

Titre I: DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1er - Objet

Article Premier: Le présent Code a pour objet de définir les règles applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain.

Les dispositions du présent code sont applicables à l'ensemble des agglomérations urbaines dont la taille démographique est fixée par décret, pris en conseil des Ministres, sur proposition du Ministre chargé de l'urbanisme. Toutefois, en ce qui concerne, les autres agglomérations, des dispositions spécifiques seront définies par voies réglementaires.

Article 2: L'urbanisme a pour objet l'aménagement prévisionnel et progressif des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique et social d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Il tend notamment, par l'utilisation rationnelle du sol, à la création d'un cadre de vie propice au développement harmonieux du territoire sur les plans physique, économique, culturel et social.

Chapitre 2-Définitions Article 3: Au sens du présent code, on entend par:

1. Règlement Général d'Urbanisme (RGU): l'ensemble des règles qui déterminent les conditions d'utilisation des sols. Il s'agit des règles minimales qui s'appliquent lorsqu'une commune n'est pas dotée d'un plan Local d'Urbanisme ou d'un plan d'Aménagement de travail.
2. Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) : l'instrument de planification à moyen et long terme qui fixe les orientations de développement des agglomérations urbaines.
3. Plan Local d'Urbanisme (PLU): un document de planification qui fixe dans le cadre des orientations du (SDAU) les règles générales et les servitudes d'utilisation des agglomérations urbaines ; à la différence des Plans d'Occupation des Sols (POS) ce plan prend en compte le souci d'un développement durable en intégrant les projets de développement économiques de la commune.
4. Plan d'Aménagement de Détail : cadre dans lequel est opérée toute opération de division parcellaire. Il comporte un plan et un règlement d'urbanisme ainsi que le programme de viabilisation et d'équipements.

5. Convention : contrat par lequel l'Etat ou la commune, peut confier l'aménagement ou la viabilisation d'une zone à une structure publique ou privée. Il définit les obligations des parties, les dispositions générales, techniques et financières.
6. Aménageur : personne physique ou morale, opérant à titre privé ou par convention avec l'Etat ou la commune pour réaliser des travaux liés au sol.
7. Droit de Préemption : le droit reconnu à l'Etat ou aux collectivités locales d'acquérir, en cas d'aliénation la propriété d'un ou de plusieurs immeubles, ou de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur.
8. Permis de construire (PC) : document délivré par l'autorité administrative autorisant la réalisation des travaux de construction.
9. Déclaration des travaux : une autorisation administrative préalable, obligatoire pour tous travaux qui ont été exemptés du Permis de construire et qui font l'objet d'une procédure de contrôle allégée pour assurer de la conformité avec les règles d'occupation et d'utilisation des sols.
10. Permis de démolir : une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Il doit être obtenu indépendamment et avant toute demande de permis de construire.
11. Certificat d'Urbanisme : un document administratif qui indique les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanismes applicables à un terrain donné ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.
12. Lotissement : l'opération ayant pour effet la division en lots d'une partie du patrimoine foncier de l'Etat en vue de créer des parcelles à usage d'habitation et/ou des activités connexes.
13. Rénovation Urbaine: l'opération d'aménagement d'anciens centres urbains dégradés, de quartiers vétustes ou insalubres, de constructions anarchiques, la restauration ou le rétablissement du caractère initial d'une zone présentant un intérêt d'ordre historique, esthétique ou culturel.
14. Remembrement Urbain: des opérations d'alignement, de modification de l'assiette de propriété foncière, de création et de distribution de nouvelles parcelles dans une zone d'aménagement.
15. Zone d'Aménagement Concertée : une zone à l'intérieur de laquelle un organisme public, parapublic ou privé ayant reçu délégation de l'Etat, décide d'intervenir pour réaliser ou faire

réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les concéder éventuellement à des utilisateurs publics ou privés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

16. Périmètre d'Intervention Foncière : un périmètre sur lequel l'Etat ou la commune entend réaliser une opération d'aménagement et sur lequel il peut faire valoir un droit d'expropriation et/ou de préemption afin de mener à bien son Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II : REGLES RELATIVES A L'UTILISATION DU SOL

SOUS-TITRE 1: Documents généraux Chapitre 1er-Règlement Général d'Urbanisme

Article 4 : Toute construction, modification d'une construction et toute occupation du sol, dans une commune urbaine ne disposant pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'aménagement de détail, est soumise au règlement général d'urbanisme prévu par le présent code et au règlement général de construction.

Article 5: L'Autorité compétente peut refuser toute construction ou modification lorsque:

1° les constructions, par leur situation ou leur dimension, pourraient porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique;

2° les ouvrages envisagés sont assujettis à une évaluation environnementale et n'ont pas fait l'objet d'une faisabilité environnementale;

3° les constructions, par leur localisation, pourraient être exposées à des nuisances graves;

4° les constructions, par localisation, pourraient compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou d'immeubles d'intérêt architectural, historique ou paysager;

5° les constructions sont projetées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées ou dont les accès présentent un risque pour la sécurité;

6° les constructions ne disposant pas d'alimentation en eau potable à moins de 250 mètres ou ne permettant pas la réalisation d'un assainissement individuel ou collectif dans des conditions de salubrité suffisante;

7° les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent la réalisation d'équipements publics nouveaux ou un surcroît de dépenses des services publics incompatibles avec les ressources disponibles;

8° les constructions favoriseraient une urbanisation dispersée ou compromettraient les activités agricoles ou forestières;

9° les constructions portant préjudice à des aires réputées d'intérêt environnemental urbain;

10° les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions (notamment leur hauteur) ou leur aspect extérieur pourraient porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toutefois, l'autorité compétente peut de la même manière s'opposer aux travaux dans le cadre d'une déclaration de travaux ou ne pas les autoriser s'ils ne respectent pas certaines prescriptions, dans les mêmes cas ou circonstances.

Chapitre 2-Certificat d'Urbanisme

Article 6 : Le Certificat d'Urbanisme est destiné à informer sur les droits de construire attachés à un terrain, en fonction des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment du règlement général d'urbanisme prévu par le présent code.

La demande de certificat d'urbanisme peut porter soit sur la possibilité de réaliser une opération déterminée, en indiquant notamment la destination des constructions projetées et leur surface de plancher nette, soit en général sur la possibilité et les contraintes de construction applicables sur le terrain concerné, mais sans que ces informations soient relatives à une opération déterminée.

Dans tous les cas, le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain, ainsi que l'état des équipements publics existants ou dont la mise en place projetée est décidée et approuvée pour ce terrain.

Le certificat d'urbanisme peut être positif ou négatif. Il est positif lorsqu'aucune règle ne s'oppose à la constructibilité du terrain ou à la réalisation de l'opération projetée, y compris la faisabilité environnementale ou lorsque cette constructibilité ou cette opération est possible sous réserve du respect de certaines conditions qui sont alors précisées par le certificat. Il est négatif dans les cas contraires.

Lorsque, du fait de la localisation du terrain, toute demande d'autorisation de construction pourrait être refusée, un certificat d'urbanisme négatif doit être délivré.

