

DECRET n° 2009-1450 du 30 décembre 2009

DECRET n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

RAPPORT DE PRESENTATION

La loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code de l'Urbanisme a été votée par les deux chambres du Parlement et promulguée par le Président de la République.

Le projet de décret élaboré à cet effet porte son application. Il précise les différents domaines de transfert de compétences aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'habitat et indique le rôle de chaque collectivité dans l'exercice desdites compétences et celui de l'Etat et de ses représentants.

Par ailleurs, il met en exergue les conditions d'exercice des responsabilités des nouvelles directions créées au sein du département chargé de l'urbanisme et de l'habitat, en l'occurrence, de la direction de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol et de celle de la lutte contre les encombrements.

Il précise les procédures d'instruction et d'approbation des plans directeurs d'urbanisme, des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, des plans d'urbanisme de détails et des plans de lotissement.

Il indique également les procédures d'instruction et de délivrance des autorisations de lotir, de construire, de démolir et du certificat d'urbanisme.

Le projet de décret comporte en annexe la liste de vérification des pièces constitutives du dossier d'autorisation de construire et le circuit proposé (en termes de structures et de délais) pour l'autorisation de construire.

Telle est l'économie du projet de décret.

Le Président de la République

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 67 ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat ;

Vu la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique modifiée par la loi n° 85-08 du 3 janvier 1985 ;

Vu la loi n° 78-43 du 2 juillet 1978 portant orientation de l'architecture sénégalaise ;

Vu la loi n° 83-71 du 5 juillet 1983 portant Code de l'hygiène ;

Vu la loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des collectivités locales ;

Vu la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Vu la loi 2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l'Environnement ;

Vu la loi 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret n° 76-036 du 16 janvier portant institution du visa de localisation ;

Vu le décret n° 77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;

Vu le décret 78-603 du 28 juin 1978 instituant une taxe pour la délivrance de certaines pièces relatives aux opérations d'urbanisme et d'habitat Vu le décret n° 81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine privé de l'Etat, modifié ;

Vu le décret n° 83-277 du 14 mars 1983 portant application des articles 5 alinéa 3, et 7 de la loi n° 78-43 du 6 juillet 1978 portant orientation de l'architecture sénégalaise ;

Vu le décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat ;

Vu le décret n° 2009-451 du 30 avril 2009, portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 2009-1129 du 14 octobre 2009 mettant fin aux fonctions de Ministres, nommant de nouveaux ministres et de fixant la composition du Gouvernement,

Vu le décret n° 2009- 1150 du 20 octobre 2009 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la construction et de l'Hydraulique ;

Décrète :

LIVRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES DE PLANIFICATION URBAINE

TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 1.

Au sens du présent code, on entend par maire :

Les maires des villes ;

Les maires des communes non divisées en communes d'arrondissement.

Chapitre I. - Des conseils et commissions

Section I. - Du conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie

Article R 2.

Le conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est chargé d'assister le Président de la République, dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie.

Le conseil national de l'urbanisme et de l'habitat traite des problèmes de l'amélioration du cadre de vie.

Il étudie notamment :

L'intégration d'objectifs d'urbanisme et de cadre de vie dans le cadre de la planification du développement économique et social ;

Les effets de tout projet et les questions se rapportant à l'urbanisme et à l'habitat sur le cadre de vie ;

Les objectifs urbains et ruraux de l'urbanisme comme de la politique de l'habitat et les moyens pour atteindre ces objectifs ;

l'adaptation des règles d'urbanisme et d'architecture aux besoins sociaux et culturels ;

les mesures tendant à améliorer les procédés de construction dans le bâtiment ;

les mesures propres à assurer une action coordonnée entre les ministères, les collectivités publiques et les initiatives privées dans le cadre de la planification du développement urbain.

Article R 3.

Le conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est présidé par le Président de la République.

Il comprend :

le Premier Ministre ;

un sénateur désigné par le Président du Sénat ;
un député désigné par l'Assemblée Nationale ;
le Ministre chargé de l'Intérieur ;
le Ministre chargé de la Protection civile ;
le Ministre chargé des Finances ;
le Ministre chargé des Forces armées ;
le Ministre chargé de la Protection de la Nature ;
le Ministre chargé de l'Environnement ;
le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ;
le Ministre chargé des Transports aériens ;
le Ministre chargé des Infrastructures ;
le Ministre chargé de l'Urbanisme ;
le Ministre chargé de l'Habitat ;
le Ministre chargé de la Construction ;
le Ministre chargé de l'Assainissement ;
le Ministre chargé du cadre de vie ;
le Ministre chargé du Patrimoine Bâti de l'Etat ;
le Ministre chargé de l'Hydraulique ;
le Ministre chargé de l'Industrie ;
le Ministre chargé de l'Education nationale ;
le Ministre chargé de l'Energie ;
le Ministre chargé de la Santé Publique ;
le Ministre chargé de la Jeunesse ;
le Ministre chargé des Sports ;
le Ministre chargé des Affaires sociales ;

le Ministre chargé des Sénégalais de l'Extérieur ;

le Ministre chargé de la Communication ;

le Ministre chargé de l'Artisanat ;

le Ministre chargé du Tourisme ;

le Ministre chargé du Patrimoine classé ;

le Secrétaire Général du Gouvernement ;

le Président de l'Association des Présidents de Conseil régional ;

le Président de l'Association des maires du Sénégal ;

le Président de l'Association des Présidents de Communauté rurale ;

le Directeur général de la Société Nationale des Habitations à loyer modéré (SNHLM) ;

le Directeur général de la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP sa) ;

le Directeur général de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) ;

le Directeur général de l'Office national de l'Assainissement du Sénégal (ONAS) ;

le Président de l'Union Nationale des Chambres de Commerce, de l'Industrie et de l'Agriculture du Sénégal ;

le Président de l'Union Nationale des Chambres de métier du Sénégal ;

le Président du Conseil de l'Ordre des Géomètres du Sénégal ;

le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes ;

le Président de l'Association sénégalaise des Urbanistes ;

le Président de la Fondation Droit à la Ville ;

le représentant du Syndicat des organisations professionnelles des Travaux de bâtiments ;

le Président de l'Association des promoteurs Immobiliers ;

les Présidents de Coordination patronale.

Article R 4.

Le conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président.

Article R 5.

En fonction de l'ordre du jour, le conseil national peut s'adjoindre avec voix consultative, les personnalités choisies en raison de leurs fonctions ou de leurs connaissances particulières.

Article R 6.

La préparation des réunions du Conseil national est coordonnée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les affaires soumises au conseil national font l'objet d'un rapport présenté par le président compétent de l'une des commissions visées à l'article R 7 du présent décret.

A cet effet, le Ministre concerné :

recense et harmonise les différentes études et travaux des diverses commissions d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie ;

se saisit de toutes les questions touchant directement ou indirectement les problèmes d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie, dans le respect des attributions propres à tous les départements et organismes intéressés ;

étudie et propose la planification des objectifs liés à l'urbanisme, à l'habitat et au cadre de vie ;

assure la liaison avec les organismes de recherche en ce qui concerne les problèmes d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie ;

coordonne et contrôle l'application des décisions du conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie.

Section II. - Des commissions d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie.

Article R 7.

Les commissions d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie sont les organes de travail, de recherche et d'information du conseil national prévu à l'article R 2.

Elles sont au nombre de deux :

la commission de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ;

la commission de l'assainissement et de l'hygiène publique. *Article R 8.*

La commission de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est présidée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Elle traite, notamment :

de la planification des infrastructures et équipements urbains ;

de l'étude des problèmes relatifs aux établissements humains ;

de l'occupation sans droit ni titre des sols urbains ;

de la promotion de l'architecture ;

de la formation et de la promotion des spécialistes en urbanisme, habitat et cadre de vie ;

de l'étude des problèmes relatifs aux établissements recevant du public ;

de l'effet de l'exode rural vers les centres urbains ;

de la recherche en matière d'habitat et des matériaux de construction ;

des problèmes de pollution, de nuisances et de risques industriels ;

de la préservation des domaines public, maritime et fluvial et des écosystèmes fragiles ;

des risques de catastrophes naturelles et anthropiques.

Les membres de la commission d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie sont :

le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture ;

le Directeur de la Construction ;

le Directeur de l'Habitat ;

le Directeur du cadre de vie ;

le Directeur des Travaux Publics ;

le Directeur de l'Environnement et des Etablissements classés ;

le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;

le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;

le Directeur de la Gestion du Patrimoine bâti de l'Etat ;

le Directeur du Génie militaire ;

le Directeur du Cadastre ;

le Directeur de l'Hydraulique ;

le Directeur du Patrimoine historique et ethnographique ;

le Directeur de l'Assainissement ;

le Directeur de la Protection civile ;

le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l'occupation du Sol ;
le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;
le Directeur de la lutte contre les encombrements ;
le Directeur des Collectivités locales ;
le Directeur de l'Enseignement supérieur ;
le Directeur de l'Enseignement Secondaire,
le Directeur de l'Enseignement Moyen,
le Directeur de l'Enseignement élémentaire et maternel ;
le Directeur de la Jeunesse ;
le Directeur du Sport et des loisirs ;
le Directeur des Infrastructures ;
le Directeur de l'Energie ;
le Directeur de l'Industrie ;
le Directeur de la Santé ;
le Directeur de la Promotion de l'Habitat des Sénégalais de l'Extérieur ;
le Directeur Général de l'office national de l'Assainissement (ONAS) ;
le Président de l'Association Sénégalaise de Normalisation ;
le représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;
le représentant de l'Association des Présidents de Communauté rural ;
le représentant de l'Union Nationale des Chambres des Métiers ;
le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;
le Président du Conseil de l'Ordre des Géomètres du Sénégal ;
le Président de l'Association des Urbanistes.

Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture est le Secrétaire Permanent de la Commission.

Peuvent être appelées à siéger à la commission, à titre consultatif, les personnes désignées par le Ministre de l'Urbanisme en raison de leurs compétences particulières ;

Tous les représentants de l'Etat au niveau de la région sont membres de droit de la commission sur toute question qui intéresse leur région.

Article R 9.

La commission de l'assainissement et de l'hygiène publique est présidée par le Ministre chargé de l'Assainissement.

Elle traite notamment :

des questions d'assainissement des eaux usées et de drainage ;

de la gestion des déchets industriels et hospitaliers et des ordures ménagères ;

des mesures préventives pour assurer l'hygiène publique ;

des mesures et activités en matière d'information, d'éducation et de communication sur les questions d'hygiène publique et d'assainissement.

Les membres de la Commission de l'Assainissement et de l'hygiène publique sont :

le Directeur de l'Assainissement ;

le Directeur de l'Hygiène publique ;

le Directeur de l'Urbanisme et l'Architecture ;

le Directeur de la Construction ;

le Directeur de l'Environnement et des Etablissements classés ;

le Directeur de l'Habitat ;

le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;

le Directeur du Cadastre ;

le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;

le Directeur de la lutte contre les encombrements ;

le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;

le Directeur des Travaux publics ;

le Directeur de la Protection civile ;

le Directeur de l'Industrie ;

le Directeur de l'Hydraulique ;

le Directeur de l'Energie ;

le Directeur des Collectivités locales ;

le Directeur de l'Océanographie ;

le Directeur de la santé militaire ;

le Directeur Général du Port Autonome de Dakar ;

le Directeur Général de la SONES ;

le Directeur Général de l'ONAS ;

le Directeur Général de la SICAP sa ;

le Directeur Général de la SN.HLM ;

le Président de l'Association Sénégalaise de Normalisation ;

le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes ;

le Président de l'Association Sénégalaise des Urbanistes ;

le représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;

le représentant de l'Union Nationale des Chambres de Commerce, d'Industrie et d'Agriculture ;

le représentant de l'Union National des Chambres des Métiers. Le Directeur de l'Assainissement est le Secrétaire Permanent de la Commission.

Peuvent être appelées à siéger à la commission, à titre consultatif, les personnes désignées par le Ministre chargé de l'Assainissement, en raison de leurs compétences particulières.

Tous les représentants de l'Etat au niveau de la région sont membres de droit de la commission sur toute question qui intéresse leur région.

Section III. - Des comités régionaux de l'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie.

Article R 10.

Un comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est créé dans chaque région. Le représentant de l'Etat au niveau de la région saisit le comité, à son initiative ou à la demande du Ministre chargé de l'Urbanisme ou tout autre ministre concerné, pour émettre un avis sur toutes les questions relatives à l'Urbanisme, à l'Habitat et au Cadre de vie.

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

lors de l'élaboration des documents d'urbanisme

sur les programmes de planification en matière d'habitat :

sur tous les programmes d'aménagement et de développement régional ;

sur toutes les questions relatives à l'assainissement, au nettoyage, à l'élimination des nuisances, à la protection du domaine public fluvial ou maritime, à l'amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et naturels ;

la gestion des espaces verts urbains.

Article R 11.

Le comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est présidé par le représentant de l'Etat au niveau de la Région.

Il comprend :

les représentants de l'Etat au niveau des départements ou arrondissements intéressés ;

le représentant du Sénat ;

le représentant de l'Assemblée nationale ;

le Président du Conseil régional ;

le Maire de la commune chef-lieu de région ;

les Maires de commune concernés ;

les Présidents de communauté rurale concernés ;

le président de la chambre de Commerce, d'Industrie et d'Agriculture ;

le Président de la Chambre des Métiers ;

le représentant du Conseil de l'Ordre des Géomètres ;

le représentant du Conseil de l'Ordre des Architectes ;

le représentant de l'Association sénégalaise des Urbanistes ;

les chefs de services régionaux et départementaux concernés par l'ordre du jour ;

le représentant de l'Office National de l'Assainissement du Sénégal.

Le chef de la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat assure le secrétariat du comité.

Le représentant de l'Etat au niveau de la Région peut convoquer, en cas de besoin à titre consultatif, les représentants d'associations ou organismes agréés œuvrant dans le domaine de

l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ou toute autre personne, en raison de ses compétences.

Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture, le Directeur de l'Habitat et le Directeur du Cadre de vie, ou leurs représentants, le Directeur national des domaines et le Directeur national du Cadastre ont accès aux séances du comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie de la région de Dakar, avec voix consultatives.

Article R 12.

Le comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président qui fixe le lieu, la date et l'ordre du jour de la réunion.

Les convocations, ainsi que l'ordre du jour, sont envoyés aux membres du Comité au moins dix jours avant la date fixée pour la réunion.

Article R 13.

Le comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyée à une date que fixe le Président dans la limite d'un délai maximum de quinze jours. Les avis émis au cours de cette nouvelle séance sont alors valables quel que soit le nombre des présents. Les avis sont émis à la majorité des voix. En cas d'égalité de voix, la voix du président est prépondérante.

Le procès-verbal de chaque séance est adressé dans un délai de quinze jours au Ministre chargé de l'Urbanisme. Ce procès-verbal, signé par le président et le secrétaire, est également communiqué aux membres du comité.

Lorsque le Président le juge utile, il confie les affaires soumises à l'examen du Comité à un ou plusieurs rapporteurs choisis parmi les membres du comité.

Article R 14.

Le Président peut créer des sous-comités spécialisés dont il fixe la composition et désigne les membres.

Article R 15.

Deux ou plusieurs comités régionaux de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie peuvent, à l'initiative du Ministre chargé de l'Urbanisme, être réunis en un comité interrégional pour l'étude des questions intéressant leurs régions.

Section IV. - Comité départemental d'urbanisme, d'habitat et du cadre de vie.

Article R 16.

Un comité de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est créé dans chaque département.

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

lors de l'élaboration des schémas et plans d'urbanisme ;

sur tous les programmes d'aménagement et de développement concernant le département ;

sur toutes les questions et mesures relatives à l'assainissement, au nettoyage, à l'élimination des nuisances, à la protection du domaine public, à l'amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et des domaines publics maritime et fluvial.

Article R 17.

Le comité départemental de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie est présidé par le représentant de l'Etat au niveau du département.

Il comprend :

le Maire de Commune chef-lieu du département ;

les Maires des communes intéressées ;

le Président de chacun des conseils ruraux intéressés ;

le représentant de la Chambre de Commerce, d'industrie et d'Agriculture ;

le représentant de la Chambre des Métiers ;

le chef du Service départements de l'Urbanisme ;

le chef du Service départemental des domaines ;

le chef du Service départemental du cadastre ;

le chef du secteur des eaux et forêts ;

le chef du service départements des travaux publics ;

le chef du service départements de l'assainissement ;

les chefs des services concessionnaires de l'Etat au nouveau du département ;

le chef du service départements de l'ONAS.

Le comité peut s'adjoindre les services de tout autre chef de service régional et départemental concerné par l'ordre du jour.

Le chef du service départemental de l'urbanisme assure le secrétariat du comité.

Le représentant de l'Etat au niveau du département peut convoquer en tant que de besoin et à titre consultatif notamment les représentants d'associations ou organisme agréés, œuvrant dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat ou toute personne, en raison de sa compétence.

Le représentant de l'Etat saisit le comité à son initiative ou à la demande du Ministre chargé de l'Urbanisme et tout autre Ministre concerné ou du représentant de l'Etat au niveau de la région, pour émettre un avis sur toutes les questions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et au cadre de vie. *Article R 18.*

Le comité départements de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président qui fixe le lieu et la date.

Les convocations, ainsi que l'ordre du jour, sont envoyés aux membres du comité au moins dix jours avant la date fixée pour la réunion.

Article R 19.

Le comité départements de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyée à une date que fixe le président dans la limite d'un délai maximum de quinze jours. Les avis émis au cours de cette nouvelle séance sont alors valables quel que soit le nombre de présents. Les avis sont émis à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal, de chaque séance est adressé dans un délai de quinze jours au Ministre chargé de l'Urbanisme, ainsi qu'au représentant de l'Etat au niveau de la région. Ce procès-verbal signé par le Président et le Secrétaire, est également communiqué aux membres du comité.

Article R 20.

Lorsque le Président le juge utile, il confie les affaires soumises à l'examen du comité à un ou plusieurs rapporteurs choisis par les membres du comité.

Le Président peut créer des sous-comités spécialisés dont il fixe la composition et désigne les membres.

Section V. - Commissions de Sécurité.

Sous-section I. - Commission supérieure des monuments historiques.

Article R 21.

La commission supérieure des monuments historiques est présidée par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques. Elle comprend :

le Ministre chargé de la Culture ;

le Ministre chargé de l'Urbanisme ;

le Ministre chargé de l'Architecture ;
le Ministre chargé des Domaines ;
le Ministre chargé du Tourisme ;
le Ministre chargé de l'Intérieur ;
le Ministre chargé des Forces armées ;
le Ministre chargé de l'Environnement ;
le Représentant de l'Etat au niveau de la Région concernée ;
un Représentant du Sénat ;
un Représentant de l'Assemblée nationale ;
les représentants des Conseils municipaux ou ruraux intéressés ;

cinq membres désignés par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques en raison de leur expérience professionnelle ou de l'intérêt qu'ils portent à l'Urbanisme ou à la sauvegarde des monuments et sites historiques notamment les représentants d'associations ou organismes agréés poursuivant cet objectif.

Les conditions de fonctionnement de la commission supérieure des monuments historiques sont fixées, par arrêté du Ministre chargé des Monuments historiques.

Sous-section II. - Commission supérieure de Protection civile.

Article R 22.

La commission supérieure de la protection civile, créée par le décret n° 93-1289 du 17 novembre 1993 fixant la composition, le fonctionnement et les attributions de celle-ci, donne son avis sur toutes les questions relatives à la protection du public dans les établissements visés par la présente réglementation et sur les conditions d'application de celle-ci.

Article R 23.

La commission supérieure de la protection civile peut constituer des sous-commissions spécialement chargées des questions techniques ou administratives soulevées par l'application des dispositions du présent chapitre. Ces sous-commissions désignent elles-mêmes leur président.

Sous-section III. - Commission Régionale de Protection Civile.

Article R 24. La commission régionale de la protection civile constitue l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du représentant de l'Etat au niveau de la région qu'elle assiste dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'elle est appelée à

prendre, compte tenu des présentes dispositions, en vue d'assurer la protection du public dans les établissements visés au présent chapitre.

