifs de l'association, le cadre territorial de ses activités, la liste des adhérents et des dirigeants, les statuts, le règlement intérieur et le récépissé de reconnaissance.

Article L. 244. - Les associations de préservation, d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie agréées peuvent être représentées, à titre consultatif, dans les instances d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie ou être consultées dans l'élaboration des plans d'urbanisme.

Article L. 245. - Les conditions d'exercice des associations de préservation d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie sont définies par les textes en vigueur en matière d'association.

LIVRE V. - ACTIONS FONCIERES
D'URBANISME

TITRE PREMIER. - DROIT DE PREEMPTION

Article L. 246. - Le droit de préemption, destiné notamment à faciliter la mise en œuvre des opérations d'aménagement, peut être exercé dans le cadre des opérations suivantes :

1. la réalisation de logements sociaux ;
2. la réalisation d'équipements collectifs ;
3. la restauration de bâtiments ;
4. le renouvellement urbain ou la restructuration ;
5. la création d'espaces verts ;
6. la constitution de réserves foncières ;
7. la sauvegarde des sites et monuments historiques classés ;
8. la réalisation de pôles urbains ;
9. toute autre opération d'aménagement urbain déclarée d'utilité publique.

Article L. 247. - Le droit de préemption est exercé par l'Etat, les collectivités territoriales, un organisme public à vocation d'aménagement ou une personne morale de droit privé exerçant une mission de service public, conformément aux dispositions du présent Code, nonobstant celles prévues par le Code du Domaine de l'Etat.

Peuvent faire l'objet d'une préemption tous immeubles et tous droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme prévus dans les plans d'urbanisme, lorsqu'ils sont en voie d'aliénation à titre onéreux.

Le droit de préemption peut être exercé en cas d'adjudication publique.

Article L. 248. - Dans les périmètres des opérations d'aménagement, toute aliénation volontaire d'immeubles ou de droits réels immobiliers à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le demandeur ou son mandataire au service des Domaines. Cette déclaration comporte obligatoirement la localisation et la description des biens à aliéner, les parties impliquées et l'indication des prix.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation comprend un paiement en nature, la déclaration mentionne la nature, les caractéristiques et le prix estimé des biens concernés.

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

Le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai d'un (01) mois à compter de la déclaration. Le défaut de notification vaut renonciation à exercer le droit de préemption.

Article L. 249. - A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien sur lequel est exercé un droit de préemption peut retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut, en cours de procédure, renoncer à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire qu'au titulaire du droit de préemption expirent au plus tard deux (02) mois après la notification à l'une ou l'autre partie de la décision de la juridiction compétente devenue définitive.

Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à l'exercer sur un bien dont le prix a été fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, ne peut plus l'exercer, à l'égard d'un même propriétaire et pour le même immeuble, pendant un délai de cinq (05) ans à compter de la décision devenue définitive.

Article L. 250. - Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire informe les locataires, les preneurs ou les occupants réguliers de l'immeuble et le fait connaître au titulaire du droit de préemption.

Article L. 251. - Si dans un délai de cinq (05) ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui a fait l'objet d'une préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues par l'opération projetée, l'ancien propriétaire ou ses ayants droit peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

A défaut d'accord à l'amiable, le prix du bien à rétrocéder est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, éventuellement actualisé.

Le demandeur peut renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux (02) mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

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

Article L. 252. - Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 251 du présent Code et en dehors des cessions que les personnes morales de droit public et les sociétés à participation publique peuvent se consentir, ainsi que de celles qui peuvent intervenir dans le cadre des programmes d'habitat social.

En dehors de ces cas, ces immeubles peuvent faire l'objet de cessions temporaires des droits d'usage.

TITRE II. - RESERVES FONCIERES

Article L. 253. - Les réserves foncières peuvent être constituées au profit de l'Etat par voie d'immatriculation des terres du domaine national.

Elles peuvent être constituées au profit de l'Etat et de ses démembrements ainsi que des collectivités territoriales par voie d'acquisition à l'amiable, par la préemption ou par l'expropriation pour la réalisation de futures opérations d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat social, de préservation et d'aménagement des espaces naturels, ainsi que d'aménagement de zones touristiques.

Les réserves foncières sont constituées et aménagées dans le respect des dispositions des plans d'urbanisme.

Article L. 254. - La personne morale acquéreur d'une réserve foncière en assure la gestion en bon père de famille.

En dehors des cessions que les personnes morales peuvent se consentir entre elles et de 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 peuvent être cédés en pleine propriété, sous quelque forme que ce soit, avant leur utilisation définitive.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent aucun droit d'aliéner et aucune garantie de maintien sur les lieux lorsque ces immeubles sont repris en vue de leur utilisation définitive.

TITRE III. - DROIT DE DELAISSEMENT

Article L. 255. - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, réservé par un plan d'urbanisme, compris dans une zone d'aménagement concerté ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation des travaux, constructions ou installations, frappé d'une décision de sursis à statuer, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition.

Les modalités d'exercice de ce droit consistent en une mise en demeure adressée au bénéficiaire du droit de délaissement d'acquérir le bien immobilier.

La mise en demeure est transmise à la commune concernée quel que soit le bénéficiaire de l'emplacement, celle-ci devant rapidement communiquer ladite mise en demeure au réservataire.

Faute d'accord à l'amiable sur le prix du bien immobilier dans le délai d'un an à compter de la réception de la mise en demeure, le juge compétent en matière d'expropriation peut être saisi dans un délai de trois mois, soit par le propriétaire, soit par la commune.

Le juge compétent en matière d'expropriation détermine le prix du bien délaissé, en faisant abstraction de la servitude, et prononce le transfert de propriété.

Toutefois, le propriétaire peut retirer sa mise en demeure d'acquérir avant que le prix ne soit fixé et que le transfert de propriété ne soit prononcé.