Article 7: L'instruction et la délivrance du certificat d'urbanisme sont assurées par l'autorité administrative compétente en consultation avec le maire de la commune concernée.

Article 8: La demande de certificat d'urbanisme est déposée contre récépissé ou adressée en recommandé avec accusé de réception à la mairie, en trois exemplaires, par le demandeur. Elle précise l'identité du demandeur, celle du propriétaire si elle est différente, l'adresse et la superficie du terrain, ainsi que l'objet de la demande.

La demande est accompagnée d'un plan du terrain précisant sa localisation. Lorsque la demande porte sur une opération déterminée, elle en décrit succinctement l'objet (destination et nature des constructions projetées et surface de plancher nette).

Le modèle-type de formulaire de demande de certificat d'urbanisme est défini par décision du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 9: Le délai d'Instruction de la demande de certificat d'urbanisme est d'un mois. Ce délai ne commence à couvrir qu'à compter de la date du dépôt d'un dossier complet, et dans le cas contraire le demandeur est invité à compléter son dossier dans les dix jours du dépôt de sa demande. Ce délai peut être prorogé, de quinze jours au plus, par décision motivée de l'autorité chargée de l'instruction.

Le certificat d'urbanisme positif ne peut être délivré qu'en vertu d'un arrêté de l'autorité compétente.

Article 10: Le Maire transmet la demande de certificat d'urbanisme à l'autorité administrative compétente dans la semaine suivant son dépôt à la mairie. L'autorité concernée requiert les visas des services et organismes concernés par le projet et assure l'instruction de la demande de certificat en étroite coordination avec le maire et les services de la commune concernée.

Article 11: La liste des services et organismes concernés visés à l'article précédent est établie par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme. Cet arrêté détermine également ceux des services ou organismes concernés dont l'avis conforme est exigé pour la délivrance du certificat d'urbanisme et ceux dont l'avis présente un caractère consultatif.

Article 12: Le certificat d'urbanisme, positif ou négatif, est affiché à la mairie et au siège de l'administration régionale concernée pendant deux mois. Il est notifié au demandeur.

Article 13: Le certificat d'urbanisme positif demeure valable pendant une durée d'un an. Cette durée peut être prorogée, par période d'une année supplémentaire, sur demande formulée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité du certificat en cours, à condition que les règles au vu desquelles il a été accordé n'aient pas évolué entre-temps.

Pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme positif, toute demande de construction compatible avec les dispositions de certificat doit être autorisée.

Chapitre 3-Surfaces des constructions

Article 14: La surface de construction est la superficie de terrain bâti. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface bâtie et la superficie du terrain.

Article 15: Le coefficient d'Utilisation Foncière (CUF) détermine le rapport de la surface de plancher nette de construction sur la superficie de la parcelle de terrain à bâtir.

Article 16: La surface de plancher nette d'une construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau de la construction, calculée en incluant la largeur des murs, après déduction des surfaces des planchers:

- Des combles et sous-sols non aménageables,
- Des toitures, terrasses, balcons, patios non couverts et équivalents,
- Des garages ou bâtiments aménagés pour le stationnement des véhicules.

SOUS-TITRE 2: Documents d'urbanisme

Article 17: On entend par documents d'urbanisme les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les plans d'aménagement de détail.

Chapitre 4-Schémas Directeurs d'Aménagements et d'urbanisme

Article 18: Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme fixe, pour une période de 10 à 20 ans, les orientations de développement et d'aménagement d'une agglomération urbaine pouvant compter une ou plusieurs communes regroupées ou non dans un établissement public de coopération internationale.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme:

1. délimite le périmètre urbain à l'horizon de 10 ans à 20 ans,
2. indique les zones préférentielles d'extension,
3. définit le tracé des infrastructures de réseaux et de transports,
4. définit la localisation des équipements publics structurant l'agglomération,
5. indique la vocation des différentes zones:
 - zones urbaines ou à urbaniser à usage d'habitat, de commerce, d'activité, d'équipement ou d'espace vert, en précisant les secteurs à restructurer, à rénover ou à sauvegarder,
 - servitudes de protection des ressources en eau,
 - zones agricoles et espaces naturels inconstructibles,
 - sites d'intérêt environnemental, historique ou archéologique à protéger ou à mettre en valeur.

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme définit les différentes phases et le calendrier de leur mise en œuvre en précisant les actions d'ordre technique, juridique et institutionnel à mener.

Article 19: Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme se compose:

- D'un rapport de présentation, qui expose (1) le diagnostic applicable à l'agglomération en matière de démographie, d'économie, d'environnement, d'équipements et services, d'habitat et de déplacements urbains, de zones agricoles urbaines et périurbaines ainsi que

(2) le projet de développement de l'agglomération, et notamment les secteurs à aménager ou à restructurer en priorité ;

- De cartes indicatives, qui représentent dans leur état actuel et selon les prévisions à moyen et/ou à long terme le périmètre à urbaniser, la destination générale des sols ainsi que le tracé des principales infrastructures et grands équipements.

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme peut également compter tout autre élément utile et justifié par son objet.

Article 20: La décision d'établir un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est initiée par le ministre chargé de l'urbanisme, après consultation du Ministre chargé des collectivités locales ou à la demande de celui-ci ou de celle du ou des maires concernés.

Article 21: Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré sous la responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme en collaboration avec la ou les communes concernées et, le cas échéant, les gestionnaires de réseaux concernés, et avec la participation des autres personnes publiques concernées.

Après son élaboration, le projet de schéma est transmis pour avis aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux qui ont été associés à sa préparation. Ceux-ci disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations éventuelles. Le Ministre chargé de l'Urbanisme prend en compte les observations qui s'avèreraient suffisamment argumentées.

Article 22: Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est alors soumis à une enquête publique dans les conditions suivantes:

- Le ministre désigne le commissaire-enquêteur par arrêté dans lequel sont précisées les principales caractéristiques de l'enquête publique (notamment date d'ouverture, durée comprise entre un et deux mois, modalités de consultation des projets de documents et de formulation d'observations);

- Le commissaire-enquêteur consigne les observations du public dans un registre tenu à la disposition de tous ; il établit un rapport motivé relatant les principaux éléments de l'enquête et accompagné de son avis ; ce rapport est transmis dès l'achèvement par le commissaire-enquêteur au ministre chargé de l'urbanisme;

- Le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur au ministre chargé de l'urbanisme;

- Le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège du ministère chargé de l'urbanisme, ainsi que dans la ou les mairies et

administrations régionales concernées jusqu'à l'approbation du schéma directeur d'aménagement et l'urbanisme.

Article 23: Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, s'il a été modifié pour tenir compte de l'enquête publique, est transmis pour avis par le ministre chargé de l'urbanisme aux maires de la ou des communes concernées, ainsi qu'aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux associés à son élaboration. Ces avis doivent, le cas échéant, être transmis dans un délai ne dépassant pas deux mois. Passé ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège du ministre, ainsi que dans la ou les maire(s) et administrations régionales concernées.