Elle est chargée notamment :

de procéder aux visites de réception desdits établissements ;

de procéder ou faire procéder à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires, soit de sa propre initiative, soit à la demande du représentant de l'Etat au niveau de la région ou du représentant de l'Etat au niveau du département ;

de proposer au représentant de l'Etat au niveau de la région, le renvoi au Ministre chargé de la Protection civile, des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l'avis de la Commission supérieure de la Protection civile.

Elle peut déléguer tout ou partie de ses attributions pour une opération déterminée à un ou plusieurs de ses membres. Outre les membres désignés par arrêté du représentant de l'Etat au niveau de la région pour une durée déterminée, la commission régionale de protection civile comprend :

Le chef du Centre régional des secours ;

Le chef de la Division régionale de l'urbanisme et de l'habitat ;

Le chef du Service régional d'hygiène ;

Le chef de la Division régionale de l'Environnement et des établissements classés ;

La Commission peut s'adjoindre toute compétence qui s'avère utile à l'exécution de sa mission.

Article R 25.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région peut créer, dans la Région, une ou plusieurs commissions auxiliaires de sécurité comprenant :

un officier du groupement national des sapeurs pompiers ;

le chef de la Division régionale de l'urbanisme ;

le chef de la Division régionale de l'environnement et des établissements classés ;

le chef du Service régional d'hygiène ;

le chef de la Division régionale des travaux publics,

La Commission peut s'adjoindre toute compétence qui s'avère utile à l'exécution de sa mission.

La présidence est assurée par le représentant de l'Etat au niveau du département.

A chacune de ses commissions, il peut être adjoint, en tant que de besoin toute personne qualifiée par sa compétence ainsi qu'un ou plusieurs membres de la commission régionale de la protection civile. La décision de nomination doit préciser si ces membres ont voix consultative ou délibérative. Les membres de la commission auxiliaire sont désignés par le représentant de l'Etat au niveau de la région pour une durée qui ne peut excéder trois ans.

La Commission se réunit sur convocation de son président ou à la demande du représentant de l'Etat au niveau de la région.

Sous-section IV. - Commission Technique Interministérielle des Immeubles de Grande Hauteur.

Article R 26.

Il est institué une commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur chargée de donner son avis dans les cas prévus par le présent décret, ainsi que sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui seront soumises à son examen par les Ministres intéressés.

Article R 27.

La Commission technique interministérielle est présidée par le Ministre de l'Intérieur ou son représentant.

Elle comprend comme membres :

trois représentants du Ministre de l'Intérieur dont deux remplissant les fonctions de secrétaire et de secrétaire adjoint ;

un représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme ;

un représentant du Ministre chargé de la construction ;

un représentant du Ministre chargé de l'Industrie ;

un représentant du Ministre chargé du Plan ;

le Commandant du Groupement national des sapeurs-pompiers ;

le cas échéant, le représentant de tout ministre compétent en raison de la destination de l'immeuble.

En outre, le président peut appeler, à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

Section VI. - Organes de Surveillance et de Contrôle des Constructions et Occupations Irrégulières.

Article R 28.

Pour toute construction, le représentant de l'Etat dans la région peut, après avis de la Commission régionale de la protection civile, demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des organismes agréés par le Ministre de l'Intérieur, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et l'établissement du procès-verbal de ces contrôles.

Article R 29.

Un comité régional de surveillance et de contrôle de l'occupation du sol peut être créé à l'initiative du représentant de l'Etat au niveau de la région.

Ce comité est chargé :

de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières ;

de surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés ;

du programme d'exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations de leur mise en œuvre, en rapport éventuellement avec les brigades de surveillance.

Article R 30.

Le Comité est présidé par le représentant de l'Etat au niveau de la région. Il comprend :

le représentant de l'Etat au niveau de chaque département ;

le maire de la commune, chef lieu de région ;

les maires et présidents de conseil rural, concernés ;

le commandant de la compagnie de gendarmerie

le chef du service régional de la sécurité publique ;

le chef du service régional de l'urbanisme ;

le chef du service régional des domaines ;

le chef de la division régionale de l'environnement ;

le chef du service régional des travaux publics ;

le chef du service régional du cadastre ;

le chef du service régional de l'hygiène ;

le chef du Service régional de l'assainissement ;

le chef du service régional des eaux et forêts ;

l'agent-voyer de la commune, chef-lieu de région.

Le Secrétariat du comité est assuré par le chef du service régional de l'urbanisme.

A chacun de ses commissions, il peut être adjoint, en tant que de besoin, toute personne qualifiée par sa compétence. La décision de nomination doit préciser si ces membres ont voix consultative ou délibérative.

Les conditions de fonctionnement du comité sont fixées, en tant que de besoin, par arrêté du représentant de l'Etat.

Article R 31.

Un comité départemental de surveillance et contrôle de l'occupation peut être créé à l'initiative du représentant de l'Etat au niveau du département.

Le Comité est chargé notamment au niveau de la capitale départementale et du département, de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières, de la surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés, du programme d'exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations de leur mise en œuvre.

Article R 32.

Le Comité départemental est présidé par le représentant de l'Etat au niveau du département.

Il comprend :

le représentant de l'Etat au niveau de chaque arrondissement ;

le Maire de la commune, chef lieu de département ;

les maires et présidents de conseil rural, concernés ;

le commandant de la brigade de gendarmerie ;

le chef du service départemental de la sécurité publique ;

le chef du service départemental de l'urbanisme ;

le chef du service département des espaces verts urbains ;

le chef du service département des domaines ;

le chef du service départemental de l'hygiène ;

le chef du service départemental du cadastre ;

le chef du service départemental des travaux publics ;

le chef du service départemental de l'assainissement ;

le chef du service départemental des eaux et forêts ;

l'agent-voyer de la commune chef-lieu de département ;

le représentant du groupement national des sapeurs pompiers.

Le secrétariat du Comité est assuré par le chef du service départemental de l'urbanisme.

Les conditions de fonctionnement du comité sont fixées, en tant que de besoin, par arrêté du préfet.

Article R 33.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables sans préjudice du décret n° 72-1411 du 8 décembre 1972 portant création d'un comité de surveillance chargé du contrôle des constructions et occupations irrégulières dans la Région du Cap-Vert.

Article R 34.

Les agents du service chargé de la surveillance et du contrôle des constructions et occupations du sol, visé à l'article 74 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, ainsi que tous les agents dûment mandatés par les autorités compétentes en la matière peuvent, de six heures du matin à sept heures du soir, visiter les lotissements et constructions en cours ou achevés et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Ils sont munis d'une carte professionnelle délivrée à cet effet. *Article R 35.*

Des Agents peuvent être désignés dans le cadre de la lutte contre les encombrements des voies et espaces publics.

Au niveau national et sur toute l'étendue du réseau classé de la voirie, le Directeur chargé du désencombrement des voies et espaces publics, les autorités administratives territorialement compétentes, les agents de la sécurité publique ou tous autres agents dûment commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l'Urbanisme, exercent cette mission.

Sur le réseau communal, ladite mission est exercée par le chef des services techniques municipaux et les agents de la police municipale dans les limites de leur juridiction.

Des brigades spéciales peuvent être constituées pour servir d'auxiliaires à la police des encombrements.

TITRE II. - DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME, DES SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME, DES PLANS D'URBANISME DE DETAILS ET DES PLANS DE LOTISSEMENT

Chapitre I. - Conditions d'établissement des plans directeurs d'urbanisme, des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'urbanisme de détails et des plans de lotissement

Article R 36.

La Commune ou la Communauté rurale élabore, dans le cadre de son ressort territorial, les plans directeurs d'urbanisme, les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails.

Article R 37.

Les dépenses nécessaires à l'élaboration des plans et schémas d'urbanisme sont prises en charge par les Communes et Communautés Rurales concernées.

L'Etat contribue à ces dépenses par le biais du fonds de dotation ou subventionne les collectivités locales à travers le budget général ou toute autre source de financement.

Chapitre II. - Contenu et instruction des projets de Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU).

Section I. - Contenu.

Article R 38.

Le Plan directeur d'urbanisme comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement. 1) Le rapport présente :

a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;

b) l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le plan prend en compte le souci de sa préservation (étude d'impact environnemental) ;

c) l'indication des principales phases de réalisation du parti retenu, et éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructures ;

d) le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées, ci-dessus, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus.

2) Les documents graphiques font apparaître notamment :

la répartition et l'organisation du sol en zone suivant leur affectation ;

le tracé de toutes les voies de circulation (voies nationales, voies de grandes circulations, voirie secondaire) ainsi que le classement de ces voies ;

l'organisation générale des transports ;

la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants et les installations classées visées par le Code de l'Environnement ;

les espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;

les zones préférentielles d'extension ;

les principaux sites urbains ou naturels à protéger ;

éventuellement les périmètres des zones dans lesquelles seront établis les plans d'urbanisme de détails, les zones spéciales d'aménagement foncier, ainsi que les zones de protection spéciales visées par le Code de l'Environnement ;

éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel, ou de nature à justifier la conservation ;

les schémas directeurs des réseaux divers.

3) Le règlement :

Se référant aux dispositions figurées au plan, le règlement fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Section II. - Instruction des projets de Plans Directeurs d'urbanisme (P.D.U).

Article R 39.

Le Plan directeur d'urbanisme est élaboré par la ou les communes ou les communautés rurales concernées. Les services de l'Etat, les concessionnaires de service public sont associés à cette élaboration ainsi que les représentants des organismes socio-économiques et professionnels notamment les chambres de commerce, d'industrie et d'agriculture et les chambres des métiers. Ceux-ci expriment leurs programmes et leurs besoins ainsi que les dispositions techniques qu'ils proposent d'insérer dans ces plans.

Le Plan d'urbanisme est élaboré pour une période de vingt ans.

Lorsque ce plan s'applique à plusieurs collectivités locales et s'il n'existe pas entre elles un groupement d'intérêt communautaire dont l'objet porte sur l'étude des questions d'urbanisme, les maires et les présidents de conseil rural prennent part à des réunions dont le lieu et la périodicité sont fixés par le représentant de l'Etat au niveau régional.

Article R 40.

La procédure d'instruction du plan directeur est conduite par la ou les collectivités locales ayant en charge son élaboration.

Lorsque le plan directeur intéresse des territoires situés dans plusieurs régions et en absence d'un groupement d'intérêt communautaire portant sur les questions d'urbanisme, le Ministre chargé de l'Urbanisme désigne un coordonnateur pour organiser la procédure d'instruction de ce plan.

Sous-section I. Consultation des collectivités intéressées.

Article R 41.

Le projet de plan directeur d'urbanisme est soumis par l'autorité chargée de l'instruction du plan, à l'avis du ou des Conseils Municipaux ou Ruraux concernés et du Conseil Régional.

Article R 42.

Si les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai d'un mois à dater du jour où la demande leur est signifiée, leur silence vaut approbation du plan.

Sous-section II. - Enquête publique sur les projets de plans directeurs d'urbanisme.

Article R 43.

Après la consultation des collectivités intéressées ou à l'expiration du délai prévu pour cette consultation, et au vu du procès-verbal du comité régional ou départemental d'urbanisme, d'habitat et du cadre de vie, le projet de plan est soumis à l'enquête publique par décision de l'autorité chargée de son instruction s'il ne subsiste pas entre les services concernés de désaccord qui ne puisse être réglé à cet échelon. Dans le cas contraire, le Ministre chargé de l'Urbanisme arrête le projet qui sera soumis à l'enquête.

Article R 44.

L'enquête a lieu dans les formes prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le projet de plan est mis à la disposition du public dans les mairies et les sièges des conseils ruraux concernés et dans les services du représentant de l'Etat.

La décision de mise à l'enquête désigne un commissaire enquêteur, indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public pendant un délai de deux mois. Elle est publiée au Journal officiel ou dans un Journal mis en vente dans la région et fait l'objet d'un communiqué à travers les médias.

Sous-section III. - Approbation des projets de plans directeurs d'urbanisme.

Article R 45.

Après avis techniques du comité régional ou départemental d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie, complété par les résultats de différentes enquêtes et consultations, les conseils municipaux ou ruraux délibèrent sur les dispositions du plan directeur.

Le projet est ensuite transmis au Ministre chargé de l'Urbanisme pour son approbation.

Article R 46.

Le plan directeur est approuvé par un décret qui reprend les dispositions du règlement d'urbanisme.

Dans les quinze jours suivant la publication du décret l'approuvant le plan directeur d'urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'Etat et aux sièges des collectivités locales concernés.

Chapitre III. - Contenu, instruction et approbation des projets de Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

Section I. - Contenu des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

Article R 47.

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

1) Le rapport présente :

- a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du Territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les Territoires avoisinants ;
- b) l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
- c) l'indication des principales phases du parti retenu et éventuellement les éléments publics ;
- d) le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées ci-dessus, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural.

2) Les documents graphiques font apparaître notamment :

- la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;
- les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de rénovation ou de restructuration ;
- le tracé des principales voies de circulation ;
- la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
- les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l'environnement ;
- les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel.

3) Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Section II. - Instruction des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U).

Article R 48.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré par la ou les communes ou communautés rurales concernées.

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du schéma directeur ainsi que les représentants des organismes socio-économiques et professionnels.

Le schéma directeur est élaboré pour une période de vingt ans. La procédure d'instruction du schéma directeur est conduite par la ou les collectivités locales concernées.

Article R 49. Le projet de schéma directeur est soumis à l'avis technique du comité régional d'urbanisme.

Article R 50. Le projet de schéma directeur est ensuite soumis à l'enquête publique dans les conditions prévues à l'article R 44.

Article R 51.

Le projet de schéma directeur est ensuite soumis à l'avis des conseils municipaux et des conseils ruraux concernés, accompagné du procès-verbal du comité régional d'urbanisme et des résultats de l'enquête publique.

Si un conseil municipal ou un conseil rural n'a pas fait connaître son avis dans un délai d'un mois à dater du jour où la demande lui est signifiée, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l'Urbanisme par le représentant de l'Etat dans la région.

Section III. - Approbation.

Article R 52.

Après avis des collectivités locales concernées, le schéma est adopté par délibération du conseil régional. Il est approuvé et rendu exécutoire par décret.

Dans les quinze jours suivant la publication au Journal officiel, du décret l'approuvant et le rendant exécutoire, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'Etat et aux sièges des collectivités locales concernées.

Chapitre IV. - Contenu et Instruction des Plans d'Urbanisme de détails (P.U.D).

Section I. - Contenu.

Article R 53.

Le Plan d'Urbanisme de détails est établi notamment dans le cadre des orientations fixées par les plans et schémas directeurs d'urbanisme. Le Plan d'Urbanisme de détails comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

1) Le rapport présente l'analyse de la situation existante et les principales perspectives d'évolution du secteur concerné. Il justifie de la comptabilité des dispositions arrêtées dans le plan d'urbanisme de détails avec celles du plan et schéma directeur d'urbanisme.

2) Les documents graphiques font apparaître notamment :

La délimitation des zones suivant leur affectation ;

Les emplacements réservés aux services publics, installations d'intérêt général et aux espaces libres ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l'Environnement ;

Le tracé des voies de circulation ;

Les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou restaurer lorsque ceux-ci présentent un caractère historique ou esthétique, les terrains de toute autre nature qui, en raison de leurs caractéristiques, doivent être protégés.

Les réseaux divers.

3) Le règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Section II. - Instruction des projets de Plan d'Urbanisme de Détails (P.U.D).

Article R 54.

Le Plan d'Urbanisme de détails est élaboré par la ou les collectivités locales concernées.

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du plan.

La procédure d'instruction est conduite par la ou les collectivités locales concernées.

Article R 55.

Le PUD est soumis à l'examen technique du comité régional et/ou départemental de l'urbanisme.

Article R 56.

Après enquête publique dans les conditions prévues à l'article R 34, le Plan d'Urbanisme de détails est soumis à l'avis du ou des conseils municipaux et ruraux concernés qui se prononcent par délibération dans le délai d'un mois. A défaut, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l'Urbanisme par le représentant de l'Etat dans la Région.

Section III. - Approbation.

Article R 57.

Le plan d'urbanisme est approuvé par un décret reprenant les dispositions du règlement d'urbanisme.

Dans les quinze jours suivant la publication, au Journal officiel, du décret l'approuvant, le plan d'urbanisme de détails est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'Etat et aux sièges des collectivités locales concernées.

Chapitre V. - Mesures de Sauvegarde

Article R 58.

Un décret fixe, conformément à l'article 10 de la loi 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, les mesures de sauvegarde applicables pendant la période d'élaboration des plans d'urbanisme.

Article R 59.

Dans le cas où le décret prévu à l'article précédent ouvre la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire, et si un projet de construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan, l'autorité compétente peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande. Cette décision est notifiée au pétitionnaire dans le délai maximum de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Article R 60.

Dans le cas où il est décidé de soumettre à autorisation administrative les travaux publics ou privés, ou privés, aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ne peut être entrepris sans ladite autorisation.

Il est déposé auprès des services de la collectivité locale une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux. Article R 61. Lorsque la création ou le développement d'un lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan ou schéma d'urbanisme, le Ministre chargé de l'Urbanisme peut décider de surseoir à statuer sur la demande d'autorisation. Cette décision est notifiée à l'intéressé dans le délai maximum de deux mois à compter de la demande.

Article R 62.

Lorsque cette faculté est prévue par d'autres dispositions juridiques en vigueur pour les mêmes motifs que ceux qui sont indiqués à l'article précédent, le représentant de l'Etat peut requérir l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d'ouverture des établissements classés.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

Article R 63.

Les travaux neufs, à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels n'est pas exigée l'autorisation de construire, ne peuvent être entrepris sans que la collectivité locale en ait été préalablement informée. En cas d'opposition de la collectivité locale dans le délai d'un mois, les travaux sont suspendus jusqu'à décision du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Toutefois, des arrêtés conjoints du Ministre chargé de l'Urbanisme et des ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur importance, sont exemptés de la déclaration prévue à l'alinéa précédent.

Article R 64.

Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées sont inscrites au projet de plan.

A dater de la décision par laquelle le projet du plan d'urbanisme a été mis à l'enquête publique, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au projet de plan.

Article R 65.

Conformément à l'article 10 de la loi 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, le sursis à statuer ne peut, en aucun cas excéder quatre ans.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et détails requis en la matière. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan ou schéma d'urbanisme non encore rendu exécutoire à moins que celui-ci ait été mis à l'enquête publique et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Si aucune des dispositions du plan ou schéma d'urbanisme approuvé et rendu exécutoire n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent sur la base du plan qui a été mis à l'enquête publique, une indemnité doit être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge des expropriations. Il n'est tenu compte pour la détermination du préjudice éventuel que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

Chapitre IV. - Mesures d'exécution des plans d'urbanisme.

Article R 66.

L'approbation des plans d'urbanisme dispense de l'enquête publique préalable aux classements des voies publiques qui sont prévues auxdits plans, sous réserve que ceux-ci précisent la catégorie dans laquelle elles doivent entrer.

Le classement et le déclassement dans la voirie de tout ou partie de routes est opéré conformément au plan par les autorités compétentes en vertu de la réglementation en vigueur.

Article R 67.

Les plans directeurs d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électrification et des télécommunications doivent être conformes avec les dispositions des plans d'urbanisme.

Article R 68.

Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ce plan.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans un plan d'urbanisme, les services intéressés saisissent, pour avis, le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 69.

Dans le cas où une construction doit être édifée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du Plan ou Schéma d'Urbanisme, l'autorisation de construire est délivrée conformément aux nouveaux tracés de cette voie ou place.

Dans le cas où une construction doit être édifée sur un emplacement réservé par un plan ou schéma exécutoire notamment pour un ouvrage public, d'une installation d'intérêt général, une voie, canalisation et ouvrage d'assainissement, un espace libre ou un service public, l'autorisation de construire est refusée.

