

JOURNAL OFFICIEL DU SENEGAL

[Imprimer](#)

LOI

LOI n° 2008-43 du 20 août 2008

LOI n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme.

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, communes et communautés rurales a consacré en matière d'urbanisme le transfert de certaines compétences qui relevaient de l'Etat aux collectivités locales.

Le présent projet de loi a pour objet, entre autres, d'harmoniser certaines dispositions de la loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme avec celles de la loi n° 96-07 précitée.

Il s'agit notamment de l'approbation des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme par la région, de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme par la commune ou la communauté rurale qui ont également l'initiative pour entreprendre des opérations d'urbanisme, telles que la rénovation urbaine, le remembrement urbain, les zones d'aménagement concerté.

Dans cette perspective, les documents d'urbanisme notamment, l'autorisation de construire, sont délivrées par le Maire et le Président du conseil rural dans le cadre de leur ressort territorial.

Les procédures d'instruction et d'approbation de ces documents sont précisées dans la partie réglementaire du présent Code.

Par ailleurs, il a paru nécessaire de modifier d'autres dispositions de la loi n° 88-05 dans un souci de modernisation et précision.

Ainsi, il a été introduit dans les dispositions générales et les règles de planification urbaine, la notion de coefficient d'emprise au sol qui constitue avec le coefficient d'occupation du sol des normes de densité. Les sanctions pour non respect de ces normes constituent des infractions aux dispositions du présent Code en matière de construction ou de lotissement. Les peines applicables dans ces cas sont celles prévues dans la partie intitulée :

« Sanctions » du présent Code dans un souci de cohésion, lesquelles peines sont également revues.

L'opération de restructuration dont la procédure d'exécution est décrite par le décret n° 91-748 du 29 juillet 1991 est intégrée au présent Code ; les collectivités qui en prennent l'initiative et les procédures d'approbation des plans de restructuration y sont indiquées.

Les associations foncières urbaines sont remplacées par les associations d'amélioration du cadre de vie dont les modalités de constitution et de fonctionnement sont plus souples, avec des objectifs élargis notamment à la protection de l'environnement.

On peut noter également, la modification des articles relatifs aux dispositions financières et la répartition des amendes issues de l'application des peines.

Enfin, dans le cadre de la lutte contre les constructions irrégulières, le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peut procéder à la démolition des constructions édifiées en contravention des dispositions applicables au présent Code.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

L'Assemblée nationale a adopté, en sa séance du mardi 22 juillet 2008 ;

Le Sénat a adopté, en sa séance du lundi 11 août 2008 ; Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

PARTIE LEGISLATIVE DU CODE DE L'URBANISME**Livre premier. - Dispositions générales et règles de planification urbaine .****Titre premier. - Dispositions générales.****Chapitre premier. - Dispositions relatives à l'urbanisme.**

Article premier. - L'Urbanisme a pour objet l'aménagement et la gestion prévisionnels et progressifs des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique, social et d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement. Son objectif est l'organisation rationnelle du sol en vue de l'amélioration des conditions de vie des populations et asseoir les bases de production de richesses et d'un développement durable.

Art. 2. - l'élaboration et l'exécution de la politique de l'urbanisme comportent la consultation de conseils ou de commissions où sont représentées les populations et les collectivités locales intéressées, ainsi que les organismes socio-économiques, dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

Chapitre 2. - Dispositions relatives aux normes de densité.

Art. 3. - Il est institué des normes de densité pour les lotissements d'habitation et pour les constructions au niveau de la parcelle.

La densité au niveau du lotissement vise à limiter la superficie totale affectée aux parcelles, pour garantir un minimum de voirie, d'équipements collectifs et d'espaces publics.

La limitation de la densité de construction au niveau de la parcelle a pour objet de maîtriser les paramètres qui permettent d'améliorer les conditions de vie des populations.

Art. 4. - La densité d'occupation au niveau du lotissement d'habitation s'apprécie en fonction la densité résidentielle nette

et le taux d'occupation par types d'activités.

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

Le taux d'occupation par types d'activités détermine le minimum d'équipements à prévoir dans le lotissement en matière de voirie, d'équipements collectifs et d'espaces publics.

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre et la surface de la parcelle.

Le coefficient d'emprise au sol détermine la proportion maximale de surface construite au sol par rapport à la surface du terrain considéré.

Chapitre 3. - Dispositions financières.

Art. 5. - Les organismes publics, para-publics ou privés compétents peuvent participer conjointement avec les collectivités locales et l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme et à la réalisation des opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, l'Etat peut consentir des subventions, avances ou dotations à ces organismes.

Les modalités de mise en œuvre de ces opérations sont déterminés, en tant que de besoin, par décret ou conventions entre les collectivités locales, l'Etat et ces organismes.

Titre II. - PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME.

Chapitre premier. - Plans d'urbanisme.

Art. 6. - Dans le cadre du plan de développement économique et social, du plan national d'aménagement du territoire, les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par :

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ;
- les plans directeurs d'urbanisme ;
- les plans d'urbanisme de détails ;
- les plans de lotissement.

La procédure d'instruction des plans et schémas directeurs d'urbanisme ainsi que des plans d'urbanisme de détails et des plans de lotissements est définie dans la partie réglementaire du présent Code.

Section I. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 7 - Définition, Contenu et Approbation.

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires concernés, compte tenu des relations entre ces territoires et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension des agglomérations, l'exercice des activités agricoles, des activités industrielles, et les autres activités économiques et la préservation de l'environnement. Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics ou privés.