Article L. 256. - Le bénéficiaire peut faire obstacle au délaissement en supprimant ou en faisant supprimer la mesure de sauvegarde à son profit par une modification du document d'urbanisme selon les dispositions du présent Code et ce, avant l'intervention du jugement de première instance susceptible de prononcer le transfert de propriété.

TITRE IV. - REQUISITION D'EMPRISE TOTALE

Article L. 257. - Le propriétaire d'un bien partiellement préempté, exproprié ou soumis au droit de délaissement, peut demander, sous certaines conditions, que l'Etat acquiert la totalité de son unité foncière. Une telle demande est adressée au juge compétent en matière d'expropriation.

Article L. 258. - Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite d'une simple division, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure cent mètres carrés (100 m²) conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique.

Article L. 259. - Si la demande d'emprise totale est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.

La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.

Article L. 260. - Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait.

Article L. 261. - Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre :

1. le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en informe le ou les exploitants. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

2. l'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail en application du point un (1) du présent article, demander à l'expropriant les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre si la totalité de l'exploitation avait été expropriée. L'exploitant informe le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant.

Article L. 262. - En cas de refus de l'expropriant ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, l'exploitant demande au juge, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, de fixer le montant des indemnités.

Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies par les lois et règlements en vigueur.

Article L. 263. - Lorsque, au cours d'une période de dix ans, plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, l'effet cumulé de ces expropriations sur la structure de l'exploitation agricole est apprécié, sous réserve que l'exploitation ait été effective depuis le début de la période susmentionnée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation.

Il est toutefois tenu compte, pour apprécier si la structure de l'exploitation agricole est compromise ou empêchée, des améliorations qui ont pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

Article L. 264. - Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement se justifie sur le périmètre de préemption comprenant une fraction du bien préempté, le propriétaire peut exiger que l'Etat, titulaire du droit de préemption, se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

TITRE V. - *REGULARISATION FONCIERE URBAINE*

Article L. 265. - Le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le maire met en œuvre l'action de régularisation foncière dans une zone faisant l'objet d'une opération d'aménagement.

Ils peuvent conduire l'opération ou la déléguer à un organisme public ou privé dans des conditions qui sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

La composition du dossier ainsi que les procédures de l'opération de régularisation foncière sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE VI. - *REMEMBREMENT FONCIER URBAIN*

Article L. 266. - L'Etat ou la commune prend l'initiative de l'opération de remembrement foncier urbain. L'opération est conduite par un fonctionnaire appelé Commissaire au remembrement désigné par arrêté conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article L. 267. - Après l'opération de remembrement, si une propriété ne remplit plus les conditions requises pour son utilisation normale, à cause de sa surface ou ses formes ou des servitudes pesant sur elle, le propriétaire peut demander à la délaisser et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur qu'avait la propriété avant l'opération.

Le Commissaire au remembrement paye cette indemnité en espèces ou en nature. La détermination du montant de l'indemnité est faite comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 268. - L'ouverture des opérations de remembrement foncier urbain engendre, au profit de l'Etat, une indemnité de plus-value qui est due par les propriétaires des immeubles situés dans le périmètre concerné.

Les modalités de l'indemnisation de plus-value sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 269. - Pendant la période d'élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans avoir été autorisée, au préalable, par le Commissaire au remembrement.

Le plan de remembrement est approuvé par un arrêté conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du conseil municipal.

LIVRE VI. - *REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER ET DE DEMOLIR*

TITRE PREMIER. - *DISPOSITIONS GENERALES*

Article L. 270. - Les demandes d'autorisation d'aménager, de construire et de démolir sont déposées, soit :

1. par le titulaire du titre d'occupation du terrain visé à l'article L.2 du présent Code, son mandataire ou par une personne attestant être autorisée par lui à exécuter les travaux ;
2. par un mandataire en cas d'indivision ;
3. par une personne pouvant bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Plusieurs titulaires de titre d'occupation de terrains distincts mais contigus peuvent présenter ensemble une demande d'autorisation de construire.

TITRE II. - *CERTIFICAT D'URBANISME*

Article L. 271. - Le certificat d'urbanisme, indique si la parcelle de terrain sur laquelle il porte peut :

- a) être affectée à la construction ;
- b) être utilisée pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, en fonction du motif de la demande, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicable à un terrain, et de l'état des équipements publics existants ou prévus, éventuellement sous réserve de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou l'accord des services autorisés ou commissions relevant du Ministère chargé des Monuments historiques ou des Sites classés, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande d'autorisation de construire, est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Ce délai de six mois peut être majoré, mais il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

La partie réglementaire du présent Code fixe les modalités d'application des dispositions relatives au certificat d'urbanisme.

Article L. 272. - Le certificat d'urbanisme est délivré, après instruction, par le service de l'urbanisme territorialement compétent, dans un délai de huit (08) jours à compter de la date de dépôt de la demande.

TITRE III - *AUTORISATION D'AMENAGER*

Article L. 273. - Nul ne peut entreprendre sans autorisation administrative, un lotissement de quelque nature que ce soit, ou apporter des modifications à des lotissements existants. Cette obligation s'impose aux services de l'Etat et des collectivités territoriales, aux concessionnaires de service public, aux organismes publics, aux sociétés publiques, aux sociétés à participation publique minoritaire, aux constructeurs d'unités d'activités touristiques et de zones d'activités industrielles nouvelles et aux personnes morales et physiques.

Article L. 274. - Tout projet de lotissement doit faire l'objet, au préalable, d'une autorisation d'aménager.

La délivrance de l'autorisation d'aménager est subordonnée à la prise en compte de ratios d'espaces verts, d'équipements collectifs notamment des aires de stationnement.

L'autorisation d'aménager s'impose aux personnes privées et aux administrations publiques.