Article R 70. Si dans le délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte rendant exécutoire le plan ou schéma d'urbanisme, il n'a pas été procédé à l'acquisition ou à l'expropriation d'un terrain bâti réservé notamment pour un ouvrage public, une installation d'intérêt général, une voie, un espace libre ou un service public par ledit plan ou schéma, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée sous pli recommandé avec avis de réception postal au Ministre chargé de l'Urbanisme par le propriétaire.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain réservé peut à compter de la publication de l'acte mentionné à l'alinéa précédent, mettre en demeure par lettre recommandée avec avis de réception postal, le Ministre chargé de l'Urbanisme, la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, ou le service chargé des domaines d'acquérir son bien à un prix fixé à l'amiable. L'autorité saisie doit se prononcer dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette juridiction peut être saisie par l'une ou l'autre partie.

Article R 71.

Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris sans un visa du représentant de l'Etat constatant que ces travaux sont compatibles avec le plan ou schéma d'urbanisme. Le représentant de l'Etat pourra demander le reboisement de carrières fermées.

Article R 72.

Les demandes d'autorisation concernant les lotissements ne seront accordées que si ces lotissements sont conformes aux dispositions des différents plans et schémas d'urbanisme.

Article R 73.

L'autorisation ministérielle prévue pour l'ouverture des établissements classés, définis conformément au code de l'environnement, partie législative, ne peut être accordée que les installations envisagées sont conformes aux dispositions des différents plans d'urbanisme.

Article R 74.

Les travaux neufs à exécuter pour ou par les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels, il n'est pas exigé d'autorisation de construire, ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa constatant leur compatibilité avec les dispositions des différents plans d'urbanisme.

Ce visa est délivré par les services du Ministère chargé de l'urbanisme.

Chapitre VII. - Révision des plans d'urbanisme.

Article R 75.

La révision des plans d'urbanisme a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement. La révision est ordonnée par décret et peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan d'urbanisme. Pendant la période de révision, le plan d'urbanisme demeure en vigueur ; toutefois, des mesures de sauvegarde peuvent être édictées en vue de l'élaboration du nouveau plan.

Pendant la même période, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions du plan en cours de révision, accorder les autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou non conformes à ces dispositions si elle estime que travaux seront compatibles avec les dispositions du plan révisé.

Article R 76.

Les modifications d'un plan d'urbanisme déjà en vigueur sont instruites et rendues exécutoires dans les mêmes formes que le plan initial.

Toutefois, lorsque les modifications sont de faible importance, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête.

TITRE III. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.

Chapitre I. - Des normes de densité.

Article R 77.

Aux termes de l'article 3 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, il est institué des normes de densité pour les lotissements d'habitation et pour les constructions au niveau de la Parcelle.

Article R 78.

La densité au niveau du lotissement d'habitation est déterminée par la Densité Résidentielle Nette (DRN) et le taux d'occupation par types d'activités.

a) La densité résidentielle nette est le rapport entre la surface totale du terrain à lotir et la surface réservée à l'habitat et ses annexes (emprise des bâtiments, espaces libres d'îlots, aires de stationnement et voirie résidentielle à l'exception des équipements collectifs : écoles, terrains de sports, voirie de quartier, etc.

Surface réservée à l'Habitat et à ses annexes ;

$DRN = \frac{\text{Surface totale à lotir}}{\text{Surface réservée à l'Habitat et à ses annexes}}$

b) Le taux d'occupation par types d'usages est fixé ainsi qu'il suit :
surface réservée à l'Habitat et à ses annexes : maximum 70% ;

surface réservée à la voirie : minimum 15% ;

surface réservée aux activités et aux équipements 15% ;

Pour chaque zone, les plans d'urbanisme fixent les taux d'occupation compte tenu des taux ci-dessus indiqués.

Article R 79.

Les normes de densité de construction s'expriment par le coefficient d'occupation du sol et le coefficient d'emprise au sol. *Article R 80.*

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain. Il définit la densité de construction.

Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés notamment par les plans d'urbanisme suivant la nature, la destination et les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

La superficie des terrains cédés gratuitement en vue de l'élargissement ou la création de voies publiques, à condition que cette superficie ne représente pas plus de 10% de la surface du terrain sur lequel, doit être édifiée la construction projetée, est prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol est défini par le rapport SP/ST, formule dans laquelle :

Où : S.P. = surface de plancher hors œuvre nette de la construction

S.T. = surface de terrain sur laquelle, la construction doit être édifiée

la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction) après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Article R 81.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) fixe le pourcentage de la surface totale du lot pouvant recevoir des constructions. Il est calculé comme rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du lot, en tenant compte du fait que les annexes fonctionnelles à la construction principale sont affectées de coefficients de réduction (aux fins du calcul de la surface bâtie) comme ci-après détaillé :

garages et abris de stationnement (pour les construits en dur Coefficient de réduction = 0,5) ;

buanderies, toilettes, locaux techniques et toute autre annexe ne comportant pas des pièces d'habitation principales ou secondaires, ni de locaux à usage de bureaux (coefficient de réduction = 0,75) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (CES) est défini par la formule suivante :

$CES = (SB1 + 0,5 SG + 0,75 SA) / SL)$ dans laquelle,

1. SB1 = Surface au sol de la construction principale
2. SG = Surface garage et abris de stationnement ;
3. SA = Surface annexe ;
4. SL = Surface du lot.

Chapitre II. - Rénovation et Restructuration

Section I. - Rénovation urbaine.

Article R 82. Un décret institue le secteur concerné en zone de rénovation urbaine, prescrit l'élaboration d'un Plan d'urbanisme de détails et d'un Plan de Rénovation urbaine. Il prescrit, conformément à l'article 10 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, les mesures de sauvegarde nécessaires.

Article R 83.

Le Plan de rénovation urbaine est élaboré par l'Etat ou la commune concernée. Il est approuvé par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et des Domaines. L'arrêté délimite le

périmètre de rénovation, fixe les conditions générales de la réalisation de l'opération, établit la liste des bâtiments à rénover ou à restaurer et désigne le Maître d'Ouvrage délégué.

Article R 84.

L'Etat ou la commune peut confier convention les opérations de rénovation urbaine à des organismes publics, parapublics ou privés d'aménagement et de construction dont le capital social est égal au moins à vingt cinq pour cent du coût des travaux et présenter des garanties suffisantes.

Cette convention est approuvée conformément au Code des Marchés publics.

Le contrôle de d'exécution de la convention est assuré au nom de l'Etat ou de la commune par le Maître d'ouvrage délégué.

Article R 85.

L'Etat, la commune ou l'organisme à qui il est confié la réalisation de l'opération de rénovation urbaine, est chargé notamment :

de mettre au point, conformément au Plan d'Urbanisme de Détails et au Plan de Rénovation, le programme général d'équipement collectif, le programme des travaux à réaliser dans les immeubles à restaurer, le programme de construction et d'en organiser la réalisation ;

d'acquérir, s'il y a lieu par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique les bâtiments et les terrains nécessaires à la réalisation des équipements collectifs, les immeubles dont la démolition ou la remise en état est nécessaire et dont les propriétaires ne participent pas à l'opération ;

de procéder à la réinstallation des propriétaires dont le déplacement est nécessaire ;

d'effectuer, s'il y a lieu, les démolitions nécessaires et la remise en état des sols ;

de réaliser le cas échéant tout ou partie du programme d'équipement collectif. Article R 86.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et des Domaines approuve le programme des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à édifier ou restaurer.

L'approbation du programme des travaux ne peut intervenir avant que le Plan d'urbanisme de détails et le Plan de Rénovation ne soient approuvés et rendus exécutoires.

Article R 87.

La convention passée avec l'organisme chargé de la rénovation indique notamment l'importance et la nature des constructions susceptibles d'être édifiées des équipements collectifs à prévoir ainsi que les conditions dans lesquelles doit être assurée l'opération de réinstallation.

Elle comporte en annexe un cahier des charges et un état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération.

Article R 88.

L'Etat ou la Commune doit mettre en demeure les propriétaires de bâtiments à démolir ou à remettre en état, à prendre connaissance du dossier de rénovation dans les bureaux de la Commune, la Communauté rurale ou l'organisme chargé de la rénovation et de faire connaître dans un délai de trois mois, s'ils acceptent ou non de participer à l'opération. Ce dossier comprend notamment les plans, devis descriptifs et estimatifs des travaux, copies des décrets, arrêtés et convention visés aux articles précédents.

Article R 89.

La mise en demeure visée à l'article R 88 est faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le destinataire ne la reçoit pas ou si, l'ayant reçue, il ne fait pas connaître sa décision dans le délai de trois mois, la mise en demeure est adressée pour son compte, au curateur aux successions et biens vacants qui est chargé de ses intérêts dans toutes les circonstances prévues au présent Code, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le curateur aux successions et biens vacants doit faire connaître sa décision dans le délai de deux mois.

Article R 90.

A défaut de réponse dans les délais indiqués ci-dessus, l'offre de participation est considérée comme ayant été rejetée.

Article R 91.

Un contrat de participation est passé après la prise de l'arrêté visé à l'article R 86 par l'Etat, la commune ou l'organisme chargé de la rénovation avec les propriétaires intéressés. Le contrat précise si les propriétaires décident de réaliser eux-mêmes sur leurs immeubles, les travaux décrits par ledit arrêté, ou d'en confier la réalisation à la collectivité concernée ou à l'organisme chargé de la rénovation.

Article R 92.

Les contrats de participation sont approuvés pour le compte de l'Etat par le représentant de l'Etat et par le Maire pour le compte de la commune.

Article R 93.

Les contrats de participation doivent prévoir, dans le cas où l'opération doit être abandonnée en tout ou partie, les modalités selon lesquelles, l'Etat, la Commune ou l'organisme chargé de la rénovation pourra se libérer envers les bénéficiaires de la créance citée à l'article 94 et suivants.

Article R 94.

En vue notamment de sa réévaluation éventuelle à l'issue de l'opération, la créance visée à l'article 27 alinéa 2 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, est exprimée sous forme d'une équivalence en carré d'une surface bâtie de référence, déterminée par le représentant de l'Etat, après étude par les services des Ministres chargés des domaines et de l'urbanisme. Elle est représentée par un titre qui revêt la forme nominative et porte intérêt à dater du jour de la prise de possession de l'immeuble par la commune ou l'organisme chargé de la rénovation, à un taux fixé le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances. Ce taux est égal au taux d'escompte majoré d'un point.

Lorsque la créance se transforme en un droit de propriété sur un immeuble bâti, elle cesse de porter intérêt au jour de l'entrée en jouissance de ce bâtiment.

Article R 95.

La créance est éteinte, à concurrence de son montant éventuellement réévalué, par la remise à son titulaire, au choix de ce dernier et en fonction des disponibilités :

soit d'un droit de propriété sur des immeubles de même nature construits dans le périmètre de l'opération par l'Etat ou l'organisme chargé de la rénovation ;

soit d'actions ou de parts d'une société de construction ou d'aménagement existante ou à constituer à la demande des intéressés ;

soit d'un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou en groupe avec d'autres propriétaires de l'îlot, construira dans les délais et conditions qui lui seront impartis un des immeubles prévus au programme de reconstruction.

Les contestations relatives à l'estimation des droits attributions au bénéficiaire de la créance sont réglées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 96.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des domaines, précisera en tant que de besoin, les conditions d'application des dispositions ci-dessus relatives au contrat de participation.

Article R 97.

Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles qui doivent être démolis dans le cadre l'opération de rénovation, ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature.

Lorsqu'aucun local n'a pu être proposé à bail ou quand ces derniers ont refusé la proposition qui leur est faite, il leur est dû une indemnité représentative de fonds dans les conditions indiquées par l'article 31 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent décret code.

Section II. - La Restructuration et la Régularisation foncière.

Article R 98.

La restructuration et la régularisation foncière sont des opérations d'urbanisme effectuées dans les quartiers non lotis des zones à rénovation urbaine.

Ces opérations, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, sont définies dans le décret n° 91-748 du 29 juillet 1991.

Le plan de restructuration est soumis à l'avis du conseil municipal ou rural concerné et à celui du comité régional ou départemental d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie.

Article R 99.

Le Plan de restructuration est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre III. Secteurs sauvegardés et restauration immobilière.

Section I. - Section sauvegardés.

Article R 100.

Des secteurs dits secteurs sauvegardés lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, écologique, culturel ou de nature à justifier la conservation, peuvent être créés par décret si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu.

La création des secteurs sauvegardés peut être proposée par la commission supérieure des secteurs sauvegardés visée à l'article R 21 ou par les conseils municipaux ou ruraux intéressés.

Article R 101.

Un décret délimite le secteur, prescrit l'établissement du plan de sauvegarde, institue, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, les mesures de sauvegarde nécessaires.

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

Article R 102.

A compter de la délimitation du secteur sauvegardé jusqu'à l'approbation par décret du plan de sauvegarde, les demandes d'autorisation de construire concernant les immeubles situés dans le secteur sont soumises à l'avis du service du Ministère chargé de l'architecture des secteurs sauvegardés.

Ce service fait connaître son avis dans le délai d'un mois. Si le service chargé de l'architecture des secteurs sauvegardés estime que l'autorisation de construire doit être soumise à l'observation de certaines conditions, l'autorisation de construire est délivrée en énonçant les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles et pour lesquels l'autorisation de construire n'est pas exigée, sont soumis à l'autorisation préalable de l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire.

Les demandes d'autorisation préalable sont instruites dans les conditions indiquées à l'alinéa 1 et à l'alinéa 2 du présent article. *Article R 103.*

L'instruction du plan de sauvegarde est conduite sous l'autorité du représentant de l'Etat ou de la collectivité sur le Territoire duquel est situé le secteur à sauvegarder.

Article R 104.

L'instruction et l'approbation du plan de sauvegarde se font dans les mêmes conditions que celles prévues pour les plans d'urbanisme de détails.

Article R 105.

Après avis de la commission supérieure des secteurs sauvegardés, le plan éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, est approuvé par décret.

Article R 106.

Toute démolition d'immeubles compris dans un secteur sauvegardé est soumise à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après accord du Ministre chargé des Monuments et Sites historiques, conformément à l'article 79, à l'alinéa 5 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Article R 107.

Le plan de sauvegarde comprend :

le rapport de présentation qui indique notamment les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte ;

les documents graphiques qui indiquent et font apparaître notamment les prescriptions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain dans lequel se trouvent les immeubles bâti qui ne doivent pas faire l'objet de démolition et de modification ;

le règlement qui fixe les règles et servitudes d'utilisation du sol.

Article R 108.

Le plan de sauvegarde, approuvé par décret, remplace tout ou partie du plan d'urbanisme en vigueur qui s'applique au secteur concerné et, particulièrement, aux immeubles classés ou inscrits sur la liste des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes et compris dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Les travaux prévus au plan et concernant les édifices classés ou inscrits sur la liste des monuments historiques sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la

conservation des monuments historiques. *Article R 109.* Après approbation par décret du plan de sauvegarde, les demandes d'autorisation de construire concernant les immeubles compris dans le secteur sauvegardé sont soumises aux services du Ministère chargé de l'Architecture des secteurs sauvegardés qui donnent, dans le délai d'un mois, leur avis sur la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde.

Si l'avis est défavorable ou s'il comporte des conditions, l'autorisation de construire est soit refusée, soit assortie de ces conditions.

Article R 110.

En cas de difficulté sur la portée des dispositions contenues dans le plan de sauvegarde, les services du Ministère chargé de l'Architecture des secteurs sauvegardés sont consultés.

Article R 111.

La modification du plan de sauvegarde a lieu dans les formes prescrites pour son établissement.

Il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête, lorsque les modifications sont de faible importance.

Section II. - La restauration immobilière.

Article R 112.

Les demandes d'autorisation de construire concernant les immeubles à restaurer sont soumises aux services des Ministères chargés de l'Architecture et des Monuments historiques qui donnent leurs avis dans le délai d'un mois.

Si l'avis est défavorable ou s'il comporte des réserves, l'autorisation de construire est soit refusée, soit assortie à ces réserves.

Article R 113.

Les travaux de restauration sont réalisés conformément aux règles en vigueur pour la préservation des immeubles présentant un intérêt historique esthétique ou culturel, notamment la loi n° 71-12 du 25 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et son décret d'application n° 73-746 du 8 août 1973 ainsi que toute réglementation subséquente.

Chapitre IV. - Remembrement urbain

Article R 114.

Les zones spéciales d'aménagement peuvent prendre notamment la forme de remembrement conformément à l'article 19 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Le plan d'urbanisme ou l'acte l'instituant fixe les limites de la zone devant faire l'objet de remembrement.

Article R 115.

Les zones de remembrement sont dotées d'un Plan d'urbanisme de détails approuvé dans les conditions prévues par le présent code.

Le Plan d'Urbanisme de détails, ou à défaut un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines pris après l'approbation de ce plan, fixe la date d'ouverture des opérations de remembrement.

La date d'ouverture des opérations de remembrements est publiée au Journal officiel et dans un Journal d'annonces légales en raison de trois insertions dans les numéros différents. Elle est également affichée à la mairie de la commune ou au chef lieu de la communauté rurale et diffusée à travers les médiats.

Mention de la date d'ouverture des opérations de remembrement est portée au livre foncier sur réquisition « du commissaire au remembrement » visé à l'article suivant.

Article R 116.

Les opérations de remembrement sont placées sous l'autorité d'un fonctionnaire appelé « commissaire au remembrement » désigné par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines..

« Le commissaire au remembrement » peut être assisté d'agents mis à sa disposition par les mêmes ministres.

Article R 117.

Sur réquisition du commissaire au remembrement, il est procédé à l'immatricule des terrains non immatriculés compris dans la zone.

Article R 118.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la date d'ouverture des opérations de remembrement au Journal officiel, le Commissaire au remembrement établit :

un dossier foncier de la situation existante faisant ressortir les parcelles avec l'indication de leur surface et de leur propriétaire ainsi que les droits réels qui les affectent.

Lorsqu'il s'agit de parcelles comportant des constructions, aménagements, plantations ou cultures le dossier est complété par un état des lieux dressé après convocation notifiée aux propriétaires notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier :

Un dossier de remembrement comprenant :

a) Un nouveau plan parcellaire établi sur la base du Plan d'urbanisme de détails, avec l'indication des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts ou aux aménagements collectifs ainsi que des servitudes d'urbanisme à imposer ;

- b) Un calcul des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts et aux aménagements collectifs ;
- c) Un état nominatif faisant ressortir l'attribution aux propriétaires des parcelles anciennes des lots résultant du nouveau plan parcellaire avec l'indication de la superficie attribuée ;
- d) Une étude financière faisant ressortir pour chaque propriétaire y compris l'Etat, à la date d'ouverture des opérations.

La valeur du terrain dont il était propriétaire et, éventuellement, des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont il sera dépossédé du fait du remembrement, calcul en fonction de leurs possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du Plan d'urbanisme de détails qui sert de base à l'opération ;

la valeur du lot qui lui est attribué, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement qui ne peut dépasser 35% de la superficie initiale ;

éventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débit ou créancier envers l'Etat.

Article R 119.

Le dossier visé à l'article R 118 est soumis à l'enquête publique dans les bureaux du commissaire au remembrement par décision conjointe des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

Article R 120.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier, accompagné des observations recueillies, est soumis à l'avis du comité régional d'urbanisme élargi au représentant des propriétaires de la zone.

Le commissaire au remembrement exerce les fonctions de rapporteur devant ledit comité.

L'avis du comité est consigné dans un procès-verbal annexé au dossier. *Article R 121.*

Après l'exécution des formalités prévues aux articles R 119 et R 120, le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière, annexés éventuellement modifiés, sont arrêtés conjointement par les Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines. Ampliation est notifiée, suivant lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal par le commissaire au remembrement, aux propriétaires concernés notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier.

Si le propriétaire ne reçoit pas la dite notification, celle-ci est adressée pour son compte au curage aux successions et biens vacants, qui est chargé de ses intérêts comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 122.

Le dossier de remembrement est ensuite déposé au greffe du tribunal régional.

A la diligence du greffier en chef, un avis constatant l'exécution de ce dépôt est publié dans les conditions prévues à l'article R 115. Ledit avis mentionne que les oppositions pourraient être reçues à ce greffe dans le délai de trois mois à compter du dépôt. Les oppositions ne peuvent être fondées que sur l'omission ou la violation d'une des formalités prévues au présent chapitre.

Article R 123.