Article 24: la modification du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme consiste à introduire des changements qui ne doivent affecter de manière significative (c'est à dire dans une proportion inférieure à 10%):

- Ni le périmètre urbain à moyen ou long terme;

- Ni les vocations des différentes zones;

- Ni le tracé des grandes infrastructures de réseaux et de transport.

La modification est lancée à l'initiative du ministre chargé de l'urbanisme ou à la demande du Ministre chargé des Collectivités Locales ou de celle du ou des maires concernés.

La modification est préparée, sous la responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme, en collaboration avec la ou les communes, les gestionnaires de réseaux concernés par le schéma, ainsi que d'autres personnes publiques concernées.

Les procédures d'approbation du projet de modification sont les mêmes que celles prévues pour l'approbation du projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 25: On entend par révision partielle ou totale du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, tout changement apporté à ce schéma qui ne se limite pas à la simple modification telle que définie au premier paragraphe de l'article 24 ci-dessus.

Les procédures d'élaboration et d'approbation du projet de révision du schéma directeur sont les mêmes que celles prévues pour l'élaboration et l'approbation du projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme; Toutefois:

- Le rapport de présentation se limite à exposer des éléments nouveaux ou de nature à justifier le projet de révision; et
- L'enquête publique prévue à l'article 22 peut être ramenée à une durée maximale d'un mois.

Article 26 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est opposable à toutes les personnes publiques.

Chapitre 5-Plans Locaux d'Urbanisme

Article 27: Le plan local d'urbanisme fixe, conformément aux orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme lorsqu'il existe, les règles applicables en matière d'utilisation des sols sur tout ou partie du territoire de la commune urbaine. Lorsque le plan local d'urbanisme d'une commune n'est applicable qu'à une partie du territoire de celle-ci, le règlement général d'urbanisme visé au chapitre 1er du titre II du présent code est applicable sur le reste de son territoire.

Article 28: Dans les communes disposant d'un plan local d'urbanisme les opérations d'aménagement, travaux et occupations du sol, ne doivent être autorisés que lorsqu'ils sont conformes aux dispositions de ce plan.

Article 29: Le plan local d'urbanisme se compose:

- D'un règlement, qui comporte les règles fixées en matière de construction et d'utilisation des sols,
- D'une ou plusieurs pièces graphiques (plans), qui délimitent notamment sous forme de zone le territoire de la commune couvert par le PLU,
- D'un rapport de présentation qui n'est pas opposable aux administrés et ne peut être invoqué par eux, ni dans leurs rapports avec l'administration ni dans leurs rapports avec des tiers.

Le Plan Local d'Urbanisme peut également compter d'autres documents tels que des annexes. Le plan local d'urbanisme est opposable à toutes les personnes publiques et privées.

Article 30: Le plan local d'urbanisme doit obligatoirement:

1° délimiter les zones urbaines ou à urbaniser, sur lesquelles des constructions nouvelles peuvent être édifiées ou des modifications de constructions existantes être réalisées, les zones non urbanisables et les zones d'agricultures urbaines ou périurbaines;

2° délimiter la vocation des zones urbaines ou à urbaniser en tenant compte de la qualité des sols et de la réalité des besoins ainsi que des activités dominantes qui peuvent y être exercées;

3° fixer les réserves pour les équipements ou infrastructures publics et les espaces publics; 4° déterminer les alignements à respecter le long des espaces et des voies publics;

5° déterminer les plans de servitude d'utilité publique (servitudes hertziennes, de passage, de conduite d'eaux et lignes électriques ...).

6° identifier les monuments ou secteurs d'intérêt historique ou architectural particulier, ainsi que les sites ou paysages à protéger, et définir le cas échéant les règles propres à cette protection conformément aux lois et règlements en vigueur;

7° délimiter les secteurs urbains à restructurer;

8° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer notamment la largeur.

Les éléments prévus ci-dessus doivent figurer dans les pièces graphiques du PLU. En plus des éléments prévus le PLU doit également:

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

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

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

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

5° indiquer la superficie minimale des parcelles constructibles.

Article 31: Outre les éléments obligatoires, le plan local d'urbanisme peut contenir toutes règles liées à l'utilisation des sols et aux constructions qui sont jugées utiles et justifiées par l'intérêt général de l'urbanisme communal et intercommunal.

Article 32: La décision d'établir un plan local d'urbanisme est initiée par le Ministre chargé de l'urbanisme, après consultation du Ministre chargé des Collectivités Locales ou à la demande de celui-ci ou de celle du maire concerné.

Article 33: Le projet de plan local d'urbanisme est élaboré sous la responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme, en collaboration avec le Ministre chargé de la décentralisation et de l'aménagement du territoire et les services de la commune concernée et, le cas échéant, les gestionnaires de réseaux concernés, et avec l'assistance des autres personnes publiques concernées.

Le projet de plan local d'urbanisme doit comporter:

- Un rapport de préparation qui expose les principales orientations de la politique de développement et de planification urbaine de la commune, sur la base d'un diagnostic de la situation actuelle et des perspectives en matière de démographie, d'économie, d'habitat, de services et d'équipements;
- Un règlement d'urbanisme;
- Les documents graphiques (plans);
- Les annexes éventuelles;
- Les avis recueillis.

Une décision du ministre chargé de l'urbanisme détermine la forme de présentation de ces documents.

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

Article 34: Le projet de plan local d'urbanisme est alors soumis à enquête publique dans les conditions suivantes:

- Le Ministre chargé de l'urbanisme désigne, par arrêté, le commissaire enquêteur et précise les principales caractéristiques de l'enquête publique (notamment date d'ouverture, durée comprise entre un et deux mois, modalités de consultation des projets de documents et de formulation d'observations);
- Le commissaire enquêteur consigne les observations du public dans un registre tenu à la disposition de tous ; il établit un rapport motivé relevant les principaux éléments de l'enquête et accompagné de son avis, qu'il transmet au ministre chargé de l'urbanisme ainsi qu'au maire de la commune concernée;
- Le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège du ministère et à la mairie jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 35: Le projet de plan local d'urbanisme, s'il a été modifié pour tenir compte de l'enquêteur public, est transmis, pour avis motivé, par le ministre chargé de l'urbanisme, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux associés à sa préparation.

Le plan local d'urbanisme est approuvé par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 36: La modification du plan local d'urbanisme consiste à introduire des changements mineurs qui n'affectent pas:

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

La modification est initiée par le ministre chargé de l'urbanisme ou à la demande du ministre chargé des collectivités locales.

Elle est préparée, sous la responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme, en collaboration avec les services de la ou des communes, ainsi que les gestionnaires de réseaux concernés par le plan, avec la participation des autres personnes publiques concernées.

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

Article 37: La révision de tout ou partie du plan local d'urbanisme consiste dans tout changement apporté à ce plan et qui ne se limite pas à une simple modification, telle que définie à l'article 36 ci-dessus.

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

- Le rapport de présentation se limite à exposer des éléments nouveaux ou de nature à justifier le projet de révision et;
- L'enquête publique prévue à l'article 34 peut être ramenée à une durée maximale d'un mois.