Article L. 275. - L'autorisation d'aménager est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction par ses services techniques compétents.

L'autorisation d'aménager ne peut être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur dans la zone.

Article L. 276. - Après la réalisation des travaux de lotissement, le propriétaire ou son mandataire ou la collectivité territoriale dépose une déclaration attestant de la fin des travaux et demande un certificat de conformité au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier d'autorisation d'aménager.

Si les travaux sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation, le certificat de conformité est délivré par le Chef de service de l'urbanisme.

Les modalités d'instruction et de délivrance du certificat de conformité des travaux d'aménagement du lotissement sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE IV. - *AUTORISATION DE CONSTRUIRE*

Article L. 277. - Sous réserve des dérogations prévues dans la partie réglementaire du présent Code, nul ne peut entreprendre sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes. Cette obligation s'impose aux services de l'Etat et des collectivités territoriales, aux concessionnaires de service public, aux organismes publics, aux sociétés publiques, aux sociétés à participation publique minoritaire, aux constructeurs d'unités d'activités touristiques et de zones d'activités industrielles nouvelles et aux personnes morales et physiques.

Article L. 278. - L'autorisation de construire est instruite sur la base notamment des :

1. règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme et applicables au terrain considéré, en particulier celles qui concernent le prospect, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, les reculs, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans le milieu d'implantation ;

2. normes en vigueur en matière d'équipements collectifs, entre autres d'espaces verts et de parkings ;

3. dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'architecture, de voisinage, de sécurité, de santé, d'accessibilité, d'hygiène et d'environnement.

Article L. 279. - Sur tout le territoire national, sont soumis à l'autorisation de construire, les établissements recevant du public, les établissements industriels et commerciaux, les ateliers d'artisanat, les autres établissements classés et les constructions à édifier dans des sites classés. Après réalisation des constructions et aménagements et vérification de leur conformité aux prescriptions relatives à la sécurité, à la santé et à l'environnement, les établissements recevant du public doivent obtenir une autorisation d'ouverture au public. Cette autorisation peut être retirée et l'établissement fermé si les prescriptions susmentionnées cessent d'être observées.

Article L. 280. - Les dispositions de la partie réglementaire du présent Code déterminent les conditions dans lesquelles certaines constructions et certains travaux d'aménagement sont :

1. exemptés de l'autorisation de construire en raison de leur nature ou de leur faible importance ;

2. soumis à l'autorisation temporaire.

Elles précisent les prescriptions imposées aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et aux grands projets de construction.

Article L. 281.- L'autorisation de construire est délivrée au demandeur ou à son mandataire par le maire concerné après approbation du représentant de l'Etat suite à l'instruction par le service chargé de l'urbanisme dans les conditions définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Toutefois, pour l'Etat, les services publics, les concessionnaires de service public, les projets d'utilité publique, les missions diplomatiques et consulaires et des organismes ayant un accord de siège avec le Sénégal et les projets à incidence économique ou écologique importante comme les projets industriels, l'autorisation de construire est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme. Le maire de la collectivité territoriale concernée est obligatoirement informé.

L'autorisation de construire ne peut être délivrée qu'après obtention du certificat de conformité du lotissement autorisé.

Une autorisation de construire à titre temporaire peut être délivrée dans les conditions prévues dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 282. - Nonobstant le respect des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, des documents d'urbanisme, des règlements et des lotissements, le demandeur de l'autorisation de construire soumet un projet répondant aux exigences d'un habitat bioclimatique permettant :

1. de protéger, préserver, restaurer les écosystèmes, les ressources en eau, les habitats naturels et la biodiversité ;
2. d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
3. de promouvoir l'installation de dispositifs favorisant la bonne gestion des eaux ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

L'autorisation de construire peut en outre comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les nouveaux procédés de construction et matériaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et de la Construction.

Article L. 283. - La demande d'autorisation de construire est signée par le demandeur ou par son mandataire et le dossier est déposé auprès des services de la commune ou du Ministère en charge de l'Urbanisme, selon la procédure définie dans la partie réglementaire du présent Code.

Article L. 284. - Les modalités d'instruction et de délivrance du certificat de conformité des travaux de construction sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

TITRE V. - REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

Article L. 285. - Des règlements de construction fixent :

1. la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles en application du présent Code et de la législation relative aux lotissements et aux groupes d'habitations ainsi que des textes pris pour leur application ;
2. les règles de sécurité et d'accessibilité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire, dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, notamment :
 - a. les normes de stabilité et de solidité de la construction ;
 - b. la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ;
 - c. les conditions d'aération des locaux et, notamment, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène, et la salubrité ;
 - d. les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique ;
 - e. les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente ;
 - f. les mesures destinées à prévenir l'incendie ;
 - g. les modes d'assainissement ainsi que les modes d'alimentation en eau potable ;
 - h. les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

Article L. 286. - Les règlements de construction sont approuvés par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements sont applicables, dans les conditions qu'ils fixent ou qui sont fixées par leur acte d'approbation, à l'ensemble du territoire sauf dispositions contraires contenues soit dans lesdits règlements soit dans leur acte d'approbation.

Article L. 287. - Toutefois, au niveau local, le maire peut fixer, par arrêté, des dispositions plus adaptées à la situation locale qui ne sont pas prévues par les règlements de construction ou par les autres instruments d'aménagement urbain.

Les arrêtés précités sont pris après délibération du conseil communal et sont approuvés par le représentant de l'Etat.

Article L. 288. - Les dispositions des règlements de construction se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements municipaux de construction.

TITRE VI. - *AUTORISATION DE DEMOLIR ET CERTIFICAT DE DEMOLITION*

Chapitre premier. - *Autorisation de démolir*

Article L. 289. - L'autorisation de démolir s'impose aux personnes physiques ou morales, aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat et des collectivités territoriales.