Après l'expiration du détail prévu à l'article précédent, le tribunal régional rend un jugement en dernier ressort, rendant exécutoire le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière annexés, après avoir vérifié que les formalités prévues par le présent article ont été respectées, et statué sur les oppositions. Ledit jugement est notifié aux propriétaires.

Dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle, si aucun recours n'est intervenu, ou après le jugement des recours formulés, le jugement est publié par extrait au Journal officiel.

Le jugement entraîne le transfert de propriété conformément au plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière annexés. Ce transfert intervient un jour franc après la publication de l'extrait du jugement au Journal officiel.

Article R 124.

Les contestations sur la propriété d'un immeuble compris dans le périmètre du remembrement ou sur les droits y attachés ne font pas obstacle au déroulement de la procédure prévue aux articles R 119 à R 122.

Article R 125.

Dans le délai d'un mois suivant le transfert de propriété, tout titulaire de droit réel ou le cas échéant, pour le compte de ces derniers, le curateur aux successions et bien vacants, qui estimerait avoir subi un préjudice du fait du remembrement, soit du fait de la diminution de la valeur de ses droits, doit introduire une demande d'indemnité.

Il est statué sur cette demande comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique compte tenu de la plus-value résultant du remembrement.

Article R 126.

A compter de la date d'ouverture des opérations de remembrement jusqu'à la publication du jugement rendant exécutoire le plan parcellaire, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans l'accord préalable et écrit du commissaire au remembrement.

Tous les actes relatifs aux parcelles incluses dans le périmètre du remembrement doivent mentionner l'existence d'une procédure de remembrement, faute de quoi la responsabilité du propriétaire ou du locataire est engagée vis-à-vis du cocontractant de bonne foi.

Article R 127.

Les titres fonciers concernant la zone de remembrement sont annulés à la date de transfert de propriété. De nouveaux titres fonciers sont établis dans les plus brefs délais aux frais du Trésor par les services du cadastre et de la conservation de la propriété foncière. Ils reproduisent toutes les mentions figurant sur les titres qu'ils remplacent sous réserve de l'application des articles R 130 et R 131.

Article R 128.

Le jugement rendant exécutoire le plan parcellaire vaut, selon le cas, classement et déclassement dans le domaine public.

Article R 129.

Les droits réels autres que les servitudes s'exercent de plein droit sur les parcelles attribuées en remplacement des anciennes parcelles ou sur la soulte attribuée éventuellement.

Article R 130.

Les servitudes existant au profit ou à l'exception de celles qui cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user, et de celles qui affectent un fonds incorporé au domaine public.

Il en est tenu compte pour le calcul des valeurs des nouveaux lots.

Article R 131. Le locataire d'une parcelle atteinte par le remembrement a le choix d'obtenir les effets du bail sur la parcelle attribuée au bailleur ou la résiliation du bail sans indemnité. Il doit notifier ce choix au bailleur et, le cas échéant, au Conservateur de la Propriété foncière, sur simple réquisition dans le mois suivant le transfert de propriété, faute de quoi le bail est réputé se poursuivre sur la nouvelle parcelle.

Article R 132.

La somme due par l'Etat est payée aux ayants droit ou consignée au profit de ceux-ci à la Trésorerie générale dans les deux mois de l'expiration du délai imparti à l'article 122, à peine d'intérêt moratoire, à un taux fixé, le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances, ce taux est égal au taux d'escompte majoré d'un point.

La somme due à l'Etat est payable à la Caisse du Receveur des Domaines dans les mêmes conditions que celles visées à l'alinéa précédent.

Chapitre V. - Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C).

Article R 133.

Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment en vue de la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, et de services.

Elles font l'objet au préalable d'un plan d'urbanisme de détails.

Si le plan directeur d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu, la zone d'aménagement concerté est instituée par décret sur le rapport conjoint du Ministre chargé de l'urbanisme et du Ministre chargé des domaines.

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

Article R 134.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale prennent l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté.

Le maire ou le président du conseil rural fait procéder à l'établissement d'un dossier de création de qui sera soumis, pour approbation, au représentant de l'Etat avant mise à la disposition du public.

Lorsque l'opération est entreprise par l'Etat ou lorsque la zone concerne plusieurs communes et agglomérations, le représentant de l'Etat établit le dossier de création et conduit l'opération conformément aux dispositions du présent Code.

Le dossier de création comprend :

un rapport justificatif de la faisabilité de l'opération avec l'indication du mode de réalisation de l'opération ;

un plan de situation et un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;

le plan d'urbanisme de détails en vigueur dans la zone ou à défaut le projet de plan d'urbanisme de détails de la zone.

Article R 135.

Le dossier de création est mis à la disposition du public par décision de l'autorité l'ayant établi, pendant un délai de deux mois conformément à l'article 40 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Cette décision précise :

la date à compter de laquelle a lieu cette mise à la disposition du public ;

les lieux et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Article R 136.

L'instruction et l'approbation du dossier de création obéissent aux mêmes conditions que celles des autres plans d'urbanisme.

Article R 137.

Le dossier de création modifié éventuellement pour tenir compte des avis et observations, est approuvé par décret. Ce décret crée la zone d'aménagement concerté, en délimite le périmètre, indique le mode de réalisation choisi et institue les mesures de sauvegarde nécessaires prévues à l'article 10 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code.

Le décret créant la zone d'aménagement concerné vaut déclaration d'utilité publique pour son exécution.

Article R 138.

Selon le mode de réalisation choisi, d'aménagement et l'équipement de la zone peuvent être conduits soit directement par l'Etat, la commune ou la communauté rurale, soit être confiés par l'Etat, la commune ou la communauté rurale à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Article R 139.

L'Etat, la commune, la communauté rurale ou l'organisme concerté doivent mettre au point un dossier de réalisation comprenant :

- a) le projet de plan d'aménagement ;
- b) le programme et l'échéancier des équipements d'infrastructure et de superstructure à réaliser dans la zone.

Lorsque ce programme comporte des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à d'autres collectivités ou organismes publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

- c) Les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- d) les conditions de cession, d'attribution, de location ou de concession d'usage au profit des utilisateurs après la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement.

Article R 140.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale peuvent confier par convention la réalisation de l'opération à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

La convention se référant au dossier de réalisation, arrête le programme des travaux et indique notamment :

les obligations des parties concernées ;

le mode de contrôle exercé par l'Etat, la commune ou la communauté rurale sur le planning d'exécution des travaux, et les conditions financières de réalisation de l'opération ;

La convention comporte en annexe notamment les pièces faisant état de l'accord des autres collectivités locales ou organismes publics lorsqu'ils participent à l'opération.

Article R 141.

La convention passée éventuellement avec l'organisme chargé de l'opération est approuvée conformément aux dispositions du Code des Marchés publics.

Article R 142.

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque les travaux d'aménagement ont été réalisés. A cet effet, des procès-verbaux de réception des réseaux divers et équipements sont établis par les collectivités ou les organismes concessionnaires qui en ont la charge de gestion. L'établissement des procès-verbaux de réception doit avoir lieu à la fin de chaque tranche de travaux.

Article R 143.

La suppression d'une zone d'aménagement concerté est constatée par décret.

Article R 144.

La modification de l'acte créant une zone d'aménagement concerté a lieu dans les formes prescrites pour la création de cette zone.

Chapitre VI. - Lotissement.

Section I. - Dispositions générales.

Article R 145.

Constitue un lotissement, au sens du présent Code, l'opération ayant pour effet l'aménagement, l'équipement et la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou la mutation à titre gratuit ou pour des locations simultanées ou successives.

Article R 146.

La séparation en deux lots d'un immeuble constitue une simple division, son autorisation est soumise à une procédure simplifiée prévue à la section II ci-après.

Peut être admise au bénéfice de la même procédure, la division d'un immeuble en quatre lots au maximum.

Article R 147.

Les lotissements peuvent être entrepris :

soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs ;

soit en vue de l'implantation d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou touristiques ;

soit en vue de la création d'équipements publics ;

soit en vue de la création de jardins ou de cultures maraîchères et de pépinières.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l'exploitation, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat.

Article R 148.

L'autorisation de lotir est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction par ses services techniques compétents.

L'autorisation est délivrée au propriétaire ou à son mandataire.

Article R 149.

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

A défaut de tels plans, le projet ne pourra être autorisé que sur avis favorable du comité régional de l'urbanisme ou du comité départemental de l'urbanisme saisi conformément aux articles R 11 et R 18.

Section II. - Instruction des demandes d'autorisation de lotir.

Article R 150.

La demande d'autorisation de lotir est signée par le propriétaire ou par son mandataire. Elle comporte un dossier comprenant les documents suivants en vingt exemplaires :

1) un plan de situation ;

2) les plans faisant apparaître ;

les lots prévus ;

la voirie : l'emprise des voies carrossables ne pouvant être inférieure à huit mètres, les espaces verts, les aires de stationnement, l'alimentation en eau et électricité, l'évaluation des eaux et matières usées et tous ouvrages d'intérêt collectif ;

l'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots s'il y a lieu ;

les emplacements réservés à la mise en place des équipements commerciaux, artisanaux et tout équipement collectif répondant aux besoins des habitants, telles qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité et servi à en déterminer les caractéristiques ;

les raccordements s'il y a lieu, dans le cas de lotissements industriels, aux voies ferrées ou aux voies d'eau, l'alimentation énergétique et tous les ouvrages d'intérêt collectif.

Les documents graphiques doivent être établis à une échelle adéquate. 3) Un programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;

4) Un règlement ou cahier des charges fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, et les clôtures ;

5) Les statuts de l'association à constituer entre les acquéreurs en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces verts et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou le domaine de l'Etat ;

6) Un titre de propriété attestant la propriété du terrain à lotir par le demandeur ou son mandataire.

7) Ces vingt dossiers seront répartis comme suit :

Sept dossiers remis, au moment de l'instruction, aux services du cadastre, des domaines, de l'ONAS, de la Senelec, de la SONES, des Travaux Publics et de la Collectivité locale concernée ;

Treize dossiers pour les ampliements après l'approbation du lotissement.

Article R 151.

La demande est déposée auprès des services du Ministère chargé de l'urbanisme territorialement compétents.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service ou son représentant ou un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Article R 152.

Le Maire ou le Président du conseil rural est saisi, pour l'avis du conseil municipal ou du conseil rural intéressé, notamment si la création ou le développement du lotissement implique pour la Collectivité locale des dépenses supplémentaires. *Article R 153.*

En absence de plan d'urbanisme approuvé, le dossier est soumis à l'avis du comité départemental d'urbanisme pour les lotissements dont le nombre de lots est inférieur à cent. Le Comité Régional est saisi lorsqu'il n'existe pas de Comité Départemental d'Urbanisme ou lorsque le nombre de lots issus du lotissement est supérieur à cent.

Article R 154.

Les demandes d'autorisation de simple division doivent être accompagnées d'un dossier comprenant :

- un plan de situation ;
- un plan de lots prévus ;
- un titre de propriété ;
- le projet d'acte translatif de propriété.

Article R 155.

L'autorisation de simple division est délivrée par le Directeur chargé de l'Urbanisme, ou le représentant de l'Etat territorialement compétent, après instruction par le service du Ministère chargé de l'Urbanisme.

Section III. - De l'octroi de l'autorisation de lotir et de ses conséquences.

Sous-section I. - Dispositions générales.

Article R 156. Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.

Article R 157.

L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation, notamment si le terrain est exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, et si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme en vigueur dans le périmètre où se trouve le terrain à lotir ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale en raison de son intérêt écologique. Elle peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation par la collectivité locale ou l'Etat d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions protégées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain. Elle peut également être refusée pour tout autre motif d'intérêt public. Si la décision rejette la demande, ou si elle est assortie de condition ou réserve, elle doit être motivée.

Article R 158.

L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et le bénéficiaire des lots doivent se conformer et fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il peut subordonner la validité de l'autorisation aux modifications qu'il prescrit aux conditions techniques présentées par le demandeur, ou au projet de règlement visé à l'article R 15, 4° ci-dessus.

Article R 159.

L'autorisation de lotir impose :

l'exécution par le lotisseur des travaux nécessaires à la validation du lotissement comme il est indiqué à l'article R 158 ;

la cession gratuite à l'Etat ou aux collectivités publiques des emprises nécessaires à la voirie et aux équipements publics correspondants au besoin du lotissement et rendus nécessaires par sa création, après l'achèvement des travaux ;

l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction d'équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation. Ces aspects restent la propriété du lotisseur et ne peuvent être cédés que pour l'usage prévu ;

la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou de l'Etat ;

la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires aux caractères du lotissement ;

l'étude d'impact environnemental.

Article R 160.

La décision doit être notifiée au lotisseur dans un délai de trois mois à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou des renseignements ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal. Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze jours.

Le délai ci-dessus est porté à six mois lorsqu'il a été prescrit une enquête publique ou lorsque le lotissement projeté est situé dans un département qui ne dispose pas de service d'urbanisme.

Article R 161.

Lorsque la décision n'a pas été notifiée dans le délai prévu à l'article R 160, le demandeur peut saisir l'autorité compétente pour statuer, par lettre recommandée avec avis de réception postal, ou adresse copie au Ministère chargé de l'Urbanisme.

Si dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa ci-dessus, aucune notification n'est intervenue, la décision est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires ; l'avis de réception postal faisant foi.

Article R 162.

A la suite de l'approbation du lotissement, la réception des dossiers se fera comme suit :

deux exemplaires au lotisseur ;

un exemplaire au service du représentant de l'Etat ;

un exemplaire à la mairie de la commune ou au siège du conseil rural où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public ;

deux exemplaires au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier ;

deux exemplaires à la direction de l'urbanisme ;

deux exemplaires à la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du sol ;

un exemplaire au service du cadastre ;

un exemplaire à la conservation de la propriété foncière ;

un exemplaire aux archives.

Article R 163.

La vente ou location des terrains compris dans un lotissement, ainsi que la délivrance de l'autorisation de construire ne peuvent être effectuées qu'après l'obtention de l'autorisation de lotir et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par cette autorisation.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, l'action de nullité des ventes ou location est poursuivie devant le tribunal par l'autorité administrative, les acquéreurs de lots ou les locataires sans préjudice de tout dommage, intérêt ou restitution.

Article R 164.

Pour toutes ventes ou locations de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir délivre, sans frais et en double exemplaires, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le présent chapitre et l'exécution des prescriptions imposées dans l'autorisation de lotir. La requête du lotisseur devra être accompagnée d'un plan d'implantation du lotissement portant le visa de contrôle du service du Cadastre.

Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte. La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

Sous- section II. - Dispositions relatives aux lotissements à usage de jardins ou à usage maraîcher.

Article R 165.

En cas de lotissement à usage de jardins ou à usage maraîcher, l'interdiction d'édifier les constructions doit faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des promesses et actes de vente ou de location et signée le ou par les acquéreurs ou locataires successifs.

Article R 166.

L'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'autorisation de lotir.

Sous-section III. - Prescriptions applicables aux lotissements à caractère définitif.

Article R 167.

L'autorisation impose au lotisseur l'exécution complète des travaux de viabilité en ce qui concerne notamment :

les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;

l'implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ;
la voirie ;

la distribution d'eau ;

l'évacuation et le traitement d'eaux usées, le raccordement aux réseaux locaux s'ils existent ;

à défaut le système d'assainissement retenu ;

la réalisation d'aires de stationnement et d'espaces verts.

Sous-section IV. - Prescriptions applicables aux lotissements à caractère évolutif.

Article R 168.

Les lotissements à caractère évolutif peuvent être autorisés seulement dans des zones où sont prévues des habitations économiques. Ces lotissements requièrent une viabilisation sommaire des parcelles répondant aux normes élémentaires, notamment de voirie, d'assainissement et de salubrité.

Les travaux de viabilisation à la charge du lotisseur concernent notamment :

les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;

l'implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ;

la réalisation de voies bitumées pourra être exigée pour certaines routes d'accès ou certains axes principaux du lotissement ;

éventuellement la réalisation d'un système d'assainissement individuel adapté ;

la délimitation des aires de stationnement et, d'espaces verts.

Sous-section V. - Prescriptions applicables à la restructuration.

Article R 169.

La procédure de restructuration et de régularisation foncière est organisée dans les limites des zones de rénovation urbaine.

Article R 170.

La restructuration est réalisée dans les quartiers non lotis, vétustes ou insalubres. Les futurs bénéficiaires de parcelles, organisés en association, participent à l'élaboration du plan de restructuration et à l'exécution de l'opération dans les conditions définies par le présent Code.

Ces plans de restructuration requièrent une viabilisation sommaire répondant aux normes élémentaires notamment de voirie, d'assainissement et, de salubrité. Le niveau d'équipement est déterminé en fonction de la participation financière des bénéficiaires de parcelles et de contribution de la collectivité concernée.

Les travaux de viabilisation comportent notamment :

l'amélioration de l'environnement notamment par le drainage des eaux pluviales et de la plantation des arbres ;

l'amenée ou le complètement, au besoin, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement des eaux usées ;

éventuellement des travaux de nivellement et de terrassement des voiries après dégagement si nécessaire ;

éventuellement la réalisation des voies en bitume, pavées ou latérite selon l'option choisie.

Article R 171.

Pour chaque type de plan de restructuration, des prescriptions complémentaires relatives au niveau d'équipement pourront être spécifiées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre VII. Espaces Verts Urbains.

Section I. - Dispositions Générales.

Article R 172.

Les plans d'urbanisme doivent prévoir des espaces verts et des places publiques pour permettre à chaque habitant de la ville de disposer d'un environnement approprié pour satisfaire ses besoins récréatifs et avoir une respiration saine. *Article R 173.*

Les plans joints au dossier de demande d'autorisation de lotir doivent faire apparaître les emplacements réservés à la création d'espaces verts correspondant aux besoins du lotissement : jardins, aires de jeux, plantations d'accompagnement des voies de circulation tels que définis par l'article 16 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Ces plans sont accompagnés d'une note indiquant les conditions dans lesquelles seront aménagés les espaces verts. *Article R 174.*

Des coulées de verdure seront aménagées de part et d'autre des autoroutes et voies à grande circulation, dans les limites de l'entreprise.

Article R 175.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés sur une distance inférieure à dix mètres à partir du franc-bord de la chaussée de l'autoroute. Les arbres de haute tige sont les arbres dont la hauteur de la tige atteint deux mètres.

Les arbustes doivent être plantés à un mètre du franc-bord de la chaussée de l'autoroute et maintenus à une hauteur maximum d'un mètre par un entretien régulier.

Article R 176.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés le long des voies de chemin de fer à moins de six mètres à partir du franc-bord de la voie ferrée sur les tronçons rectilignes et de vingt mètres au niveau des courbes de la voie ferrée.

Article R 177.

Dans les zones urbaines, les arbres de haute tige ne doivent être plantés le long des voies de circulation qu'à une distance supérieure ou égale à trois mètres à partir de la limite des propriétés.

Si l'emprise de la voie de circulation est telle qu'il est impossible d'observer cette réglementation, la distance peut être ramenée à deux mètres.

Article R 178.

Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés le long des limites mitoyennes qu'à une distance supérieure ou égale à deux mètres. Le non-respect de cette distance réglementaire entraîne la suppression des arbres à la demande du voisin lésé, et ceci, aux frais de celui qui les a plantés.

Article R 179.

Les personnes physiques ou morales peuvent entreprendre des actions de plantation en milieu urbain, pourvu que ces plantations soient conformes à la réglementation en vigueur.

Article R 180.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations notamment sur la longueur de la façade de l'immeuble à construire.

Lorsqu'il s'agit d'installations ou de bâtiments à usage industriel, cette autorisation peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul suffisante pour la création d'espaces verts.

Article R 181.

La suppression d'arbres ou de plantations pour l'édification ou la modification d'une habitation, d'un immeuble quelconque ou de tout autre ouvrage, est interdite sauf autorisation préalable de l'autorité compétente.

Lorsque la suppression d'arbres est autorisée, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut exiger en tant que de besoin, la plantation par le constructeur d'un minimum d'arbres de remplacement.

Article R 182.