Ils déterminent la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructures, en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension ou de rénovation et de restructuration.

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme s'appliquent à une commune, à une communauté rurale, à un ensemble de communes et de communautés rurales ou de leurs parties. Ils sont dotés des plans d'occupation des sols qui constituent leur complément.

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont rendus exécutoires par décret après avis favorable du conseil régional.

Section II. - Les plans directeurs d'urbanisme.

Art. 8. - Définition, Contenu et Approbation.

Les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire.

Il intègre et coordonne les objectifs de l'Etat, des collectivités locales, des organismes publics ou privés en matière de développement économique et social.

Les plans directeurs d'urbanisme s'appliquent aux communes, à des parties de communes ou de communautés rurales, à des agglomérations, ou des parties d'agglomérations que réunissent des intérêts dans le cadre de l'intercommunalité.

Les plans directeurs d'urbanisme comportent :

- la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leurs affectations ;
- le tracé de toutes les voies de circulation (routes nationales, régionales, départementales et autres voies primaires) ;
- la définition des tracés et des emprises des infrastructures de transport ;
- les emplacements réservés aux activités les plus importantes, aux installations classées et d'intérêt général ou à usage public avec mention de leur destination, aux zones touristiques, aux espaces libres ou boisés ainsi qu'aux zones préférentielles d'extension ;
- éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructures ;
- les schémas directeurs des réseaux divers. Le plan directeur d'urbanisme peut contenir l'indication des zones dans lesquelles seront établis les plans d'urbanisme de détails et des zones spéciales d'aménagement foncier ainsi que les zones de protection spéciale visées par le code de l'environnement.

Les plans directeurs d'urbanisme délimitent éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique,

écologique ou culturel ou de nature à justifier leur conservation. Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

Les plans directeurs d'urbanisme comportent un règlement qui fixe conformément à l'article 11 les conditions de l'utilisation du sol.

Les plans directeurs d'urbanisme sont approuvés par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis favorable de la ou des collectivités locales intéressées.

Section III. - Les plans d'urbanisme de détails.

Art. 9. - Définition, Contenu et Approbation.

Les plans d'urbanisme de détails reprennent à plus grande échelle les dispositions d'aménagement d'une zone ou des parties des plans directeurs et schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

Ils précisent et complètent les dispositions des plans directeurs et schémas d'urbanisme, en fonction des spécificités de chaque secteur concerné, notamment la délimitation des zones d'affectation en considération de la nature et valeur des sols, des règles d'utilisation du sol et de l'équilibre écologique.

Le plan d'urbanisme de détails détermine notamment en fonction des spécificités des secteurs ou quartiers concernés :

- les modes particuliers d'utilisations du sol ;
- le tracé des voies de circulation ;
- les emplacements réservés aux équipements publics, aux installations classées et autres installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- les zones de protection spéciale visées par le code de l'environnement ;
- les règles et servitudes particulières de construction justifiées par le caractère des lieux ;
- les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

Il détermine les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à 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.

Il comprend :

- un avant-projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement (eaux pluviales et eaux vannes) du quartier ou du secteur intéressé assorti d'un avant-projet d'électrification ;
- le coût et l'ordre de priorité des opérations prévues audit plan.

Le plan d'urbanisme de détails comporte un règlement qui fixe, conformément à l'article 11 du présent Code, les conditions d'utilisation du sol.

Les plans d'urbanisme de détails sont approuvés par décret sur rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis de la collectivité locale concernée.

Art. 10. - Pendant la période d'élaboration ou de révision des plans d'urbanisme, les mesures de sauvegarde suivantes peuvent être instituées dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code :

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

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Journal officiel de l'acte les instituant. Toutefois, cette durée est susceptible d'une prolongation de deux périodes consécutives de 6 mois.

Art. 11. - Les règles de servitudes qui peuvent être imposées par les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails sont les suivantes :

- 1° suspension générale pour une période ne pouvant excéder cinq ans, de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
- 2° soumission à autorisation administrative préalable pour une période ne pouvant excéder cinq ans, des transactions immobilières dans une ou plusieurs zones urbanisées ;
- 3° prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;
- 4° prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l'implantation des constructions et aux caractéristiques de la végétation et de l'environnement.

Ces prescriptions s'expriment, en particulier, par l'établissement d'un coefficient d'occupation du sol.

5° prescriptions relatives à l'échelonnement dans le temps de la réalisation des constructions dans les différentes zones prévues, lesdites prescriptions pourront comporter l'interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze ans dans les zones d'urbanisation future déterminées par les plans d'urbanisme ;

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

7° interdictions totale et partielle de bâtir sur certaines zones dites « non aedificandi » ou réservées ;

8° prescriptions relatives à l'aménagement des zones maraîchères ou agricoles, des zones de loisirs et des lotissements de toute nature ainsi qu'aux charges pouvant être imposées pour ces réalisations ;

9° prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, des ensembles architecturaux ou de tout élément de valeur historique, naturelle ou artistique ;

10° prescriptions relatives à l'hygiène, à la salubrité, à la sécurité publique et à la sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques.

Art. 12. - Dans les agglomérations dotées d'un plan ou d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé, peuvent être instituées par décret, si le plan ou schéma ne l'a pas prévu, des zones spéciales d'aménagement. Ces zones

font l'objet d'un plan d'urbanisme de détails.