Chapitre 6 – Plans d'Aménagement de Détail et Conventions d'Aménagement Section 1- Plans d'Aménagement de Détail

Article 38: Le plan d'aménagement de détail (PAD) est le cadre dans lequel est opérée toute opération de division parcellaire. Toute opération de division parcelle de plus de dix lots qui s'accompagne de la création de voies et réseaux ainsi que d'espaces destinés à être incorporés dans le domaine public doit être opérée dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

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

Le plan d'aménagement doit indiquer obligatoirement, sous forme graphique:

- o Les emprises des voies et réseaux, des espaces et des équipements publics ainsi que des espaces d'intérêt pour l'Environnement;
- o Les îlots constructibles et leur vocation;
- o Le découpage parcellaire, avec indication des numéros de parcelles lorsque la zone a été lotie auparavant en tout ou partie;

- o La taille minimale des parcelles;
- o L'emprise des constructions;
- o La distance des constructions par rapport aux voies publiques bordant la parcelle;
- o La distance des constructions par rapport aux limites séparatives avec les parcelles voisines;
- o La distance des constructions par rapport aux autres constructions sur la parcelle;
- o Les plantations à réaliser ou à maintenir sur la parcelle ;
- o Les éléments ci-dessous doivent également figurer dans le dossier du PAD;
- o La hauteur maximale des constructions;
- o Les conditions de réalisation d'un assainissement conformément à la réglementation en vigueur;
- o Les obligations en matière de stationnement des véhicules;
- o L'aspect extérieur des constructions;
- o Le coefficient d'occupation des sols ainsi que la surface totale nette de plancher constructible pour chaque îlot ou pour chaque type de bâtiment.

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

Article 39: Le plan d'aménagement de détail doit respecter les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

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

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

Article 40: La décision d'établir un plan d'aménagement de détail est initiée par le ministre chargé de l'urbanisme, après consultation du ministre chargé des collectivités locales ou à la demande de celui-ci ou de celle du maire concerné.

Article 41: Le projet de plan d'aménagement de détail est élaboré sous la responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme, en collaboration avec la commune et, le

cas échéant, les gestionnaires de réseaux concernés, et avec l'assistance des autres collectivités et personnes publiques intéressées.

Le projet de plan, une fois élaboré, est transmis pour avis aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux concernés ou qui ont été associés à sa préparation. Ceux-ci disposent d'un délai de deux mois pour faire part de leurs observations éventuelles. Le ministre chargé de l'urbanisme prend en compte les observations qui lui paraissent appropriées.

Article 42: Le projet de plan d'aménagement de détail définitif est alors soumis à enquête publique dans les conditions suivantes:

② Le ministre chargé de l'urbanisme désigne, par arrêté, le commissaire-enquêteur et précise les principales caractéristiques de l'enquête publique (notamment date d'ouverture, durée comprise entre un et deux mois, modalités de consultation des projets de documents et de formulation d'observations);

② Le commissaire-enquêteur consigne les observations du public dans un registre tenu à la disposition de tous; il établit un rapport motivé relatant les principaux éléments de l'enquête et accompagné de son avis. Ce rapport est transmis dès l'achèvement par le commissaire-enquêteur au ministre chargé de l'urbanisme;

② Le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège du ministère et à la mairie jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement de détail.

Article 43: Le projet de plan d'aménagement de détail, s'il a été modifié pour tenir compte de l'enquête publique, est transmis pour avis motivé, par le ministre chargé de l'urbanisme au maire de la commune concernée ainsi qu'aux personnes publiques et gestionnaires de réseaux associés à son élaboration.

Le plan d'aménagement est approuvé par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 44: La modification du plan d'aménagement de détail consiste à introduire des changements qui n'affectent de manière significative (c'est-à-dire dans une proportion inférieure à 10%):

② Ni le périmètre opérationnel du plan d'aménagement de détail;

② Ni la destination des sols par type d'usage: habitat social, habitat résidentiel, activités, équipements et espaces publics.

La modification est initiée par le ministre chargé de l'urbanisme ou à la demande du ministre chargé des collectivités locales. La modification est préparée, sous la

responsabilité et l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme, en collaboration avec la commune et les gestionnaires de réseaux concernés et, le cas échéant, avec l'assistance des autres personnes publiques intéressées.

Article 45: La révision de tout ou partie du plan d'aménagement de détail consiste à introduire tout changement à ce plan et qui ne se limite pas à une simple modification, telle que définie ci-dessous.

Le plan d'aménagement de détail modifié ou révisé est élaboré et approuvé dans les mêmes conditions que celles prévues pour son élaboration et son approbation. Toutefois pour la révision l'enquête publique prévue à l'article 42, ci-dessus, peut être ramenée à une durée maximale d'un mois.

Article 46: Par dérogation aux dispositions du chapitre 1er Titre V ci-dessous du présent code, la délivrance de permis de construire dans une zone couverte par un plan d'aménagement de détail est dispensée des consultations ou avis préalables des administrations, services ou gestionnaires de réseaux ayant été associés à l'élaboration du plan.

Article 47: La clôture de toutes les opérations d'aménagement liées au plan d'aménagement de détail est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'ensemble du programme de viabilisation et le cas échéant d'équipements généraux est réalisé et lorsque tous les lots équipés ont été cédés sur avis conforme de l'autorité compétente. Le prononcé de la clôture par le ministre met fin de plein droit à la convention passée avec l'aménageur sans préjudice des responsabilités éventuelles nées entre les parties en application de la convention.

Si la commune concernée se dote d'un plan local d'urbanisme après l'adoption d'un plan d'aménagement de détail, ce plan d'aménagement de détail doit être pris en compte. Le plan d'aménagement de détail demeure en vigueur et ses dispositions sont opposables en l'absence de plan local d'urbanisme.

Section 2-Conventions d'Aménagement

Article 48: L'Etat ou la commune peut confier par convention l'aménagement d'une zone à une structure publique ou privée en vue de réaliser des opérations liées à la promotion foncière et immobilière (Habitat économique et social), réalisation d'équipements et d'infrastructures à usage commercial, industriel, touristique.

Pour les besoins d'une opération d'aménagement, l'Etat ou la commune peut céder à l'aménageur les terrains nécessaires. Le transfert de priorité n'est effectif qu'une fois que l'aménageur a réalisé la totalité du programme d'aménagement et d'équipement.

Article 49: La convention d'aménagement doit préciser le programme d'aménagement, et, le cas échéant, celui des équipements généraux à réaliser par l'aménageur conformément aux dispositions du plan d'aménagement de détail. La convention fixe également les conditions de partage du bénéfice entre l'aménageur et les personnes publiques signataires dans les

cas d'opérations commerciales, ou de partage des coûts, lorsqu'il s'agit d'opérations à caractère social.

La convention précise également les équipements et éléments de viabilité (voies, espaces publics et réseaux notamment) qui seront intégrés dans le domaine public de la commune à l'issue de l'opération.

Article 50: Lorsque l'aménagement s'opère sur des terrains appartenant à l'Etat ou à une commune et qui ont été cédés à l'aménageur, la convention doit préciser les conditions dans lesquelles la cession définitive desdits terrains est prononcée en faveur de ce dernier.