Les propositions de déclassement d'espaces verts et les projets d'aménagement notamment de jardins publics, de places publiques, d'aires de jeux, de pelouses de stades, de coupures vertes et des plantations d'accompagnement des voies de circulation, sont soumis à l'avis des services chargés des espaces verts urbains. Les projets d'aménagement d'espaces verts font l'objet d'un dossier qui comporte notamment :

un plan de situation du terrain et un plan de masse ;

l'indication des essences des plantations qui seront utilisées ;

le programme de réalisation et tout autre document nécessaire à l'étude du projet et sa mise en œuvre.

Section II. - Utilisation des espaces verts urbains.

Article R 183.

L'accès des espaces verts urbains est interdit aux animaux, à l'exception de ceux tenus en laisse.

Article R 184.

L'accès des espaces verts urbains est interdit aux véhicules automobiles, hippomobiles, à l'exception des voitures de jeux pour enfants et des appareils de locomotion des invalides.

Article R 185.

Les jeux et activités de nature à gêner la tranquillité ou susceptibles de provoquer des dommages corporels aux usagers des parcs, jardins publics, places publiques, sont interdits de même que l'utilisation de tous projectiles conformément à la réglementation en vigueur.

LIVRE II. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUCTION.

TITRE I. - LE CERTIFICAT D'URBANISME.

Article R 186.

La demande de certificat d'urbanisme précise la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande. La demande est accompagnée d'un extrait de plan cadastral, d'un plan du terrain et d'un plan de situation permettant de le localiser.

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires.

Article R 187.

La demande est déposée à la mairie, ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée. Lorsque la commune ou la communauté rurale ne dispose pas de service d'urbanisme, la demande peut être déposée au service de l'urbanisme de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour le compte de la collectivité concernée. La date de dépôt de la demande est constatée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Article R 188.

Le chef du service de l'urbanisme procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à l'instruction de la demande. Il saisit, le cas échéant, les autres services concernés.

Article R 189.

Le certificat d'urbanisme est délivré, après instruction, par le service chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande, par le maire ou le président du conseil rural.

Par délégation de l'autorité compétente pour statuer, le certificat d'urbanisme peut être délivré par le Chef de service ayant instruit le dossier.

Article R 190.

Le certificat d'urbanisme indique :

les prescriptions d'urbanisme applicables au terrain ;

les servitudes d'urbanisme affectant le terrain ;

la destination de la zone où se situe le terrain. *Article R 191.*

Conformément à l'article 67 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, la durée de validité du certificat d'urbanisme est de six mois. Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une durée de trois mois sur la demande de l'intéressé présentée un mois avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions administratives de tous les ordres applicables au terrain n'ont pas évolué. La prorogation prend effet à la date de décision de prorogation.

Article R 192.

Dans le cas où le terrain ne peut pas être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en énonce les motifs tirés des dispositions et servitudes d'urbanisme.

Article R 193.

Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation de réaliser sur le terrain une construction ou une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en fait état.

Article R 194.

Un arrêté interministériel fixe le modèle et la taxe du certificat d'urbanisme.

TITRE II. - DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

Sous-Titre I. - Dispositions générales et administratives.

Chapitre premier. - Dispositions générales.

Article R 195.

Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et communes comme aux personnes privées.

Toutefois, pour les services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Sur tout le Territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d'artisanat, les établissements classés ainsi que les constructions à édifier dans un site classé, sont soumis à l'autorisation de construire. En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagement aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d'ouverture au public, cette autorisation peut être retirée si les prescriptions sus mentionnées cessent d'être observées.

La même autorisation est accordée pour les modifications apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre, les surélévations, ainsi que les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants.

Article R 196.

L'instruction de l'autorisation de construire est faite sur la base :

des règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme applicables à l'emplacement considéré, en particulier celles qui concernent le prospect, le coefficient d'occupation du sol,

la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans l'environnement ;

des normes en vigueur en matière d'espaces verts, de parking, d'équipements collectifs privés ou publics et d'efficacité énergétique des bâtiments ;

des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène, de santé et d'environnement.

Article R 197.

Dans le respect des dispositions de l'article R 195, l'autorisation de construire est délivrée par le Maire ou le Président du conseil rural dans la commune ou la communauté rurale où la construction est envisagée après instruction par le service du Ministère chargé de l'urbanisme. L'autorisation de construire devient exécutoire après approbation du représentant de l'Etat.

Chapitre II. - De la demande d'autorisation de construire et de son instruction.

Article R 198.

La demande d'autorisation de construire est établie en sept exemplaires.

Elle est signée par la personne qui fait construire ou par son mandataire.

Le requérant doit joindre à sa demande un titre de propriété.

Article R 199.

Tous plans croupis, dessins, notes de calcul ou autres pièces techniques devront être signés par leurs auteurs réels, avec l'indication de leur qualité et de leur adresse.

Certains travaux font l'objet d'un recours obligatoire à un architecte conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article R 200.

Sont considérés comme dossiers ordinaires :

les dossiers individuels émanant des coopératives d'habitat ;

les renouvellements d'autorisation de construire de dossiers ordinaires ;

les dossiers de demande d'autorisation de construire dont l'instruction peut se limiter aux services techniques du cadastre, des domaines et de l'hygiène.

Sont considérés comme dossiers complexes,

les immeubles de grande hauteur ;

les renouvellements d'autorisation de construire de dossiers complexes

les établissements industriels et artisanaux ;

les établissements dans les sites classés ;

les établissements recevant du public ;

tous dossiers de demande d'autorisation de construire dont l'instruction implique des services autres que ceux énumérés dans le cas des dossiers simples ci-dessus cités.

Article R 201.

Le dossier joint à la demande comprend les pièces suivantes en sept exemplaires :

1) la notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter.

Cette notice devra indiquer la nature, la qualité des matériaux employés les couleurs des façades afin de juger de l'aspect de la construction projetée.

Tout projet de construction et d'équipement d'un bâtiment public financé en totalité ou en partie par le budget de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un établissement public, ainsi que tout projet de construction et d'équipement d'un bâtiment recevant du public, devront, lorsque la dépense prévisible dépassera vingt millions de francs, comporter un programme de décoration artistique, conformément aux dispositions de la loi n° 68-02 du 4 janvier 1968 relative à la décoration des bâtiments publics ou recevant du public ;

2) le plan de situation sur lequel sera figuré l'emplacement destiné à recevoir la ou les constructions avec indication du numéro du titre foncier, du lot ou de la parcelle. Ce plan de situation devra, sous peine de rejet du dossier, permettre d'identifier le terrain sans ambiguïté ;

3) l'extrait de plan cadastral visé par le cadastre ;

4) le plan de masse coté dans les deux dimensions. Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement ;

5) les plans des façades et les plans de tous les niveaux et les coupes significatives.

Article R 202.

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d'immeuble existant, les plans doivent faire ressortir les parties suivantes :

partie existante à conserver ;

partie à construire ;

partie à démolir.

Article R 203.

La demande d'autorisation de construire et le dossier visé à l'article R 201 ci-dessus, sont déposés au moins en sept exemplaires, pour les constructions relatives aux établissements classés ou destinés à recevoir du public, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements à caractère industriel.

Article R 204.

La demande est déposée à la mairie ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Maire ou le Président du Conseil rural fait procéder à l'instruction du dossier par le service de l'Urbanisme, en rapport avec les services concernés.

La demande peut être déposée au service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour le compte de la collectivité locale concernée. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Chef du service ayant réceptionné le dossier, ou son représentant, ou par un avis de réception postale consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme précisera, en tant que le besoin, par arrêté, les modalités d'instruction des dossiers notamment le circuit et les services à consulter.

Article R 205.

Le constructeur peut obtenir un accord préalable sur les conditions générales du terrain, la densité de construire admise, au vu d'un dossier comprenant :

un plan de situation établi dans les conditions précisées à l'article R 201 ;

un plan à l'échelle de 1/200ème faisant apparaître les limites du terrain sur lequel, la construction est projetée ;

un programme sommaire faisant ressortir la nature de la construction envisagée (habitation, commerce, industrie) et précisant notamment dans le cas d'industrie, le classement au regard de la législation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Le constructeur peut, en outre obtenir un accord préalable sur l'implantation et le volume des bâtiments projetés au vu d'un plan de masse établi dans les conditions fixées à l'article R 201.

L'accord préalable est délivré par l'autorité compétente chargée d'octroyer l'autorisation de construire. Cet accord ne préjuge nullement de l'octroi ou du refus de l'autorisation de construire. Toutefois, celle-ci ne peut être refusée en considération des caractéristiques du projet qui ont fait l'objet dudit accord préalable.

Chapitre III. - De la décision prise sur la demande d'autorisation de construire et de ses conséquences.

Article R 206.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de vingt huit jours calendaires pour les dossiers ordinaires et quarante jours calendaires pour les dossiers complexes à compter de la date du dépôt de la demande.

Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés, ces délais courent à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Pour respecter les délais évoqués ci-dessus les dispositions suivantes sont appliquées :

utilisation d'une liste standard de pièces administratives pour faciliter le contrôle du dossier. Il devient un élément constitutif de la demande d'autorisation de construire que tout requérant doit obligatoirement signer et déposer.

systematisation de la consultation simultanée des services techniques concernés étant donné que le dossier de demande d'autorisation de construire est déposé en sept exemplaires et permet dès lors, de transmettre un dossier à chaque structure (au besoin demander autant de dossiers nécessaires pour effectuer l'instruction des dossiers dans ce sens) ;

motivation des avis techniques émis par les services consultés (les avis émis par les services techniques, en réponses aux consultations instructeurs doivent être autant que possible motivés) ;

encadrement des différents intervenants dans des délais précis conformément à l'annexe deux du présent décret. Une circulaire du Premier Ministre fixe les dispositions à appliquer pour le respect des délais.

Article R 207.

Dans le cas où la décision n'a pas été notifiée dans les délais prévus à l'article 206 ci-dessus, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Faute par l'autorité compétente de notifier sa décision dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation de construire est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires, l'avis de réception postal faisant foi.

Article R 208.

L'autorisation de construire est délivrée par arrêté du maire ou du président du conseil rural sous réserve du droit des tiers et de l'administration.

Mention de l'autorisation de construire et de l'identité de son concepteur doivent figurer sur un panneau dressé sur le chantier par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée des travaux.

Article R 209. L'autorisation de construire ne peut être accordée que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et notamment aux règles fixées par les sous-titres II et III ci-après, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu au nivellement fixé par l'autorité compétente.

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour la modification de bâtiments situés sur un terrain où la construction est interdite, ou de bâtiments frappés de servitudes particulières et notamment d'alignement.

En ce qui concerne ces derniers, elle peut toutefois être accordée pour la modification de la partie qui n'est pas située en saillie sur l'alignement, lorsqu'il est reconnu par l'autorité compétente que le rescindement de ces bâtiments demeurera possible. Elle peut être accordée, d'autre part nonobstant les règles applicables en matière d'alignement, pour l'exécution des travaux destinés à conforter temporairement des bâtiments frappés de servitudes de reculement, s'il résulte des avis exprimés par les services compétents que l'élargissement de la voie ne pourra être effectivement réalisé au droit de l'immeuble considéré, avant au moins cinq ans à compter de l'octroi de ladite autorisation.

Article R 210.

La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations à réaliser aux frais de l'intéressé permettant d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules, et correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article R 211.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations à réaliser et à entretenir aux frais de l'intéressé et correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article R 212.

L'autorisation est refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou à caractère historique d'un quartier. Elle peut être refusée ou subordonnée à l'observation de conditions spéciales si ces constructions impliquent la réalisation par une collectivité publique d'équipements nouveaux non prévus. Si la décision rejette la demande ou si elle est assortie de conditions ou réserves, elle doit être motivée.

Article R 213.

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements public ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire peut subordonner la validité de celle-ci.

1) à la réalisation par le constructeur, des travaux de viabilisation notamment la voirie, l'alimentation en eau et en électricité, l'évacuation des eaux usées, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts ;

2) à la construction, selon un programme approuvé par l'administration, de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

3) à la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Ces diverses obligations sont stipulées dans l'autorisation de construire qui fixe, en outre, les délais de réalisation des conditions mentionnées ci-dessus et, si besoin est, les règles et servitudes d'intérêt général instituées.

Article R 214.

L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant trois ans.

Chapitre IV. - Exemptions.

Article R 215.

Sont exemptés de l'autorisation de construire sur l'ensemble du territoire national :

1) les travaux courants d'entretien, de réparation ou de ravalement de constructions existantes, à condition que ces travaux n'apportent aucune modification extérieure au caractère des dites constructions et qu'il ne s'agisse pas de peinture ou d'habillage de façade dans un but publicitaire ;

2) les travaux de construction de clôture d'une hauteur inférieure à deux mètres autres que celles qui bordent les grandes artères notamment ; les boulevards et avenues, les places publiques existantes ou projetées ;

3) les travaux urgents de caractère conservatoire prescrits par l'autorité compétente pour la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques longeant la voie ou la place publique lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité. *Article R 216.*

Sont également exemptés sur tout le territoire national ou dans certaines zones seulement, par arrêtés conjoints du Ministre chargé de l'Urbanisme et des autres Ministres intéressés, certains types de constructions ou de travaux déterminés en raison notamment de leur caractère militaire ou sécuritaire, ou de leur faible importance à condition qu'ils ne soient pas soumis par ailleurs à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.

Article R 217.

L'obtention de l'autorisation de construire reste exigée pour les constructions qui bénéficient d'une participation financière de l'Etat à quelque titre que ce soit.

Sous-titre II. - Dispositions techniques .

Chapitre V. - Dispositions relatives à l'emplacement, la desserte des terrains et à l'aspect des constructions.

Section I. - Règles concernant l'emplacement des terrains.

Article R 218. L'autorisation de construire est refusée si la construction doit être édifée sur un terrain exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement et éboulement ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale et en raison de son intérêt écologique, à l'exception des constructions liées à la nature de la zone.

L'autorisation de construire est refusée ou subordonnée à des conditions particulières si la construction doit être édifée dans un périmètre protégé en raison notamment de servitudes aéronautiques, radioélectriques ou phoniques.

Article R 219.

L'autorisation de construire est refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou situés à proximité de places ou parkings dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article R 220.

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour une construction destinée à l'habitation si elle est édifée à moins de :

- 1) cinquante mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes ;
- 2) vingt cinq mètres de part et d'autre des routes d'intérêt général (routes nationale, départementale ... ; voiries rapides urbaines).

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des agglomérations, pour dépendre, s'il en existe, des prévisions des plans d'urbanisme. Sera tenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée par le plan ou, à défaut, par la photographie aérienne.

Article R 221.

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées aux articles R 234 à R 238, les distances de cinquante mètres et de vingt cinq mètres étant réduites respectivement, à vingt cinq et vingt mètres à moins que le plan d'urbanisme en dispose autrement.

Article R 222.

Dans tous les cas, il est interdit à toute personne d'ériger, de construire, d'aménager, de creuser ou d'installer un ouvrage de quelque nature que ce soit avec pour effet un empiètement dans l'emprise d'une voie publique.

Article R 223.

L'autorisation d'empiètement est demandée par écrit et adressée au maire ou au président de la communauté rurale pour ériger, construire, aménager, creuser ou installer un ouvrage de quelque nature que ce soit qui aurait pour effet d'empiéter dans l'emprise d'une voie ou d'un terrain relevant d'une commune ou communauté rurale.

L'application de cette disposition ne fait pas obstacle au respect des obligations en matière de travaux de raccordement aux réseaux publics d'égout, d'eau, d'électricité ou de télécommunication.

La commune ou la communauté rurale pourra, par délibération, conclure une entente administrative avec le requérant suivant un rapport du service de l'Urbanisme visé par les services des travaux publics, de l'assainissement et de l'environnement.

La demande d'autorisation d'empiètement est assujettie à l'acquittement, à la charge du requérant, d'un droit de timbre dont le taux est établi suivant un barème établi par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Finances.

En ce qui concerne les voies du réseau classé et le domaine public, les demandes d'empiètement sont adressées au représentant de l'Etat dans le département qui pourra conclure, avec le requérant, une convention d'occupation provisoire établie par le service de l'Urbanisme.

Article R 224.

Conformément à l'article 336 de la loi n° 96-06 du Code des collectivités locales en ce qui concerne les affaires domaniales et d'urbanisme, la délibération du conseil municipal fait l'objet d'une approbation par le préfet du département. L'autorisation d'empiètement proscrit l'usage de matériaux de seconde main, résidus de vieille construction et, en tout état de cause, de torchis, planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l'amiante, etc.

L'autorisation d'empiètement est précaire et révocable à tout moment ; les ouvrages auxquels elle donne droit s'inscrivent dans l'harmonie du paysage architectural de la zone dont elles respectent l'esthétique mais doivent être facilement démontables.

Les permissions de voirie sont assimilées à des autorisations d'empiètement.

Article R 225.

Conformément au paragraphe 14 du 2ème alinéa de l'article 8 du Code des Contraventions, il est interdit à quiconque, à moins d'en avoir obtenu la permission selon les lois et règlements en vigueur, de transporter ou enlever, ni de faire transporter ou enlever aucune pierre, terre, sable, gravier, asphalte, ou autres matériaux quelconques, d'aucune voie ou espace public, qu'il s'agisse de trottoirs, parcs ou terrains quelconques appartenant à la collectivité publique.

Article R 226.

Conformément au premier paragraphe de l'article 10 du Code des Contraventions (loi n° 65-557 du 21 juillet 1965), il est défendu à toute personne d'embarrasser, obstruer, encombrer ou empiéter au moyen de quelques articles, effets ou véhicules quelconques, ou au moyen d'objets ou matériaux de quelque nature que ce soit, incluant gravats et sable, les voies publiques, rue, ruelle, trottoirs ou place publique et rendant par là difficile la desserte des terrains.

Article R 227.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, notamment le Code de l'Environnement, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues par les plans.

Article R 228.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la possibilité d'avoir de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées et si, considérant la nature géologique du sol et le régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 229. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés doivent être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Section II. - Règles concernant l'aspect des constructions.

Article R 230.

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises ; les terrains doivent en principe, être clos à l'alignement.

Lorsque l'établissement de clôture à l'alignement n'est pas exigé, un dispositif agréé par l'administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, soit par convenance du propriétaire, soit en exécution d'une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n'est close, revêtue soit en même matériaux que le trottoir s'il en existe un, soit en matériaux durs (dallage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin.

Elle devra être parfaitement entretenue. Les frais d'établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d'entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas et pour des raisons d'esthétiques, l'administration pourra exiger la construction à l'alignement théorique ou à l'alignement des immeubles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

Article R 231.

Indépendamment des indications particulières portées aux articles suivants, les plans d'urbanisme peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de reculement par rapport à l'alignement. Sauf dispositions contraires des plans d'urbanisme, du règlement ou du cahier des charges du lotissement, tous les immeubles ou clôtures situés à l'angle de deux voies publiques devront être implantés de telle sorte que la vue soit dégagée jusqu'à la hauteur du premier plancher, sur un angle correspondant à un pan coupé théorique de 5 mètres de longueur minimum à l'exclusion des immeubles frappés d'un règlement spécial de servitudes de portiques.

Article R 232.

Dans les secteurs où aucune disposition restrictive n'est imposée quant à l'implantation à donner aux constructions, les faces latérales de celles-ci pourront être établies, soit à toucher la limite séparative latérale des fonds, soit en aménageant une marge d'isolement par rapport à cette limite. Dans ce dernier cas, chaque construction devra se trouver à 2,50 mètres au minimum de la limite de la propriété.

Toutefois, chaque bâtiment d'habitation devra avoir au moins ses deux façades parallèles prenant air et jour directement.

Article R 233.

Le prospect en un point d'un périmètre de construction est la hauteur maximum permise relativement à la largeur de la rue considérée ou du retrait de fonds de cour imposé par le règlement particulier d'urbanisme de la zone où s'édifie la construction.

Article R 234.

Sauf prescriptions édictées par les plans d'urbanisme ou par des servitudes aériennes ou d'ordonnance architecturale, la hauteur maximum des façades des constructions est déterminée conformément aux articles R 235 à R 238 suivants.

Article R 235.

La hauteur de la façade « Prospect » édiflée sur une voie publique de largeur L est fixée par la formule $H = 1,3 L$, où L comprend aussi la marge de recul due à une servitude éventuelle ou à un retrait volontaire ($L = \text{largeur de base} + \text{retrait}$).