Art. 13. - Les servitudes et obligations établies en application des articles précédents peuvent donner lieu à une indemnité s'il résulte de ces servitudes et obligations une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un préjudice actuel, direct, matériel et certain. Les conditions et montants de ces indemnités sont précisés dans la partie réglementaire du Code.

Section IV. - Les plans de lotissement.

Art. 14. - *Définition, contenu et Approbation.*

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

Le plan de lotissement comporte :

- un plan de situation du terrain à lotir ;
- un document graphique modifiant le découpage parcellaire proposé avec l'état actuel et sa desserte ;
- un rapport de présentation expliquant les principes d'élaboration du projet, les caractéristiques des parcelles (taille, forme, situation) ;
- un règlement d'utilisation du sol ;
- le programme de travaux de viabilisation et d'équipement à réaliser.

Les plans de lotissement sont approuvés par le Ministre chargé de l'urbanisme après avis favorable de la collectivité locale concernée.

Titre III. - Les dispositions particulières.

Section 1. - Dispositions particulières relatives aux routes nationales et départementales.

Art. 15. - Les trames viaires conçues dans les Schémas Directeurs d'Aménagement d'Urbanisme (SDAU), les Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU) et les Plans d'Urbanisme de Détails (PUD) doivent obligatoirement préciser les emprises et tracés des routes nationales, départementales et communales ainsi que ceux des chemins de fer à l'intérieur des périmètres des collectivités locales.

Dans chacun de ces différents documents précités, le règlement d'urbanisme doit, clairement, indiquer le plan d'alignement et les mesures de préservation des emprises.

Toute occupation irrégulière à l'intérieur des emprises fixées par les différents documents d'urbanisme est sanctionnée conformément à l'article 85 du présent Code.

Section II. - Dispositions particulières relatives aux espaces verts urbains.

Art. 16. - Sont classés espaces verts urbains : les jardins publics, les places publiques, les places de jeux, les pelouses et aires de jeux des stades appartenant à l'Etat, les jardins des équipements publics, les parcs

suburbains, les coupures vertes, zones de dépressions humides, les abords de plans et cours d'eau urbain, les plantations d'accompagnement des boulevards, avenues et rues classées en grande voirie urbaine, les jardins des palais nationaux, des hôtels de fonction des gouvernances et préfectures.

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

Art. 17. - Les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails peuvent classer comme espaces verts à conserver ou à créer, les bois, forêts et sites naturels situés dans les agglomérations ou leur environnement, après avis du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

Les normes d'espaces verts à créer ou à maintenir lors de la construction d'un ensemble d'immeubles sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Art. 18. - Les règles et servitudes relatives à la protection des espaces verts classés par les plans d'urbanisme peuvent comporter l'interdiction totale de construire.

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

Les documents d'urbanisme sont exécutés par des actes dont la définition et la précision sont consacrées par ce qui suit :

Titre IV. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS.

Les documents d'urbanisme sont exécutés par des actes dont la définition et la précision sont consacrées par ce qui suit.

Art. 19. - Les zones spéciales d'aménagement visées à l'article 12 prennent la forme :

- de rénovation urbaine et de restructuration ;
- de remembrement ;
- d'aménagement concerté ;
- et de lotissement.

Elles feront l'objet d'un plan d'urbanisme de détails.

La création d'une zone spéciale d'aménagement entraîne lorsque les terrains relèvent du domaine national :

1° l'immatriculation au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans la zone ;

2° l'acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

Chapitre premier. - Rénovation urbaine.

Art. 20. - La rénovation urbaine est une opération qui a pour objectif, l'amélioration de la qualité d'un ensemble urbain.

Dans ce cas, elle obéit en sus aux dispositions prévues à cet effet par la législation sur la préservation des immeubles à caractère historique ou culturel.

Art. 21. - Les opérations de rénovation urbaine comprennent :

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

Art. 22. - L'opération de rénovation urbaine fait l'objet d'un plan de rénovation qui respecte les dispositions du plan d'urbanisme de détails de la zone concernée.

Le plan de rénovation est approuvé par décret.

Art. 23. - La commune prend l'initiative de l'opération de rénovation urbaine. Cette initiative peut être prise également par l'Etat ou par des organismes oeuvrant dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat.

L'Etat, la commune ou un organisme peut entreprendre la rénovation urbaine totale ou partielle.

Art. 24. - Pendant la période d'élaboration des plans de rénovation, les mesures de sauvegarde édictées à l'article 10 peuvent être instituées dans les zones à rénover.

Art. 25. - Après l'approbation du plan de rénovation et à l'intérieur du périmètre délimité, tout propriétaire, qui entreprend des travaux entrant dans le cadre de l'opération de rénovation, peut bénéficier de facilités de prêts spéciaux à la construction.

La construction d'un bâtiment neuf ou l'aménagement d'un bâtiment existant dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ouvre droit dans les conditions fixées par le Code général des Impôts, aux avantages fiscaux accordés aux propriétaires d'immeubles rénovés.

Art. 26. - Tout propriétaire d'immeuble ou de droits réels immobiliers à qui l'autorisation de vendre a été refusée en vertu de l'application des mesures de sauvegarde, peut mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui en a pris l'initiative, d'acquiescer son bien à un prix arrêté d'accord parties, à défaut elle peut saisir la juridiction compétente à cet effet.

Si l'opération et de la responsabilité de l'Etat ou d'un de ses démembrements, à défaut d'accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé par le juge des expropriations.