Article 51: Lorsque des îlots du plan d'aménagement de détail n'ont pas été lotis au préalable, l'aménageur est dispensé de demander des autorisations de lotir pour procéder au découpage parcellaire en conformité aux prescriptions du règlement d'aménagement.

Article 52: L'autorité compétente peut, en cas de besoin, déléguer son droit de préemption à l'aménageur, si la réalisation du programme d'aménagement le nécessite.

TITRE III: Opérations d'aménagement et outils d'intervention Article 53: Les opérations d'aménagement peuvent prendre la forme:

De lotissement;

De rénovation urbaine; De remembrement;

D'aménagement concerté.

Chapitre 1: le lotissement Article 54: Les lotissements peuvent être entrepris:

- Soit en vue de la création de parcelles à bâtir à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, d'artisanat ou de tourisme
- Soit en vue de la création de jardin, zones vertes ou de culture maraîchère.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l'exploitation de ces zones.

Article 55: La décision d'un lotissement est prise par le Ministre chargé de l'urbanisme. Le lotissement doit être conforme aux plans d'urbanisme. Des travaux d'aménagement et de viabilisation doivent être obligatoirement entrepris avant toute implantation et distribution de lots sauf dans le cas d'urgence ou d'exception.

Des dispositions réglementaires préciseront les modalités de préparation, d'approbation et d'implantation des lotissements. Le lotissement peut être entrepris par une tierce personne, dans le cadre d'une concession d'une partie du domaine privé de l'Etat. Dans ce cas, le lotissement intervient après une autorisation du Ministre chargé de l'urbanisme.

Article 56: Les lotissements doivent présenter des caractéristiques différentes suivant leur destination.

Article 57: Le niveau d'équipement et les prescriptions particulières à chaque type de lotissement sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme.

Chapitre 2: la rénovation urbaine

Article 58: La rénovation urbaine est l'opération d'aménagement d'anciens centres urbains dégradés, de quartiers vétustes ou insalubres, de constructions anarchiques ; la restauration ou le rétablissement du caractère initial d'une zone présentant un intérêt d'ordre historique, esthétique ou culturel. Elle obéit aux dispositions prévues par la législation sur la préservation des immeubles et sites à caractère historique et culturel. Son but est de leur restituer une structure et une architecture répondant aux critères d'hygiène, de salubrité et d'esthétique et d'assurer une utilisation et une organisation plus rationnelle de l'espace.

Article 59: Les opérations de rénovation urbaine comprennent:

- L'acquisition éventuelle des immeubles compris dans le périmètre à rénover, les démolitions nécessaires et la mise en état du sol, la restauration d'immeuble, l'édification de nouvelles constructions, l'aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs, l'attribution des terrains aux constructeurs;
- Le relogement éventuel et, ou, l'indemnisation des anciens propriétaires ou locataires.

Article 60: L'Opération de rénovation est réalisée conformément aux prescriptions du Plan d'Aménagement de Détails. Elle fait l'objet d'un plan de rénovation dans les conditions fixées par la réglementation en matière d'urbanisme. Elle peut être réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

Article 61: La décision de l'opération de rénovation est prise par le Ministre chargé de l'Urbanisme. L'Etat peut soit procéder lui-même à la rénovation soit en confier la réalisation totale ou partielle à une collectivité publique ou à un organisme public ou privé spécialement désigné à cet effet.

Article 62: Pendant la période d'élaboration des plans de rénovation, les mesures de sauvegarde suivantes peuvent être instituées dans les zones à rénover:

- Soumission des transactions immobilières à une autorisation délivrée par l'administration compétente;
- Possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations de construire;
- Soumission à autorisation administrative préalable de tous les travaux publics et privés.

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de trois ans à compter de la publication au Journal Officiel de l'acte les instituant. Toutefois, cette durée est susceptible d'une prolongation de deux périodes consécutives de six mois.

Article 63: Les personnes qui ne peuvent ou n'acceptent pas de participer à l'opération de rénovation sont expropriées. Cette expropriation interviendra dans les modalités et conditions prévues par la législation en vigueur.

Chapitre 3: le remembrement urbain

Article 64: Le remembrement peut être prescrit, en cas de restauration, d'un domaine foncier pour la réalisation d'un lotissement, d'une zone de rénovation ou d'aménagement concerné.

Article 65: La décision de remembrement est prise par le Ministre chargé de l'urbanisme. Les opérations de remembrement peuvent être entreprises par les services compétents de l'administration ou confiées à toute autre structure publique ou privée désignée à cet effet.

Article 66: Pendant la période d'élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les terrains situés dans la zone à remembrer sans l'accord préalable écrit de l'autorité administrative compétente.

Des dispositions réglementaires préciseront les conditions du remembrement.

Chapitre 4: zone d'aménagement concerté:

Article 67: L'Etat ou la commune, ou toute autre structure désignée à cet effet, pourra entreprendre, dans les limites d'un périmètre d'intervention foncière (PIF), un programme d'aménagement concerté. Les limites du (PIF) sont définies par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 68: Dans le cas où la zone d'aménagement concerté n'a pas été prévue par le Plan Local d'Urbanisme, elle est instituée par décret.

Article 69: Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les zones d'aménagement ne peuvent être créées qu'à l'intérieur de zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme.

Article 70: Toute création de zone d'aménagement concerté, par l'autorité administrative, doit être précédée de la mise à disposition du public, pendant un délai de deux mois, du dossier de création.

Article 71: A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires de terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions et détails fixés par la loi. Des dispositions réglementaires préciseront les conditions de création de la zone d'aménagement concerté.

TITRE IV: PREEMPTION

Article 72: Dans le cadre de l'exécution d'un Plan Local d'Urbanisme un droit de préemption et/ou d'expropriation peut être instauré à l'intérieur des limites d'un PIF.

Article 73: Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, le ministre chargé de l'urbanisme peut, le cas échéant à la demande motivée du maire, préciser par arrêté le périmètre sur lequel le droit de préemption peut être exercé. Cet arrêté précise si celui-ci est exercé par l'Etat ou par la commune. Les communes qui font partie d'une communauté urbaine peuvent, en accord avec cette communauté, lui déléguer tout ou partie des compétences qui leur sont attribuées par les dispositions du présent chapitre.

Les droits de préemption urbains institués par l'Etat sont notifiés aux personnes chargées du lotissement ou de l'aménagement de la zone concernée et affichés au siège du ministère et à la mairie pendant un délai d'un mois.

Article 74: Dans les zones de préemption, toute cession est subordonnée, sous peine de nullité, à la transmission préalable, par le cédant ou son mandataire, au titulaire du droit de préemption, d'une déclaration d'intention d'aliéner.

La déclaration d'intention d'aliéner, déposée contre récépissé ou adressée en recommandé avec accusé de réception à la mairie en trois exemplaires, doit contenir les informations suivantes:

- Si le propriétaire est une personne physique : son nom, prénom et adresse;

- Si le propriétaire est une personne morale: la dénomination et l'adresse du siège social;

- Si le bien est en indivision: le nom des Co-indivisaires;

- La désignation du bien: sa localisation, le type de bien, sa superficie s'il s'agit d'un terrain;

- L'usage du bien;

- Les conditions de vente du bien;

- Le prix;

- Les modalités de paiement (paiement en nature, rente viagère, etc.)