Cela correspond à dire que le gabarit des constructions « côté rue » (y compris les étages en retrait) sera toujours limité par une ligne de pente $1,3/L$, ayant son origine sur l'alignement opposé, à la côte du trottoir.

Article R 236.

La hauteur de la façade sur cour est définie par une ligne verticale de hauteur $H = 3L$ dans laquelle « L » représente la distance libre séparant la façade considérée de la ligne séparative de fonds. Cette distance pourra être précisée par le règlement particulier d'urbanisme des zones considérées.

Au dessus de la hauteur prévue H, des étages en un seul retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un gabarit déterminé par une oblique de pente de 2/1 partant du sommet de cette hauteur.

Article R 237.

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade, mais ne pourra dépasser de plus de deux (02) mètres la limite de la hauteur fixée pour l'axe de la façade.

Article R 238.

Tout bâtiment construit à l'angle de deux rues d'inégale largeur, peut, par exception, être élevé du côté de la rue la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large sur une longueur de façade en retour égale à une fois la largeur de la rue la plus étroite.

Cette longueur de façade sera mesurée à partir du point d'intersection de l'alignement du pan coupé théorique avec l'alignement de la voie la plus étroite ou pour les immeubles sur portiques, à partir du fond de portiques.

Dans certains cas, une étude de volume pourra être exigée.

Article R 239.

Les pignons, les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses ne pourront être laissés apparents en façade, quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que notamment les barriques, bidons développés, tôles usagées, est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction et sous réserve des dispositions de l'article R 240.

Article R 240.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les locaux annexes et communs tels que cuisines, débarras, bureaux, ateliers, hangars auront leurs parois et toitures en matériaux durs : maçonnerie, briques, béton, fer, agglomérés, acier inoxydable, aluminium, tuiles. Le bois pourra également être utilisé à condition d'avoir été ignifugé et subi une préparation anti-termite ;

ses conditions d'emploi devront correspondre aux spécifications techniques fixées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Dans toute l'étendue des zones soumises à l'obligation de l'autorisation de construire et à l'exception des secteurs réservés aux occupations provisoires, sont interdites toutes constructions et clôtures en torchis, planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l'amiante, etc.

Tous les bois qui seront utilisés dans les constructions en caves ou à rez-de-chaussée devront être imprégnés avant pose d'un produit anti-termite, non toxique, insoluble dans l'eau et d'action permanente prolongée (genre solignum, xylophène ou similaire).

Article R 241.

Les colorations adoptées pour les façades des maisons seront de préférence de tons clairs.

Dans certains secteurs l'autorisation de construire peut imposer, pour des raisons d'esthétique et d'ensemble, des tonalités déterminées.

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des peintures doit avoir lieu en tant que de besoin tous les dix ans pour les peintures à l'huile ou à base de silicate et tous les cinq ans pour les badigeons à la chaux.

Les travaux de peinture ou d'habillage de façade dans un but publicitaire sont interdits, sauf autorisation de l'autorité compétente.

Article R 242.

Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à dix mètres et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l'alignement une saillie de :

- a) quinze centimètres jusqu'à deux mètres cinquante de hauteur à partir du trottoir ;
- b) de vingt cinq centimètres à partir de deux mètres cinquante et jusqu'à trois mètres cinquante ;
- c) et à partir de trois mètres cinquante de hauteur, une saillie égale à 8/100 (huit centième) de la largeur de la voie avec un maximum d'un mètre cinquante .

Les balcons en saillie devront s'arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au maximum à soixante centimètres de la limite de la propriété.

Sont interdits : les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus du trottoir.

Article R 243.

Dans les voies frappées de servitudes de portiques, les restrictions suivantes sont apportées aux prescriptions de l'article R 228 précédent :

- a) aucune saillie n'est autorisée sur la hauteur des portiques ;
- b) aucun balcon n'est autorisé sur les voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Article R 244.

L'installation des tuyaux de chute de W-C sur les façades sur rue est interdite, il en est de même des conduits de fumée ou de ventilation à moins qu'il en soit tiré un parti décoratif dont l'Administration reste seule juge.

Article R 245.

Les dispositions des articles R 242, R 243 et R 244 inclus concernant les saillies sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de recul.

Article R 246.

Les étendoirs destinés au séchage du linge installés sur les terrasses ne doivent pas être visibles de la rue.

Article R 247.

Dans les conditions définies par la présente réglementation, la pose d'enseigne peut être soumise à autorisation. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l'autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire. Cette demande, visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne, est instruite par le service chargé de l'urbanisme.

A proximité d'un port ou d'aéroport, lorsqu'il s'agira d'enseignes lumineuses très élevées, cette demande est soumise à l'avis favorable du directeur de ce port ou du Directeur de l'Aviation civile.

Les enseignes lumineuses à occultation devront être munies du côté de la mer d'un écran les rendant invisibles d'un point quelconque du large.

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et leur point le plus bas se trouver à une hauteur minimum de trois mètres cinquante au-dessus du trottoir, leur débordement sur l'alignement ne sera pas supérieure à 1/10e de la largeur d'emprise de la rue avec un maximum d'un mètre cinquante.

Dans les zones urbaines, les enseignes ne doivent être placées le long des grandes voies de circulation qu'à une distance supérieure ou égale à cinq mètres du franc-bord de la chaussée et

cinq mètres à partir de la limite des propriétés ; elles doivent être disposées de façon à ne pas masquer l'activité des riverains.

Article R 249.

Il est interdit à quiconque de couvrir, d'enlever ou d'altérer de quelque manière que ce soit les plaques placées pour désigner les voies publiques et privées, parcs ou places publiques et les signaux et enseignes de circulation, y compris les plaques, signaux et enseignes posés par la collectivité publique.

A compter de l'entrée en vigueur du présent Code, les règles de publicité sur façade obéissent aux dispositions des articles ci-dessous.

Article R 250.

Est interdite la pose de publicité ou pré enseigne :

sur arbre ;

sur toiture ou terrasse ;

sur façade d'immeuble d'habitation comportant des ouvertures de plus de 0,50 m² ;

sur toiture ;

en biais ;

dépassant les limites du mur ou du toit ;

sur mât d'éclairage public ;

sur mât de transport électrique ;

sur clôture non aveugle ;

sur panneau de signalisation ;

devant fenêtre ou sur pignon contenant une ouverture supérieure à 0,50 m² ;

dépassant le bord supérieur d'un mur ;

dépassant les limites du mur ;

perpendiculaire sur un balcon ;

dépassant les limites du balcon ;

sur mât de signalisation.

Tout contrevenant à cette interdiction s'expose aux sanctions prévues par le titre II du livre III de la partie réglementaire du présent Code.

Article R 251.

Est soumise à déclaration préalable et taxée la pose de publicité ou pré enseigne :

sur clôture aveugle avec minimum 0,50 m entre le bas du panneau et le sol ; ne dépassant pas les limites de la clôture ;

dépassant du tiers de sa hauteur la clôture aveugle avec minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;

sur pignon contenant des ouvertures réduites, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;

sur mur (sous réserve de ne pas dépasser le bord supérieur du mur), à condition que la surface soit limitée à 12 m² avec une limite en hauteur arrêtée à 7,50 m entre le haut du panneau et le sol et une distance minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol.

Article R 252.

Sont soumises à autorisation et taxées :

toute enseigne publicitaire ou publicité sur toiture sous formes de lettres et signes découpés lumineux autoportants ;

toute enseigne en saillie ;

enseigne en toiture ou terrasse avec lettres découpées.

Article R 253.

Sont permis :

le cadre publicitaire placé à l'intérieur du commerce, derrière les vitrines ;

l'enseigne parallèle sur un balcon ne dépassant pas les limites du balcon ;

l'enseigne parallèle ;

l'affichage d'opinion ou libre ;

l'enseigne scellée au sol sous réserve qu'elle soit installée sur un domaine privé avec une hauteur limitée à 8 m ;

l'affichage municipal ;

l'affichage administratif.

Article R 254.

L'implantation des groupes électrogènes est formellement interdite dans l'emprise de la voie publique ; ils doivent être installés à l'intérieur des limites de propriété.

Article R 255.

Les auvents à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du point haut du trottoir, support compris.

Leurs saillies ne pourront, en aucun cas, excéder 3 m. La distance entre ces saillies et l'aplomb de l'arrête du trottoir ne pourra être inférieure à 0,50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques, ni les signaux lumineux de la circulation.

L'administration se réserve le droit d'exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou l'esthétique.

Article R 256.

Le maximum de saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée et d'aplomb de l'arrête du trottoir ne doit pas être inférieur à 0,50 m.

Toutes les parties accessoires des bannes doivent être arrêtées à 2,50 m au moins au dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure.

En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareil d'éclairage public ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation.

Article R 257.

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d'une voie publique ne pourront s'opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique, conformément aux dispositions du cahier des charges de la compagnie concessionnaire.

Chapitre VI. - Règles relatives à la construction

Article R 258.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire, à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou assujettie aux conditions particulières du règlement d'urbanisme.

L'autorisation de construire ou d'extension à une hauteur supérieure à un seuil fixe, est refusée en cas d'incidence sur la sécurité aérienne.

Article R 259.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que des constructions légères ou provisoires est subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écran de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R 260.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles l'autorisation de construire est exigée peuvent être soumis à des règles qui sont fixées par les plans d'urbanisme et leur règlement.

Article R 261.

Les dispositions des articles R 230 à R 242 ci-avant sont applicables à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros œuvre ou l'économie générale des bâtiments et intéresse les parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions. En ce qui concerne les constructions économiques, des dérogations pourront être apportées à certaines dispositions dans les conditions fixées, en tant que de besoin, par décret.

Constituent des bâtiments d'habitation, au sens du présent code, des locaux qui servent à l'habitation de jour ou de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels que : hôtels, asiles, internats, hôpitaux, écoles et locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants habituels et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle ;

des pièces de service, tels que cuisines, cabinets de toilettes, salles de bain, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, séchoirs ;

des dégagements tels que hall d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs ;

des dépendances tels que caves, greniers, débarras, garages.

Article R 262.

Les constructions soumises à l'autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente ans dans les conditions normales d'entretien.

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

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

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui, par leur nature ou leur destination, sont une source de danger, d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l'humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques. Un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces de l'habitation, conformément au Code de l'Environnement.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Architecture précisera, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles, les constructions avec les matériaux dits « traditionnels » pourront être autorisées.

Article R 263.

Les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après :

disposer d'une façade d'au moins dix mètres sur cette voie, lorsque le terrain est attenant à une voie publique ;

être de forme et dimensions convenables pour qu'ils soit possible d'y inscrire, après retranchement des marges d'isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans, un quadrilatère d'une superficie de soixante dix mètres carrés au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins sept mètres ;

ne pas comporter de lignes séparatives latérales de fonds faisant moins de dix mètres de longueur à partir de l'alignement ;

avoir une superficie au moins égale à celle exigée par les plans pour la zone où se trouve la parcelle considérée.

Article R 264.

Les caves ne pourront servir à l'habitation ni de jour ni de nuit. Elles devront être convenablement ventilées dans les conditions fixées par les instructions techniques du Ministère chargé de l'Urbanisme ou par les plans. Le sol et les parois devront être rendus imperméables.

L'écoulement des eaux devra être assuré et toutes les précautions prises en vue d'empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne devra pas être inférieure à 2,10 m. Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites.

Article R 265.

Les pièces en sous-sol destinées à l'usage notamment de buanderie, cuisine des maisons d'habitation particulière doivent émerger au dessus du sol du tiers au moins de leur hauteur, être suffisamment ventilées et éclairées, et défendues contre l'humidité.

La hauteur minimale du plancher au plafond est de 2,50 m.

Article R 266.

Dans toutes construction notamment à usage d'habitation, bureau, atelier, le sol du rez-de-chaussée devra être séparé des caves ou terre pleins par une couche isolante de quinze centimètres minimum en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l'immeuble à l'exception du sol des magasins, boutiques qui pourra être à cinq centimètres au dessus du trottoir.

S'il n'existe pas de cave, le rez-de-chaussée sera séparé du sol par un massif de maçonnerie ou de sable recouvert d'une forme en béton de ciment d'au moins six centimètres, ou mortier de ciment de deux centimètres sur maçonnerie et située au moins à quinze centimètres au dessus du niveau du sol défini comme plus haut.

L'usage des planchers en bois, posés directement sur le sol est interdit. *Article R 267.*

1) Pour les locaux à usage d'habitation, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est 2,80 m.

Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à 2,50 m.

2) Pour les cuisines, salles d'eau, la hauteur minimum est de 2,40 m ;

3) Pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied, la hauteur minimum est de 2,40 m ;

4) Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée la hauteur minimum est de 3,50 m ; la hauteur minimum du rez-de-chaussée sur les voies à portiques est égale à celles des hauteurs imposées des portiques dans le cas où il est impossible d'y incorporer une mezzanine ou soupenite ;

5) Dans le cas d'immeubles entièrement climatisés, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond sera de :

2,80 m au rez-de-chaussée ;

2,50 m aux étages.

Toutefois, ces hauteurs ne seront admises que si le dossier de demande d'autorisation de construire comporte l'étude complète d'une installation de climatisation générale et permanente, et non d'appareils individuels. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après constatation de la bonne marche de l'installation.

Article R 268.

Les boutiques et magasins auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles, seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibier, fromage, boucherie, charcuterie, ainsi que les drogueries doivent être disposées de telle sorte que l'air y soit constamment renouvelé.

Le sol sera aménagé de manière à permettre de fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d'un siphon de cour conduisant les eaux par une canalisation souterraine à l'égout.

La plus petite dimension admise pour les boutiques ne pourra être inférieure à la hauteur sous plafond soit 3,50 m.

En aucun cas ces boutiques et magasins ne peuvent servir à l'habitation. Les arrière-boutiques doivent présenter les mêmes caractéristiques que les pièces habitables en ce qui concerne la surface et l'éclairage, faute de quoi l'interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves, est absolue.

Article R 269.

Quand une boutique sera recoupée dans sa hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour le commerce, cette dépendance ne sera pas comptée comme étage dans l'ensemble de l'immeuble, si elle satisfait aux conditions suivantes :

- 1) elle devra être seulement accessible à l'intérieur de la boutique ;
- 2) elle n'occupera comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique ;
- 3) elle devra avoir un minimum de 2,25 m de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les soupentes ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum 5,25 m de hauteur sous plafond.

Article R 270.

Tout local d'habitation permanent doit avoir au minimum douze mètres carrés de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/6 de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m² de surface minimum.

Les appartements de trois pièces et plus peuvent comporter une pièce de 9m² de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m² au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d'une superficie égale ou supérieure au 1/6 au minimum de la surface du plancher avec minimum de 1m² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables ; elles seront pourvues d'un conduit indépendant de la ventilation

d'une surface minimum de 4 m², d'un évier siphonné, et d'un robinet d'eau potable là où il y aura adduction d'eau.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m² de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m² minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants auront une surface minimum de 18 m².

La plus petite dimension des pièces habitables ne pourra être inférieure à la hauteur.

Article R 271.

Sous réserve des dispositions de l'article R 273, les salles d'eau auront une surface d'eau moins 4 m² et seront éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 80 m² ouvrant directement à l'air libre. Le sol sera en matériaux imperméables, les murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches pourront avoir une largeur minimum de 0,80 m et une longueur minimum de 1,40 m : elles seront ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.

Article R 272.

Sous réserve des dispositions de l'article R 273, tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 10 dm² en contact direct avec l'air extérieur.

La porte d'entrée ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine ni dans aucune pièce d'habitation. Les cuvettes des water-closets et urinoirs doivent être en parfait état d'imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C doit être muni d'un tuyau de ventilation étanche de 5 cm au moins de diamètre intérieur, prolongé jusqu'à un mètre au dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et éloigné des réservoirs d'eau potable d'au moins 1,00 mètre.

Le tuyau de ventilation sera recouvert à son orifice supérieur d'un grillage métallique inoxydable, à mailles assez fines pour interdire le passage aux mouches et aux moustiques. Les chutes desservant des cabinets d'aisance seront entièrement distinctes des descentes pour les eaux ménagères.

Dans les appartements constitués par une seule pièce, dits studios ou garçonnières, ainsi que dans les hôtels, le W.C pourra être installé dans la salle d'eau, à la condition que cette dernière soit éclairée en jour directs.

Article R 273.

Dans le cas où les salles de bain, salles d'eau, W.C n'ont pas un éclairage direct ni de ventilation directe, ces locaux peuvent être ventilés par des gaines de ventilation. Ces dernières auront une section minimum de 0,80 m x 1,00 m, elles seront visitables et revêtues

intérieurement en matériaux lavables, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air frais dans leur point bas.

Article R 274.

Tout local d'habitation sous toiture doit comporter une isolation thermique. Les combles seront ventilés par des chatières, lucarnes ou œil de bœuf, d'une superficie totale au moins égale au cinquantième (1/50) de la surface couverte.

Article R 275.

On entend par cours intérieures des immeubles, les surfaces non couvertes entourées par des parois sur plus des trois quart du périmètre de ces cours.

On distingue dans les cours intérieures : les patios et les courettes.

On entend par patio, la cour intérieure d'un immeuble à rez-de-chaussée ou à un niveau ou du dernier étage d'un immeuble à plusieurs niveaux.

Sur le patio pourront s'ouvrir et prendre jour, les pièces pouvant servir d'habitation soit de jour, soit de nuit.

La surface minimale d'un patio est de 9 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 3 m, les parois qui entourent le patio ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 7 m.

On entend par courette, la cour intérieure d'un immeuble à plusieurs niveaux dont la hauteur maximum des parois qui entourent la courette ne dépasse pas 20 m.

La surface minimale d'une courette est de 20 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 4 m.

Sur la courette ne pourront s'ouvrir que les pièces de service telles que toilette, salle d'eau, cabinet d'aisance, cuisine, hall d'entrée.

Article R 276.

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre. Ils peuvent être éclairés soit en second jours sous galeries convenablement ventilées aux deux derniers étages, par le haut au moyen de lanterneaux assurant une ventilation efficace.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un escalier.

L'embranchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1,20 m pour les immeubles de plus de deux étages et celui des escaliers de services à 0,80 m, la largeur d'un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Dans le cas d'immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte charges, le ou les escaliers de service ou de secours obligatoire auront un embranchement minimum de 1,00 m.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves soit à partir du rez-de-chaussée, soit au sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

Article R 277.

Les immeubles comportant plus de cinq (05) niveaux devront comporter un ascenseur par groupe d'escaliers principaux. L'installation devra être conforme aux prescriptions des normes applicables, notamment en matière de sécurité.

Article R 278.

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d'au moins 1 mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de 10 mètres.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait un gêne aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial conforme aux dispositions du Code de l'Environnement doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumoir).

Article R 279.

Les conduits de fumées ne doivent avoir aucune communication entre eux, ils seront constitués par des éléments de ciment, briques, terre cuite parfaitement étanches.

Les cheminées doivent être construites de manière à éviter les dangers d'incendie et permettre les ramonages.

On ne peut adosser ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles il entre du bois. Tout conduit de fumée doit avoir au moins une section de 4 m².

La direction des tuyaux ne doit jamais former avec la verticale un angle de plus de trente degrés. Il est interdit d'incorporer des conduits ou des foyers de fumée dans les murs en moellons ayant moins de 0,40 m d'épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l'exercice de professions dans lesquelles on fait usage de feu doivent être pourvues de hottes ou de manteaux.

Article R 280.

Les tuyaux des cheminées de boulangerie auront au moins en section horizontale, une surface de 30 dm². Ils s'élèveront à 2 mètres au moins au dessus du faite le plus élevé compris dans le périmètre de 10 mètres de rayon. Ils seront munis dans la partie inférieure d'une soupape ou d'un registre en tôle destiné à intercepter le passage de l'air en cas d'incendie. Ils seront isolés au minimum de 0,15 m de toute paroi des immeubles voisins. En cas de nuisance pour le voisinage imposer toute mesure de nature à la faire cesser.

Article R 281.