L'autorisation de démolir est obligatoire dans les agglomérations où l'autorisation de construire est exigée.

L'autorisation de démolir est délivrée par le maire après instruction des services techniques du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Toutefois, pour l'Etat, les services publics, les concessionnaires de service public, les projets d'utilité publique, les missions diplomatiques et consulaires, et les organismes ayant un accord de siège avec le Sénégal et les projets à incidence économique ou écologique importante comme les projets industriels, l'autorisation de démolir est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme. Le maire en est informé.

Les modalités d'instruction de l'autorisation de démolir sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Chapitre II. - *Certificat de démolition*

Article L. 290. - L'achèvement de l'opération de démolition fait l'objet d'une déclaration de fin des travaux de démolition et d'une demande de certificat de démolition auprès de l'autorité ayant délivré l'autorisation de démolir.

Si les travaux de démolition sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation de démolir, l'autorité ayant délivré ladite autorisation délivre le certificat de démolition, après instruction de la demande par le chef du service chargé de l'urbanisme. Le maire en est obligatoirement informé.

Article L. 291. - La démolition d'immeubles classés monuments historiques, situés dans un secteur sauvegardé ou présentant un intérêt historique, culturel ou touristique est soumise à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après accord du Ministre chargé des Sites et Monuments historiques, de la Culture ou du Tourisme, selon le cas, avant le démarrage effectif des travaux.

L'autorisation de démolir ne peut être refusée lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin aux menaces de l'immeuble sur la sécurité.

Un décret précise les modalités d'application des dispositions relatives aux constructions menaçant ruine.

LIVRE VII. - *SANCTIONS ADMINISTRATIVES, CIVILES ET PENALES*

TITRE PREMIER. - *MESURES DE PREVENTION, SANCTIONS CIVILES ET SANCTIONS ADMINISTRATIVES*

Chapitre premier. - *Sanctions relatives au lotissement*

Article L. 292. - Pour les lotissements autorisés, si les vérifications révèlent que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, une sommation d'arrêt provisoire est délivrée par les services chargés de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol. L'autorité administrative compétente en est informée.

Cette dernière peut prescrire dans un délai déterminé, toutes modifications permettant de les rendre conformes sous peine d'une astreinte de trente-mille (30.000) à trois cent mille (300.000) francs CFA par jour de retard, fixé par le juge des référés.

L'astreinte est prononcée pour chaque jour de retard à partir de l'expiration du délai fixé jusqu'au jour où les travaux de mise en conformité sont définitivement achevés.

Les astreintes sont recouvrées par le Trésor public au profit du budget de l'Etat.

Les services chargés du contrôle peuvent être autorisés aux frais et risques du maître de l'ouvrage, de faire effectuer ces travaux de mise en conformité si à l'expiration du délai fixé ils n'ont pas été réalisés.

Après l'achèvement des travaux, le maître de l'ouvrage peut obtenir du juge des référés, le reversement d'une partie des sommes recouvrées au titre des astreintes, s'il établit qu'il a été empêché d'observer le délai qui lui a été imparti par des circonstances indépendantes de sa volonté.

Article L. 293. - Aucune publicité ne peut être entreprise, sous quelque forme que ce soit, et aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie et aucune taxe ne peut être perçue avant l'obtention du certificat de conformité de l'autorisation prévue par la réglementation en matière de lotissement.

Le contrevenant aux dispositions de l'alinéa premier du présent article, encourt une amende de cinq cent (500.000) mille à un (01) million de francs prononcée par le juge civil compétent.

Pour le cas des lotissements initiés par l'administration, aucune attribution de lot ne peut intervenir avant l'obtention du certificat de conformité.

Article L. 294. - Les affiches, les annonces, les tracts, les actes de vente, de location ou d'attribution et tous les moyens de publicité doivent faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation et préciser les lieux où le dossier peut être consulté. Ils ne doivent porter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit des acquéreurs sur les charges et conditions auxquelles le lotissement entend subordonner la vente ou la location des lots.

L'action en nullité des ventes ou locations concernant les terrains compris dans un lotissement non autorisé, est poursuivie devant le tribunal par l'autorité administrative compétente, les acquéreurs ou les locataires, sans préjudice de tous dommages et intérêts et restitutions.

Article L. 295. - Les services de l'administration, particulièrement ceux chargés du contrôle, peuvent, après les formalités administratives d'usage, procéder à l'enlèvement de bornes ou à la démolition de tout ouvrage édifié sur les emprises de la voirie, les emplacements réservés aux équipements collectifs, les terrains ainsi que les constructions édifiées sans droit ni titre sur une assiette foncière du domaine national et du domaine privé de l'Etat, aux frais du contrevenant.

Chapitre II. - *Sanctions relatives aux prescriptions de l'autorisation de construire*

Article L. 296. - Le défaut de présentation de l'autorisation de construire et des plans y afférents aux agents habilités ou l'absence d'affichage de l'autorisation de construire ou du certificat de non opposition à une autorisation de construire tacite est puni d'une amende de vingt-cinq-mille (25.000) francs CFA, prononcée par le juge civil, dont le paiement est obligatoire avant toute reprise des travaux.

Article L. 297. - Lorsque les ouvrages sont édifiés sur un terrain du domaine public ou privé de l'Etat ou du domaine national, ou sur le domaine privé d'une autre personne publique, les services en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peuvent, après les formalités d'usage sommer le contrevenant de présenter un titre ou un droit dans un délai maximum de dix (10) jours.

Le procès-verbal de constatation est adressé au contrevenant ou déposé à la mairie du lieu d'implantation des constructions en cause.

Si le contrevenant ne s'exécute pas dans le délai imparti, les services en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peuvent, après description contradictoire des biens concernés, démolir ou faire démolir les constructions ci-après :

1. constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre quelle que soit son importance ;
2. constructions entreprises sans autorisation si les travaux ne dépassent pas le niveau de mur de clôture ou si le bâtiment ne dépasse pas une hauteur de deux (02) mètres ;
3. constructions de type précaire telles que les baraques, cantines, kiosques, etc.

