170e ANNEE - N° 7846

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple - Un But - Une Foi

SAMEDI 30 AOÛT 2025

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISSANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES

Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'Imprimerie nationale à Rufisque.

Les annonces doivent être remises à l'Imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.

Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs

TARIF DES ABONNEMENTS

	VOIE NORMALE		VOIE AERIENNE	
	Six mois	Un an	Six mois	Un an
Sénégal et autres Etats de la CEDEAO	15.000f	31.000f.	-	-
Etranger : France, Zaire R.C.A. Gabon, Maroc. Algérie, Tunisie.	-	-	20.000f.	40.000f
Etranger : Autres Pays			23.000f	46.000f

Prix du numéro ..... Année courante 600 f Année ant. 700f.
Par la poste : ..... Majoration de 130 f par numéro
Journal légalisé ..... 900 f _ Par la poste -

ANNONCES ET AVIS DIVERS

La ligne ..... 1.000 francs

Chaque annonce répétée ... Moitié prix

(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).

Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 9520 790 630/81

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

DECRET

MINISTERE DE L'URBANISME, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

2025
17 juillet ..... Décret n° 2025-1194 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme 1049

PARTIE NON OFFICIELLE

Annonces 1138

PARTIE OFFICIELLE

DECRET

MINISTERE DE L'URBANISME, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Décret n° 2025-1194 du 17 juillet 2025 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'espace urbain au Sénégal est confronté à d'importants défis liés à la pression démographique, à l'urbanisation galopante, outre les impacts des bouleversements socioéconomiques, technologiques et climatiques survenus au cours de ces dernières décennie. Ces changements ont exacerbé la prolifération des quartiers précaires et les problèmes de mobilité urbaine, d'environnement (érosion côtière, inondations, destruction des zones maraîchères) et d'insuffisance des services sociaux de base.

Pour prendre en charge de tels défis, la loi n° 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme a été adoptée afin de mettre en place des outils et des mécanismes de planification spaciale adaptés.

Ce nouveau cadre législatif a besoin pour son application, d'être complété par le dispositif réglementaire subséquent, visant à préciser les nouvelles règles urbanistiques destinées à imprimer aux espaces de vie, toutes les exigences d'un développement durable.

Sous ce rapport, le présent projet de décret abroge et remplace le décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et le décret n° 2020-1463 du 10 juin 2020 portant modification de l'article R207 du décret n° 2009-1450 précité.

Le présent projet de décret apporte, entre autres, les innovations suivantes :

- l'obligation de procéder à une évaluation environnementale stratégique pour les documents de planification ;
- la nécessité de faire une étude d'impact environnementale pour les lotissements et certaines constructions d'envergure ;

- la description du contenu et du processus d'adoption des nouveaux documents d'urbanisme ;

- l'édiction de règles spécifiques sur les lotissements d'initiative publique portant sur une superficie de plus de vingt-cinq (25) hectares ;

- la fixation d'un délai pour la délivrance des autorisations d'aménager ;

- la mise en place d'une procédure spécifique de délivrance de l'autorisation d'aménager et de construire ;

- la mise en place d'une exemption de l'autorisation de construire suivant la nature de certaines constructions envisagées ;

- l'instauration d'un délai de réponse des services instructeurs pour les demandes d'autorisation de construire et d'aménager et de construire ;

- l'introduction de la possibilité de sursoir à statuer pour la délivrance des autorisations de construire ;

- la fixation des règles d'affichage et des dimensions des panneaux de chantier ;

- l'établissement d'une procédure complète d'instruction du certificat de conformité ;

- la réduction des délais de délivrance du certificat d'urbanisme.

Le projet de décret comporte huit (08) livres :

- le livre premier concerne les dispositions générales et le cadre institutionnel en matière d'urbanisme ;

- le livre II fixe les règles applicables aux aménagements et aux constructions sur l'ensemble du territoire national ;

- le livre III traite des documents d'urbanisme ;

- le livre IV porte sur les opérations d'aménagement ;

- le livre V est relatif aux actions foncières d'urbanisme ;

- le livre VI évoque les actes d'urbanisme ;

- le livre VII concerne la déclaration d'achèvement des travaux, le certificat de conformité et les sanctions ;

- le livre VIII traite des dispositions transitoires et finales.

Telle est l'économie du présent projet de décret.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

VU l'Accord de Paris sur le Climat du 12 décembre 2015 ;

VU la Directive n° 01/2013/CM/UEMOA du 26 septembre 2013 relative à l'harmonisation des règles régissant la profession d'architecte dans l'espace UEMOA ;

VU la Directive n° 05/2020/CM/UEMOA du 26 juin 2020 fixant des mesures d'efficacité énergétique dans la construction de bâtiments dans les Etats membres de l'UEMOA ;

VU la loi organique n° 2020-07 du 26 février 2020 relative aux lois de finances ;

VU la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;

VU la loi n° 65-60 du 21 juillet 1965 portant Code pénal modifié ;

VU la loi n° 65-557 du 21 juillet 1965 portant Codes des Contraventions ;

VU la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'État, modifiée ;

VU la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique, modifiée ;

VU la loi n° 81-13 du 04 mars 1981 portant Code de l'Eau ;

VU la loi n° 83-71 du 05 juillet 1983 portant Code de l'Hygiène ;

VU la loi n° 2009-24 du 08 juillet 2009 portant Code de l'Assainissement ;

VU la loi d'orientation sociale n° 2010-15 du 06 juillet 2010 relative à la promotion et à la protection des droits des personnes handicapées ;

VU la loi n° 2011-06 du 30 mars 2011 autorisant la transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers ;

VU la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière ;

VU la loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des Collectivités territoriales, modifiée ;

VU la loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit des terrains domaniaux à usage d'habitation ;

VU la loi n° 2021-04 du 12 janvier 2021 portant loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des Territoires ;

VU la loi n° 2021-23 du 02 mars 2021 relative aux contrats de partenariat public-privé ;

VU la loi n° 2021-22 du 02 mars 2021 relative à l'architecture et à l'exercice de la profession d'architecte ;

VU la loi n° 2023-15 du 02 août 2023 portant Code de l'Environnement ;

VU la loi n° 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 2023-21 du 29 décembre 2023 portant Code de la Construction ;

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° 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du Domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié ;

VU le décret n° 77-563 du 03 juillet 1977 portant application de la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;

VU le décret n° 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 de l'Etat en ce qui concerne le Domaine privé, modifié ;

VU le décret n° 91-857 du 27 avril 1991 organisant la procédure des opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis dans les limites des zones de renouvellement ;

VU le décret n° 2005-617 du 13 juillet 2005 portant organisation administrative pour la conduite de différents projets en matière d'urbanisme et d'aménagement ;

VU le décret n° 2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n°60-36/MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'État ;

VU le décret n° 2010-400 du 23 mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'État ;

VU le décret n° 2010-439 du 06 avril 2010 abrogeant et remplaçant le décret n° 88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer ;

VU le décret n° 2012-396 du 27 mars 2012 instituant le Numéro d'identification Cadastral (NICAD) et précisant ses modalités de mise en œuvre ;

VU le décret n° 2018-830 du 04 mai 2018 fixant les conditions d'application de la loi n° 2017-31 du 15 juillet 2017 autorisant la cession définitive et à titre gratuit de terrains domaniaux à usage d'habitation ;

VU le décret n° 2018-1888 du 03 octobre 2018 réglementant les commerces de grande distribution au Sénégal ;

VU le décret n° 2021-1443 du 27 octobre 2021 portant application de la loi n° 2021-23 du 02 mars 2021 relative aux contrats de partenariat public-privé ;

VU le décret n° 2022-843 du 12 avril 2022 portant approbation du Plan national d'Aménagement et de Développement territorial (PNADT) ;

VU le décret n° 2022-1088 du 05 mai 2022 relatif au visa de localisation ;

VU le décret n° 2022-2295 du 28 décembre 2022 portant Code des Marchés publics ;

VU le décret n° 2024-921 du 02 avril 2024 portant nomination du Premier Ministre ;

VU le décret n° 2024-940 du 05 avril 2024 portant répartition des services de l'État 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 ;

VU le décret n° 2024-959 du 08 avril 2024 relatif aux attributions du Ministre de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et de l'Aménagement des Territoires ;

VU le décret n° 2024-969 du 08 avril 2024 relatif aux attributions du Secrétaire d'État à l'Urbanisme et au Logement ;

VU le décret n° 2024-1495 du 30 juillet 2024 portant partie réglementaire du Code de la Construction ;

VU le décret n° 2024-3326 du 02 décembre 2024 mettant fin aux fonctions de ministres et fixant la composition du Gouvernement ;

SUR le rapport du Ministre de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et de l'Aménagement des Territoires,

DÉCRÈTE :

LIVRE PREMIER. - *DES DISPOSITIONS GENERALES ET DU CADRE INSTITUTIONNEL EN MATIERE D'URBANISME*

TITRE PREMIER. - *DISPOSITIONS GENERALES*

Article R. premier. -

Le présent décret précise les modalités d'application des dispositions de la loi n° 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme.

Article R 2. -

Lorsqu'un document d'urbanisme prévoit la réalisation d'un projet d'intérêt général, l'arrêté mentionné à l'article L.18 du présent Code précise les incidences du projet sur le plan communal d'urbanisme, le plan intercommunal ou le plan d'urbanisme des petites agglomérations.

L'arrêté préfectoral est notifié à la personne morale en charge de l'élaboration et devient caduc à l'expiration d'un délai de trois (03) ans à compter de cette notification.

L'arrêté peut être renouvelé ou prorogé si la personne morale en charge d'élaborer le document d'urbanisme n'inscrit pas le projet d'intérêt général dans ledit document jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 2 du présent article.

Article R 3.-

Constituent des opérations d'intérêt national au sens de l'article L.2 du présent Code, les travaux relatifs aux opérations d'aménagements, aux grands aménagements ou grands ouvrages initiés par une personne publique et désignés comme tels par un décret.

Le décret mentionné à l'alinéa premier du présent article précise le périmètre de l'opération, la personne publique initiatrice et les mesures dérogatoires au droit de l'urbanisme décentralisé qui s'appliquent à l'opération.

TITRE II. - *DU CONSEIL NATIONAL DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE*

Article R 4. -

Il est créé un Conseil national de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie chargé d'assister le Président de la République dans l'élaboration de la politique de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie.

Le Conseil national de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie a pour mission de proposer des orientations stratégiques pour la politique nationale d'urbanisation.