Si l'opération est initiée par un organisme privé, à défaut d'accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé selon les conditions déterminées, en fonction du choix de l'organisme, par les juridictions compétentes ou la Cour arbitrale et de conciliation de la Chambre de Commerce, d'Industrie et d'Agriculture compétente.

Dans un délai de six mois à compter de la date de mise en demeure d'acheter, la personne morale visée à l'alinéa précédent doit faire connaître sa décision d'accepter ou de refuser cette offre.

En cas de refus de l'offre d'acquisition ou d'absence de réponse dans le délai de six mois, le bien cesse d'être soumis à l'autorisation préalable de vente.

Dans tous les cas, la durée des transactions jusqu'au paiement effectif et complet entre le propriétaire et la personne morale ne peut excéder deux ans à compter de la date de notification de l'offre d'acquisition.

Art. 27. - Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l'opération, lorsqu'elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie de la cession de ces droits, une créance sur l'Etat, la commune ou l'organisme chargé de la rénovation.

Les contestations relatives au montant de ladite créance sont réglées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par la chambre arbitrale compétente.

L'acceptation des mineurs, interdits, présumés absents et autres incapables peut être donnée dans les mêmes conditions qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Quand les droits dont il s'agit sont grevés d'hypothèques ou d'autres droits réels autres que des servitudes, l'acceptation ne peut être effectuée qu'avec consentement de ceux qui en sont titulaires dans les conditions fixées par un décret en tant que de besoin.

Art. 28. - Sont expropriés, les propriétaires des immeubles dont la remise en état ou la démolition est nécessaire et qui ne peuvent ou n'acceptent pas de participer à l'opération, ou qui, étant d'accord, n'ont pas souscrit à la convention de participation dont l'objet et les modalités sont définis dans la partie réglementaire du présent Code.

Les propriétaires qui, au cours de la procédure d'expropriation, remplissent les conditions de participation, peuvent demander et obtenir le bénéfice de la participation sauf à régler leur quote part des frais engagés.

Art. 29. - Les personnes participant à l'opération peuvent se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'Etat, la commune, la communauté rurale ou l'organisme chargé de la rénovation, conformément à l'article 811 du Code des Obligations civiles et Commerciales.

Cette association est tenue informée des décisions prises concernant ses membres par l'Etat, ou l'organisme chargé de la rénovation et peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elle doit notamment être appelée à donner son avis sur les conditions dans lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

Art. 30. - Les locataires des locaux frappés par la rénovation et appartenant aux catégories définies par l'article 508 du Code des Obligations civiles et Commerciales, que leur bail soit à durée déterminée ou indéterminée, reçoivent, à la requête, du maître d'ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties de l'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis délivré par acte extra-judiciaire doit, à peine de nullité, indiquer :

- 1) la référence complète de la décision de rénovation ;
- 2) la nature et la description des travaux projetés ;
- 3) le nom, le cas échéant, de l'architecte et de l'entrepreneur suivant et exécutant les travaux ;
- 4) l'engagement du maître d'ouvrage de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpiement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit, sous peine de verser

audit locataire une indemnité forfaitaire égale à vingt quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé, en cas de manquement.

Art. 31. - Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles entrant dans les catégories définies par l'article 584 du Code des Obligations civiles et Commerciales et qui doivent être acquis, en vue de la démolition dans le cadre d'une opération de rénovation certaine, reçoivent à la requête du maître d'ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties l'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis, délivré par acte extra-judiciaire doit à peine de nullité, indiquer :

- 1) la référence de la décision de rénovation ;
- 2) la nature et la description des travaux projetés ;
- 3) le nom, le cas échéant, de l'architecte et de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ;
- 4) s'il est ou non prévu dans l'immeuble reconstruit, l'aménagement de locaux pour l'exercice de la même activité avec, dans l'affirmative, l'engagement d'offrir à bail, par priorité, lesdits locaux aux propriétaires des fonds, cette offre étant accompagnée :
 - a) d'une description détaillée des lieux ;
 - b) de l'engagement de commencer les travaux dans les six mois suivant le déguerpissement du propriétaire du fonds et de les poursuivre dans un délai normal reconnu, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé.
- 5) L'engagement de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du propriétaire du fonds jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ;
- 6) La reproduction intégrale du présent article.

Dans un délai de soixante jours suivant la notification du préavis, le propriétaire du fonds doit, à peine de déchéance du droit à l'indemnité représentative de fonds et, le cas échéant, du droit de priorité pour la prise à bail des locaux reconstruits, notifier par acte extra-judiciaire au maître de l'ouvrage :

- 1) une attestation de l'inspecteur des Impôts du lieu de situation de l'immeuble indiquant le montant des bénéfices nets déclarés à ses services par le propriétaire au titre de son fonds de commerce pour les deux exercices précédant l'année en cours ou le taux d'évaluation forfaitaire retenu pour cette même période lorsque ledit propriétaire est soumis à ce régime. Si les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans plusieurs locaux différents dont certains seulement font l'objet de l'opération de rénovation, une expertise dégagera la part des bénéfices imputables au local en cause ;
- 2) la justification du coût des constructions et aménagements qu'il a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur, lorsqu' étant locataire à usage commercial, il ne peut produire l'attestation prévue au paragraphe 1er ;
- 3) son acceptation ou son refus de prendre à bail les locaux rénovés lorsque la proposition lui en a été faite ;
- 4) son nouveau domicile ou à défaut son domicile élu dans la ville où est situé le fonds.