Le contrevenant remet en état les lieux à ses propres frais.

Article L. 298.- Lorsque des constructions sont édifiées sur un terrain du domaine des particuliers, les services en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peuvent, sur autorisation préalable du juge des référés, saisi par toute personne y ayant intérêt, procéder à la démolition, aux frais du contrevenant, des cas de constructions énumérées à l'article L. 297 du présent Code.

Toutefois, dans les cas où le juge des référés prononce une décision autre que la démolition, et si le contrevenant poursuit les travaux en violation de cette décision, les services en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peuvent procéder à la démolition desdites constructions.

Article L. 299. - Lorsqu'à l'issue d'une visite de contrôle dans un établissement recevant du public il est constaté que les mesures prescrites par une mise en demeure n'ont pas été suivies d'effet et que l'infraction est de nature à compromettre la sécurité publique, l'autorité administrative compétente peut suspendre, l'autorisation d'ouverture ou la retirer et faire fermer l'établissement sur le champ.

En cas de récidive, l'établissement est fermé pour une durée déterminée ou de manière définitive.

Chapitre III. - *Mesures relatives aux encombrements de la voie et des espaces publics*

Article L. 300. - Les agents ayant en charge la lutte contre les encombrements sont autorisés à faire enlever ou faire disparaître, sans délai ou à l'expiration du délai accordé, les embarras et les nuisances de toute sorte qui se trouvent sur les chemins, les trottoirs, les passages d'eau, les ponts et les cours d'eau, par les personnes qui les ont causés, ou sur leurs refus ou négligence, par toute autre personne qu'ils autorisent à cet effet, aux frais de la personne en défaut.

La personne responsable a le droit de visiter les lieux de jour comme de nuit, pour s'assurer que les dispositions du présent Code sont observées.

La personne responsable peut prendre des photographies ainsi que tout échantillon, qu'elle juge nécessaire afin de s'assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.

Tout occupant des lieux visités reçoit la personne mandatée.

Article L. 301. - En cas d'empiètement dans l'emprise d'une voie, l'Etat ou la collectivité territoriale concernée peut procéder à l'enlèvement et au dépôt des matériaux dans un site spécialement aménagé à cet effet ou dans tout autre site où les conditions de préservation de ces matériaux sont réunies.

Dans le cas de biens mis sur le carreau qui ont été déposés sur la voie publique, s'il s'avère nécessaire de louer un bâtiment ou un entrepôt dans le but de préserver les objets, le coût de l'opération comprend les coûts réels de location et la main-d'œuvre nécessaire pour enlever les objets qui empiètent sur la voie publique.

Si la personne qui a causé ces embarras ou nuisances n'est pas connue, ils sont enlevés aux frais de la collectivité publique.

TITRE II. - *INFRACTIONS ET RESPONSABILITES PENALES*

Chapitre premier. - *Violation du secret professionnel*

Article L. 302. - Toute personne impliquée dans les études des documents d'urbanisme et la réalisation des projets d'aménagement est tenue au secret professionnel, dans les conditions prévues par la loi.

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

Chapitre II. - *Infractions relatives au lotissement*

Article L. 303. - Quiconque réalise un projet d'aménagement et de lotissement ou un lotissement à caractère évolutif sans autorisation préalable, est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) à vingt millions (20.000.000) de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Quiconque réalise un projet d'aménagement et de lotissement ou un lotissement à caractère évolutif en violation des prescriptions de l'autorisation préalable, est puni d'une peine d'emprisonnement d'un (01) mois à six (06) mois et d'une amende d'un (01) million à quatre (04) millions de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Lorsque des urbanistes - conseils, aménagistes - conseils, architectes, géomètres, promoteurs immobiliers, ingénieurs - conseils, entrepreneurs ou tout autre professionnel, ont concouru à l'exécution ou à la commercialisation des parcelles issues dudit lotissement, les peines prévues à l'alinéa premier du présent article sont portées au double.

Outre la sanction prévue à l'alinéa premier du présent article, il est ordonné la remise en l'état des lieux.

Article L. 304. - Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu aux agents habilités pour procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'ils jugent utiles, est puni d'un emprisonnement d'un (01) mois à trois (03) mois et d'une amende de vingt-mille (20.000) à cent mille (100.000) francs CFA, ou de l'une de ces peines.

Article L. 305. - Quiconque commercialise, loue ou procède à une quelconque transaction portant sur une parcelle issue d'un lotissement n'ayant pas obtenu un certificat de conformité dudit lotissement est puni d'une peine d'emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans et d'une amende deux millions (2.000.000) à cinq millions (5.000.000) de frs CFA, ou l'une de ces deux peines seulement.

Les mêmes peines sont applicables à ceux qui s'adonnent à une publicité portant sur des parcelles issues d'un lotissement n'ayant pas fait l'objet d'un certificat de conformité.

Chapitre III. - *Infractions relatives aux prescriptions de l'autorisation de construire*

Article L. 306. - Quiconque réalise ou fait réaliser, entreprend ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans l'autorisation administrative requise ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de cent mille (100.000) à vingt millions (20.000.000) de francs CFA.

Les peines prévues à l'alinéa premier du présent article sont portées au double à l'encontre des maîtres d'œuvre, des entrepreneurs, des bureaux de contrôle ou de tout autre professionnel ayant concouru à la réalisation desdites constructions ou installations.

Article L. 307. - Lorsque les constructions édifiées portent sur des établissements recevant du public, sur des immeubles de grande hauteur ou sur des installations classées, le contrevenant est puni d'une peine d'emprisonnement d'un (01) à deux (02) ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) à cinquante (50.000.000) millions de francs CFA.