A ce titre, il est notamment chargé :

1) de traiter des quesbons de l'amélioration du cadre de vie ;

2) d'étudier l'intégration d'objectifs d'urbanisme et de cadre de vie dans le domaine de la planification du développement économique et social ;

3) d'analyser les effets de tout projet et les questions se rapportant à l'urbanisme et à l'habitat sur le cadre de vie ;

4) d'examiner les objectifs généraux de l'urbanisme y compris la politique de l'habitat et les moyens pour atteindre lesdits objectifs ;

5) d'adapter des règles d'urbanisme, de construction et d'architecture aux besoins sociaux, culturels et environnementaux ;

6) d'étudier les mesures tendant à améliorer les procédés de construction dans le bâtiment ;

7) d'analyser les mesures propres à assurer une action coordonnée entre les ministères, les collectivités territoriales et les initiatives privées dans le cadre de la planification du développement urbain durable et de la promotion de l'accès au logement décent.

Article R 5. -

Le Conseil national de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie est présidé par le Président de la République.

Il comprend :

1. le Premier Ministre ;

2. un député désigné par l'Assemblée nationale ;

3. le Ministre chargé des Forces armées ;

4. le Ministre chargé de la Justice ;

5. le Ministre chargé de l'Intérieur ;

6. le Ministre chargé des Énergies ;

7. le Ministre chargé du Pétrole ;

8. le Ministre chargé du Plan ;

9. le Ministre chargé des Finances ;

10. le Ministre chargé de l'Environnement ;

11. le Ministre chargé de la Formation professionnelle ;

12. le Ministre chargé de l'Eau ;

13. le Ministre chargé de l'Assainissement ;

14. le Ministre chargé des Télécommunications ;

15. le Ministre chargé de l'Enseignement supérieur ;

16. le Ministre chargé du Commerce ;

17. le Ministre chargé de l'Emploi ;

18. le Ministre chargé du Développement communautaire ;

19. le Ministre chargé de l'Urbanisme ;

20. le Ministre chargé des Collectivités territoriales ;

21. le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ;

22. le Ministre chargé de la Construction ;

23. le Ministre chargé du Cadre de vie ;

24. le Ministre chargé de l'Éducation ;

25. le Ministre chargé de la Santé ;

26. le Ministre chargé de la Jeunesse ;

27. le Ministre chargé des Sports ;

28. le Ministre chargé de la Culture ;

29. le Ministre chargé du Tourisme ;

30. le Ministre, Secrétaire général du Gouvernement.

y prennent également part :

a. le Directeur général de l'Urbanisme et de l'Architecture ;

b. le Directeur général de la Construction et de l'Habitat ;

c. le Directeur général des Impôts et Domaines ;

d. le Directeur général de l'Agence de Développement municipal ;

e. le Directeur général du Cadre de vie et de l'Hygiène publique ;

f. le Directeur général de l'Agence nationale de l'Aménagement du Territoire ;

g. le Directeur général de la Société nationale des Habitations à Loyer modéré ;

h. le Directeur général de la Société immobilière du Cap Vert ;

i. le Directeur général de la Banque de l'Habitat du Sénégal ;

j. le Directeur général de l'Office national de l'Assainissement du Sénégal ;

k. le Directeur général de la Société nationale des Eaux du Sénégal ;

l. le Directeur général de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

m. le Directeur général de la Société d'Aménagement foncier et de Rénovation urbaine ;

n. le Directeur générai de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

o. le Directeur général de la surveillance et du contrôle de l'Occupation du Sol ;

p. le Directeur général des Infrastructures routières et du Désenclavement ;

q. l'Administrateur du Fonds pour l'Habitat social ;

r. le Directeur du Conseil exécutif du Transport urbain et durable ;

s. le Directeur général des Autoroutes du Sénégal ;

t. le Directeur des Eaux et Forêts ;

u. le Directeur de la Protection civile ;

v. le Chef de Service régional de l'Aménagement du Territoire ;

w. le Chef de Service régional de Promotion du Développement territorial ;

x. le Délégué général à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac rose ;

y. le Président de l'Association des Maires du Sénégal ;

z. le Président des Conseils départementaux ;

aa. le Président de l'Union des Associations des Élus locaux ;

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

cc. le Président de l'Union nationale des Chambres de Métiers du Sénégal ;

dd. le Président de l'Ordre national des Géomètres experts du Sénégal ;

ee. le Président de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;

ff. le Président de la Chambre des Notaires ;

gg. le Président de l'Association des Urbanistes du Sénégal ;

hh. l'Administrateur du Conseil de la Fondation Droit à la Ville ;

ii. un représentant du Syndicat des organisations professionnelles des Travaux de bâtiments ;

jj. un représentant des Universités ;

kk. le Président de l'Union nationale des Coopératives d'Habitat du Sénégal ;

ll. le Président de l'Association des Promoteurs immobiliers ;

mm. les Présidents des Organisations patronales ;

nn. le Directeur général de l'Agence pour la Promotion de l'Investissements et des Grands Travaux.

En fonction de l'ordre du jour, le Conseil national peut s'adjoindre des personnes choisies en raison de leurs fonctions ou de leurs connaissances particulières.

Article R 6. -

Le Conseil national de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie se réunit au moins une (01) fois tous les deux (02) ans sur la convocation de son Président.

Article R 7. -

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 aux articles R.9 et R.11 du présent Code.

À cet effet, le Ministre concerné :

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

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

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

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

5. coordonne et contrôle l'application des décisions du Conseil national de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie.

TITRE III. - *DES COMMISSIONS DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE ET AUTRES ORGANES DE CONTROLE DE L'OCCUPATION DU SOL*

Chapitre premier. - *Des commissions nationales de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie*

Article R 8. -

Les commissions nationales de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie sont les organes de travail, de recherche et d'information du Conseil national prévu à l'article R.4 du présent Code. Elles préparent les travaux du Conseil national.

Elles sont au nombre de deux :

1. la Commission nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

2. la Commission nationale de l'hygiène publique et du cadre de vie.

Article R 9. -

La Commission nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat est présidée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Elle traite notamment :

a. de la politique nationale d'urbanisation ;

b. de la stratégie nationale du logement ;

c. de la planification des infrastructures et équipements urbains ;

d. de l'étude relative aux établissements humains ;

e. de la surveillance de la légalité de l'occupation des sols ;

f. de la promotion de l'architecture ;

g. de la formation et de la promotion des spécialistes en urbanisme et habitat ;

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

i. de l'étude des problèmes relatifs aux commerces de grande distribution ;

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

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

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

m. de la prévention, de la gestion des risques de catastrophes naturelles.

Les membres de la Commission nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat sont :

1. le Directeur général de l'Urbanisme et de l'Architecture ;

2. le Directeur général de la Construction et de l'Habitat ;

3. le Directeur général des Impôts et Domaines ;

4. le Directeur général d'Appui aux Sénégalais de l'Extérieur ;

5. le Directeur général de l'Office national de l'Assainissement ;

6. le Directeur général de l'Agence nationale de l'Aménagement du Territoire ;

7. le Directeur général de l'Enseignement supérieur ;

8. le Directeur général de l'Agence de Développement municipal ;

9. le Directeur général de la Santé ;

10. l'Administrateur du Fonds pour l'Habitat social ;

11. le Directeur général de la Société d'Aménagement foncier et de Rénovation urbaine ;

12. le Directeur général de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

13. le Directeur général des Infrastructures routières et du Désenclavement ;

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

15. le Directeur général de l'Administration territoriale ;

16. le Directeur général de la Société de Gestion et d'Exploitation du Patrimoine bâti de l'État ;

17. le Directeur des Autoroutes du Sénégal ;

18. le Directeur de la Réglementation environnementale et du Contrôle ;

19. le Directeur du Changement climatique, de la Transition écologique et des Financements verts ;

20. le Directeur de l'Aménagement et du Développement territorial ;

21. le Directeur du Génie militaire ;

22. le Directeur de l'Hydraulique ;

23. le Directeur du Patrimoine culturel ;

24. le Directeur de l'Assainissement ;

25. le Directeur de la Protection civile ;

26. le Directeur des Collectivités territoriales ;

27. le Directeur de l'Emploi ;

28. le Directeur de la Formation professionnelle ;

29. le Directeur de l'Enseignement secondaire ;

30. le Directeur de l'Enseignement moyen ;

31. le Directeur de l'Enseignement élémentaire et maternel ;

32. le Directeur de la Jeunesse ;

33. le Directeur du Sport et des Loisirs ;

34. le Directeur des Infrastructures ;

35. le Directeur de l'Energie ;

36. le Directeur de l'Industrie ;

37. le Directeur du Commerce intérieur ;

38. le Président de l'Association sénégalaise de Normalisation ;

39. un représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;

40. un représentant de l'Union nationale des Chambres des Métiers ;

41. un représentant de la Chambre des Notaires du Sénégal ;

42. le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;

43. le Président du Conseil de l'Ordre national des Géomètres experts du Sénégal ;

44. le Président de l'Assodation des Urbanistes du Sénégal ;

45. un représentant de la Société nationale de Gestion intégrée des Déchets (SONAGED).

Le Directeur général de l'Urbanisme et de l'Architecture assure le secrétariat permanent de la Commission.

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

Article R10. -

La Commission nationale de l'Hygiène publique et du Cadre de Vie est présidée par le Ministre chargé du Cadre de Vie.

Elle traite notamment des questions relatives ;

a. à la gestion des déchets industriels et hospitaliers ainsi que des ordures ménagères ;

b. aux mesures préventives pour assurer l'hygiène publique ;

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

d. à la stratégie de gestion des espaces publics et de lutte contre les encombrements.

Les membres de la Commission nationale de l'Hygiène publique et du Cadre de Vie sont :

1. le Directeur général du Cadre de Vie et de l'Hygiène publique ;

2. le Directeur général de la Société nationale de Gestion intégrée des Déchets (SONAGED) ;

3. le Directeur général de l'Urbanisme et de l'Architecture ;

4. le Directeur général de la Construction et de l'Habitat ;

5. le Directeur général de la Société d'Aménagement foncier et de Rénovation urbaine ;

6. le Directeur général du Port Autonome de Dakar ;

7. le Directeur général de la Société nationale des Eaux du Sénégal ;

8. le Directeur général de l'Office national d'Assainissement du Sénégal ;

9. le Directeur général de la Société immobilière du Cap-Vert ;

10. le Directeur général de la Société nationale des Habitations à Loyer modéré ;

11. le Directeur général de l'Agence de Développement municipal ;

12.le Directeur général de la Société d'Aménagement et de Promotion des Côtes et Zones touristiques du Sénégal ;

13. le Directeur général des Impôts et des Domaines ;

14. le Directeur général de l'Agence nationale des Affaires maritimes ;

15. le Directeur général de la Société des Pétroles du Sénégal ;

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

17. le Directeur général des Infrastructures routières et du Désenclavement ;

18. le Directeur général de la Santé ;

19. le Directeur de l'Assainissement ;

20. le Directeur de la Prévention et de Gestion des Inondations ;

21, le Directeur de l'Hygiène publique ;

22. le Directeur de la Réglementation environnementale et du Contrôle ;

23. le Directeur du Changement climatique, de la Transition écologique et des Financements verts ;

24.le Directeur des Autoroutes ;

25. le Directeur de la Protection civile ;

26. le Directeur de l'Industrie ;

27. le Directeur de l'Hydraulique ;

28. le Directeur de l'Energie ;

29. le Directeur des Collectivités territoriales ;

30. le Directeur de l'Océanographie ;

31. le représentant de l'Association des Élus des Départements ;

32. le représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;

33. le représentant du Conseil national de la jeunesse ;

34. le représentant du Conseil des Organisations non gouvernementales d'Appui au Développement ;

35. le Président de l'Association sénégalaise de Normalisation ;

36. le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes ;

37. le Président de l'Association sénégalaise des Urbanistes ;

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

38. le représentant de l'Union nationale des Chambres des Métiers ;

39. l'Administrateur général de la Fondation Droit à la Ville.

