

LOI N° 61/263
relative à l'Urbanisme

L'Assemblée Nationale de la République Centrafricaine a délibéré et adopté ;

Le Président de la République, Président du Gouvernement, promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I
Des plans d'urbanisme

Article premier. — Afin de promouvoir l'aménagement des centres urbains et l'amélioration de l'habitat, des plans directeurs d'urbanisme pourront être établis dans chaque commune, priorité étant donnée aux chefs-lieux de préfectures et de sous-préfectures de la République.

Art. 2. — A l'initiative du Ministre des Travaux Publics, le plan directeur d'urbanisme est soumis à l'avis d'une commission définie à l'article 3 ci-dessous, et rendu exécutoire par arrêté en ce qui concerne les communes de moins de 15 000 habitants, et par décret pris en Conseil des Ministres pour les communes de plus de 15.000 habitants.

Art. 3. — La commission prévue à l'article 2 ci-dessus est composée de représentants de l'Assemblée Nationale, de représentants de la Municipalité et de représentants de l'administration dans des conditions déterminées par décret pris en Conseil des Ministres. Elle peut entendre toutes personnes particulièrement qualifiées pour leur compétence.

Art. 4. — Les plans directeurs d'urbanisme ont pour objet :

— la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif, notamment la création d'espaces libres et de tous autres ouvrages d'intérêt commun ;

— le remembrement des parcelles, notamment en vue de la rénovation d'îlots urbains ;

— la division en zones définies.

Art. 5. — L'aménagement d'agglomérations nouvelles et de zones d'habitation ou de zones industrielles peut être réalisé par des établissements publics ou concédés à des sociétés d'économie mixte dont 50 % au moins du capital est détenu par des personnes morales de droit public.

TITRE II

Des plans d'aménagement, de détail et de remembrement

6. — La décision qui rend exécutoire le plan directeur permet de définir, dans les conditions fixées par les articles subséquents, des plans d'aménagement et de détail et des plans de remembrement.

Art. 7. — Les projets d'aménagement, de détail et de remembrement, préparés à l'initiative du Ministre des Travaux Publics, dans des conditions définies par un décret d'application, sont approuvés par arrêté.

Art. 8. — La révision des plans visés aux articles 1 et 7 a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement.

Art. 9. — L'approbation des projets d'aménagement de détail et de remembrement vaut déclaration d'utilité publique de toutes les opérations prévues auxdits projets.

Art. 10. — Il peut être sursis à statuer sur les permis de construire dès la publication de la décision rendant exécutoire le plan directeur d'urbanisme.

Art. 11. — Les travaux publics et privés à entreprendre ne peuvent être réalisés que s'ils sont compatibles avec le Plan.

Aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier l'état des lieux ne peut être entrepris sans autorisation.

Art. 12. — Des zones à urbaniser en priorité peuvent être désignées par arrêté du Ministre des Travaux Publics, en ce qui concerne les communes de moins de 15.000 habitants et par un décret pris en Conseil des Ministres pour les communes de plus de 15.000 habitants.

Art. 13. — Pendant une période de cinq ans à compter de la publication de l'arrêté visé à l'article 12, les collectivités publiques ou leurs concessionnaires ont un droit de préemption sur tout terrain situé dans la zone, qui ferait l'objet d'une aliénation à titre onéreux. Le prix d'acquisition est fixé conformément à la procédure de l'expro-

priation pour cause d'utilité publique, à défaut d'accord amiable.

Art. 14. — En cas de rénovation urbaine dans le cadre d'un plan d'urbanisme de détail, une convention peut être passée avec un organisme public ou privé.

Art. 15. — Pour la réalisation de rénovation urbaine, à défaut d'accord amiable, la procédure de l'expropriation pourra être utilisée.

Art. 16. — Le Ministre des Travaux Publics, ou son représentant, peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices publics et privés, lorsqu'ils menacent ruine, et qu'ils pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtraient utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Art. 17. — Des arrêtés du Ministre des Travaux Publics fixeront les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation ainsi que les règles d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions, le mode de clôture de propriétés foncières et des constructions.