Article L. 308. - Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, l'auteur de l'infraction est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans et d'une amende de cent mille (100.000) à vingt millions (20.000.000) de francs CFA, ou de l'une de ces deux peines.

Article L. 309. - Le Tribunal peut, d'office ou sur la requête de l'administration, ordonner la démolition ou le démontage des ouvrages édifiés et la remise en état des lieux, par le condamné ou à ses frais.

Dans le cas où les travaux se poursuivent en violation du jugement du tribunal ou de la sommation des services chargés du contrôle ordonnant leur interruption, l'auteur de l'infraction est puni d'une peine d'emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de deux cent mille (200.000) à dix millions (10.000.000) de francs ou de l'une de ces deux peines.

Article L. 310. - Tout propriétaire ou exploitant d'un établissement recevant du public qui contrevient aux dispositions de sécurité prévues par le présent Code ou par ses décrets d'application, ou qui ouvre ou maintient ouvert un établissement recevant du public sans autorisation administrative, ou qui accepte le public en dépassement de l'effectif fixé pour la catégorie à laquelle appartient l'établissement, est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans et d'une amende de cent mille (100.000) à vingt millions (20.000.000) de francs CFA, ou de l'une de ces deux peines.

Article L. 311. - Quiconque aura vendu illégalement ou tenté de vendre des terrains faisant partie du domaine national, du domaine de l'Etat ou des collectivités territoriales, ou appartenant à des personnes publiques ou privées est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à vingt millions (20.000.000) de francs CFA et ou de l'une de ces deux peines seulement.

Chapitre IV. - *Infractions relatives aux espaces verts et aux espaces sensibles*

Article L. 312. - Quiconque porte atteinte à l'intégrité d'un parc, d'un jardin ou d'un espace vert public notamment par extraction d'une partie du sol ou du sous-sol, détérioration d'aménagements, d'installations, de clôtures, de bancs ou d'autres matériels, destruction ou altération de sites naturels, enlèvement ou coupe d'arbres ou d'arbustes, occupation non autorisée jusqu'aux limites de servitude, est puni d'un emprisonnement d'un (01) mois à six (06) mois et d'une amende de cinquante mille (50.000) à cinq millions (5.000.000) de francs CFA, ou de l'une de ces peines.

Article L. 313. - Quiconque se rend coupable de dégradations portant sur un espace vert urbain est puni d'un emprisonnement d'un (01) mois à trois (03) mois et d'une amende de cinquante mille (50.000) francs CFA à cinq cent mille (500.000) francs CFA et de la remise en l'état des lieux.

En cas de récidive, la peine est portée au double.

Article L. 314. - Quiconque aura détruit volontairement tout ou partie d'un espace vert urbain avec l'intention d'occuper les lieux ou de les affecter à une quelconque autre activité est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à un (01) an et d'une amende d'un million (1.000.000) de francs à dix millions (10.000.000) de francs CFA.

En cas de récidive, la peine est portée au double.

Article L. 315. - Quiconque aura entrepris, sans autorisation administrative préalable, une activité d'extraction de matériaux sur les espaces littoraux, les rives des plans d'eau, cours d'eau et bords des îles, est puni d'une peine d'emprisonnement de deux (02) mois à six (06) mois et d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA à deux (02) millions (2.000.000) de francs CFA ou l'une de ces peines seulement.

Article L. 316. - Les véhicules, engins ou tout autre moyen de chargement et transport utilisés pour le transport des matériaux sont saisis et mis en vente sur décision du Tribunal compétent.

Article L. 317. - Quiconque aura édifié des constructions, installations, ou procédé à des affouillements sans autorisation administrative, dans les espaces littoraux, les espaces collinaires et les Niayes, les rives des plans d'eau, cours d'eau et bords des îles, est puni d'une peine d'emprisonnement de six (06) mois à un (01) an et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à cinq millions (5.000.000) de francs CFA.

Article L. 318. - Quiconque aura édifié de nouvelles constructions dans les zones déclarées non constructibles par le Plan de Gestion des Risques d'inondation est puni d'une peine d'emprisonnement d'un (01) mois à six (06) mois et d'une amende de cinquante mille (50.000) à cinq cent mille (500.000) francs CFA.

Chapitre V. - *Infractions relatives aux constructions menaçant ruine*

Article L. 319. - Tout titulaire de titres d'occupation visées à l'article L.2 du présent Code qui, malgré une mise en demeure, ne répare pas ou ne démolit pas une construction menaçant ruine est puni d'un emprisonnement d'un (01) mois à six (06) mois et d'une amende de cinquante mille (50.000) à un million (1.000.000) de francs CFA, ou de l'une de ces peines.

Chapitre VI. - *Constatation des infractions et transaction*

Article L. 320. - Les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées par les officiers de police judiciaire, les agents du service en charge de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, les fonctionnaires ou agents de l'Etat assermentés et commissionnés à cet effet par le maire ou le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ils doivent au moment du contrôle ou de la constatation desdites infractions, être revêtus des insignes extérieurs et apparents de leur qualité ou munis de leur carte professionnelle. Ils peuvent se faire accompagner par la force publique locale.

Les procès-verbaux dressés par deux agents au moins visés à l'alinéa premier du présent article font foi jusqu'à inscription de faux des constatations matérielles qu'ils relatent.

Ils ne font foi que jusqu'à preuve du contraire, de l'exactitude et de la sincérité des aveux ou des déclarations qu'ils rapportent.

Ils peuvent ordonner l'interruption des travaux et procéder à des saisies de matériels, matériaux et objets sur les chantiers irréguliers.

La garde des matériaux et documents saisis peut être confiée au service de l'urbanisme compétent.

En cas de condamnation définitive, les matériaux saisis peuvent faire l'objet de confiscation et de vente au bénéfice du Trésor public.