Le Directeur général du Cadre de Vie et de l'Hygiène publique assure le secrétariat permanent de la Commission.

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

Chapitre II. - *Des comités régionaux de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie*

Article R11. -

Un Comité régional de l'urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie est créé dans chaque région.

Le Gouverneur de région saisit le Comité régional, 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 sur :

1. les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire lors de leur élaboration ;

2. les programmes de planification en matière d'habitat ;

3. tous les programmes d'aménagement et de développement régional ;

4. toutes les questions relatives à l'assainissement, à la gestion des déchets, au désencombrement, à l'élimination des pollutions et nuisances, à la protection du domaine public fluvial ou maritime et des espaces sensibles, à la mobilité, à la protection des sites touristiques et naturels ;

5. la gestion des espaces verts urbains et des paysages naturels ;

6. les sites et monuments historiques classés.

Article R 12. -

Le Comité régional de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie est présidé par le Gouverneur.

Il comprend :

1) un député représentant de l'Assemblée nationale ;

2) les Préfets et sous-préfets concernés ;

3) les maires concernés ;

4) le Chef du service régional à l'Aménagement et au Développement territorial ;

5) les Présidents de Conseil départemental concernés ;

6) le Président de la Chambre de Commerce, d'Industrie et d'Agriculture ;

7) le Président de la Chambre des Métiers ;

8) un représentant du Conseil régional de la Jeunesse ;

9) un représentent de l'Ordre des Géomètres experts du Sénégal ;

10) un représentant de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;

11) un représentent de l'Association sénégalaise des Urbanistes ;

12) un représentent des Agences régionales de Développement ;

13) le Chef du bureau du Cadastre ;

14) le Chef du bureau des Domaines ;

15) le Chef de service de l'Environnement ;

16) le Chef du service régional du Commerce ;

17) les chefs de service régional et / ou départemental concernés par l'ordre du jour ;

18) le Chef de brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;

19) un représentant de l'Office national de l'Assainissement du Sénégal ;

20) un représentant de l'Inspection générale des Bâtiments ;

21) un représentant de l'AGEROUTE ;

22) un représentant du Conseil exécutif des Transports urbains durables.

Le Chef de la Division régionale de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie assure le secrétariat du Comité.

Le Gouverneur 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 général de l'Urbanisme et de l'Architecture, le Directeur général de la Construction et de l'Habitat, le Directeur général du Cadre de Vie et de l'Hygiène publique et le Directeur général des Impôts et Domaines ou leurs représentants peuvent assister aux séances du Comité régional de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie, avec voix consultatives.

Article R13. -

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 envoyées aux membres du Comité au moins dix (10) jours avant la date fixée pour la réunion.

Article R 14. -

Le Comité régional de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie ne peut valablement délibérer que si la moitié plus un de ses membres est présente.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyée à une date fixée par le Président dans la limite d'un délai maximum de quinze (15) 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 (15) 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 R15. -

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

Article R16. -

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 concernant leurs communes.

Chapitre III. - *Des comités départementaux de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie*

Article R17. -

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 :

a. sur les schémas et plans d'urbanisme, lors de leur élaboration ;

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

c. sur toutes les questions et mesures relatives à l'assainissement, à la gestion des déchets, au désencombrement, à l'élimination des pollutions et nuisances, à la protection du domaine public, à la mobilité, à la protection des sites touristiques et des domaines publics maritime et fluvial.

Article R18. -

Le Comité départemental de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie est présidé par le Préfet.

Il comprend :

a. le Président du Conseil départemental ;

b. le Maire de la commune chef-lieu du département ;

c. les maires concernés ;

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

e. le représentant de la Chambre des Métiers ;

f. le Chef du Service départemental de l'Urbanisme ;

g le Chef du Bureau des Domaines ;

h. le Chef du Bureau du Cadastre ;

i. le Chef du Service départemental de l'Environnement ;

j. le Chef du Service départemental du Commerce ;

k. le Chef du secteur des Eaux et Forêts ;

i. le Chef de Service départemental de l'Aménagement du Territoire ;

m. le Chef de Service départemental de Promotion et du Développement territorial ;

n. le Directeur régional de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

o. le Chef du Service départemental de l'Assainissement ;

p. les chefs des services concessionnaires de l'État au niveau du département ;

q. le Chef du Service départemental de l'Office national d'Assainissement du Sénégal ;

r. le Chef de Brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

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 Préfet peut convoquer en tant que de besoin et à titre consultatif notamment les représentants d'associations ou organismes agréés œuvrant dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ou toute personne, en raison de sa compétence.

Le Préfet 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'État au niveau de la commune, pour émettre un avis sur toutes les questions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et au cadre de vie.

Dans les départements non dotés de services de l'urbanisme, c'est le chef de la Division régionale qui assure le secrétariat

Article R19. -

Le Comité départemental 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 envoyées aux membres du Comité au moins dix (10) jours avant la date fixée pour la réunion.

Article R 20. -

Le Comité départemental de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de Vie ne peut valablement délibérer que si la moitié de ses membres plus un, sont présents.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la séance est renvoyée à une date fixée par le Président dans la limite d'un délai maximum de quinze (15) 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 (15) jours au Ministre chargé de l'Urbanisme ainsi qu'au Gouverneur. Ce procès-verbal signé par le Président et le Secrétaire, est également communiqué aux membres du Comité.

Article R 21. -

Le Président peut confier les affaires soumises à l'examen du Comité à un ou plusieurs rapporteurs choisis par les membres dudit Comité, lorsqu'il le juge utile.

Il peut créer des sous-comités spécialisés et fixer leur composition en désignant leurs membres.

Chapitre IV. - *De la Commission supérieure des sites et monuments historiques*

Article R 22. -

La Commission supérieure des sites et monuments historiques est présidée par le Ministre chargé des Sites et Monuments historiques.

Elle comprend :

1. le Ministre chargé des Forces armées ;

2. le Ministre chargé de l'Intérieur ;

3. le Ministre chargé des Finances ;

4. le Ministre chargé de l'Environnement ;

5. le Ministre chargé de l'Urbanisme ;

6. le Ministre chargé du Tourisme ;

7. le représentant de l'Assemblée nationale ;

8. les représentants des Conseils départementaux concernés ;

9. les représentants des Conseils municipaux concernés ;

10. le représentant de l'État concerné ;

11. le représentant de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;

12. cinq (05) membres proposés 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 classés 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 Sites et Monuments historiques.

Chapitre V. - *Des commissions de Sécurité*

Section première. - *La Commission supérieure de la protection civile*

Article R 23. -

La Commission supérieure de la Protedion civile donne son avis sur toutes les questions relatives à la protection du public, notamment les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

Article R 24. -

La Commission supérieure de la Protection civile peut constituer, par arrêté du Ministre chargé de l'Intérieur, des sous-commissions spéciales chargées de l'examen des questions techniques ou administratives relevant de son domaine de compétence.

Section 2. - *La Commission régionale de Protection civile*

Article R 25. -

La Commission régionale de Protection civile constitue l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du Gouverneur. Elle l'assiste dans l'application des mesures de police et de surveillance en vue d'assurer la protection du public dans les établissements concernés.

Elle est chargée notamment :

a. de veiller à la coordination des activités de prévention et de gestion des catastrophes menées dans la région ;

b. de donner un avis sur les demandes d'autorisation de construire, de modifier, d'aménager et de construire portant sur les dossiers complexes ;

c. d'effectuer dans lesdits établissements et dans les installations classées, des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouverneur ou du Préfet ;

d. de procéder aux visites de réception desdits établissements ;

e. de proposer au Gouverneur la transmission 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 Gouverneur pour une durée déterminée, la Commission régionale de Protection civile comprend :

1. le Chef du Centre régional des incendies et de secours ;

2. le Chef de la Division régionale de l'urbanisme et de l'habitat ;

3. le Chef de Service régional de l'Aménagement du Territoire ;

4. le Chef de Service régional de Promotion du Développement territorial ;

5. le Chef du Service régional d'hygiène ;

6. le Directeur régional du service en charge de la Réglementation environnementale.

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

Article R 26. -

Le Gouverneur crée par arrêté, dans chaque département, une Commission auxiliaire de Protection civile, présidée par le Préfet.

Elle comprend les membres suivants :

1. l'adjoint au Préfet ;

2. les sous-Préfets ;

3. les maires concernés ;

4. le Commandant de la Compagnie des Sapeurs-pompiers ;

5. le Commandant de la Brigade de Gendarmerie ;

6. le Commissaire urbain de police ;

7. le Chef du service départemental de l'urbanisme ;

8. le Chef de Service régional de l'Aménagement du Territoire ;

9. le Chef de Service régional de Promotion du Développement territorial ;

10.1e Directeur régional de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

11. le Chef de Brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;

12. les représentants des ministères concernés.

À chacune des réunions de la Commission auxiliaire, le Gouverneur peut associer en tant que de besoin, toute personne ou institution qualifiée pour sa compétence. Il peut également désigner un ou plusieurs membres de la Commission régionale qui ont voix délibérative.

La Commission auxiliaire se réunit sur convocation de son Président ou à la demande du Gouverneur.

Le compte-rendu de ces travaux est transmis au Gouverneur, dans un délai de quinze (15) jours.

Le secrétariat de la Commission auxiliaire est assuré par le représentant des Sapeurs-pompiers.

Section 3. - *De la Commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur*

Article R 27. -

Il est institué une Commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur chargée de donner son avis sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui sont soumises à son examen par les ministres intéressés.