- Les charges imposées à l'acquéreur en sus du prix;

- Le nom, Prénom, qualité et profession de l'acquéreur;

- La destination envisagée du bien.

Article 75: Le titulaire du droit de préemption doit se prononcer sur l'acquisition du ou des biens concernés dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner. Toutefois, s'il estime que le prix de la transaction est exagéré par rapport au prix du marché, le prix d'acquisition est fixé, à sa demande, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé ci-dessus vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Article 76: Le titulaire du droit de préemption peut notifier au propriétaire:

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) Soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposées.

Article 77: En cas de décision du titulaire d'exercer son droit de préemption, un acte de vente est dressé devant notaire dans un délai de trois mois pour constater le transfert de propriété au prix et aux conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner par le propriétaire ou, le cas le échéant, aux prix et conditions fixés par les juridictions compétentes en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 78: La cession, dans le ou les zones de préemption, de tout terrain, bâtiment ou partie de bâtiment est soumise au droit de préemption lorsque celui-ci est institué.

Le Ministre chargé de l'urbanisme peut étendre le droit de préemption à: Tout logement situé dans les copropriétés;

Tous droits sociaux donnant vocation à l'attribution en société ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ; Tous droits indivis consentis à l'un des Co-indivisaires.

Article 79: Le droit de préemption ne peut être exercé, sous peine de nullité, qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général:

- ☐ D'équipements ou d'infrastructures publiques;
- ☐ D'un espace public;

- ☐ D'une opération d'aménagement;
- ☐ De logements sociaux;
- ☐ D'opérations de préservation du patrimoine ou de l'environnement.

Article 80: Si dans un délai de trois ans, l'objectif pour lequel le bien avait été préempté n'a pas été réalisé, le vendeur peut demander la restitution du bien préempté.

TITRE V: REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Chapitre 1er – Permis de construire

Article 81: Un permis de construire doit être obtenu préalablement à la réalisation de:

- Toute construction en matériaux durables de plus de dix mètres carrés et dont la hauteur excède 2 mètres, avec ou sans fondation
- Tous Travaux de modification d'une construction existante visée au point précédent, ayant pour effet d'en changer la destination, l'aspect extérieur ou le volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Toutefois l'obtention d'un permis de construire n'est pas nécessaire pour les travaux et les ouvrages énumérés à l'article 94 ci-dessous.

Article 82: Le permis de construire est instruit et délivré par l'Etat, représenté par le Wali ou le Hakem.

Article 83: La demande de permis de construire est déposée contre récépissé ou adressée en recommandé avec accusé de réception à la mairie, en trois exemplaires, par le bénéficiaire d'un titre foncier ou d'un permis d'occuper.

La demande précise l'identité du demandeur et du propriétaire, la situation et la superficie du terrain, la nature des travaux projetés et la destination de la construction. Elle est accompagnée des justificatifs suivants:

Une copie du permis d'occuper ou du titre foncier;

Un plan de situation déterminant l'emplacement de la parcelle dans son quartier et son orientation;

Un plan de masse côté en trois dimensions, précisant l'implantation des constructions dans la parcelle et les dimensions de la parcelle ;

Une notice descriptive des travaux précisant la nature, l'aspect et la couleur des matériaux apparents prévus;

Un projet architectural conforme aux règles de l'art, accompagné d'une étude de structure pour tous les bâtiments de RDC+1.

Le modèle-type de formulaire de demande de permis de construire est défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Un avis de demande de permis de construire est affiché à la mairie et au siège de l'administration régionale concernée dans les quinze jours de son dépôt. Une décision du Ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet avis.

Article 84: Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est de deux mois. Ce délai ne commence à courir qu'à compter de la date du dépôt d'un dossier complet, et dans le cas contraire le demandeur est invité à compléter son dossier dans les quinze jours du dépôt de sa demande. Ce délai peut être prorogé, d'un mois au plus par décision motivée de l'autorité chargée de l'instruction.

Article 85: Le maire transmet la demande de permis de construire à l'autorité administrative compétente dans la semaine de son dépôt à la mairie. L'autorité administrative concernée requiert les visas des services et organismes intéressés par le projet et assure l'instruction de la demande de permis en étroite coordination avec le maire et les services de la commune concernée.

Article 86: Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, les visas des services suivants sont demandés:

- ☐ La direction chargée de l'urbanisme et de l'habitat, ou sa représentation locale;
- ☐ La direction chargée des domaines, ou sa représentation locale;
- ☐ Le maire de la commune concernée.

Les avis conformes motivés du maire de la commune et de la direction chargée de l'urbanisme et de l'habitat sont exigés pour la délivrance du permis.

Article 87: Le permis de construire doit être accordé si les travaux ou constructions projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment au plan local d'urbanisme ou au plan d'aménagement de détail dans les communes qui en sont dotées ou au règlement général d'urbanisme dans les autres communes, ainsi qu'en matière de construction, d'habitation, de viabilisation des terrains et d'accès aux réseaux. Le permis de construire peut toutefois être refusé

lorsqu'il porte sur un ou plusieurs terrains inclus dans le champ d'une opération déclarée d'utilité publique.

Le permis de construire peut être assorti de prescriptions particulières liées à des obligations légales ou réglementaires en vigueur, dont le respect s'impose alors au bénéficiaire.

Article 88: Le permis de construire est délivré par arrêté de l'Autorité Administrative compétente. Cet arrêté est affiché à la mairie et au siège de l'administration territoriale compétente pendant deux mois. Il est notifié au demandeur. Celui-ci peut commencer l'exécution des travaux dès réception de la notification.

Le permis de construire constitue un droit réel, attaché au terrain et non à la personne qui en est titulaire. Son transfert peut donc être demandé par toute personne qui y a intérêt, pendant sa durée de validité et avec l'accord du titulaire. La demande de transfert est formulée sur la base des renseignements prévus dans un formulaire-type établi par décision du ministre chargé de l'urbanisme, et déposée contre récépissé ou adressée en recommandé avec accusé de réception à la mairie en trois exemplaires. Si la demande est complète, le transfert est prononcé dans un délai de trois mois par arrêté de l'Autorité Administrative compétente. L'arrêté transférant le bénéfice du permis est affiché à la mairie et au siège de l'administration territoriale compétente pendant deux mois.

Article 89: Le permis de construire demeure valable pendant une durée d'un an, à condition que des travaux substantiels soient entrepris durant ce délai. Il est réputé nul et de nul effet dans le cas contraire, ou en cas d'interruption des travaux pour une durée de plus de deux ans.

Une mention du permis de construire doit être affichée visiblement sur le terrain pendant toute la durée des travaux. Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet affichage obligatoire.

Un permis de construire modificatif peut être demandé et accordé, pendant la durée de validité du permis de construire, pour tenir compte des changements de faible importance affectant la construction. La demande d'un tel permis modificatif est déposée contre récépissé ou adresse en recommandé avec accusé de réception à la mairie en trois exemplaires.