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

Le locataire évincé lorsqu'il n'a pas pu produire l'attestation visée au paragraphe 1er de l'alinéa 3, a droit à une indemnité égale aux taux justifiés des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur quand aucun local ne lui a été proposé à bail dans l'immeuble rénové ou s'il a décliné cette proposition.

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

Lorsque le propriétaire du fonds doit évacuer les lieux à l'expiration du préavis fixé sans qu'aucun délai de grâce puisse lui être octroyé, avec toutefois la possibilité de s'y maintenir jusqu'au versement de l'indemnité représentative de fonds et jusqu'à la notification du commencement des travaux de démolition.

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

Art. 32. - Les propriétaires, locataires ou occupants réguliers d'immeubles visés par l'opération ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet.

Chapitre 2. - Restructuration.

Art. 33. - L'opération de restructuration consiste en l'aménagement des zones non loties, vétustes ou insalubres. Ces zones sont caractérisées par une occupation anarchique de l'espace avec un manque notoire d'équipements collectifs. L'opération a pour objet d'assurer une utilisation et une organisation plus rationnelle de l'espace et d'améliorer le cadre de vie des populations.

La procédure d'exécution des opérations de restructuration est définie par décret.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale prend l'initiative de l'opération de restructuration. Ils peuvent soit procéder eux-mêmes à l'opération, soit la confier à un organisme public ou privé d'aménagement. L'opération de restructuration fait l'objet d'un plan de restructuration qui respecte les dispositions du plan d'urbanisme de détails.

Chapitre 3. - Le remembrement.

Le remembrement urbain comporte, sur la base des plans d'urbanisme, des opérations obligatoires d'alignement, de normalisation de limites, des modifications de l'assiette de propriété ainsi que des charges et servitudes y rattachées, de redistribution de parcelles enclavées ou mal desservies comprises dans la zone spéciale d'aménagement.

Le remembrement peut être prescrit en cas de restructuration du domaine foncier pour la réalisation d'un lotissement,

d'une zone de rénovation ou d'une zone d'aménagement concerté.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale prend l'initiative de l'opération de remembrement.

L'opération est conduite par le Maire ou le Président du conseil rural concerné en rapport avec le Ministère chargé de l'Urbanisme, des Domaines et du Cadastre.

Art. 35. - L'ouverture des opérations de remembrement engendre, au profit de l'Etat une indemnité de plus value qui est due par les propriétaires des immeubles situés dans la zone à remembrer.

L'indemnité de plus value, dont le taux ne peut excéder 35 %, est proportionnelle à la valeur qu'avait l'immeuble en raison de ses possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du plan de remembrement qui sert de base à l'opération.

Cette valeur est déterminée abstraction faite des constructions, aménagements, plantations ou cultures existants à la date de référence.

Art. 36. - Pendant la période de l'élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans autorisation préalable de l'autorité ayant en charge l'opération de remembrement.

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

Art. 37. - La récupération de la plus value est effectuée par le prélèvement en nature sur les propriétés qui en sont bénéficiaires. Lorsque le plan de remembrement ne permet pas l'exécution de ce prélèvement en totalité ou en partie, les propriétaires des terrains concernés sont tenus de se libérer en espèces.

Les conséquences financières du remembrement font l'objet d'un compte qui détermine :

- la valeur des terrains concernés et éventuellement des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont le propriétaire sera dépossédé du fait du remembrement, estimée en fonction de leurs possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du plan de remembrement qui sert de base à l'opération ;
- la valeur du lot attribué estimée compte tenu de la plus value résultant du remembrement ;
- éventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débiteur ou créancier envers l'Etat.

Les contestations relatives aux éléments constitutifs de ce compte sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 38. - Dans le cas où une parcelle n'est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à la délaissier et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle qu'il possédait avant le remembrement. L'initiateur est tenu de verser cette indemnité ou de la compenser.

La détermination du montant de l'indemnité est faite comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Chapitre 4. - Zones d'Aménagement concerté.

Art. 39. - Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de 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 ou de service.

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 au 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.

Art. 40. - Toute création de zone d'aménagement concerté, par l'autorité administrative, doit être précédée d'une large diffusion auprès du public pendant un délai de trois mois, des éléments du dossier de création (périmètre d'intervention, plan d'état des lieux, rapport justificatif).

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

En cas de désaccord, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est immédiatement enclenchée dans les conditions définies par la loi.

Chapitre 5. - Lotissement.

Art. 41. - Constitue un lotissement, au sens du présent code, de 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 la location.

Art. 42. - 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 de jardins, de zones de cultures maraîchères et pépinières ;
- soit en vue de la création d'équipements.

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

Art. 43. - Dans toutes les agglomérations, la création d'un lotissement est soumise à autorisation administrative. La création et la mise en œuvre de lotissement à usage d'habitation, de jardins ou d'établissements industriels, commerciaux, artisanaux, touristiques ou d'équipements, doivent être exécutées en conformité avec les plans d'urbanisme.

L'autorisation de lotir est délivrée par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis de la collectivité concernée au propriétaire du terrain ou à son mandataire.

L'avis de la collectivité locale doit intervenir dans un délai maximum de un mois.

Passé ce délai, le silence de la collectivité locale est interprété comme un avis favorable.

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

Les infractions à la réglementation applicable aux lotissements sont constatées et poursuivies dans les conditions définies par le présent code.

Art. 44. - Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme aura été prononcée après une autorisation de lotissement, l'autorité compétente intègre le lotissement autorisé dans le plan d'urbanisme.