Article R 28. -

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

Elle comprend :

- trois (03) représentants du Ministre chargé de l'Intérieur dont deux remplissant les fondions de secrétaire et de secrétaire adjoint ;
- un (01) représentant du Ministre chargé du Plan ;
- un (01) représentant du Ministre chargé du Transport terrestre ;
- un (01) représentant du Ministre chargé du Transport aérien ;
- un (01) représentant du Ministre chargé de l'Assainissement ;
- un (01) représentant du Ministre chargé de l'Industrie ;
- un (01) représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme ;
- un (01) représentant du Ministre chargé de la Construction ;
- un (01) représentant du Ministre chargé de l'Aménagement des Territoires ;
- un (01) représentant de la SENELEC ;
- le Commandant de la Brigade nationale des sapeurs-pompiers ;
- le cas échéant, le représentant de tout ministre compétent en raison de la destination de l'immeuble.

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

Chapitre VI. - *Des organes de surveillance et de contrôle des constructions et occupations du sol*

Article R 29. -

Un Comité régional de surveillance et de contrôle des constructions et de l'occupation du sol peut être créé par le Gouverneur.

Le Comité traite :

a. de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières ;

b. de la surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés ;

c. 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 Gouverneur.

Il comprend :

1. les préfets ;

2. les présidents de Conseil départemental ;

3. le Maire de la commune chef-lieu de région ;

4. les maires concernés ;

5. le Commandant de légion de la Gendarmerie ;

6. Le Commandant du Groupement des Sapeurs-pompiers ;

7. le Chef du Service régional de la sécurité publique ;

8. le Chef de la Division régionale chargé de l'Urbanisme ;

9. le Chef du Bureau des domaines du centre des services fiscaux ;

10.le Chef du Bureau du Cadastre du centre des services fiscaux ;

11.le Chef de la Division régionale de l'environnement et des Établissements classés ;

12. le Chef de Service régional de l'Aménagement du Territoire ;

13. le Chef de Service régional de Promotion du Développement territorial ;

14. le Directeur régional de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

15. le Chef du service régional de l'Hygiène ;

16. le Chef du service régional de l'Assainissement ;

17. le Chef du service régional des Eaux et Forêts, Chasses et Conservation des Sols ;

18. le Commandant de la brigade zonale de la structure en charge de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

Le Secrétariat du Comité est assuré par le Commandant de la brigade zonale de la structure en charge de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

A chacune de ces commissions, le Gouverneur peut s'adjoindre, au besoin, de toute personne utile.

Les règles d'organisation et de fonctionnement du Comité sont fixées par arrêté du Gouverneur.

Article R 31. -

Un comité départemental de surveillance et de contrôle des constructions et de l'occupation du sol peut être créé par le Préfet.

Le Comité traite notamment :

a. de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières ;

b. de la surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés ;

c. du programme d'exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations et de leur mise en oeuvre.

Article R 32. -

Le Comité départemental est présidé par le Préfet.

Il comprend :

1. les sous-préfets ;

2. le Président du Conseil départemental ;

3. le Maire de la commune, chef-lieu de département ;

4. les maires concernés ;

5. le Commandant de la brigade de Gendarmerie ;

6. le Chef de Service départemental de l'Aménagement du Territoire ;

7. le Chef de Service départemental de Promotion du Développement territorial ;

8. le Chef du Service départemental de la Sécurité publique ;

9. le Chef du Service départemental chargé de l'Urbanisme ;

10. le Chef du Service départemental des Domaines ;

11. le Chef du Service départemental de l'Hygiène ;

12. le Chef du Service départemental du Cadastre ;

13.le Directeur régional de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

14.le Chef du Service départemental de l'Assainissement ;

15. le Chef du Secteur départemental des Eaux et forêts, Chasses et Conservation des sols ;

16.le Chef de Brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;

17. le représentant de la Brigade nationale des sapeurs-pompiers.

Le secrétariat est assuré par le Chef de Brigade zonale de la structure de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

A chacune de ses commissions, le Préfet peut s'adjoindre, en tant que de besoin, toute personne qualifiée. La décision de nomination précise si ces membres ont voix consultative ou délibérative.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Comité sont fixées par arrêté du Préfet.

Article R 33. -

Les agents des services en charge de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol et ceux en charge du contrôle des constructions ainsi que tous les agents dûment mandatés par les autorités compétentes en la matière peuvent à tout moment, visiter les lotissements et constructions en cours ou visiter de sept (07) heures à dix-neuf (19) heures les constructions déjà achevées et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Un décret fixe les cas d'extrême urgence, de péril imminent ou de nécessité pour lesquels des visites peuvent avoir lieu à tout moment.

Les agents habilités doivent, au moment de la visite ou du contrôle, être munis de leur carte d'agent assermenté et accessoirement être revêtus d'insignes extérieurs et apparents justifiant de leur qualité.

Article R 34. -

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

Sur toute l'étendue du réseau classé de la voirie, l'organe en charge des Travaux et de Gestion des Routes exerce cette mission.

Au niveau communal, cette mission est exercée par les services techniques municipaux.

Au niveau national et communal, les services des ministères en charge de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol, du désencombrement et de l'hygiène publique peuvent apporter leur concours dans cette mission.

Les dispositions du présent article sont conformes à celles de l'article R.33 du présent Code.

Article R 35. -

Un Comité local de Surveillance et de contrôle des constructions et de l'Occupation du Sol peut être créé par le Sous-préfet.

Le Comité traite notamment :

a. de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières ;

b. de la surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés ;

c. du programme d'exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations et de leur mise en œuvre.

Article R 36. -

Le Comité est présidé par le Sous-préfet.

Il comprend :

1. les maires ;

2. le Commandant de la Brigade de la Gendarmerie ;

3. les commissaires de police ;

4. le Commandant du Groupement des Sapeurs-pompiers ;

5. le représentant du Service départemental chargé de l'Habitat ;

6. le représentant du Service départemental chargé de l'Urbanisme ;

7. le représentant du Bureau des domaines du centre des services fiscaux ;

8. le Chef du Bureau du Cadastre du centre des services fiscaux ;

9. le Chef de la Division régionale de l'environnement et des Établissements classés ;

10. le Chef du Service régional de l'Hygiène ;

11. le Chef du Service régional de l'Assainissement ;

12. le Chef du Service régional des Eaux et Forêts, Chasses et Conservation des Sols ;

13.1e Chef de Service départemental de l'Aménagement du Territoire ;

14.1e Chef de Service départemental de Promotion du Développement territorial ;

15.1e Directeur régional de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes ;

16. le Commandant de la Brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

Le Secrétariat du Comité est assuré par le Commandant de la Brigade zonale de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol.

À chacune de ces commissions, le Sous-préfet peut s'adjoindre, au besoin, de toute personne utile.

Les règles d'organisation et de fonctionnement du Comité sont fixées par arrêté du Sous-préfet.

LIVRE II. - *DES REGLES APPLICABLES AUX AMENAGEMENTS ET AUX CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL*

TITRE PREMIER. - *NORMES DE DENSITE*

Chapitre premier. - *Dispositions générales*

Article R 37. -

Conformément aux dispositions de l'article L.23 du présent Code, 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.

1. la densité résidentielle nette est le rapport entre la surface réservée à l'habitat et ses annexes (emprise des bâtiments, aires de stationnement et à l'exception des équipements collectifs) et la surface totale du terrain à lotir ;

DRN = (Surface réservée à l'Habitat et à ses annexes) / (Surface totale à lotir).

2. la surface réservée à l'Habitat et à ses annexes ;

3. le taux d'occupation par types d'usages est fixé ainsi quil suit :

a. surface réservée à l'Habitat et à ses annexes : maximum soixante pour cent (60%) ;

b. surface réservée à la voirie ; minimum quinze pour cent (15%) ;

c. surface réservée au stationnement ; minimum cinq pour cent (5%) ;

d. surface réservée aux activités et aux équipements : minimum quinze pour cent (15%) ;

e. surface réservée aux espaces verts urbains : minimum cinq pour cent (5%).

Pour chaque zone, les documents d'urbanisme fixent les taux d'occupation par type d'activité compte tenu des taux ci-dessus indiqués.

Articte R 38. -

La hauteur maximale des bâtiments est calculée en fonction de la valeur du prospect.

Article R 39. -

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 dix pour cent (10%) de la surface du terrain sur lequel est 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 : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut (somme des surfaces totales de plancher de chaque niveau de construction) après déduction :

a) des surfaces de plancher 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 des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

SP = surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

ST = surface de terrain sur laquelle, la construction est édifiée.

Article R 40. -

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) fixe le pourcentage de la surface totale de la parcelle pouvant recevoir des constructions. Il est calculé comme le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface de la parcelle en tenant compte du fait que les annexes fonctionnelles à la construction principale sont affectées des 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 = (SBl + 0,5 SG + 0,75 SA) / SP, dans laquelle,

1. SBl = Surface au sol de la construction principale ;
2. SG = Surface garage et abris de stationnement ;
3. SA = Surface annexe ;
4. SP = Surface de la parcelle.

Chapitre II. - *Dispositions spécifiques au stationnement*

Article R 41. -

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique. Sont soumis au respect des normes de stationnement, tout aménagement, toute construction neuve ou reconstruction, extension de bâtiment existant et changement d'usage concernant notamment la création de logements, de bureaux et de commerces.

Article R 42. -

Des espaces de stationnement sont aménagés pour tout projet de lotissement et de construction.

Un pourcentage minimum de cinq pour cent (5%) des ratios d'aménagement est réservé au stationnement. Ces espaces de stationnement sont judicieusement répartis dans les ilots dudit lotissement pour un accès équidistant des propriétaires de parcelles.

Dix pour cent (10 %) du ratio mentionné à l'alinéa 2 du présent article sont réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les équipements publics du lotissement, les espaces de parking sont prévus à l'intérieur de l'assiette de l'équipement en nombre suffisant.

Article R 43. -

Une note est jointe au dossier de demande d'autorisation de construire de tout bâtiment afin de justifier les besoins en place de stationnement en fonction de chaque usage.

Article R 44. -

Les normes de stationnement sont définies ainsi quil suit :

a) habitations :

- pour un bâtiment collectif : une (01) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette (SHON), avec un minimum d'une (01) place de stationnement par logement ;

- pour une habitation individuelle : une (01) place de stationnement par tranche de 180 m² de surface hors œuvre nette (SHON), avec un minimum d'une (01) place de stationnement.

b) bureaux : deux (2) places de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON avec un minimum d'une (01) place de stationnement.

c) hébergement hôtelier : une (01) place de stationnement pour deux (02) chambres, à laquelle s'ajoute éventuellement les places résultant de l'application de la norme relative aux salles de réunion, conférence, etc.

d) commerce :

- une (01) place de stationnement par tranche de 50 m² lorsque celle-ci est inférieure à 500 m² ;

- une (01) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface lorsque celle-ci est comprise entre 500 et 2.000 m² ;

- une (01) place par tranche de 30 m² de surface lorsque celle-ci est supérieure à 2.000 m².

e) équipements hospitaliers et établissements de santé : une (01) place de stationnement pour trois (03) lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation de construire.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte : une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation de construire afin d'apprécier le nombre de places nécessaires.