Elle est instruite par le Wali dans un délai de deux mois à compter de ce dépôt. Ce dernier sollicite les mêmes avis et avis conformes que pour la délivrance du permis de construire. Le permis modificatif ne peut être accordé qu'en vertu d'un arrêté du Wali. L'arrêté du Wali est affiché à la mairie et au siège de l'administration régionale pendant deux mois.

Article 90: Dans les trente jours de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire transmet en recommandé avec accusé de réception ou dépose contre

récépissé à la mairie une déclaration d'achèvement des travaux en conformité avec le permis de construire, en trois exemplaires, selon le modèle établi par décision du ministre chargé de

l'urbanisme. Dans le cas où les travaux ont été conduits avec le concours d'un architecte, celui-ci déclare également la conformité des travaux réalisés avec le permis de construire en apposant sa signature sur la déclaration d'achèvement des travaux.

Le maire transmet la déclaration d'achèvement des travaux à l'Autorité Administrative compétente dans la semaine de son dépôt à la mairie. Cette Autorité dispose d'un délai de trente jours à compter de la réception de cette déclaration pour délivrer le certificat de conformité. Le certificat ne peut être accordé qu'en vertu d'un arrêté de l'Autorité Administrative compétente sur avis des services techniques compétents du ministre chargé de l'urbanisme. L'arrêté délivrant le certificat est affiché en mairie et au siège de l'administration territoriale compétente pendant deux mois.

Le certificat de conformité, établi suivant les dispositions du présent code et de la réglementation applicable en matière de construction vaut permis d'habiter si la construction est destinée à l'habitation et autorise l'admission du public et du personnel si la construction est destinée au commerce ou à l'industrie.

Article 91: Les services compétents du ministre chargé de l'urbanisme et de la mairie peuvent à tout moment, pendant un délai de deux ans à compter de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, vérifier sur pièces et sur place la conformité de la construction aux prescriptions du permis de construire.

Article 92: Le ministre chargé de l'urbanisme, sur son initiative, ou le cas échéant à la demande du maire, peut saisir le tribunal compétent pour ordonner la démolition de toute construction soumise à permis de construire et réalisée sans permis ou en méconnaissance des prescriptions du permis, pendant un délai de trois ans à compter de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux.

Chapitre 2-Déclaration de travaux

Article 93: Sont soumis à une déclaration préalable, et de ce fait exemptés de permis de construire, les constructions ou travaux énumérés à l'article 94 ci-après.

Ces constructions et travaux demeurent, par ailleurs, soumis au respect des dispositions législatives et réglementaires en matière d'occupation des sols et de construction.

Article 94: Les constructions et travaux exemptés du permis de construire et soumis à la déclaration préalable de travaux sont:

- Les travaux couverts par le secret de la défense nationale;
- Les travaux ou reconstructions à exécuter sur des édifices et bâtiments publics ou administratifs;
- Les ouvrages et outillages nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que ports, aéroports, routes, voies ferrées ou fluviales et réseaux publics;
- Les travaux de ravalement;
- Les constructions en matériaux durables de moins de dix mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres;
- Les travaux consistant à implanter des bâtiments démontables et qui ne sont pas en matériaux durables (notamment classes démontables, infirmerie ou postes de secours démontables ou habitation légères démontables);
- Des constructions ou travaux portant sur des piscines non couvertes, des serres agricoles ou horticoles;
- Les travaux de faible importance sur des constructions en matériaux durables, à savoir ceux qui portent sur des modifications ou créations de toitures, vitrines, devantures, fenêtres, façades, balcons, garages, ateliers ou cages d'ascenseur et qui en tout état de cause ne créent pas une surface de plancher nouvelle ou n'ajoutent qu'une surface de plancher n'excédant pas dix mètres carré.

Article 95: Dans le cas des travaux et constructions prévus à l'article 94 ci-dessus, le propriétaire du terrain, le bénéficiaire d'un titre foncier l'habilitant à construire ou leur mandataire dépose contre récépissé ou adresse en recommandé avec accusé de réception à la mairie, en trois exemplaires, la déclaration de travaux.

Cette déclaration précise l'identité du déclarant et du propriétaire, la situation et la superficie du terrain, la nature des travaux projetés et la destination de la construction. Elle est accompagnée d'une copie du titre foncier ou de permis d'occuper, d'un plan de situation du terrain déterminant l'emplacement de la parcelle dans son quartier et son orientation et d'une notice descriptive sommaire des travaux projetés et des matériaux utilisés.

Le modèle-type de formulaire de déclaration de travaux est défini par décision du ministre chargé de l'urbanisme.

Un avis de la déclaration de travaux est affiché en mairie dans les quinze jours de son dépôt. Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet avis.

Article 96: L'instruction de la déclaration de travaux est assurée par l'Etat, représenté par le Wali ou le Hakem.

Article 97: Le délai d'instruction de la déclaration de travaux est d'un mois. Ce délai ne commence à courir qu'à compter de la date du dépôt d'un dossier complet, et dans le cas contraire le demandeur est invité à compléter son dossier dans les dix jours du dépôt de sa demande. Ce délai peut être prorogé, de quinze jours au plus par décision motivée de l'autorité chargée de l'instruction.

Les travaux faisant l'objet de la déclaration sont autorisés sauf opposition expresse et motivée de l'autorité compétente avant l'expiration du délai d'instruction, éventuellement prorogé.

Article 98: Le maire transmet la déclaration de travaux à l'autorité administrative compétente dans la semaine de son dépôt en mairie. Cette autorité requiert les visas des services et organismes intéressés par le projet et assure l'instruction de la déclaration de travaux en étroite collaboration avec le maire et les services de la commune concernée.

Article 99: La liste des services et organismes intéressés visés à l'article précédent est fixée par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Cet arrêté détermine également ceux des services ou organismes concernés dont l'avis conforme est exigé pour l'autorisation des travaux et ceux dont l'avis est consultatif.

Article 100: Les travaux doivent être autorisés s'ils sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment au plan local d'urbanisme ou au plan d'aménagement de détail dans les communes qui en sont dotées ou au règlement général d'urbanisme dans les autres communes, ainsi qu'en matière de construction, d'habitation, de viabilisation des terrains et d'accès aux réseaux. Opposition aux travaux peut toutefois être formée lorsqu'ils portent sur un ou des terrains inclus dans le champ d'une opération déclarée d'utilité publique.

Article 101: L'Autorisation expresse de travaux est délivrée par arrêté de l'autorisation administrative compétente. Cet arrêté est affiché à la mairie et au siège de l'administration territoriale compétente pendant deux mois et est notifié au demandeur. Le demandeur peut commencer les travaux dès réception de la notification.

L'autorisation expresse de travaux peut être assortie de prescriptions particulières liées à des obligations légales ou réglementaires en vigueur, dont le respect s'impose alors au bénéficiaire.

Article 102: L'autorisation expresse des travaux demeure valable pendant une durée d'un an, à condition que des travaux substantiels soient entrepris durant ce délai. Elle est nulle et de nul effet dans le cas contraire, ou en cas d'interruption ultérieure des travaux pendant plus de deux ans.