Art. 45. - Les lotissements doivent présenter des caractéristiques différentes suivant qu'ils sont des lotissements évolutifs ou à caractère définitif.

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

Tout contrevenant à ces dispositions s'expose à des sanctions administratives et pénales.

Livre II. - PREEMPTION ET DES RESERVES FONCIERES.

Titre premier. - Droit DE Prémption

Art. 46. - La préemption est un mode d'acquisition d'immeubles ayant pour objet de substituer l'Etat ou le titulaire du droit de préemption à l'acquéreur privé éventuel en cas d'aliénation volontaire.

Le droit de préemption est exercé conformément aux dispositions de la loi 76-66 portant Code du Domaine de l'Etat et dans les conditions prévues par ce présent Code.

Art. 47. - Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption, tout immeuble ou droit réels immobiliers, ou tous ensembles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de certaines opérations d'aménagement et d'urbanisme prévues par les plans d'urbanisme, lorsqu'ils sont en voie d'être aliénés à titre onéreux.

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

Art. 48. - Le droit de préemption destiné notamment à permettre la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme et d'habitat peut être exercé pour les opérations suivantes :

- réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- restauration de bâtiments, rénovation urbaine ou restructuration ;
- création d'espaces verts ;
- constitution de réserves foncières ;
- sauvegarde des sites et monuments historiques classés.

Art. 49. - Dans les zones faisant l'objet d'opérations visées à l'article 47, toute aliénation volontaire à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'immeuble ou de droits réels immobiliers ou d'un ensemble d'immeubles, est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au service des Domaines. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et les conditions de l'aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix estimé de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

Dans un délai d'un mois à compter de la déclaration, l'Etat doit notifier au propriétaire sa décision d'exercer son droit de préemption. Le défaut de notification au-delà de ce délai, vaut renonciation.

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

Art. 50. - A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui manifeste l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer, en cours de procédure, à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la notification à l'une ou l'autre partie de la décision juridictionnelle devenue définitive.

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

Art. 51. - Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou les occupants réguliers de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

Art. 52. - Si dans un délai de cinq ans, à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui fait l'objet de l'exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues par l'article 48, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé éventuellement entre les deux mutations.

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

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

Art. 53. - Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par le présent code, ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 52, en dehors des cessions que les personnes morales publiques et les sociétés d'économie mixte pourraient se consentir entre elles, ainsi que celles qui pourraient être faites au titre des programmes d'habitat social.

Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de cessions temporaires d'usage.

Un décret détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent titre.

Titre II. - Les Réserves foncières

Art. 54. - Outre les emplacements réservés par les plans d'urbanisme à des équipements ou installations d'intérêt général bien précis, l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'aménagement, les promoteurs publics ou privés sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Les réserves foncières peuvent être constituées par voie d'immatriculation des terres du domaine national en ce qui concerne l'Etat, par voie d'acquisition amiable, par la préemption ou l'expropriation « pour cause d'utilité publique » pour la réalisation de futures opérations d'aménagement dans les agglomérations, pour la préservation et l'aménagement des espaces naturels, ainsi que pour l'aménagement de zones touristiques.

Les réserves foncières ne peuvent être constituées que lorsqu'elles sont conformes aux dispositions des plans d'urbanisme.

Art. 55. - La personne morale acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

En dehors des cessions que les personnes morales pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété sous quelque forme que ce soit avant leur utilisation définitive. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Livre III. - Les organismes d'exécution des opérations d'aménagement.

Chapitre premier. - Etablissements publics et autres organismes aménageurs.

Art. 56. - Les opérations d'urbanisme comprennent :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté ;
- la réalisation de zones de rénovation et de résorption de l'habitat spontané insalubre ;
- l'aménagement d'agglomérations nouvelles, peuvent être confiées par l'Etat à des organismes publics, parapublics ou privés.

Art. 57. - La mission de ces organismes est :

1. de réaliser toute opération d'acquisition et de cession foncière, de prise à bail, d'études, d'équipements, de construction, d'entretien, de commercialisation et de gestion le rapportant à l'opération pour laquelle ils ont été désignés ;
2. d'obtenir tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garanties ou hypothèques pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;
3. d'exécuter plus généralement toute opération se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser la réalisation.

Chapitre 2. - Les associations d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.

Art. 58. - Peuvent constituer une association d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie, les personnes physiques ou morales qui poursuivent les buts suivants :

- 1) la construction, l'entretien, la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que la voirie, les réseaux divers, les aires de stationnement, les garages, les aires de jeux et de repos ;
- 2) la conservation, la rénovation, la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
- 3) la rénovation de quartiers vétustes ou insalubres, la restauration d'immeubles et de remembrement de parcelles de terrains enclavés ou mal desservis dans le cadre d'un plan d'aménagement ;
- 4) la protection et l'amélioration de l'environnement.

Art. 59. - Les associations d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie, légalement constituées, doivent être agréées, à leur demande, par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

La demande doit être présentée :

- a) par les trois quarts au moins des personnes intéressées détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie pour les travaux spécifiés aux paragraphes 1 et 2 de l'article 58 ;
- b) par tous les membres de l'association pour les opérations relevant des paragraphes 3° et 4° de l'article 58.

Art. 60. - Le dossier accompagnant la demande d'agrément comporte notamment une note de présentation des objectifs de l'association, le cadre territorial de ses activités, la liste des adhérents et des dirigeants, les statuts, le règlement et le récépissé de reconnaissance.