En l'absence de ladite note, la norme est d'une (01) place de stationnement par tranche de 10 m² de SHON ouverte au public,

f) dimensions des places de stationnement ;

- la dimension minimale des places de stationnement est de 2,5 mètres sur 5 mètres ;

- la dimension minimale des places de stationnement pour les places de personnes réservées aux personnes à mobilité réduite est de 3,5 mètres sur 5 mètres ;

- la dimension minimale des places de stationnement pour les cyclomoteurs est de 1,5 m² par place.

Article R 45. -

Pour le cas des cyclomoteurs, une (01) place de stationnement est réservée par tranche complète de 100 m² de SHON pour les constructions de bâtiments collectifs à usage d'habitation, de bureaux, salle de réunion, salle de spectacle et bâtiments à usage industriel.

TITRE II. - *DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS URBAINS*

Chapitre premier. - *Dispositions générales*

Article R 46. -

Les plans joints au dossier de demande d'autorisation d'aménager doivent faire apparaître les emplacements réservés aux espaces verts correspondant aux besoins du lotissement que sont notamment : les jardins, aires de jeux, places publiques, plantations d'accompagnement des voies de circulation.

Des plans de plantation sont également joints au dossier de demande d'autorisation d'aménager.

Ces plans sont accompagnés d'une notice précisant les conditions suivant lesquelles seront aménagés les espaces verts.

Article R 47. -

Des coulées vertes sont aménagées de part et d'autre des autoroutes et voies à grande circulation, dans les limites de l'emprise.

Article R 48. -

Les arbres de haute tige sont les arbres dont la hauteur de la tige atteint au moins deux (02) mètres. Les arbres de haute tige doivent être plantés à une distance d'au moins dix (10) mètres à partir du bord de la chaussée de l'autoroute.

Les arbustes doivent être plantés à un (01) mètre du bord de la chaussée de l'autoroute et maintenus à une hauteur maximum d'un (01) mètre par un entretien régulier.

Article R 49. -

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés le long des voies de chemin de fer à moins de six (06) mètres à partir du franc-bord de la voie ferrée sur les tronçons rectilignes et de vingt (20) mètres au niveau des courbes de la voie ferrée.

Article R 50. -

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 (03) 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 règlementation, la distance peut être ramenée à deux (02) mètres.

Article R 51. -

Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés le long des limites mitoyennes qu'à une distance supérieure ou égale à un (01) mètre.

Le non-respect de cette distance règlementaire entraine la suppression des arbres à la demande du voisin lésé et ceci, aux frais de celui qui les a plantés ou en assure l'entretien conformément aux dispositions y relatives dans le Code de l'Environnement

L'autorisation de construire est subordonnée à l'aménagement de jardins ou de plantations sur la devanture de chaque parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'installations ou de bâtiments à usage industriel, d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public ainsi que les parking ouverts, la délivrance de l'autorisation de construire est 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 52. -

La coupe d'arbres 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 coupe d'arbres est autorisée, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire exige la plantation par le constructeur d'un minimum d'arbres de remplacement.

Article R 53. -

Les projets d'aménagement notamment de jardins publics, de places publiques, d'aires de jeux, de pelouses de stades, de trames vertes, de bois de ville, de parcs et de plantations d'arbres le long 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 :

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

2. un plan de plantation ;

3. une indication des essences des plantations qui seront utilisées ;

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

Chapitre II. - *Utilisation des espaces verts urbains*

Article R 54. -

L'accès aux espaces verts urbains est interdit aux animaux en divagation ou non tenus en laisse.

Article R 55. -

L'accès aux espaces verts urbains est interdit aux véhicules automobiles ou à traction animale à l'exception des voitures de jeux pour enfants et des appareils de locomotion des personnes à mobilité réduite.

Article R 56. -

Les jeux et activités de nature à gêner la tranquillité ou susceptibles de provoquer des dommages 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 III. - *DES DOCUMENTS D'URBANISME*

TITRE PREMIER. - *DE LA CONCERTATION DANS LE PROCESSUS D'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME*

Article R 57. -

Font l'objet d'une concertation :

1. les procédures suivantes :

a) l'élaboration et la révision du SDAU et du PCU ou PCUI ;

b) la modification du SDAU et du PCU ou PCUI soumise à évaluation environnementale ;

c) la mise en compatibilité du SDAU et du PCU ou PCUI soumise à évaluation environnementale ;

2. la création d une zone d'aménagement concerté ;

3. les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens du Code de l'Environnement ou l'activité économique dont la liste est arrêtée par décret pris sur le rapport conjoint des ministres chargés de lUrbanisme, de la Construction et de l'Environnement.

Article R 58. -

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

- l'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

- l'organe délibérant de la collectivité, du groupement d'urbanisme ou de l'organisme public ou privé dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application de l'article R.57 du présent Code ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le Maire ou Président de l'organe délibérant de la collectivité.

Article R 59. -

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article R 60. -

Lorsqu'une opération d'aménagement devant faire l'objet d'une concertation nécessite une révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, du plan communal d'urbanisme ou d'un plan d'urbanisme intercommunal, en application de l'article R.57 du présent Code, la commune ou l'établissement public compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération fassent l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public concerné.

Article R 61. -

À l'issue de la concertation, l'autorité en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément aux textes en vigueur, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Article R 62. -

Ne sont pas soumises aux dispositions de l'article R.57 du présent Code, la révision, la modification ou la mise en compatibilité du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, du plan communal d'urbanisme ou plan d'urbanisme intercommunal, lorsque cette révision, cette modification ou cette mise en compatibilité ont pour objet exclusif de permettre la réalisation d'une opération ayant reçu la qualification d'opération sensible intéressant la défense ou la sécurité nationale en application des textes en vigueur en matière de défense et de sécurité.

TITRE II. - *DES RÈGLES DE PLANIFICATION URBAINE*

Chapitre premier. - *Champ d'application de l'évaluation environnementale*

Section première. - *Sur les documents d'urbanisme*

Article R 63. -

Font l'objet d'une évaluation environnementale stratégique dans les cas et conditions prévus par le Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L.27 du présent Code.

Article R 64. -

L'évaluation environnementale stratégique effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de celle qui a déjà été réalisée.

Article R 65. -

La procédure de révaluation environnementale stratégique des documents d'urbanisme est la même que celle fixée par les dispositions du Code de l'Environnement y relatives.

Section 2. - *Sur les opérations d'aménagement*

Article R 66. -

Font l'objet d'une étude d'impact environnemental dans les cas et conditions prévus dans le Code de l'Environnement, les opérations d'aménagement énumérées à l'article L.177 du présent Code.

L'étude d'impact environnemental effectuée à l'occasion d'une évolution de l'opération d'aménagement prend la forme soit d'une nouvelle étude d'impact environnemental, soit d'une actualisation de celle qui a déjà été réalisée. La procédure de l'étude d'impact environnemental des opérations d'aménagement est fixée dans les dispositions du Code de l'Environnement y relatives.

Section 3. - *Sur les lotissements et constructions*

Article R 67. -

Sont soumis au visa des services compétents du Ministère en charge de l'Environnement dans les cas et conditions prévus par le Code de l'Environnement, les projets de lotissement et les constructions pour lesquels la présence d'installations classées peut provoquer des conséquences dommageables et irréversibles.

Chapitre II. - *De l'élaboration des documents d'urbanisme*

Section première. - *Dispositions générales de l'élaboration des documents d'urbanisme*

Article R 68. -

La commune ou le groupement de communes concernée (s) élabore :

- le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;
- le plan communal ou intercommunal d'urbanisme ;
- le plan d'urbanisme des petites agglomérations ;
- les plans de lotissement.

Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme peut être également initié par le groupement d'urbanisme légalement formée.

Les dépenses nécessaires à l'élaboration des plans et schémas d'urbanisme sont prises en charge par la ou les structures initiatrice (s) énumérée (s) aux alinéas premiers et deux du présent article.

Toutefois, l'État peut contribuer à ces dépenses ou subventionner les collectivités territoriales ou groupements d'urbanisme.

Article R 69. -

Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de la structure intercommunale délibère sur ses besoins d'assistance technique et/ou financière pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Dans le cas prévu à l'alinéa 2 de l'article R.68 du présent Code, l'organe délibérant du Groupement d'urbanisme délibère sur ses besoins d'assistance technique et/ou financière pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Avant la fin du mois de mars de l'année précédant la date prévisionnelle d'élaboration du document d'urbanisme sollicité, le Maire ou l'exécutif de la structure intercommunale ou du groupement d'urbanisme selon le cas, formule une demande d'assistance auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le Ministre examine et apprécie la demande formulée et fait connaître sa réponse au Maire ou à l'exécutif de la structure intercommunale ou du groupement d'urbanisme.

Section 2. - *Du périmètre, du contenu, de l'élaboration et de l'approbation du Schéma directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)*

Sous-Section première. - *Périmètre du SDAU*

Article R 70. -

Le périmètre du SDAU prend en compte les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emploi.

Article R 71. -

Le périmètre du SDAU doit être en cohérence avec les périmètres des autres instruments territoriaux de planification de la zone.

Sous-section 2. - *Contenu du SDAU*

Article R 72. -

Le SDAU comprend un projet d'aménagement stratégique, un document d'orientations et d'objectifs, des documents graphiques et des annexes conformément aux dispositions de l'article L.150 du présent Code ainsi qu'un rapport d'évaluation environnementale stratégique.

Article R 73. -

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) définit les objectifs de développement et d'aménagement sur la base du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

Il présente de façon synthétique les grands choix et stratégies retenus par le SDAU.

Le projet d'aménagement stratégique fixe les objectifs des politiques publiques :

1. d'urbanisme ;
2. de logement ;
3. de cadre de vie ;
4. de mobilité ;
5. d'implantation commerciale ;
6. d'équipements structurants ;
7. de services urbains ;
8. de développement économique, touristique et culturel ;
9. de développement des communications électroniques ;
10. de qualité paysagère ;
11. de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
12. de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles ;
13. de lutte contre l'étalement urbain ;
14. de préservation et de remise en bon état de continuités écologiques.

Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux. Ils concourent également au respect et à la mise en valeur de la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Les objectifs fixés par le PAS font l'objet de transcription spatiale et de représentations graphiques schématiques.