Les immeubles comportant plus d'un étage au dessus du rez-de-chaussée devront obligatoirement comporter :

a) à l'usage exclusif du service des postes et télécommunications, une ou plusieurs gaines de 0,30 m de large sur 0,15 m de profondeur, pour les colonnes montantes téléphoniques. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables.

A défaut de gaine, les architectes, entrepreneurs ou propriétaires devront faire poser sur toute la hauteur de la construction un tuyau d'acier de section variable suivant l'importance de l'immeuble, interrompu à tous les étages sur une hauteur suffisante pour permettre la pose d'organes de coupures et la construction de lignes individuelles. Dans le cas d'immeuble très importants, il sera nécessaire de prévoir plusieurs gaines ;

b) à l'usage de la compagnie concessionnaire de la distribution d'électricité :

une gaine destinée aux canalisations de distribution d'énergie électrique, de dimensions appropriées au nombre de logements desservis et conforme aux normes adoptées par le concessionnaire. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables ;

des emplacements pour compteurs d'énergie accessibles en l'absence du propriétaire ou locataire ;

c) à l'usage des services de protection contre l'incendie, une ou plusieurs gaines de dimension pour la sécurité incendie.

Article R 282.

Les gaines d'évacuation des ordures ménagères seront faites en fonte en grés vernissé ou autres matériaux à parois lisses et devront être insonorisées et ventilées dans leur partie haute. Elles devront comporter à la partie inférieure un local à poubelles suffisamment ventilé et garanti contre l'accès des mouches, des moustiques et des rats.

Article R 283.

Les locaux à usage de bureaux et à usage industriel ou commercial, devront répondre, en outre, aux spécifications du Code du Travail, du Code de l'Environnement et leurs textes d'application en matière d'hygiène et de sécurité.

Article R 284.

Les locaux destinés aux animaux devront répondre aux spécifications techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Ressources animales.

Chapitre VII. - Règles sanitaires.

Article R 285.

Toutes les parties des constructions habitées ou non, notamment les toitures, les terrasses, chenaux, cours de passage, dépendances doivent présenter des dispositions de nature à assurer l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d'infiltration.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasse ainsi que celles d'arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme eaux ménagères. L'évacuation des eaux de pluie par les siphons de cours raccordés aux réseaux intérieurs d'eaux usées est interdite. Article R 286. Les immeubles construits à moins de 60 mètres des rues parcourues par des canalisations d'eau potable, seront reliés à celles-ci par un branchement spécial. Chaque logement individualisé, d'une ou plusieurs pièces, devra être pourvu d'un poste d'eau.

Toutefois, les plans pourront se borner à imposer dans les zones d'habitat économique, la réalisation des postes d'eaux communs à un groupe d'habitation aux frais des propriétaires.

Article R 287.

Les réservoirs et les citernes auront leurs parois étanches et formées de matériaux qui pourront causer l'altération des eaux. L'utilisation du bois sera prohibée. Les réservoirs en fer seront traités par tous procédés susceptibles d'empêcher la corrosion du fer.

Les réservoirs enterrés ou partiellement enterrés ne pourront être distants de moins de 5 mètres des écuries, dépôts de fumier ou d'immondices, water-closets ; les bassins d'ornement ne seront autorisés qu'avec un système de vidange et de trop plein siphonné relié à l'égout s'il y a lieu.

Ils seront tenus en état constant de propreté et désinfectés. Leur suppression pourra être prescrite par le service d'hygiène. Les puits et citernes interdits à titre définitif seront comblés jusqu'au niveau du sol.

Tous les orifices de ventilation ou de puisage des puits, citernes ou réservoirs devront être munis de grillage moustiquaire.

Les bassins et réservoirs à air libre, lavoirs, abreuvoirs et récipients destinés à l'arrosage, devront être munis d'un radier d'écoulement avec une déclivité permettant l'évacuation complète de l'eau sans stagnation extérieure persistante ni écoulement sur la rue.

Article R 288.

Les puits restent soumis à la législation et à la réglementation particulière édictée en la matière, notamment par le Code de l'Hygiène.

Article R 289.

Les ouvrages destinés à recevoir les matières usées avec ou sans mélange d'eaux ménagères ou tout autre liquide, tels que notamment : égouts, fosses auront leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables et seront hermétiquement fermés.

Les immeubles construits à proximité des canalisations d'eaux vannes y seront reliés par des conduites convenablement établies si la longueur de raccordement n'excède pas 60 mètres.

Les autres immeubles devront être pourvus d'installations devant satisfaire aux prescriptions de l'article R 290 ci-après.

Dans le délai d'un an qui suivra la mise en service de collecteurs d'égouts, les propriétaires seront tenus d'y relier les immeubles qui en seront éloignés de 60 mètres, soit par suppression de la fosse septique, soit par branchement de l'effluent sur l'égout.

Passé ce délai, les ouvrages provisoirement, tolérés, fosses, tinettes seront absolument interdits.

Article R 290.

Il doit y avoir au moins deux cabinets d'aisance par immeuble ou villa, sauf en ce qui concerne les habitations économiques.

Si l'immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement doit avoir un cabinet d'aisance. En outre, il doit y avoir un W.C pour le personnel par groupe de six (06) logements maximum.

Dans le cas des pièces habitables louées isolément ou par groupe de deux (02), il doit y avoir un cabinet d'aisance par six (06) pièces habitables. Les locaux à usage de magasins ou de bureaux, situés au rez-de-chaussée, doivent avoir des W.C dans leurs annexes ou dans les cours où ils ont accès directement à raison de deux (02) W.C pour 150 m².

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personnes (cafés, brasseries, restaurants) seront pourvus de W.C et urinoirs remplissant les conditions d'aération prévues pour les habitations. Ils doivent être précédés d'un sas les isolants des salles de consommation. Le nombre de ces installations sera fixé par les prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Article R 291.

Tout cabinet d'aisance sera installé dans un local aéré et éclairé directement.

Il devra comporter un poste d'eau et un dispositif d'écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé. Article R 292.

Les évacuations des postes d'eau, éviers, baignoires et douches placées dans les immeubles seront obligatoirement raccordées aux conduites d'égouts par les tuyauteries ayant un diamètre intérieur minimum de 25 m/m pour les lavabos, postes et bidets ; 30 m/m pour les douches et baignoires, 35 m/m pour les éviers avec interposition de siphons. Les trop pleins devront comporter les mêmes dispositions d'occlusion hydraulique.

Les siphons dits « à cloche » seront absolument proscrits à l'intérieur des locaux. Ils pourront être utilisés pour les postes d'eau établis à l'extérieur.

Article R 293.

Les installations sanitaires pourront comporter des vidoirs à la condition qu'ils soient traités comme des W.C avec siège à l'anglaise (chasse et siphon).

Ces appareils ne pourront recevoir que des eaux ménagères à l'exclusion de matières fécales. Ils ne devront en aucun cas se déverser dans les fosses sceptiques.

Article R 294.

Les fosses d'aisance et les fosses sceptiques installées dans les parties des villes non pourvues d'égouts publics, devront respecter la réglementation suivante.

Il est interdit de mettre en service des fosses d'aisance, des fosses sceptiques ou tous autres appareils reposant sur les principes de solubilisation et de désintégration des matières excrémentielles par voie biologique, si ces appareils ne sont pas pourvus de dispositifs d'épurement capables de produire des effluents imputrescibles et inodores.

Les fosses d'aisance étanches peuvent être installées dans toutes les parties des villes non pourvues d'égouts publics.

Les fosses d'aisance et les fosses sceptiques devront être conformes aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Seront comblées à première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées, toutes les fosses ne répondant pas aux conditions imposées ci-dessus et notamment les fosses :

- 1) sans communication avec l'air extérieur (ventilations) ;
- 2) sans ouverture d'extraction réglementaire ;
- 3) établies en cave ou seconde cave et dont le vidange se fera par des soupiraux ou tuyaux ;
- 4) qui comporteront des saillies de maçonnerie ;
- 5) non étanches ;
- 6) établies sans contre-mur contre un mur mitoyen ;
- 7) établies à petite distance des puits (10 mètres minimum) ;
- 8) supprimées par suite du branchement ultérieur à l'égout ;
- 9) raccordées au réseau d'égout.

Les matériaux infectés provenant de réparation ou de construction de fosses d'aisance seront enlevés immédiatement. En aucun cas, ces fosses étanches ne recevront directement les eaux et matières des cabinets d'aisance.

Article R 295.

Les raccordements au réseau de la ville, des installations sanitaires régulièrement autorisées et acceptées, seront exécutés conformément au cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 296.

Toute réparation d'une partie d'un branchement particulier comprise dans les limites de la voie publique sera assurée dans les conditions fixées par le cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 297.

Lorsqu'un collecteur d'égout appartenant au réseau de la ville aura une partie de son parcours compris dans les limites d'une propriété privée, il résultera de sa situation une servitude publique.

Le propriétaire du terrain, dans ce cas, établira un branchement particulier jusqu'à une distance horizontale d'au moins un mètre du collecteur. Il lui est interdit de mettre à nu le collecteur et de s'y raccorder directement.

Le propriétaire ne pourra s'opposer à l'exécution par la société concessionnaire de tous travaux se rapportant au collecteur situé sur son terrain, mais il sera en droit de réclamer la réparation des dommages anormaux qui pourront résulter de l'exécution des travaux.

En cas de d'empiètement sur un collecteur d'égout déjà existant, obligation est faite au propriétaire de se conformer notamment aux servitudes des canalisations d'assainissement, à défaut, l'autorité compétente peut ordonner, après sommaire, la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé.

Article R 298.

Il est interdit d'apporter une modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d'une soumission et des plans de modifications projetées.

Article R 299.

Il est interdit d'introduire dans les égouts des corps solides, ordures, d'y écouler des eaux chaudes dont la température sera supérieure à 45 à leur arrivée dans les collecteurs ou des eaux avides, résidus de fabrication ; d'y déverser des matières, qu'elles soient susceptibles de causer des dégradations quelconques ou collecteur et aux ouvrages accessoires ou d'y donner naissance à des gaz incommodes, dangereux, inflammables.

Les propriétaires seront directement responsables envers l'administration ou la société concessionnaire et envers les tiers de tous les dommages auxquels pourraient donner lieu soit les appareils de vidange, soit l'écoulement des liquides en provenant.

Ils seront responsables des obstructions qui pourraient se produire dans les égouts du fait des occupants de leur immeuble.

Article R 300.

Le personnel de l'administration spécialement habilité à cet effet, pourra, après préavis de 24 heures au moins, se présenter dans les maisons, mêmes habitées, en justifiant de leur qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l'observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents devront être porteurs d'une carte professionnelle dont la production pourra être exigée par l'occupant de l'immeuble.

Sous titre III. - Autorisation de construire à titre temporaire, Autorisation de démolir, Certificat de démolition.

Article R 301. - Autorisation de construire à titre temporaire.

L'autorisation de construire à titre temporaire peut être délivrée sur des terrains qui doivent faire l'objet d'occupation provisoire ou comporter des installations légères aux termes des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'autorisation de construire à titre temporaire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire, un état descriptif des lieux.

Cette autorisation peut fixer également un délai à l'expiration duquel le requérant doit procéder à la remise en état des lieux dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le titre portant droit d'occupation du terrain.

L'autorisation de construire à titre temporaire est instruite et délivrée dans les formes prévues par le sous-titre I du présent Code.

Article R 302. - Autorisation de démolir.

Le permis de démolir est un acte administratif, par lequel l'autorité compétente autorise la démolition d'une construction.

Comme le permis de construire, cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées, qui désirent procéder à la démolition d'une construction.

Le permis de démolir est exigé sur le territoire des communes, comme dans celui des agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le dossier de demande de permis de démolir comprend :

la demande de permis de démolir signée par la personne qui entreprend la démolition ou par son mandataire ;

le titre de propriété ;

le plan de situation ;

le plan d'état des lieux ;

la note indiquant l'utilisation actuelle de la construction à démolir, sa surface et les motifs de la démolition.

Article R 303. - Certificat de démolition.

Le certificat de démolition est l'acte par lequel l'autorité compétente constate l'exécution des travaux ayant fait l'objet du permis de démolir.

Sous-titre IV. - Prescriptions spéciales imposées aux établissements recevant du public, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements à caractère industriel et aux établissements classés.

Chapitre premier. - Etablissements recevant du public.

Section I. - Dispositions générales.

Article R 304.

Le présent chapitre a pour objet d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Les conditions imposées dépendent du nombre de personnes admises dans l'établissement, de la nature de son exploitation, de ses dimensions, de son installation et du mode de construction des bâtiments.

Elles font l'objet d'un règlement de sécurité établi par l'arrête n° 5945 du 14 mai 1969 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de paniques dans les établissements recevant du public.

Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d'établissement.

Les mesures prescrites sont applicables, sous réserves des dispositions formulées à la section III, à tous les établissements dans lesquels l'effectif public, tel que défini aux articles R 305 et R 306 ci-après, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d'exploitation par le règlement y afférent.

Article R 305.

Pour l'application du présent chapitre, sont considérés comme établissements recevant du public, tous ceux dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public, toutes personnes admises dans l'établissement en plus du personnel, à quelque titre que ce soit, notamment les spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves ou étudiants, sportifs, etc.

Article R 306.

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

Les règles à appliquer sont celles du règlement de sécurité. *Article R 307.*

Pour l'application des règles de sécurité édictées, l'effectif du public doit être majoré de celui du personnel qui n'occupe pas de locaux indépendants, mais qui cependant possède leurs propres dégagements.

Section II. - Classement des établissements soumis à la réglementation.

Article R 308.

Les établissements assujettis au présent chapitre sont répartis, selon la nature de leur exploitation, en types soumis chacun aux dispositions générales et communes et aux dispositions particulières qui lui sont propres.

Ces établissements sont d'autre part, quel que soit leur type, classés en quatre catégories, d'après l'effectif total des personnes reçues en additionnant l'effectif du public et celui du personnel.

1ère catégorie : au dessus de 1.500 personnes ;

2ème catégorie : de 701 à 1.500 personnes ;

3ème catégorie : de 301 à 700 personnes ;

4ème catégorie : de 51 à 300 personnes.

Article R 309.

Les établissements recevant du public ne figurant pas dans un des types mentionnés restent, néanmoins, assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer seront déterminées par le représentant de l'Etat au niveau de la région en prenant comme directives, celles imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle considérée, après avis de la commission régionale de la protection civile.

Ces établissements peuvent faire, en tant que de besoin, l'objet d'un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection civile et du Ministre chargé de l'Urbanisme et être classés à une cinquième catégorie.

Article R 310.

La réparation en types d'établissements prévus à l'article R 308 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou similaires ne répondant pas individuellement aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Toutefois, un tel groupement ne doit être autorisé que si les exploitations sont placées sous la responsabilité d'une personne unique en ce qui concerne les demandes d'autorisation de construire et l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'elles.

Un tel groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission régionale de la protection civile qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, doit déterminer les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et proposer au représentant de l'Etat les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement de structure dans la direction ou l'affectation qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au représentant de l'Etat au niveau de la région qui imposera, après l'avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications résultant de cette nouvelle situation.

Article 311.

Les locaux dépendant des établissements visés par le présent Code et soumis à une réglementation particulière restent assujettis à ladite réglementation en même temps qu'aux dispositions du présent chapitre.

Section III. - Conditions d'application.

Article R 312.

Les présentes dispositions ainsi que le règlement de sécurité sont applicables à tous les établissements ou locaux à construire, aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants ou aux modifications à apporter aux exploitations déjà autorisées. Dans ce dernier cas, l'application des prescriptions édictées sera exigée dans les parties modifiées et, éventuellement, dans les autres parties de l'établissement intéressées par ces modifications.

Article R 313. Certains établissements peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, de même, des mesures d'exception peuvent être imposées, selon le cas, pour assurer la sécurité du public, du personnel et du voisinage.

Ces mesures spéciales ou exceptionnelles peuvent viser soit un établissement déterminé, soit un type ou une catégorie d'établissement. Elles sont prescrites par le représentant de l'Etat au niveau de la région après avis de la commission régionale de la protection civile.

Des dérogations exceptionnelles au règlement de sécurité peuvent être accordées pour des manifestations temporaires dans les formes prévues au paragraphe précédent. Toutefois, si l'effectif du public est supérieur à 3 000, la commission supérieure de la protection civile doit être consultée.

Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

Section IV. - Délivrance de l'autorisation de construire

Article R 314. Le respect de la présente réglementation est sanctionné par l'autorisation de construire conformément aux dispositions du présent Code qui ne peut être délivrée qu'après consultation des services compétents en matière de protection civile.

Article 315.

La demande d'autorisation de construire doit être établie dans la forme prescrite par le sous-titre I ci-dessus.

Les documents joints à la demande doivent comporter, en outre, l'indication de toutes les conditions relatives à la sécurité prévues par le présent sous titre et le règlement de sécurité, notamment en ce qui concerne le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

En outre, ces plans ou des plans annexes indiqueront les largeurs de toutes les circulations affectées au public, telles que dégagements, escaliers, sorties. Ils seront accompagnés d'une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et seront complétés par le plan des installations électriques, les groupes autonomes de production d'électricité, l'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation, l'emplacement des caractéristiques principales compte tenu de leur encombrement, l'emplacement des gaines d'amenée de l'air frais et d'évacuation de l'air vicié, ainsi que les dispositions afférentes aux moyens particulier de défense et de secours contre l'incendie.

Le règlement de sécurité peut imposer, en outre, des indications propres à chaque type d'établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation seront conformes aux dispositions fixées par le présent Code, ou à défaut par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

Article R 316.

L'exécution dans les établissements visés par le présent chapitre d'aménagement non soumis à l'autorisation de construire, mais entraînant des modifications des conditions de sécurité telles qu'elles sont définies ci-dessus, ne pourra avoir lieu qu'après avis des services compétents en matière de protection civile.

Ces aménagements ne peuvent commencer qu'après approbation des plans définitifs établis dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article R 309 et aucune modification ne peut être apportée qu'après avoir reçu l'agrément des services compétents en matière de protection civile. Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Article R 317.

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, de gaz, d'éclairage, de climatisation et de secours contre l'incendie sont adressés aux services compétents en matière de protection civile dans les délais et conditions fixés par le règlement de sécurité. En l'absence de réponse de ces services à l'expiration du délai d'un mois qui suit le dépôt du dossier complet, le demandeur peut commencer leur réalisation.

Section V. - Mesure d'exécution.

Sous-section I. - Généralités.

Article R 318.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région assure, sous sa responsabilité, l'exécution des dispositions du présent chapitre. Article R 319.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région peut, par arrêté, pris après avis conforme de la commission régionale de protection civile visée à l'article R 24 :

- 1) prendre pour tous les départements de sa région ou un seul d'entre eux, des règlements d'application du présent titre et du règlement national de sécurité ;
- 2) prescrire, pour un établissement présentant des dangers particuliers, des mesures extrêmes prévues par le règlement.

Article R 320.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région fixe par arrêté les circonscriptions et les attributions des commissions auxiliaires de sécurité. Il peut notamment charger chacune d'elles :

d'effectuer des contrôles ayant pour but de vérifier si les dispositions du règlement de sécurité ou des arrêtés pris en vue de son application sont observés ;

d'examiner les questions soumises par les représentants de l'Etat au niveau du département, de la région ou les maires ;

d'étudier certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de la commission régionale.

Article R 321.

Sur présentation d'une carte d'identité qui leur est spécialement délivrée, les membres permanents de la commission supérieure de la protection civile ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission régionale et les membres de la commission auxiliaire ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une carte de commission spéciale délivrée à cet effet par le représentant de l'Etat au niveau de la région.

Sous-section II. - Contrôle des établissements.

Article R 322.

Au cours de la construction ou des aménagements des établissements, des visites peuvent être faites sur place, par des membres de la commission supérieure, de la commission régionale ou de la commission auxiliaire.

Article R 323.

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception soit par la commission régionale de la protection civile ou des membres délégués, soit par la

commission auxiliaire ayant procédé à l'étude des dossiers. La commission doit assurer de la concordance des plans et de l'exécution. Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

Article R 324.

L'autorisation d'ouverture est donnée par le représentant de l'Etat au niveau de la région, après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

Article R 325.