Article L. 321. - Les agents commissionnés par le maire ou par le Ministre chargé de l'Urbanisme, avant d'entrer en fonction, prêtent serment suivant devant le Tribunal de grande instance dans le ressort duquel ils sont domiciliés : « *Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice.* »

Article L. 322. - Dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date d'arrêt des travaux de lotissement ou de construction, si l'intéressé ou son mandataire ne présente pas les documents administratifs requis ou en cas d'absence de transaction, les matériaux approvisionnés et le matériel de chantier saisis, peuvent faire l'objet d'une vente aux enchères, dont le produit est versé au Trésor.

Article L. 323. - En cas d'infraction dûment constatée, le chef de service chargé du contrôle peut transiger avec les personnes physiques et les personnes morales mises en cause.

Le montant de la transaction est déterminé en fonction des circonstances et de la gravité de l'infraction, de la personnalité et de la situation matérielle, familiale et sociale de son auteur ainsi que de ses ressources et de ses charges. Le procès-verbal de transaction fixe :

- l'amende transactionnelle due par l'auteur de l'infraction ;

- le cas échéant, l'obligation pour l'auteur de l'infraction de réparer le dommage résultant de celle-ci ;

- les délais impartis pour le paiement et, s'il y a lieu, l'exécution de l'obligation de réparer le dommage.

Article L. 324. - L'action publique est éteinte lorsque l'auteur de l'infraction a exécuté dans les délais impartis l'intégralité des obligations résultant de la transaction.

En cas d'inexécution de l'intégralité des obligations dans les délais impartis, le procès-verbal est transmis au Procureur de la République qui engage des poursuites contre le mis en cause.

Le montant de la transaction ne peut être inférieur aux minima fixés pour les infractions relatives au lotissement, aux espaces verts urbains, à l'autorisation de construire.

Le paiement de l'amende transactionnelle comme celui de l'amende forfaitaire au Trésor public moyennant quittance éteint l'action publique à l'égard de la personne poursuivie.

Le montant de la transaction est acquitté dans les délais fixés par le procès-verbal y afférent.

Une copie dudit procès-verbal est adressée au Procureur de la République, à son délégué ou au Président du tribunal d'instance exerçant les fonctions de ministère public lorsque la transaction a été conclue après leur saisine.

Article L. 325. - Dans l'exercice de leurs missions, les personnes visées à l'article L.242 du présent Code peuvent adresser des réquisitions aux services de l'Etat, lesquels sont tenus de les exécuter. Leur inexécution expose leur auteur à une sanction disciplinaire, sans préjudice le cas échéant, des peines prévues par la loi pénale.

Article L. 326. - Les agents commissionnés et assermentés requièrent la force publique dans l'accomplissement de leur mission.

Ils peuvent en cas de flagrant délit, faire procéder à l'arrestation des délinquants et les conduire devant le Procureur de la République ou le président du tribunal d'instance exerçant les attributions du ministère public.

Article L. 327. - Toute association, légalement constituée et agréée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, peut exercer devant les juridictions répressives, les droits réservés à la partie civile relativement aux infractions prévues par le présent Code, portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif de ses membres.

LIVRE VIII. - *DISPOSITIONS FINANCIERES,
TRANSITOIRES ET FINALES*

TITRE PREMIER. - *DISPOSITIONS
FINANCIERES*

Article L. 328. - Sans préjudice des taxes et redevances perçues par les collectivités territoriales, les demandes d'autorisation ou de délivrance des actes d'urbanisme donnent lieu au paiement de taxes et redevances au bénéfice de l'Etat, réparties ainsi qu'il suit :

1. *autorisation d'aménager* : cent mille (100.000) francs CFA de taxe par hectare loti ;
2. *autorisation de construire et d'aménager* : cinq cent (500) francs CFA de taxe par surface hors œuvre nette (SHON) exprimée en mètre carré ;
3. *certificat de conformité du lotissement* : taxe de 0,05% du montant estimé de l'investissement du projet de lotissement autorisé et réalisé ;
4. *certificat d'urbanisme* : cinq-mille (5.000) francs CFA de taxe ;
5. *autorisation de démolir* : vingt-cinq mille (25.000) francs CFA de taxe ;
6. *certificat de démolition* : vingt-cinq mille (25.000) francs CFA de taxe ;
7. *attestation de l'urbanisme* : cinq-mille (5.000) francs CFA de taxe ;
8. *autorisation de construire délivrée par les collectivités territoriales* : dix-mille (10.000) francs CFA de taxe pour les dossiers simples et cinquante mille (50.000) francs CFA pour les dossiers complexes ;
9. *autorisation de construire délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme* : cinq cent (500) francs CFA de taxe par surface hors œuvre nette (SHON) exprimée en mètre carré ;
10. *certificat de conformité pour la construction* : cinq-mille (5 000) francs CFA de taxe ;
11. *certificat de conformité pour la construction des projets de l'Etat* : quinze mille (15 000) francs CFA de taxe ;
12. *autorisation d'implantation commerciale et industrielle* : 0.05% du montant de l'investissement envisagé avec minimum mille (1.000) francs et maximum cinquante mille (50.000) francs CFA à cinq cent mille (500 000) francs CFA de taxe ;
13. *assistance architecturale* : 0.05% du montant de l'investissement envisagé avec minimum cinq mille (5.000) francs CFA et maximum cinquante mille (50.000) francs CFA.

Article L. 329. - Le paiement de taxes et redevances liées à la délivrance des actes d'urbanisme par les personnes physiques, les personnes morales de droit privé et par les établissements publics à caractère industriel et commercial, peut être effectué par télépaiement ou paiement en ligne au profit du trésor public.