Une mention de l'autorisation expresse de travaux doit être affichée visiblement sur le terrain pendant toute la durée des travaux. Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet affichage obligatoire.

Article 103: Les services compétents du ministre chargé de l'urbanisme et ceux de la mairie peuvent à tout moment, pendant la durée des travaux et pendant un délai d'un an après

leur achèvement, vérifier sur pièces et sur place la conformité de la construction aux prescriptions de l'autorisation ou de la déclaration.

Article 104: Le Ministre chargé de l'urbanisme, sur son initiative, ou le cas échéant à la demande du maire, peut saisir le tribunal compétent pour ordonner la démolition de toute construction soumise à déclaration de travaux et réalisée sans déclaration ou en méconnaissance des prescriptions de l'autorisation, pendant un délai de trois ans à compter de l'achèvement des travaux ou de leur première constatation.

Chapitre 3-Permis de démolir

Article 105: Tout travail de démolition totale ou partielle d'un immeuble protégé pour son intérêt historique ou classé ou d'un immeuble situé dans une zone protégée pour son intérêt historique ou classé doit avoir obtenu au préalable un permis de démolir. Est considérée comme une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de faire disparaître un immeuble, d'en altérer l'aspect ou d'en rendre l'utilisation impossible ou dangereuse.

Article 106: L'instruction et la délivrance du permis de démolir sont assurées par l'Etat, représenté par le Wali ou le Hakem.

Article 107: La demande de permis de démolir est déposée contre récépissé ou adresse en recommandé avec accusé de réception à la mairie, en trois exemplaires, par le propriétaire de l'immeuble, par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux ou par leur mandataires.

La demande précise l'identité du demandeur et de la propriété, les conditions actuelles d'utilisation de l'immeuble ainsi que la nature et les motifs des travaux de démolition projetés. Elle est accompagnée des justificatifs suivants:

- ☐ D'un plan de situation;
- ☐ D'un plan de masse des constructions à démolir ou à conserver.

Le modèle-type de formulaire de demande de permis de démolir est défini par décision du ministre chargé de l'urbanisme.

Un avis de la demande de permis de démolir est affiché à la mairie et au siège de l'administration territoriale compétente dans les quinze jours de son dépôt. Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet avis.

Article 108: Le délai d'instruction de la demande de permis de démolir est de trois mois. Ce délai ne commence à courir qu'à compter du dépôt d'un dossier complet, et dans le cas contraire le demandeur est invité compléter son dossier dans les quinze jours du dépôt de sa

demande. Ce délai peut être prorogé, d'un mois au plus par décision motivée de l'autorité chargée de l'instruction.

Le permis de démolir ne peut être accordé qu'en vertu d'un arrêté de l'autorité administrative compétente.

Article 109: Le maire transmet la demande de permis de démolir à l'autorité administrative compétente dans la semaine de son dépôt à la mairie. L'autorité administrative compétente requiert les visas des services et organisme intéressés par le projet et assure l'instruction de la demande du permis de démolir en étroite coordination avec le maire et les services de la commune concernée.

Article 110: La liste des services et organismes intéressés visés à l'article précédent est établie par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Cet arrêté détermine également ceux des services ou organismes concernés dont l'avis conforme est exigé pour la délivrance du permis de démolir et ceux dont l'avis présente un caractère simplement consultatif.

Article 111: Le permis de démolir peut être assorti de prestations particulières liées à des obligations légales ou réglementaires en vigueur ou à des nécessités imposées par la préservation du patrimoine dont le respect s'impose au bénéficiaire.

Article 112: Le permis de démolir est délivré par arrêté de l'autorité administrative compétente. Cet arrêté est affiché à la mairie et au siège de l'administration territoriale compétente pendant deux mois. Il est notifié au demandeur et celui-ci peut commencer l'exécution des travaux dès réception de la notification.

Article 113: Le permis de démolir demeure valable pendant une durée de cinq ans, à condition qu'une partie substantielle des travaux qu'il prévoit soit entreprise durant ce délai.

Il est nul et de nul effet dans le cas contraire, ou en cas d'interruption ultérieure des travaux pendant plus de cinq ans.

Une mention du permis de démolir doit être affichée visiblement sur le terrain pendant toute durée des travaux. Une décision du ministre chargé de l'urbanisme précise les mentions que comporte cet affichage obligatoire.

Article 114: Les services compétents du ministère chargé de l'urbanisme et ceux de la mairie peuvent à tout moment, pendant toute la durée des travaux, vérifier sur place la conformité de ceux-ci aux prescriptions du permis de démolir.

TITRE VI: CONTROLE ET SANCTIONS

Deux cent mille (200 000) Ouguiya et d'un emprisonnement d'un (1) à trois (3) mois, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 124: Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de cinquante mille (50.000) à cent mille (100.000) ouguiya et d'un emprisonnement de deux

(2) à quatre (4) mois ou de l'une des deux peines seulement.

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou toute personne ayant concouru à l'exécution des dites constructions ou installations, sont punis des mêmes peines. Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, les peines sont une amende de cinq cent mille (500.000) ouguiya à un million (1.000.000) ouguiya et un emprisonnement de trois (3) à six(6) mois ou, de l'une de ces deux peines seulement.

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

Article 125: L'administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire:

☐ Lorsque l'édification est faite sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain de l'Etat, d'une collectivité publique ou dans une zone du domaine national ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement.

☐ Lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires dans le cas des établissements recevant du public, l'Administration peut retirer ou suspendre l'autorisation d'ouverture et faire procéder d'office à la fermeture,, soit si une mise en

demeure n'a pas été suivie d'effet dans le délai de deux mois, soit sur le champ, si l'infraction est de nature à compromettre la sécurité du public.

Article 126: Dans le cas prévu à l'article 125, la responsabilité de l'Etat est engagée du fait de la fermeture, de la démolition et de la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l'inexistence du délit ou l'illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition ou la fermeture.

Article 127: Quiconque aura vendu des terrains faisant partie du domaine de l'Etat ou des collectivités locales, est puni d'une amende de cinq cent mille (500.000) ouguiya à un million (1.000.000) ouguiya et d'un emprisonnement de six (6) mois à un (1) an ou de l'une de ces

deux peines seulement, sans préjudice des poursuites pour la restitution desdits terrains et le paiement des dommages et intérêt. En cas de récidive, ces peines peuvent être doublées.

TITRE VII: DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 128: Les services compétents de l'administration continuent à instruire les dossiers de construction conformément aux règles en vigueur, jusqu'à l'élaboration du code de construction.

Article 129: En attendant l'adoption d'un cadre réglementaire complet d'application du présent code, un Règlement Général d'Urbanisme simplifié approuvé par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Habitat, de la Décentralisation et de l'Aménagement du Territoire et des Finances en tiendront lieu.

TITRE VIII: DISPOSITIONS FINALES

Article 130: Les dispositions de la présente loi abrogent toutes les dispositions antérieures contraires.

Article 131: La présente loi sera publiée suivant la procédure d'urgence et exécutée comme Loi de l'Etat.