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l'Etat au niveau de la région, après avis de la commission régionale de la protection civile. Un exemplaire de la liste est adressé à la Direction chargée de la protection civile.

Article R 326.

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle effectuées soit par un ou plusieurs membres de la commission régionale désignés par le représentant de l'Etat au niveau de la région, soit s'il en existe, par les commissions auxiliaires de sécurité. Ces visites ont pour but notamment :

de vérifier si les prescriptions du présent chapitre et du règlement de sécurité sont observées et, notamment, si les appareils de secours contre l'incendie, ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité, fonctionnent normalement. A cette occasion, des épreuves des moyens de secours sont effectuées par les soins de la direction ;

de suggérer les améliorations ou modification qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;

d'étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptions qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Article R 327.

Une visite de contrôle doit être effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujetti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de six mois. A cet effet, le responsable de l'établissement doit notifier au représentant de l'Etat au niveau de la région, un mois à l'avance, son intention de procéder à la réouverture.

Article R 328.

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit jours à l'avance à moins qu'elles n'aient lieu à des dates arrêtées une fois pour toutes d'après un tableau communiqué aux chefs d'établissements. Les responsables sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée. Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Ministre chargé de la Protection civile.

Article R 329.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès verbal.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article R 330.

Des visites inopinées peuvent être effectuées pendant les heures d'ouverture de l'établissement par des délégués qualifiés des commissions de la protection civile munis des cartes, prévues à l'article R 321. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l'exploitation.

Section VI. - Dispositions diverses.

Article R 331.

Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

l'état nominatif du personnel chargé du service de sécurité ;

les diverses consignes (générales et particulières) établies en cas de sinistre ;

les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

Chapitre II. - Les immeubles de grande hauteur (I.G.H.)

Article R 332.

Les dispositions relatives notamment à la sécurité, l'emplacement, la hauteur, le classement des immeubles de grande hauteur sont fixées par le présent Code, l'arrêté n° 3222 du 30 mars 1976 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique et le décret n° 72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Section I. - Définition et Classification.

Article R 333.

Les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination de locaux dans ces immeubles.

Article R 334.

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

à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation tels qu'ils sont définis par le Code de l'Urbanisme ;

à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

L'ensemble des éléments porteurs de l'immeuble, les sous-sols, les parties de l'immeuble inférieures en hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés du corps du bâtiment défini ci-dessus ou de ces éléments porteurs, font partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur.

Article R 335.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent décret les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface hors œuvre à chacun des niveaux.

Article R 336.

Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit :

G.H.A. : Immeubles à usage d'habitation ;

G.H.O. : Immeubles à usage d'hôtel ;

G.H.S. : Immeubles à usage de dépôt d'archives ;

G.H.T. : Immeubles à usage sanitaire ;

G.H.W. : Immeubles à usage de bureaux ;

G.H.Z. : Immeubles à usage mixte.

Les Immeubles répondant à plusieurs des cas indiqués ci-dessus, ces immeubles pouvant contenir, en outre, certains autres établissements assujettis ou non au Code de l'Urbanisme dans sa partie réglementaire.

Article R 337.

Un arrêté portant règlement de sécurité est établi conjointement par le Ministre de l'Intérieur et les ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Industrie, pris après avis de la Commission technique interministérielle prévue à l'article R7. Cet arrêté fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur les mesures d'application du présent décret qui pourraient être communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles.

Section II. - Emplacement, conditions d'utilisation, principes de sécurité.

Article R 338.

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 5 km au plus d'un centre principal des services publics des secours, de lutte contre l'incendie.

Cependant, le représentant de l'Etat dans la région peut autoriser la construction d'un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission régionale de la protection civile, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l'immeuble, de la densité d'occupation, des facilités d'accès et circulation, du type de centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources et eau du secteur.

Article R 339.

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, en raison des dangers d'incendie et d'explosion que ces établissements présentent, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu du décret n° 62-297 du 26 juillet 1962.

Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des matières inflammables sous réserve des dérogations qui seront précisées par l'arrêté interministériel visé à l'article R 337.

Article R 340.

Ne sont admis dans ces immeubles que des codes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant par la présence, dans chaque compartiment d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés hors œuvre.

Toutefois ; l'arrêté interministériel susvisé peut, moyennant l'application de mesures appropriées, autoriser des installations des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.

Article R 341.

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1°) pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension, l'immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures.

Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par l'arrêté interministériel susvisé ;

2°) l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de classe G.H.W.1, l'arrêté interministériel susvisé précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle.

L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie.

3°) une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées, à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal.

Un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants ;

4°) en cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non concernés par le feu ;

5°) des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ;

6°) les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositions étanches aux fumées en positions de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites.

Article R 342.

Les compartiments prévus à l'article R 338 et suivants ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas 75 mètres et une surface au plus égale à 2500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à 1250 mètres carrés et trois niveaux, pour la même superficie, quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositions tels que ses portes permettant l'accès aux escaliers et aux ascenseurs et monte-charges et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

Section III. - Permis de Construire.

Article R 343.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans la partie législative, le permis de construire, tant pour la construction d'un immeuble de grande hauteur que pour tous les travaux à exécuter dans ces immeubles et qui nécessitent la délivrance de ce permis, est délivré conformément aux dispositions du Titre II du présent décret, après avis des services compétents en matière de protection civile, par le maire ou le président de la communauté rurale.

Article R 344.

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation, soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble déterminé sont prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, sur avis conforme de la commission technique interministérielle prévue à l'article R 26 pour les immeubles dont la hauteur définie

dans les conditions indiquées à l'article 334 du présent décret, est supérieure à 100 mètres, et dans les autres cas, sur avis des services compétents en matière de protection civile.

Article R 345.

Toute modification de destination des locaux situés dans les immeubles de grande hauteur doit être préalablement autorisée par le gouverneur qui prescrit, s'il y a lieu, après avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires de sécurité nécessaires.

Article R 346.

Les documents fournis à l'appui de la demande du permis de construire doivent indiquer avec précision des dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans doivent donner toutes indications, notamment les dégagements communs et privés, horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité, haute et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation, le chauffage, l'aménagement des locaux techniques.

En outre, les demandes de permis de construire de l'espèce seront accompagnées d'une notice présentée selon un formulaire établi par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 347.

L'exécution, dans les immeubles visés par le présent décret des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire, ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du gouverneur, donnée sur avis de la commission régionale de la protection civile.

Section IV. - Obligations relatives à l'occupation.

Article R 348.

Le propriétaire d'un immeuble de grande hauteur est tenu d'assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre. Il peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu, en tout état de cause, de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune siège desdits immeubles.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou coindivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Dans les deux cas qui précèdent, le mandataire ou à défaut le suppléant est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative.

Le mandataire et son suppléant sont tenus, le cas échéant, personnellement, d'assurer l'exécution des obligations visées ci-dessus.

Article R 349.

Les propriétaires, leurs mandataires ou les suppléants sont tenus de faire procéder dès l'occupation des locaux, puis périodiquement, aux divers contrôles réglementaires prévus aux articles R 352 à R 356, par un organisme agréé par arrêté du Ministre de l'Intérieur.

Article R 350.

L'arrêté interministériel fixe en outre les conditions dans lesquelles les occupants sont tenus de participer à ce service.

Il détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les membres du service de sécurité propre à l'immeuble sont entraînés aux manœuvres de sécurité.

Article R 351.

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grand hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et de règlements de sécurité.

Ils doivent en outre s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède par les limites fixées par ledit règlement.

Section V. - Mesures de Contrôle.

Article R 352.

Dans les conditions fixées au Chapitre 6, Titre I, Livre I du présent Code de l'Urbanisme dans sa partie réglementaire, des membres de la commission régionale de la protection civile peuvent être habilités par le gouvernement à effectuer des visites périodiques ou inopinées, pendant les heures d'ouverture, dans les établissements recevant du public situés dans ces immeubles.

Le propriétaire ou le mandataire ou son suppléant est tenu d'assister aux visites périodiques de contrôle.

A l'issue de ces visites, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment :

l'exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure ;

éventuellement, les mesures ou injonctions proposées.

Le gouverneur notifie ce procès-verbal au propriétaire ou au mandataire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le gouverneur lui notifie les décisions prises. *Article R 353.*

De même, des membres de la commission régionale de la protection civile, désignés par le gouverneur, peuvent avoir accès dans les parties communes de tous les immeubles de grande hauteur.

Article R 354.

Les immeubles visés par le présent décret sont inscrits sur une liste établie et tenue à jour par le gouverneur.

Article R 355.

Les propriétaires d'immeubles de grande hauteur doivent, avant l'occupation de ces immeubles, en faire la déclaration au gouverneur en vue de leur inscription au répertoire par les services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Article R 356.

Il doit être propriétaire ou le mandataire des immeubles visés par le décret, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

les diverses consignes établies en cas d'incendie ;

les dates de divers contrôles, ainsi que les observations auxquelles ils ont donné lieu ;

les dates des exercices de sécurité prévus au règlement de sécurité ;

le cas échéant, l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble ;

l'état des moyens mis à la disposition de ce personnel.

Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du gouverneur. Il doit être présenté lors des contrôles administratifs décidés éventuellement par le gouverneur. Il doit en outre, être communiqué à tout fonctionnaire spécialement habilité par le gouverneur.

Section VI. - Dispositions diverses.

Article R 357.

Le gouverneur peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions du permis de construire délivré, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui lui ont été imposés, jusqu'à ce que le certificat de conformité ait été obtenu.

Il peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

Article R 358.

Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Chapitre III. - Etablissements à caractère industriel.

Article R 359.

Les bâtiments à usage industriel devront être édifiés dans les zones réservées à cet effet, par les plans ou schémas d'urbanisme.

Toute construction de bâtiment à usage industriel doit répondre aux spécifications des articles 360 à 365 ci-après.

Article R 360.

Les parcelles devront, pour être admises à recevoir un bâtiment industriel, avoir :

une superficie minimale de 500 m² pouvant contenir un quadrilatère de 150 m², après retranchement des marges d'isolement ou de recul ;

une longueur de façade sur rue de 20 m au moins.

La largeur des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Article R 361.

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres. Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10 mètres.

Article R 362.

La surface à construire au sol ne peut dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle de terrain sur laquelle la construction doit être édifiée.

Article R 363.

Les cheminées d'usine devront s'élever à 10 mètres au moins au dessus des toitures voisines et dans un rayon de 100 mètres.

Article R 364.

L'autorisation de construire est délivrée dans les formes prescrites par le présent décret, après avis des services chargés de l'industrie, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la protection civile.

Les documents joints à la demande doivent comporter en outre un descriptif détaillé des travaux, l'indication de toutes les dispositions relatives à la sécurité en ce qui concerne notamment le mode de construction du gros œuvre et des toitures, les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie, les réponses aux spécifications des Codes du Travail et de l'Hygiène et de leurs textes d'application en matière de sécurité et d'hygiène.

Article R 365.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, de l'Industrie et de la Protection civile, de l'environnement et du travail pourra édicter, en tant que de besoin, les prescriptions particulières propres à certains types d'établissements à caractère industriel.

Chapitre IV. - Etablissements classés.

Article R 366. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux établissements classés prévus par le Code de l'Environnement notamment : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations qui présentent ou peuvent présenter des dangers soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la nature et l'environnement en général, soit des inconvénients pour la commodité du voisinage.

Article R 367.

L'autorisation de construire délivrée dans les formes prescrites par le présent code est subordonnée par ailleurs à l'autorisation préalable des services des Ministres chargés des Etablissements classés et de la Protection civile.

Article R 368.

La demande et les documents joints à la demande d'autorisation de construire doivent indiquer en outre la nature de l'établissement et la classe dans laquelle il doit être rangé, une étude d'impact pour les établissements de la première classe visée par le Code de l'Environnement, un descriptif détaillé des travaux, une notice de sécurité, le mode et les conditions d'évacuation, d'utilisation et de traitement des eaux résiduaires ainsi que les déchets, le tracé des égouts existants, la hauteur des cheminées, les moyens de secours contre les effets d'un éventuel sinistre, et toutes dispositions prises pour satisfaire les mesures prévues par la réglementation en vigueur, visée au articles R 198 à R 205 concernant la demande d'autorisation de construire et son instruction.

Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Livre III. - Achèvement des travaux, certificat de conformité, contrôle et sanctions

Titre I. - Déclaration d'Achèvement des travaux, certificat de conformité, et contrôle

Article R 369.

Le représentant de l'Etat, le maire, le président du conseil rural, les agents assermentés et commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l'Urbanisme peuvent visiter les lotissements et les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel une construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

Article R 370.

La déclaration attestant la fin des travaux de construction mentionnée à l'article 74 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, doit être déposée dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier ou dans les services du représentant de l'Etat.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Si les travaux de construction sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation de construire, le chef de service de l'Urbanisme ayant instruit le dossier délivre le certificat de conformité au nom de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire.

Article R 371.

Le certificat de conformité est délivré dans le délai de dix huit (18) jours à compter de la date de réception de la déclaration d'achèvement des travaux. Une copie est alors adressée au service du Cadastre. Ce délai de dix huit (18) jours calendaires est décomposé conformément à l'annexe n° III au présent décret qui fixe les délais partiels aux différents services administratifs intervenant dans la délivrance du certificat de conformité.

A défaut de notification dans ce délai, le bénéficiaire saisit par lettre recommandée avec avis de réception postal, l'autorité ayant accordé l'autorisation de construire ; copie de cette lettre est adressée au Ministre chargé de l'Urbanisme.

La décision doit lui être notifiée dans le mois de cette saisine. A l'issue de ce dernier délai, si aucune décision n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé. Le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le représentant de l'Etat délivre une attestation valant certificat de conformité. Le recollement peut être effectué lorsque la déclaration des travaux n'ont pas été effectuée dans le délai de trente jours prévu par le présent Code.

Article R 372.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués conformément aux dispositions de l'autorisation de construire, l'intéressé est avisé que le certificat de conformité ne pourra lui être accordé et l'autorité compétente peut ordonner les modifications nécessaires.

Article R 373.

Les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par la loi. Elles font l'objet de procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire ou par tous fonctionnaires ou agents de l'Etat ou des collectivités publiques dûment commissionnés à cet effet. Ils sont assermentés. Le constat de l'infraction est établi par procès-verbal.

Le procès-verbal établi par deux (02) agents assermentés fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Lorsqu'il est établi par un agent assermenté sur le rapport de deux (02) agents non assermentés, il fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Les procès-verbaux des infractions à la police des encombrements sont transmis au procureur de la république et au directeur chargé du désencombrement des voies et espaces publics ainsi qu'à l'autorité territorialement compétente.

Titre II. - Des sanctions.

Chapitre I. - Constructions et occupations irrégulières du sol.

Article R 374.

Toute personne qui entreprend une construction sans signaler le chantier par un panneau portant indication du numéro et de la date de l'autorisation de construire, ou qui ne peut justifier son autorisation au moment de la visite des agents de constatation, est passible d'une amende conformément à l'article 85 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code de l'Urbanisme.

Les sommes recouvrées sont versées dans les caisses du Trésor et réparties conformément à l'article 88 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Article R 375.

Le service chargé du contrôle et de la surveillance de l'occupation du sol peut procéder à l'interruption des travaux de lotissement ou de construction jusqu'à la présentation par le propriétaire ou son mandataire de l'autorisation de lotir ou de construire. Une sommation d'arrêt des travaux et notifiée à ce dernier. Le service peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de l'interruption des travaux en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Article R 376.

Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas autorisés ou ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès verbal de l'infraction. L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par le tribunal compétent.

Article R 377.

Dans le cas où les travaux se poursuivent en violation du jugement du tribunal ou de la sommation du service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol ordonnant leur interruption, les sanctions prévues aux articles 80 et 85 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code sont applicables.

Article R 378.

Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol comme les comités régionaux et départementaux de surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, peuvent procéder, après les formalités d'usage, à la démolition des constructions ci-après ;

constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre quelle que soit son importance ;

constructions entreprises sans autorisation si les travaux ne dépassent pas le niveau de mur de clôture ou si le bâtiment ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres ;

constructions de type précaire, genre baraques, cantines, kiosques, etc.

Au cas où une décision de justice, ordonnant la démolition des constructions, n'a pas été exécutée dans les délais imposés, le contrevenant devra rembourser tous les frais engagés, sous forme d'avance, par l'organisme ou la personne qui aura procédé à ladite démolition.

Chapitre II. - Encombres de la voie et des espaces publics.

Article R 379.

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

La personne responsable a le droit de visiter les lieux entre 7 h et 19 h, pour s'assurer que les dispositions du présent règlement sont observées.

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

Tout occupant des lieux visités est obligé de recevoir la personne mandatée.

Article R 380. En cas d'empiètement dans l'emprise d'une voie, l'Etat ou la collectivité locale concernée peut procéder à l'enlèvement et au dépôt des matériaux dans un site spécialement aménagé à cet effet ou dans tout autre site où les conditions de préservation de ces matériaux sont réunies.

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

Si la personne qui a causé ces embarras ou nuisances n'est pas connue, ils doivent être enlevés aux frais de la collectivité publique. *Article R 381.*

Toute personne physique qui contrevient à une des dispositions prévues aux articles précités commet une infraction et est passible d'amende conformément à la réglementation en vigueur.

Titre III. - Dispositions finales.

Article R 382.

Est abrogé le décret 66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Article R 383.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre d'Etat, Ministre des Forces Armées, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Environnement, des Bassins de Rétention et des Lacs artificiels, le Ministre d'Etat, Ministre de la Coopération internationale, de l'Aménagement du Territoire, des Transports aériens et des Infrastructures, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Hydraulique, le Ministre d'Etat, Ministre des Mines, l'Industrie, des PME et de la Transformation des Produits agricoles, le Ministre d'Etat, Ministre de la Fonction publique, de l'Emploi, du Travail et des Organisations professionnelles, le Ministre des Télécommunications, des TICS, des Transports terrestres et Transports ferroviaires, le Ministre des Collectivités locales et de la Décentralisation, le Ministre de la Santé et de la Prévention, le Ministre de l'Artisanat, du Tourisme et des Relations avec le Secteur Privé et le Secteur Informel, le Ministre de l'Assainissement et de l'hygiène publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 30 décembre 2009.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Souleymane Ndéné NDIAYE.

Annexe 1 Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture

Service Départemental de l'Urbanisme de

CHECK LIST pour DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Je soussigné M / Mme.....

agissant pour le compte de

vous soumetts ci-joint le dossier de demande de permis de construire composé de :

2 exemplaires du titre de propriété ou état des droits réel ;

7 exemplaires du plan d'architecture dont l'extrait cadastral certifié ;

7 exemplaires des pièces écrites suivantes :

La demande adressée au Maire ;

La fiche de renseignements ;

Le devis descriptif.

Taxes d'urbanisme payable du Centre des Services Fiscaux ;

1 timbre fiscal de 1.000 FCFA ;

Une enveloppe timbrée mentionnant le nom et l'adresse du requérant. Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et m'engage à m'y conformer.

Je m'engage notamment à faire la déclaration de fin des travaux, avant toute occupation, aux services de l'urbanisme et à demander, conformément à la réglementation en vigueur, le certificat de conformité. Je souhaite, une fois ma requête instruite :

Être informé de la réponse par voie postale à l'adresse indiquée sur l'enveloppe jointe au dossier ;

Me déplacer pour récupérer moi-même la suite.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de recevoir mes salutations distinguées.

Fait à, le

ANNEXE 3 à la circulaire du MUHCH		
CIRCUIT PROPOSE POUR LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE		
Etape	Service	Délai en jours calendaires
Dépôt du dossier avec les quittances de paiement des textes	Service de l'Urbanisme	1 jour
Programmation de la visite	Perception	3 jours
Transmission du rapport technique et du projet de certificat d'urbanisme aux services techniques de la Mairie pour instruction et signature	Services Urbanisme	1 jour
Contre visite et signature du certificat de conformité par la Maire	Mairie	7 jours
Approbation de l'arrêté et retour à la Mairie	Préfet	2 jours
Retour au service de l'Urbanisme, tri et Notification au requérant	Services Urbanisme	1 jour