Article R 74. -

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1. les activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
2. les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte révolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs ;

3. la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le document d'orientations et d'objectifs contient obligatoirement les orientations sur les éléments ci-après :

a) gestion économe des espaces ;

b) protection des espaces agricoles, naturels et urbains ;

c) mobilité ;

d) promotion du logement social ;

e) équipement commercial et artisanal ;

f) qualité du cadre de vie ;

g) qualité architecturale ;

h) infrastructures et réseaux de télécommunications ;

i) grands équipements économiques, logistiques, universitaires, industriels ;

j) équipements structurants ;

k) performances environnementales et énergétiques ;

l) dispositions valant schéma de mise en valeur des trames bleues, notamment les espaces littoraux et rivages lacustres ;

m) résilience des territoires ;

n) dispositions valant protection et aménagement des espaces colinaires ;

o) dispositions valant protection et aménagement des Niayes s'il y'a lieu.

Le document d'orientations et d'objectifs est traduit en documents graphiques.

Des arrêtés interministériels pris par le Ministre chargé de l'Urbanisme et les ministres des secteurs concernés selon les cas, fixent la composition de chacun des éléments énumérés à l'alinéa 3 du présent article.

Le document d'orientations et d'objectifs traduit sous forme prescriptive le projet de schéma et fixe les lignes directrices d'aménagement et de gestion des espaces.

Le document d'orientations et d'objectifs s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents suivants :

- les plans communaux ou intercommunaux d'urbanisme ;
- les plans de sauvegarde ;
- les plans d'urbanisme des petites agglomérations ;
- les schémas sectoriels de développement et d'équipement.

Article R 75. -

Les documents graphiques font apparaître notamment :

1. la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;

2. les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de renouvellement urbain, de restructuration ou de requalification ;

3. le tracé des principales voies de circulation dont la présence actuelle ou projetée fait que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des contraintes particulières ;

4. la description et la planification de l'organisation du transport terrestre ;

5. la localisation des services publics ;

6. la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants notamment dans le domaine du commerce, de la santé, de l'éducation ;

7. les principaux espaces libres, les trames vertes, les trames bleues, à maintenir ou à créer ;

8. les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par les textes en vigueur et éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel ;

9. les éléments essentiels des réseaux d'alimentation en eau, de drainage des eaux pluviales, d'évacuation et de traitement des eaux usées, d'électrification et de télécommunication ;

10. les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Le schéma peut déterminer toute zone susceptible de faire l'objet, de façon prioritaire, d'un aménagement ou d'un réaménagement, établir la priorité entre les zones ainsi déterminées et déterminer pour une telle zone ou pour les différentes parties de celle-ci les affectations du sol et la densité approximative d'occupation.

Le schéma doit être accompagné d'un document précisant les modalités et les conclusions de l'implication des populations, y compris les motifs d'accord et, le échéant, de désaccord exprimé par les personnes et organismes consultés.

Article R 76. -

Les annexes ont pour objet de présenter :

a. le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de

ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière de logement, de services urbains et d'énergie, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique.

Ce diagnostic est établi également au regard des besoins en termes de création de nouveaux tissus urbains, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

b. l'évaluation environnementale ;

c. la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientations et d'objectifs ;

d. l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix (10) années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientations et d'objectifs.

Article R 77. -

Les schémas sectoriels de développement et d'équipements constituent une partie intégrante du schéma directeur d'Aménagement et d'Urbanisme. Les modalités d'élaboration de ces schémas sont fixées par arrêtés conjoints des ministres chargés de l'Urbanisme et du secteur concerné.

Article R 78. -

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le format du cadre réglementaire des schémas directeurs d'urbanisme et d'aménagement.

Sous-section 3. - *De l'élaboration du SDAU*

Article R 79. -

L'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est prescrite par l'organe délibérant de la commune ou des communes concernées, la structure intercommunale y ayant vocation ou le groupement d'urbanisme.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré par la ou les communes concernées, la structure intercommunale y ayant vocation ou le groupement d'urbanisme.

La procédure d'instruction dudit schéma est conduite par le (s) maire (s) concerné (s), par le chef de l'exécutif de la structure intercommunale ou du groupement d'urbanisme.

Lorsque le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme intéresse des communes situées dans le même département et en l'absence d'une structure intercommunale y ayant vocation ou d'un groupement d'urbanisme, les conseils municipaux désignent, délibérations concordantes, un coordonnateur pour conduire la procédure d'élaboration.

À défaut d'accord, le représentant de l'État désigne le Coordonnateur.

Les services de l'État, les concessionnaires de service public, les représentants des organismes socio-économiques, les professionnels notamment les chambres de commerce, d'industrie et d'agriculture et les chambres des métiers sont associés à cette élaboration.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré pour une période de vingt (20) ans.

Sous-section 4. - *De l'approbation du SDAU*

Article R 80. -

Le projet de schéma directeur est soumis au conseil municipal ou aux conseils municipaux concernés ou à l'organe délibérant de la structure intercommunale y ayant vocation ou du groupement d'urbanisme, pour adoption.

Par la suite, il est soumis à l'avis du Conseil départemental. Si le Conseil départemental n'a pas fait connaître son avis dans un délai d'un (01) mois à compter du jour où la demande lui est signifiée, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l'Urbanisme par le Gouverneur.

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

Il est ensuite soumis à une enquête publique.

La délibération des communes concernées, accompagnée de l'avis du comité régional d'urbanisme, du rapport de l'enquête publique, du bilan des concertations et du projet de schéma est transmise au Ministre chargé de l'Urbanisme par le Gouverneur.

Article R 81. -

Le schéma, après avis du Conseil départemental, est approuvé et rendu exécutoire par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme et publié au *Journal officiel.*

Dans les quinze (15) jours suivant cette publication, le Schéma directeur d'Aménagement et d'urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'État et au siège des collectivités territoriales concernées.

Sous-section 5. - *Du contenu et de l'élaboration des schémas sectoriels de développement et d'équipement*

Article R 82. -

Le schéma sectoriel de développement et d'équipement est un document d'urbanisme sectoriel de référence qui vient en complément des schémas et des plans d'urbanisme.

Il fixe le réseau d'implantation des équipements et infrastructures d'un secteur à l'échelle du quartier, de la commune ou de l'agglomération multi-communale.

Article R 83. -

Le schéma sectoriel de développement et d'équipement est à l'initiative de l'État. Il constitue, pour chacun des secteurs visés à l'artide L.154 du présent Code, un outil intégré de planification et de programmation des équipements et de coordination des actions d'aménagement de l'État, des collectivités territoriales et des organismes publics du secteur dans une agglomération multi-communale.

Le schéma sectoriel de développement et d'équipement est un cadre de référence pour les investissements publics et privés dont i! oriente la localisation.

Article R 84. -

Des décrets pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et celui du secteur concerné, précisent le contenu de chaque schéma sectoriel de développement et d'équipement.

Section 3. - *Du Contenu, de l'élaboration et de l'approbation du Plan Communal ou Intercommunal d'urbanisme (PCU ou PCUI)*

Sous-section première. - *Du contenu du PCU ou PCUI*

Article R 85. -

Le Plan communal ou intercommunal d'Urbanisme (PCU ou PCUI) comprend, un document de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), un rapport d'évaluation stratégique environnementale, des documents graphiques, un règlement et des annexes.

Paragraphe premier. - *Le document de présentation*

Article R 86. -

Le document de présentation a pour fonction :

- d'exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;

- d'analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés ;

- d'exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie et comporte, en annexes, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

- d'analyser l'état initial de l'environnement, de présenter une analyse consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de programmation, la délimitation des différentes zones ainsi que les règles qui y sont applicables ;

- d'exposer les motifs des prescriptions administratives à l'utilisation du sol ;

- d'évaluer les impacts des orientations du PCU ou du PCUI sur l'environnement et exposer la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

- de préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du Plan relatif à la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager.

Article R 87. -

Le document de présentation comporte les justifications de :

1.la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2. toute autre disposition du plan communal d'urbanisme ou plan intercommunal d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est nécessaire.

Toutes les justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R 88. -

Au titre de l'évaluation environnementale, le document de présentation :

1. décrit l'articulation du plan communal ou intercommunal d'urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lequels il doit être

compatible ou qu'il doit prendre en compte dont notamment les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ou le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR, les plans de mobilité, le schéma communal d'aménagement et de développement territorial ;

2. analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3. analyse les incidences notables probables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

4. explique les choix retenus pour établir le projet d'amenagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmaton, en cohérence avec le PADD et le règlement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5. comprend un résumé des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le document de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan communal ou intercommunal d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Article R 89. -

Le document de présentation est complété par le justificatif de changements apportés lorsque le plan communal d'urbanisme ou le plan intercommunal d'urbanisme est révisé ou modifié dans les cas prévus dans le présent Code.

Paragraphe 2. - *Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

Article R 90. -

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune. Il détermine les principales orientations du projet communal qui seront précisées et traduites par les plans de zonage et le règlement du plan communal d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

a. les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'aménagement paysager, de protection des trames bleues, vertes notamment des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

b. les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, les énergies renouvelables, le développement des communications électroniques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la structure intercommunale ou de la commune ;

c. les orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le PADD ;

d. les orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le PADD par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'artide R 93.

Le PADD est un projet urbain élaboré en s'appuyant sur les techniques de la prospective territoriale. Il comporte un rapport d'évaluation environnementale stratégique conformément au Code de l'Environnement.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article R 91. -

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent également comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Elles peuvent aussi identifier des zones préférentielles pour recevoir des trames vertes ou bleues. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.93 du présent Code.

Article R 92. -

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser peuvent porter notamment sur :

1. la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2. la préservation du patrimoine et sites cultuels ;

3. la mixité fonctionnelle et sociale ;

4. la qualité environnementale et la prévention des risques ;

5. la maîtrise du foncier et de l'étalement urbain ;

6. les besoins en matière de logemente et d'espaces verts ;

7. le maillage territorial, la mise en réseau des localités et la desserte par les transports en commun ;

8. la desserte des localités par les voies et réseaux d'alimentation en eau, gaz, électricité, le drainage des eaux pluviales, d'évacuation et de traitement des eaux usées, de télécommunications.

9. le développement des infrastructures et des activités économiques.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Paragraphe 3. - *Les documents graphiques*

Article R 93. -

Les documents graphiques font apparaître notamment :

a. les zones urbaines dites zones U correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

b. les zones à urbaniser dites zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;

c. les zones agricoles dites zones A correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

d. les zones naturelles et forestières dites zones NF correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;

e. les espaces boisés classés ;

f. les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

g. les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dans les zones U et AU ;

h. les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturels, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'une autorisation de démolir ;

i. les zones déclarées non aedificandi et / ou inapte à l'habitat ;

j. les secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

k. les terrains cultivés à protéger situés en zone U ;

j . les réserves foncières.