Art. 18. — L'Etat peut, à défaut d'accord amiable, faire mettre en demeure par le Ministre des Travaux Publics ou son délégué, les propriétaires d'une parcelle ou groupe de parcelles desservi par une voie aménagée, ou dont l'aménagement fait l'objet de projets techniques et financiers, et susceptible de recevoir, dans le cadre des règlements en vigueur, un bâtiment d'habitation, d'entreprendre dans un délai de deux ans la construction d'un bâtiment ou une installation conforme aux dispositions du plan d'aménagement, ou de céder sa parcelle dans un délai de six mois, à un acquéreur prenant le même engagement.

TITRE III

Financement

Art. 19. — N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application de la présente loi en matière de voirie, 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, la répartition de ces immeubles entre diverses zones.

Art. 20. — Une taxe dite d'aménagement urbain pourra être instituée sur la valeur vénale des propriétés, pour faire face aux dépenses d'exécution du plan d'aménagement et d'urbanisme. Un décret précisera les modalités d'application de cette taxe.

TITRE IV

Permis de construire

Art. 21. — Dans les préfectures et sous-préfectures, quiconque désire entreprendre une construction de caractère immobilier à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire. Les clôtures, modifications extérieures aux constructions existantes, reprises de gros œuvre, surélévations, donnent lieu également à la délivrance d'un permis de construire. Les constructions de caractère traditionnel peuvent être entreprises sans permis de construire, à moins qu'elles n'affectent des parcelles réservées par les plans d'aménagement.

Art. 22. — Le permis de construire est délivré, dans des conditions qui seront déterminées par décret, par le Ministre des Travaux Publics ou par délégation du Ministre des Travaux Publics. Le refus ou l'ajournement du permis de construire n'ouvre droit qu'au recours pour excès de pouvoir. Si le Ministre des Travaux Publics n'a pas répondu dans un délai d'un mois en ce qui concerne les communes de plus de 15.000 habitants et de deux mois dans les communes de moins de 15.000 habitants, le permis de construire est considéré comme accordé.

Art. 23. — Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions réglementaires ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement.

Art. 24. — Après délivrance du permis de construire, le droit de visite des lieux est reconnu jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, aux fonctionnaires régulièrement habilités à cet effet, par arrêté du Ministre des Travaux Publics.

Art. 25. — Dans les trente jours de l'achèvement des travaux, et à la demande de l'intéressé, il est délivré un certificat dit de conformité par les autorités habilitées pour la délivrance du permis de construire. Le refus de délivrance ne peut être attaqué que par la voie du recours, pour excès de pouvoir.

Art. 26. — Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de six mois à compter de la délivrance, ou si les travaux sont interrompus pendant au moins six mois. Toutefois, le permis de construire peut être renouvelé, après l'expiration du délai, auprès des autorités habilitées à la délivrer.

TITRE V

De la répression des infractions et des sanctions

Art. 27. — Les infractions aux dispositions de la présente loi feront l'objet de procès-verbaux dressés par les fonctionnaires et agents assermentés à cet effet, après une mise en demeure restée infructueuse.

Art. 28. — En cas de non conformité, l'interruption des travaux peut être ordonnée par l'autorité qui a délivré le permis de construire jusqu'au jugement définitif par le tribunal compétent saisi par l'agent, à la requête duquel sont engagées les poursuites.

Art. 29. — Dans le cas où les travaux sont continués en violation de la décision d'interruption des travaux, l'infraction est punie d'une amende de 8.000 à 50.000 francs et d'une peine d'un jour à un mois d'emprisonnement ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 30. — Les bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par la présente loi, ou par les règlements pris pour son application ou par le permis de construire délivré, sont passibles d'une amende de 8.000 à 2 millions de francs.

Le Tribunal peut ordonner, soit la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art. 31. — Le Tribunal, saisi de la poursuite, impartit au bénéficiaire des travaux, sous peine d'une astreinte de 100 à 5.000 francs par jour de retard, un délai pour régulariser la situation.

Art. 32. — Quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles 16 et 24 sera puni d'une amende de 8.000 à 50.000 francs et d'un jour à un mois d'emprisonnement ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 33. — Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront versées au Fonds d'Urbanisme.

Art. 34. — La présente loi sera publiée au « Journal Officiel ». Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

Bangui, le 23 décembre 1961.

D. DACKO.