Art. 61. - Les associations d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie agréées peuvent être représentées, à titre consultatif, dans les organismes de consultation en matière d'urbanisme, d'habitat et de l'environnement ou être consultées dans le cadre de l'élaboration des plans d'urbanisme.

Art. 62. - Les conditions d'exercice des associations d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie sont fixées par les dispositions prévues par les textes en vigueur.

Chapitre 3. - Les Sociétés coopératives de Construction et d'Habitat.

Art. 63. - Peuvent constituer une société coopérative de construction et d'habitat, les personnes qui poursuivent les objectifs suivants :

- l'acquisition de terrains, de parcelles ou d'immeubles bâtis ;
- la construction d'immeubles à usage collectif ;
- la construction, la restauration et l'amélioration de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel, destinées à être attribuées, louées ou vendues aux associés.

Art. 64. - L'objet de ces coopératives comprend, outre la réduction au bénéfice de ses membres et par l'effort commun de ceux-ci, du prix de revient des terrains viabilisés et des constructions, l'obtention de subventions éventuelles, ou des garanties permettant des facilités d'emprunt, la gestion et l'entretien des logements.

Art. 65. - Les sociétés coopératives de construction et d'habitat sont des sociétés à capital et à personnes variables. Elles obéissent aux lois et règlements en vigueur qui les régissent.

Art. 66. - Les modalités de fonctionnement et le statut type des sociétés coopératives des constructions et d'habitat sont fixés par les dispositions prévues par les textes en vigueur.

Livre IV. - REgles relatives à l'acte de construire.

Chapitre premier. - Le certificat d'urbanisme.

Art. 67. - Le certificat d'urbanisme, indique si la parcelle de terrain sur laquelle il porte peut :

a) être affectée à la construction ;

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

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

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande d'autorisation de construire prévue à l'article 69 est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré et il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

Le certificat de conformité est délivré par le Maire ou le Président du conseil rural.

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

Chapitre 2. - L'autorisation de construire.

Art. 68. - Nu 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.

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 aménagements aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d'ouverture au public, cette autorisation peut être retirée si les prescriptions susmentionnées cessent d'être observées.

Art. 69. - Les dispositions de la partie réglementaire du présent Code déterminent dans quelles conditions certaines constructions ou travaux d'aménagement, en raison de leur nature ou de leur faible importance seront exemptés de l'autorisation de construire, et celles pouvant faire l'objet d'autorisation temporaire ainsi que les prescriptions imposées aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur.

Art. 70. - L'autorisation de construire est délivrée au propriétaire ou à son mandataire, après instruction par les services chargés de l'urbanisme, par le Maire ou le Président du conseil rural dans les conditions définies dans la partie réglementaire du présent Code.

La procédure d'instruction des demandes d'autorisation de construire est définie dans la partie réglementaire du présent Code.

Art. 71. - 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 parkings, d'équipements collectifs privés ou publics ;
- des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement.

Art. 72. - La demande d'autorisation de construire est présentée par le propriétaire du terrain ou du bâtiment, ou par son mandataire, selon une procédure définie à la partie réglementaire du présent Code.

Art. 73. - La déclaration attestant la fin des travaux certifiés conformes par le maître d'oeuvre de la construction ou l'entrepreneur qui est obligatoire, est adressée à l'autorité compétente qui s'assure de leur conformité des travaux aux dispositions de l'autorisation de construire.

Si les travaux sont jugés conformes à ces dispositions, un certificat de conformité est délivré par le Maire ou le Président du conseil rural sinon il est refusé et l'autorité peut ordonner toute les modifications nécessaires.

LIVRE V. - CONTROLE ET SANCTIONS.

TITRE I. - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE ET AUX SANCTIONS.

Chapitre premier. - Contrôle, Constitution de Partie civile.

Art. 74. - En ce qui concerne les espaces verts, les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées par les officiers de police judiciaire et par tous fonctionnaires ou agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à

cet effet, par le Ministère chargé de l'Urbanisme et assermentés à cet effet.

Art. 75. - Les procès-verbaux établis par les agents désignés à l'article 73, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, sans délai en original au service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol qui, au besoin, saisira le ministère public.

En cas de construction réalisée en infraction aux dispositions du présent Code, l'interruption des travaux doit être ordonnée d'office par l'agent chargé du contrôle.

Art. 76. - Toute association ayant été agréée peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les infractions constatées.

Chapitre 2. - Sanctions.

Section 1. - Dispositions générales.

Art. 77. - Les techniciens impliqués dans les études des plans d'urbanisme et la réalisation des projets d'aménagement sont tenus au secret professionnel.

La violation du secret professionnel est sanctionnée conformément aux dispositions de l'article 363 du Code pénal.

Section 2. - Sanctions relatives à la réglementation des espaces verts.

Art. 78. - Toute personne qui aura porté atteinte à l'intégrité d'un parc, d'un jardin ou d'un espace vert tel que défini par le présent Code, soit par :

- destruction ou altération du site naturel ;
- enlèvement ou coupe d'arbres ou arbustes ;
- extraction d'une partie du sol ou du sous-sol ;
- détérioration des clôtures, bancs ou tout autre matériel est punie d'une amende de 50.000 francs CFA à 5.000.000 de francs CFA et d'un emprisonnement d'un mois à six mois ou de l'une de ces peines seulement.

Section 3. - Sanctions relatives aux constructions menaçant ruine.

Art. 79. - L'autorité compétente pourra prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité.