La taxe est liquidée sur un bulletin conforme au modèle figurant en annexe ou par télépaiement dont les modalités sont définies par arrêté, et est encaissée par le Receveur des Domaines, sur présentation de deux (02) exemplaires du bulletin de liquidation visé dans le présent article. Son paiement donne lieu à la délivrance d'une quittance extraite d'un registre à souche sur présentation de laquelle la pièce visée audit bulletin de liquidation est établie puis remise au requérant ou à son mandataire.

Article L. 330. - Il est créé un Fonds commun destiné aux agents fonctionnaires et contractuels du Ministère en charge de l'Urbanisme et de la Construction.

Ce fonds est alimenté par les produits des taxes et redevances mentionnés à l'article L.251 du présent Code, et les produits des amendes prononcées en application des Codes de l'Urbanisme et de la Construction en vigueur, excepté les redevances perçues pour l'assistance architecturale.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les règles d'organisation et de fonctionnement dudit Fonds.

TITRE II. - *DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ET FINALES*

Article L. 331. - Le plan directeur de Dakar Horizon 2035 ainsi que les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) se trouvant dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar vont être réorganisés et mis en forme conformément au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar.

Les modalités de mise en forme sont fixées par un décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La réorganisation pour la mise en forme doit être achevée dans un délai de deux (02) ans à compter de la date de publication de la présente loi.

Le plan directeur d'urbanisme de Dakar Horizon 2035 ainsi que les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) restent en vigueur jusqu'à l'élaboration et l'approbation d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar et au plus tard à l'expiration de ce délai de deux ans.

Les plans directeurs d'urbanisme, sauf celui de Dakar Horizon 2035, et les plans d'urbanisme de détails en vigueur, restent en vigueur jusqu'à leur terme.

Les projets de plans directeurs d'urbanisme sont mis en forme en schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme tels que définis, élaborés et approuvés dans le présent Code.

Les projets de plans d'urbanisme de détails sont mis en forme, soit en plans inter-communaux d'urbanisme, soit en plans communaux d'urbanisme ou en plans d'urbanisme des petites agglomérations.

Article L. 332. - Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par décrets.

Article L. 333.- La présente loi abroge et remplace la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 29 décembre 2023.

Par le Président de la République

Macky SALL

Le Premier Ministre

Amadou BA

Article L. 195. - Tout titulaire de titres d'occupation d'immeuble ou de droits réels immobiliers à qui l'autorisation de vendre a été refusée en vertu de l'application des mesures de sauvegarde peut mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui en a pris l'initiative d'acquérir son bien à un prix fixé d'accord parties ; à défaut, il peut saisir la juridiction compétente à cet effet.

Si l'opération est de la responsabilité de l'Etat ou d'un de ses démembrements, à défaut d'accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé par le juge des expropriations.

Si l'opération est initiée par un organisme privé, à défaut d'accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé par la juridiction compétente.

Dans un délai de six (06) mois à compter de la date de mise en demeure d'acheter, la personne morale responsable du renouvellement fait connaître sa décision d'accepter ou de refuser cette offre.

En cas de refus de l'offre d'acquisition ou d'absence de réponse dans le délai de six (06) mois, le bien cesse d'être soumis à l'autorisation préalable de vente.

Dans tous les cas, la durée des transactions jusqu'au paiement effectif et complet entre le propriétaire et la personne morale ne peut excéder deux (02) ans à compter de la date de notification de l'offre d'acquisition.

Article L. 196. - Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l'opération, lorsqu'elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie de la cession de ces droits, une créance sur l'Etat, la commune ou l'organisme chargé du renouvellement.

Les contestations relatives au montant de ladite créance sont réglées conformément à la réglementation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque des droits de mineurs, interdits, présumés absents et autres incapables sont en cause, il est procédé à l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément à la réglementation en vigueur.

Quand les droits des cédants sont grevés d'hypothèques ou d'autres droits réels autres que des servitudes, l'acceptation ne peut être effective qu'avec le consentement de ceux qui en sont titulaires.

Sont expropriés, les propriétaires des immeubles dont la remise en état ou la démolition est nécessaire et qui ne peuvent ou n'acceptent pas de participer à l'opération ou qui, étant d'accord, n'ont pas souscrit à la convention de participation dont l'objet et les modalités sont définis dans la partie réglementaire du présent Code.

Les propriétaires qui, au cours de la procédure d'expropriation, remplissent les conditions de participation, peuvent demander et obtenir le bénéfice de la participation à conditions de régler leur quote-part des frais engagés.

Article L. 197. - Les personnes participant à l'opération de renouvellement urbain peuvent se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'Etat, de la collectivité territoriale ou l'organisme chargé du renouvellement.

L'Etat, la collectivité territoriale ou l'organisme chargé du renouvellement tient cette association informée des décisions prises concernant ses membres. L'association peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elle est notamment consultée et donne son avis sur les conditions dans lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

Article L. 198. - Les locataires des constructions frappées par le renouvellement reçoivent du maître d'ouvrage un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties des immeubles concernés par l'opération.

Le préavis délivré par acte extrajudiciaire indique, à peine de nullité :

1. la référence complète de la décision de renouvellement ;
2. la nature et la description des travaux projetés ;
3. les noms, le cas échéant, de l'urbaniste ou tout homme de l'art qualifié ;
4. l'engagement du maître d'ouvrage de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit, sous peine de verser audit locataire une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre (24) mensualités de loyer calculées au dernier taux payé, en cas de manquement.

Article L. 199. - Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles entrant dans les catégories définies par l'Acte uniforme relatif au Droit commercial général et qui doivent être acquis en vue de leur démolition dans le cadre d'une opération de renouvellement ou de rénovation reçoivent, à la requête du maître d'ouvrage, un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties des immeubles concernées par l'opération.

A peine de nullité, le préavis, délivré par acte extrajudiciaire indique :

1. la référence de la décision de renouvellement ou rénovation ;
2. la nature et la description des travaux projetés ;
3. les noms, le cas échéant, de l'architecte et de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ;