

LOI N° 3/81 du 8 juin 1981 Fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} - La présente loi fixe le cadre de la réglementation destinée à permettre un développement harmonieux et rationnel des agglomérations et d'assurer la sécurité et le bien être des habitants.

Article 2. - Les règles générales applicables en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la desserte, l'implantation, le volume, l'aspect des constructions et leur environnement sont déterminées par décrets.

Ces décrets peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées à certains endroits ou dans des circonstances particulières.

Les règles générales ainsi édictées s'appliquent dans toutes les agglomérations dotées ou non de projets d'aménagement .

Article 3. - Le droit d'utilisation du sol est attaché au droit d'occupation. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété foncière.

TITRE II LA PLANIFICATION URBAINE

Article 4. - L'aménagement des agglomérations nécessite des études et enquêtes qui aboutissent à l'établissement de documents de planification urbaine.

Ces documents comprennent :

- un rapport ;
- des plans sur lesquels figurent les opérations d'aménagement projetées ;
- un règlement, qui définit les conditions d'utilisation du sol ;

Article 5. - Il existe deux types complémentaires de documents de planification urbaine;

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme;
- les plans d'occupation des sols;

Article 6. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols sont établis pour:

- les agglomérations de plus de 3.000 habitants ;
- les centres dans lesquels ils se justifient en raison du développement économique et social.

Article 7 - Les dépenses entraînées pour l'établissement des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols sont prises en charge par l'Etat ou par les collectivités locales et les établissements publics et para-publics intéressés.

Article 8 - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, et les plans d'occupation des sols, ainsi que leurs règlements particuliers, sont déclarés d'utilité publique dès leur approbation dans les conditions déterminées à l'article 11, ci-après.

Des mesures de sauvegarde peuvent être édictées par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, avant cette approbation.

CHAPITRE I

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Article 9. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme s'inscrivent dans le cadre général du Plan de développement économique et social.

Au niveau d'une commune, ou d'un ensemble de communes, ils fixent les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire concerné; en particulier ils déterminent les programmes de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics et para-publics.

Compte tenu des relations qui existent entre ces agglomérations et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activité agricoles, et la conservation des forêts et des sites naturels, ces schémas directeurs précisent en particulier:

- la destination générale des sols et leur répartition en zones suivant leur affectation ;
- le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, avec le tracé des voies à grande circulation à créer, à modifier ou à supprimer ;
- un schéma directeur d'alimentation en eau et en électricité;
- un schéma directeur d'assainissement ;
- la localisation des services, et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation ;
- un règlement fixant les servitudes relatives à l'utilisation du sol. Ces servitudes peuvent comporter aussi l'interdiction de construire dans certaines zones.
- la délimitation du périmètre dans lequel le permis de construire est obligatoire.

Article 10.- Pour leur exécution, les schémas directeurs peuvent être complétés, en certaines de leurs parties, par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu, notamment:

- les modes particuliers d'utilisation du sol;
- les tracés des voies principales et secondaires à l'exclusion de celles qui doivent servir à la desserte des immeubles ;
- un avant-projet d'alimentation en eau et en électricité ;
- un avant-projet d'assainissement ;
- un règlement propre à chaque secteur .

Article 11. - Les schémas directeurs et' les schémas de secteur sont élaborés par les services de l'Etat avec le concours des collectivités intéressées. Ils sont établis pour une durée déterminée.

Ils sont adoptés par délibération des conseils municipaux ou des assemblées départementales. Ils sont approuvés par décret pris en conseil des ministres, après avis de la commission nationale de l'habitat.

Une fois approuvés, les schémas directeurs et les schémas de secteur sont tenus à la disposition du public.

Ils sont susceptibles d'extension ou d'aménagements selon la procédure prévue à l'alinéa 2 du présent article.

CHAPITRE II

Les plans d'occupation des sols

Article 12. - Les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ils comportent notamment :

- la délimitation des zones d'urbanisation;
- la délimitation des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
- le tracé, la largeur et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer;
- la détermination des quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts;
- la définition des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- toutes les conventions de servitude passées par les services publics de l'Etat.

Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.

Article 13. - Les plans d'occupation des sols sont élaborés par les services de l'Etat avec le concours des collectivités intéressées.

Ils sont soumis à l'avis de la commission nationale de l'habitat, après enquête foncière. Les plans d'occupation des sols sont adoptés par délibération des conseils municipaux ou assemblées départementales des collectivités intéressées avant d'être approuvés par décret pris en conseil des ministres et mis à la disposition du public.

Ils sont susceptibles de modification.

TITRE III

PROTECTION DES ESPACES BOISES, DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES

Article 14. - Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation.
la protection ou la création des boisements.

Article 15. - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels des agglomérations ou de leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les collectivités locales ou les établissements publics et para-publics chargés de la réalisation des opérations d'urbanisme doivent offrir une indemnité en argent ou en nature aux propriétaires de terrains bâtis immatriculés, dans les conditions prévues par la loi sur les expropriations pour cause d'utilité publique.

L'expropriation des terrains immatriculés nus ou insuffisamment mis en valeur aura lieu selon les procédures prévues à cet effet par la loi.

Article 16. - Les monuments historiques, les monuments naturels et les sites peuvent être classés s'ils présentent un intérêt public national ou local.

TITRE IV MESURES D'EXECUTION DE LA PLANIFICATION URBAINE

CHAPITRE I Les réserves foncières

Article 17. - Les réserves foncières sont des espaces prévus par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et constitués en vue de leur aménagement ultérieur, en particulier pour la construction d'équipements collectifs, l'extension des agglomérations et l'aménagement d'espaces naturels.

Article 18. - En vue de la constitution de réserves foncières dans les villes et les agglomérations rurales, pour lesquelles un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme aura été établi, l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics et para-publics, sont habilités à acquérir des immeubles ou des terrains immatriculés en utilisant, le cas échéant, les procédures d'expropriation prévues par la loi.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles ou terrains acquis pour la construction de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ou terrains ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble ou le terrain est repris en vue de son utilisation définitive.

Article 19. - Les mêmes dispositions sont applicables en vue de la rénovation urbaine et de l'aménagement des villages.

CHAPITRE II Les opérations d'aménagement

Section 1 : Les zones de rénovation urbaine

Article 20. - Les zones de rénovation urbaine sont des zones à l'intérieur desquelles l'Etat, une collectivité locale ou un établissement public ou para-public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux qui sont destinés à être cédés ou concédés ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Les zones ainsi aménagées ont pour objet la réalisation .

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, ou de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Article 21. - Les périmètres de rénovation urbaine sont déterminés par arrêté du ministre de l'habitat et de l'urbanisme, sur proposition conjointe du directeur général de l'habitat et de l'urbanisme et du directeur général des travaux topographiques et du cadastre, et après avis du maire en ce qui concerne les communes et celui du président de l'assemblée départementale pour les autres agglomérations.

A compter de la date de fixation du périmètre de rénovation urbaine, les aliénations des terrains et des constructions situés dans l'emprise dudit périmètre sont subordonnées à l'autorisation du ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Section 2: Les zones de relogement.

Article 22. - Les zones de relogement sont des zones à l'intérieur desquelles l'Etat, une collectivité locale, ou un établissement public ou para-public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'y reloger des déguerpis.

La cession de ces terrains fait l'objet de règlements particuliers.

Les opérations imposées dans ces zones sont:

- la mise aux point, conformément au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols, du programme général d'équipement collectif, du programme des terrains à bâtir , ou encore du programme de construction de logements.
- la mise en état des sols ou la réalisation de tout ou partie du programme d'équipements collectifs ;
- la mise à la disposition des ayants droit, dans les formes prévues par les textes en vigueur, des terrains aménagés ou des logements construits;
- l'installation définitive des occupants.

Section 3: Les zones d'aménagement immobilier

Article 23. - Les zones d'aménagement immobilier sont des zones que l'Etat ou une collectivité locale concède à des utilisateurs publics ou privés en vue y faire réaliser des opérations aménagement et d'équipement.

Une convention de zone d'aménagement immobilier détermine les conditions et charges imposées au promoteur.

Si la zone d'aménagement immobilier intéresse plusieurs collectivités, établissements publics ou para-publics et met en œuvre diverses sources de financement, son aménagement peut être confié à un établissement public ou para-public ou à une société d'économie mixte.

Section 4. Les lotissements

Article 24. - Constitue un lotissement au sens du présent article l'opération et le résultat de l'opération ayant pour but l'aménagement complet d'un ou de plusieurs espaces fonciers en vue de leur division en lots.

Cette division résulte des cessions ou des occupations temporaires consenties, lot par lot, par le lotisseur aux utilisateurs.

Article 25. - Il existe trois catégories de lotissements:

- les lotissements à usage d'habitation ou lotissements résidentiels, dans lesquels des installations commerciales et artisanales peuvent être autorisées ;
-
- les lotissements industriels, où les habitations sont interdites, à l'exception de celles qui sont absolument nécessaires au logement de certains agents ou employés et dont la présence est indispensable de jour ou de nuit dans les établissements à créer;
- les lotissements écologiques, dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou industriel.

Article 26. - La création et le développement de lotissements en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation au commerce à l'artisanat ou à l'industrie ainsi qu'à leurs annexes sont subordonnés à l'octroi d'un permis de lotir délivré par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Celui-ci se prononce par arrêté après avis du maire ou du président de l'assemblée départementale de la localité, et sur proposition conjointe du directeur général de l'habitat et de l'urbanisme et du directeur général des travaux topographiques et du cadastre.

Les projets de lotissement doivent répondre aux exigences des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme établis ou en cours d'élaboration.

TITRE V REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE ET A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE I Certificat d'urbanisme

Article 27. - Le certificat d'urbanisme, délivré par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, indique, en fonction du motif de la demande, si tel terrain peut :

- être affecté à la construction ;
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de constructions considéré comme particulier, en raison de la destination des bâtiments projetés, de leur superficie de plancher hors œuvre ainsi que de leur hauteur maximale.

Le certificat d'urbanisme est établi compte tenu des dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application ainsi que des lois et règlements prévus en matière domaniale et foncière.

Dans le cas où la construction ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services ou des commissions relevant d'autres ministères que le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

CHAPITRE II

Permis de construire

Article 28. - Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre ou implanter une ou plusieurs constructions dans un périmètre urbain doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le permis de construire est obligatoire à l'intérieur d'un périmètre délimité par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme dans les agglomérations qui en sont pourvues, ou constitué sur la base d'un rayon de 10 km dans les autres agglomérations.

Le point de départ du rayon est représenté par le centre géométrique des localités concernées.

Cette obligation s'impose aux services publics de l'Etat, des départements et des collectivités urbaines et rurales, à leurs concessionnaires ainsi qu'aux établissements publics et para-publics.

Le permis de construire est également exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations ainsi que pour tous travaux entraînant modifications de la distribution intérieure des bâtiments.

Article 29. - Le permis de construire est délivré au nom de l'Etat par le maire, le préfet, le gouverneur ou encore par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Article 30. - Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, leur accessibilité et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de la construction.

Les prêts destinés à permettre la réalisation de travaux fonciers ou immobiliers ne peuvent être accordés aux particuliers, personnes physiques ou morales, que si la décision de permis de construire est jointe au dossier introduit en vue de les obtenir .

TITRE VI

SANCTIONS

Article 31. - Tout propriétaire, entrepreneur ou architecte, ou toute autre personne physique ou morale ayant contrevenu aux dispositions de la présente loi, sera puni d'une amende de 10.000 francs à 5.000.000 de francs, selon un barème établi par arrêté du ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Article 32. - Les infractions sont constatées par tous les officiers et agents de police judiciaire, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques habilités à cet effet par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Les procès-verbaux dressés par les agents, ci-dessus désignés, font foi jusqu'à preuve du contraire. Ils sont adressés au ministre de l'habitat et de l'urbanisme qui propose, au contrevenant, une transaction dont le recouvrement est poursuivi comme en matière d'enregistrement.

Toutefois, les maires, les préfets et les gouverneurs, sont autorisés à transiger, dans leur ressort, pour les infractions de nature à entraîner une amende dont le montant ne dépasse pas 500.000 francs.

Ils doivent adresser au ministre de l'habitat et de l'urbanisme une copie des transactions qu'ils auront consenties.

Le paiement de la transaction ne libère pas le délinquant de son obligation de se conformer aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application.

Article 33. - Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme ou, sur sa délégation, le gouverneur le préfet ou le maire peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux ou leur démolition par le propriétaire, l'entrepreneur ou l'architecte.

Article 34. - Dans le cas où l'amende n'est pas payée dans les délais fixés, ou si les constructions ne sont pas démolies, ou encore si les travaux sont poursuivis au mépris de la décision d'interruption ou de démolition des constructions, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme saisit le tribunal compétent.

Outre l'amende prévue à l'article 31 ci-dessus, le délinquant peut être condamné à des peines d'emprisonnement allant de 6 mois à 5 ans et d'une amende dont le montant est le double de celle encourue initialement.

La décision judiciaire s'accompagne de l'une ou de plusieurs des mesures ci-après :

impossibilité d'obtenir le titre foncier ou de grever l'immeuble d'une sûreté réelle ;

- saisie et vente aux enchères des matériaux existant sur le chantier ;
- démolition des constructions par l'administration aux frais du propriétaire, de l'entrepreneur ou de l'architecte ;

Article 35. - Les constructions édifiées et les travaux réalisés en violation des dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application n'ouvrent pas droit à une indemnisation en cas de déguerpissement, d'expropriation ou de démolition.

Article 36. - Le produit des amendes est réparti entre les communes et collectivités locales et les agents des administrations habilitées à relever les infractions, suivant des modalités qui seront fixées par décret.

Article 37. - La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment la loi no 03/65 du 5 juin 1965 portant réglementation générale de l'urbanisme, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et communiqué partout où besoin sera.