Le ravalement peut être prescrit dans le cas où les façades présentent un caractère inesthétique et vétuste.

Sera puni d'une amende de 50.000 francs CFA à 1.000.000 de francs CFA et d'un emprisonnement d'un mois à six mois ou de l'une de ces peines seulement tout propriétaire qui, après mise en demeure ne répare pas ou ne démolit pas une construction menaçant ruine.

Un décret précisera, en tant que de besoin, les modalités d'application de ces dispositions relatives aux constructions menaçant ruine.

Toutefois, les démolitions d'immeubles classés monuments historiques ou situés dans un secteur sauvegardé présentant un intérêt touristique ou historique sont soumises à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme après accord du Ministre chargé des Monuments et Sites historiques ou, le cas échéant, du Ministre chargé du Tourisme, Le manquement à cette obligation est puni conformément à la législation en vigueur sur les sites et monuments historiques.

L'autorisation de démolir ne peut être refusée lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Section 4. - Sanctions relatives aux lotissements.

Art. 80. - La réalisation d'un lotissement sans autorisation préalable ou le non respect des prescriptions édictées par l'autorisation de lotir sont passibles d'une amende de cinq millions à vingt millions de francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement. Les géomètres, entrepreneurs ou toutes autres personnes ayant concouru à l'exécution et à la commercialisation dudit lotissement sont passibles des mêmes peines. L'action en nullité des ventes ou locations concernent les terrains compris dans ce lotissement est poursuivie devant le tribunal par l'autorité administrative, les acquéreurs ou les locataires sans préjudice de tous dommages et intérêts et restitutions.

Art. 81. - Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès-verbal de l'infraction.

Art. 82. - Lorsque les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation n'auront pas été respectées, le tribunal pourra prononcer les peines prévues à l'article 80, et en outre, imposer un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte définitive de 30.000 francs CFA à 300.000 francs CFA par jour de retard ; l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai fixé par le jugement jusqu'au jour où les travaux sont définitivement achevés.

L'autorité administrative peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risque du lotisseur si à l'expiration du délai fixé par le jugement les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par le Trésor.

Après l'achèvement des travaux, le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des atreintes, si le lotisseur établit qu'il a été empêché d'observer par les circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Art. 83. - Aucune publicité, sous quelques formes que ce soit, ne peut être entreprise, aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation prévu par la réglementation en matière de lotissement.

Les affiches, annonces, tracts et tous les moyens de publicité doivent faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation et préciser le lieu de dépôt du projet autorisé.

Ils ne doivent porter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit des acquéreurs sur les charges et conditions auxquelles le lotissement entend subordonner la vente ou la location des lots.

Toute infraction aux dispositions du présent article est passible d'une amende de 100.000 francs à 1.000.000 de francs. En cas de récidive, le maximum de l'amende est porté à 5.000.000 de francs.

Art. 84. - Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu à l'autorité administrative compétente, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérificateurs qu'elle juge utiles, est puni d'une amende de 20 000 à 100 000 francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans, ou de l'une de ces peines seulement.

Section 5. - Sanction relative à l'autorisation de construire.

Art. 85. - Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans autorisation administrative ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de 100.000 à 10.000.000 francs.

Les maîtres d'œuvre, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations sont punies des mêmes peines.

Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, les peines sont une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et un emprisonnement de dix mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

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

Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peut procéder, après les formalités d'usage, à la démolition des constructions édifiées en contravention des dispositions applicables au présent Code.

Tout propriétaire ou exploitant d'établissement recevant du public, qui exerce en contravention aux dispositions de sécurité prévues par le présent code et des décrets d'application, ou qui ouvre ou maintient ouvert l'établissement sans autorisation administrative ou qui accepte le public en dépassement de l'effectif fixé pour la catégorie à laquelle appartient, l'établissement est puni d'une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

En outre, en cas de récidive, l'établissement est fermé soit définitivement soit pour une durée déterminée. Les membres de la commission régionale de la protection civile, habilités à cet effet, peuvent constater les infractions aux mesures de sécurité.

Art. 86. - L'autorité chargée du contrôle peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé, après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire lorsque la construction est édifiée sur un terrain occupé sans droit ni titre.

L'autorité administrative compétente peut retirer ou suspendre l'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public et faire procéder d'office à la fermeture, soit si une mise en demeure n'a pas été suivie d'effet dans le délai de deux mois, soit sur le champ, lorsqu'à l'issue d'une visite de sécurité des établissements recevant du public ne sont pas observées, et que l'infraction est de nature à compromettre la sécurité publique.

Art. 87. - Dans le cas prévu à l'article 81, la responsabilité de l'Etat est engagée du fait de la fermeture, de la démolition et de la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l'inexistence du délit ou l'illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition ou la fermeture.

TITRE II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENDES

Art. 88. - Le produit des amendes prononcées en application du présent code est réparti conformément aux dispositions de la loi organique n° 2001-09 du 15 octobre 2001 relative aux lois de finances et du Code des Collectivités locales.

Ce produit est réparti de la manière suivante :

- 60 % pour la collectivité locale concernée ;
- 20 % pour l'Etat ;
- 20 % pour les agents verbalisateurs.

Les modalités d'application de cette disposition sont précisées en tant que de besoin, par décret.

TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES

Art. 89. - Toutes dispositions contraires à celles du présent Code sont abrogées.

Fait à Dakar, le 20 août 2008.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Cheikh Hadjibou SOUMARE.

<http://www.jo.gouv.sn>