Paragraphe 4. - *Les annexes*

Article R 94. -

Les annexes font apparaître notamment :

1. les servitudes d'utilité publique, ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier ;

2. les schémas :

a) des réseaux hydrographiques naturels, de l'eau et de l'assainissement ;

b) des réseaux d'alimentation d'eau, de gaz, d'évacuation, de traitement et d'épuration des eaux usées, de drainage et de gestion des eaux pluviales et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinés à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et la collecte et le traitement des déchets ;

3. le Plan ou le projet de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRN) rendues opposables ;

4. le Plan ou le projet de Plan de Prévention des Risques urbains en général ;

5. les zones objets d'opérations d'aménagement ;

6. les secteurs sauvegardés ;

7. les zones économiques spéciales et/ou les zones d'activités économiques ;

8. les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé (ZAD) ;

9. les secteurs sur lesquels portent une servitude d'environnement (zones de protection autour d'une installation classée) ;

10. les périmètres de développement prioritaires ;

11. les périmètres miniers ;

12. les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières ;

13. les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation ;

14. les zones agricoles protégées ;

15. les zones déclarées non aedificandi et / ou inapte à l'habitat ;

16. les réserves foncières.

Article R 95. -

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe pour chaque zone la couleur qui la matérialise.

Sous-section 2. - *Dispositions spécifiques au règlement des PCU et PCUI*

Paragraphe premier. - *Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques*

Article R 96. -

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 176 du présent

Code ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article R.94 du présent Code.

Article R 97. -

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'artide L.2 du présent Code.

Article R 98. -

Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article R 99. -

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon tangible, mesurable et vérifiable.

Article R 100. -

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une circonstanciée à des conditions particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures.

Article R 101. -

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan communal ou intercommunal d'urbanisme identifié en application du présent paragraphe.

Article R 102. -

Les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques ont le même sens que ceux définis à l'article L.2 du présent Code et dans le lexique national d'urbanisme.

Un arrêté pris par le Ministre chargé de l'Urbanisme crée le lexique national d'urbanisme mentionné à l'alinéa premier du présent article.

Paragraphe 2. - *Délimitation et réglementation des zones*

Article R 103. -

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le présent paragraphe.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le format de rédaction du règlement

Article R 104. -

Peuvent être classés en Zone « U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R 105. -

Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan communal ou intercommunal d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un règlement particulier notamment des voies principales dénommées boulevards, avenues, allées ou des places publiques selon leur spécificité.

Article R 106. -

Peuvent être classés en Zone « AU » les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et, le cas échéant, de drainage des eaux pluviales, d'évacuation et de traitement des eaux usées existant à la périphérie immédiate d'une zone A.U

ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipements, les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et, le cas échéant, de drainage des eaux pluviales, d'évacuation et de traitement des eaux usées existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan communal ou intercommunal d'urbanisme comportant notamment des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R 107. -

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande d'autorisation de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Article R 108. -

Peuvent être classés en Zone « A » les secteurs de la commune ou de l'intercommunalité, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R 109. -

Peuvent être autorisées, en zone A :

1) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles agréées ;

2) les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et aménagements prévus dans le cadre des programmes agricoles à l'initiative des organismes publics de développement rural.

Article R 110. -

Peuvent être classés en zone « NF », les secteurs de la commune ou de l'intercommunalité à protéger en raison soit de :

1) la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2) l'existence d'une exploitation forestière ou d'un massif forestier ;

3) l'existence d'une zone humide ;

4) la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R 111. -

Peuvent être autorisées en Zone NF :

1) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles agréées ;

2) les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et aménagements prévus dans le cadre des programmes agricoles à l'initiative des organismes publics de développement rural.

Paragraphe 3.- *Destination des constructions, usages des sols et mixité sociale et fonctionnelle*

Article R 112. -

Les destinations de constructions sont :

1) l'exploitation agricole et forestière ;

2) l'habitation ;

3) le commerce et les activités de service ;

4) les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;

5) autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Article R 113. -

Les destinations de constructions prévues à l'article R.112 du présent Code comprennent les sous-destinations suivantes :

1) pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2) pour la destination "habitation": logement, hébergement ;

3) pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4) pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

5) pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Article R 114. -

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.112 du présent Code sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Article R 115. -

Pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1) certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2) les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R 116. -

Dans les zones U, AU, A et NF, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1) les espaces boisés classés ;

2) les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article R 117. -

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1) les types d'activités qu'il définit ;

2) les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Article R 118. -

Dans les zones U, AU, A. et NF les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1) les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2) les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3) les secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4) les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article R 119. -

Dans les zones A et NF, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article R 120. -

Dans les zones NF, le ou les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage.

Article R 121. -

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1) définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2) définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3) définir des régies différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4) identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, groupe d'îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5) délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ;

6) délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux au sens de l'article L16 du Code de la Construction bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ;

7) délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes d'aménagement d'ensemble, définis à l'article L.2 du présent Code requiert l'obtention d'un agrément du Ministre chargé du Logement ;

8) délimiter, dans les documents graphiques, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de Grands projets immobiliers sont prévus.

Article R 122. -

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

1) les emplacements réservés en application de l'alinéa 4 de l'article L30 du présent Code en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

2) les secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

3) les secteurs où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Paragraphe 4. - *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Article R123. -

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de déterminer la constructibilité des terrains et de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qui justifie de façon circonstanciée des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

Article R 124. -

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités, le règlement peut définir des secteurs de plan de masse côté en trois (03) dimensions.

Article R 125. -

Afin d'assurer, la qualité, la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions et l'insertion de la construction dans ses abords ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1) prévoir des règles alternatives dans les conditions prévues aux articles R101 et R107, afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2) établir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

3) identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour lesquels les travaux non soumis à une autorisation de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'une autorisation de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Article R 126. -

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

1) fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;

2) identifier les secteurs où, en application de l'artide L21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

3) identifier les secteurs dans les zones « U » ou « AU » où, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'ils déterminent en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

4) prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Article R 127. -

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1) imposer, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageabtes d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces construits ou non qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant en coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2) imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs ;

3) fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4) délimiter les espaces en tenant compte des continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5) délimiter dans les zones graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine ;

6) imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

7) imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Article R 128. -

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles R.41 à R.45 du présent Code. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Article R 129. -

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

1) en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;

2) minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;

3) fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

Paragraphe 5. - *Équipement et réseaux*

Article R 130. -

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

1) les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2) les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services de secours et les services publics de collecte des déchets.

Article R 131. -

Dans les zones A, AU, U et NF, le ou les documents ou des articles graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables.

Article R132. -

Afin de satisfaire aux objectifs, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

1. les conditions de desserte des terrains mentionnés par les réseaux publics d'eau, de gaz, d'électricité et d'assainissement telles que prévues par les dispositions législatives et réglementaires particulières portant sur ces réseaux ;

2. les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées par les plans de gestion des risques d'inondation en application de la règlementation en vigueur ;

3. les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article R 133. -

Dans les zones U, AU, A et NF, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu :

1) les emplacements réservés aux ouvrages publics, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

2) les critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Paragraphe 6. - *Les annexes*

Article R 134. -

Les annexes au règlement du plan communal ou intercommunal d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant à l'article L.71 du présent Code.

Sous-section 3. - *Élaboration du PCU ou PCUI*

Article R 135. -

L'élaboration du plan communal ou intercommunal d'urbanisme est prescrite par l'organe délibérant de la commune ou des communes concernées ou la structure intercommunale y ayant vocation.

Le Plan communal ou intercommunal d'urbanisme est élaboré par la ou les communes concernées ou la structure intercommunale y ayant vocation.

Les services de l'État et 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.

Le plan communal ou intercommunal d'urbanisme est élaboré pour une période de vingt (20) ans.

Lorsque ce plan s'applique à plusieurs communes et s'il n'existe pas entre elles une entente intercommunale dont l'objet porte sur l'étude des questions d'urbanisme, les maires prennent part à des réunions dont le lieu et la périodicité sont fixés par le représentant de l'État territorialement compétent.

Article R 136. -

La procédure d'élaboration du plan communal ou intercommunal d'urbanisme est conduite par l'organe exécutif de la commune ou des communes concernée (s) ou de la structure intercommunale y ayant vocation.

Lorsque le plan communal ou intercommunal d'urbanisme intéresse des communes situées dans le même département et en l'absence d'une structure intercommunale y ayant vocation, les conseils municipaux désignent, par délibérations concordantes, le coordonnateur pour conduire la procédure d'élaboration.

À défaut d'accord, le représentant de l'État désigne le coordonnateur.

Article R 137. -

Le projet de plan communal ou intercommunal d'urbanisme est soumis par l'autorité chargée de l'instruction, à l'avis du ou des conseils municipaux ou de la structure intercommunale concernée et du Comité régional ou départemental d'urbanisme.

Article R 138. -

Si l'organe délibérant de la commune ou des communes concernées ou la structure intercommunale y ayant vocation n'a pas fait connaître son avis dans un délai de deux (02) mois à compter de la date de réception de la demande, le projet est transmis au représentant de l'État pour suite à donner.

Article R 139. -

Après la consultation des collectivités territoriales concernées ou à l'expiration du délai prévu pour cette consultation, et au vu du procès-verbal du comité régional ou départemental d'urbanisme, 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 représentant de l'État arrête le projet et le soumet à une enquête publique.

L'enquête publique a lieu dans les formes prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La décision de mise à une enquête publique mentionne la désignation d'un commissaire enquêteur, indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public pendant un délai de deux (02) mois.

Elle est publiée dans un Journal de large diffusion, affichée dans les lieux publics ou fait l'objet d'un communiqué à travers les médias. Le projet de plan est mis à la disposition du public au niveau des mairies, de la préfecture ou de la sous-préfecture.

Article R 140. -

Après avis technique du comité régional ou départemental d'urbanisme, complété par les résultats de différentes enquêtes et consultations, l'organe délibérant de la ou des commune(s) concernée(s) statue sur le plan communal ou intercommunal d'urbanisme.

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

Article R 141. -

Le Plan communal ou intercommunal d'urbanisme est approuvé par décret, sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme et après avis favorable de l'organe délibérant de la collectivité territoriale concernée ou de l'organe délibérant de la structure intercommunale y ayant vocation.

Dans les quinze (15) jours suivant la publication du décret l'approuvant, le Plan Communal ou Intercommunal d'Urbanisme est mis à la disposition du public par le représentant de l'État aux sièges des communes concernées.

Section 4. - *Du contenu, de l'élaboration et de l'approbation du Plan d'urbanisme de petite agglomération (PUPA)*

Article R 142. -

Le plan d'urbanisme des petites agglomérations (PUPA) comprend, outre le rapport d'évaluation stratégique environnemental :

- un rapport justificatif ;
- un règlement ;
- un ou plusieurs documents graphiques dont notamment les compositions urbaines et les projets architecturaux d'axes routiers, de places publiques, de certains équipements structurants ;
- des annexes comportant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sous-section première. - *Du contenu du PUPA*

Paragraphe premier. - *Le rapport justificatif*

Article R 143. -

Le rapport justificatif :

1) analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2) explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis dans le Schéma communal d'aménagement et de développement territorial élaboré et approuvé en amont de son établissement ;

3) évalue les incidences des choix du Plan d'urbanisme de petite agglomération (PUPA) sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

4) décrit l'articulation du PUPA avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés au présent Code et avec lesquels il doit être compatible ;

5) examine les perspectives de révolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière significative par la mise en œuvre du PUPA ;

6) mesure les incidences significatives pouvant résulter de la mise en œuvre du PUPA sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la population, la biodiversité, les sols et sous-sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

7) expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PUPA ;

8) présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, réparer et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PUPA sur l'environnement.

Article R 144. -

Le rapport justificatif est proportionné à l'importance du PUPA, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En cas de révision du PUPA, le rapport justificatif est complété, le cas échéant, par la note de présentation de l'arrêté l'approuvant. Le rapport justificatif peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Paragraphe 2. - *Les documents graphiques*

Article R145. -

Le ou les documents graphiques délimite (nt) les secteurs où les constructions sont autorisées ou non.

Article R 146. -

Le ou les documents graphiques peut (vent) préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article R 147. -

En zones collinaire, des Niayes, des espaces littoraux, des bords des îles, des rivages lacustres, le ou les documents graphiques indique (nt) les servitudes d'utilité publique auxquelles le PUPA est assujetti.

Paragraphe 3. - *Le règlement*

Article R 148. -

Les règles peuvent être écrites et graphiques. Elles peuvent porter notamment sur :

1) la salubrité et la sécurité publique ;

2) les nuisances graves ;

3) la conservation du patrimoine archéologique ;

4) la sécurité des accès routiers ;

5) l'implantation d'espaces verts ;

6) l'alimentation en eau potable, gaz, électricité, le drainage des eaux pluviales, l'évacuation et le traitement des eaux usées, par réseau ou système individuel ;

7) l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ;

8) l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ;

9) l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines ;

10) reconstruction après démolition ou destruction ;

11) la restauration d'un bâtiment ;

12) les reconstructions ;

13) la réalisation d'aires de stationnement ;

14) la protection de l'environnement ;

15) la préservation des paysages et des sites ;

16) les secteurs présentant une unité d'aspect ;

17) les murs séparatifs et murs aveugles des bâtiments ;

18) les bâtiments industriels, les immeubles recevant du public, les installations classées ;

19) les raccordements aux réseaux publics.

Dans les territoires couverts par le PUPA, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement de son règlement et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Paragraphe 4. - *Les annexes*

Article R 149. -

Doivent figurer en annexe du PUPA :

1. les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste prévue à l'article L.71 du présent Code ;

2. le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;

3. les informations s'il y a lieu sur les dispositions de protection, de préservation et de sauvegarde sur les sites collinaires, les espaces littoraux, les rivages lacustres et les Niayes.

Sous-section 2. - *De l'élaboration du PUPA*

Le Maire conduit la procédure d'élaboration ou de révision du PUPA.

Article R 150. -

Le Sous-préfet, à la demande du Maire porte à la connaissance de ce dernier les servitudes d'utilité publique auxquelles les zones constructibles ou non sont assujettis.

Toutefois, le Sous-préfet peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

Le projet de PUPA est soumis à enquête publique par le Maire conformément aux lois et règlements en vigueur.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'Article R.142 du présent Code et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de la commune par le Sous-préfet.

Article R 151. -

Après enquête publique, le Maire soumet, pour adoption, le projet de PUPA au Conseil municipal.

Le plan d'urbanisme des petites agglomérations est approuvé par le Gouverneur de région.

Article R 152. -

Un arrêté du Maire procède à la rectification d'une erreur matérielle du PUPA.

L'arrêté est transmis au Sous-préfet et affiché pendant un (01) mois au siège de la mairie.

Article R 153. -

La mise à jour du PUPA est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu à l'article R.149 du présent Code, et notamment le report en annexe du PUPA des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L.71 du présent Code.

Un arrêté du Maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du PUPA.

Les arrêtés mentionnés à l'alinéa 2 du présent article sont affichés pendant un (01) mois au siège de la mairie.

Sous-section 3. - *De l'approbation du PUPA*

Article R 154. -

Le dossier du PUPA est transmis par le Maire au sous-préfet qui le transmet au Gouverneur par voie hiérarchique sur note justificatif du chef de service de l'Urbanisme.

Article R 155. -

La durée de validité du PUPA est fixée à quinze (15) ans à compter de sa date d'approbation par le Gouverneur.

Article R 156. -

La délibération du Conseil municipal et l'arrêté du Gouverneur qui, respectivement, adoptent et approuvent le PUPA sont affichés pendant un (01) mois à la mairie.

L'arrêté portant approbation du PUPA mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation du PUPA produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues pour leur publicité.

Article R 157. -

Lorsque le PUPA est remplacé par un plan communal ou intercommunal d'urbanisme, le décret approuvant le plan communal ou intercommunal d'urbanisme abroge et remplace l'arrêté.

Section 5. - *Du contenu, de l'élaboration et de l'approbation du plan d'aménagement de zone (PAZ)*

Sous-Section première. - *Contenu du PAZ*

Article R 158. -

Le dossier du plan d'aménagement de zone est constitué des documents suivants :

1. un rapport de présentation du programme ou projet et du plan d'aménagement de zone ;

2. les documents graphiques ;

3. un règlement d'urbanisme ;

4. un planning de réalisation du programme d'intervention ;

5. des annexes éventuelles.

Article R 159. -

Le rapport de présentation contient les éléments suivants :

1. l'objet de la zone d'aménagement et ses objectifs ;

2. l'analyse de l'état initial du site et son environnement naturel, social, économique et humain ;

3. un état de la situation foncière de la zone ;

4. le programme d'intervention en rapport avec l'évolution démographique et le développement économique de la zone ;

5. les options urbanistiques du projet ;

6. le programme des équipements.

Article R 160. -

Les documents graphiques indiquent :

1. le plan de situation de la zone de projet ;

2. le plan de délimitation de la zone de projet ;

3. la situation du périmètre de la zone d'aménagement spécial ;

4. l'affectation des sols ;

5. le tracé et les caractéristiques des principaux réseaux d'eau potable, de gaz, d'évacuation et de traitement des eaux usées, de drainage des eaux pluviales, d'électrification et de communications électroniques, ainsi que les voies à conserver, à modifier ou à créer ;

6. les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements d'intérêt général, aux espaces libres et aux espaces verts ;

7. les zones soumises à des servitudes d'intérêt général et notamment celles relatives aux réseaux, aux domaines publics routier, maritime et hydraulique et aux zones non constructibles pour causes de risques et de nuisances ainsi qu'à celles comprenant des ressources naturelles à conserver.

Article R 161. -

Le règlement d'urbanisme du PAZ fixe les règles communes à toutes les zones délimitées par le plan d'aménagement de zone et les règles particulières à chacune d'elles.

Le règlement d'urbanisme du plan d'aménagement de zone peut, à l'intérieur du périmètre de ladite zone, modifier ou remplacer le règlement en vigueur avant la création de ce périmètre.

Le programme d'intervention comporte le montage institutionnel et financier nécessaire à la réalisation du programme.

Article R 162. -

Le planning de réalisation du programme d'intervention répartit les actions dans le temps selon les délais et visualise l'activité sur le terrain.

Article R 163. -

Les annexes font apparaître :

1. les servitudes d'utilité publique ;

2. les schémas des réseaux hydrographiques naturels, de l'eau et de l'assainissement, les schémas de réseaux d'alimentation d'eau, de gaz, d'évacuation, de traitement et d'épuration des eaux usées, de drainage et de gestion des eaux pluviales ;

3. les études géotechniques préalables.

Sous-section 2. - *De l'élaboration et de l'approbation du PAZ*

Le Plan d'aménagement de zone est élaboré par l'État, la commune ou le groupement de communes à l'initiative du projet d'aménagement.

La procédure d'instruction est conduite par l'initiateur du projet d'aménagement et fait intervenir les services de l'État et la ou les commune(s) concernée(s).

Article R 164. -

Le Plan d'aménagement de zone est soumis à l'avis du comité régional et/ou départemental de l'urbanisme.

Article R 165. -

Le Plan d'aménagement de zone est soumis à l'avis du ou des conseils municipaux concernés. Ces derniers se prononcent par délibération dans le délai d'un (01) mois. À défaut, le projet est transmis pour suite à donner au Ministre chargé de l'Urbanisme par le représentant de l'État territorialement compétent.

Article R 166. -

Dans les quinze (15) jours suivant la publication au *Journal officiel* du décret l'approuvant, le Plan d'aménagement de zone est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'État et aux sièges de la ou des commune(s) concernée(s).

Chapitre III. - *Dispositions particulières applicables au Schéma d'Aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR (SAUDAK)*

Section première. - *Principes directeurs et procédure d'élaboration*

Article R 167. -

Constituent notamment les principes d'orientation du SAUDAK :

1. la réduction du processus de concentration des populations et des activités humaines le long ou à proximité des littoraux ;

2. la résilience du territoire ;

3. le renforcement de la cohérence territoriale dans l'espace du Grand DAKAR ;

4. la poly-centralité ;

5. le renforcement du cadre de vie dans le Grand DAKAR ;

6. l'équilibre entre l'extension urbaine et le renouvellement urbain ;

7. la préservation des écosystèmes maritime, lacustre, dunaire, collinaire et des zones humides ;

8. l'équilibre entre le logement et l'activité économique ;

9. la promotion du logement social ;

10. la promotion de la sécurité ;

11. l'articulation entre l'aire métropolitaine et le reste du territoire national ;

12. l'émergence de Dakar sur l'échiquier continental.

Les principes d'orientation du SAUDAK sont prises en compte dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Article R 168. -

Le Schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand Dakar comprend :

- un document d'orientation et d'objectif ;
- des documents graphiques ;
- un rapport d'évaluation environnementale stratégique ;
- des annexes.

Article R 169. -

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Il présente de façon synthétique les grands choix et stratégiques retenus par le SAUDAK.

Le projet d'aménagement stratégique fixe les objectifs des politiques publiques :

1. d'urbanisme et d'aménagement ;

2. d'habitat et de cadre de vie ;

3. des transports et des déplacements ;

4. d'implantation commerciale et artisanale ;

5. de développement économique, touristique et culturel ;

6. de développement des communications électroniques ;

7. de qualité paysagère ;

8. de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

9. de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles ;

10. de lutte contre l'étalement urbain ;

11. de maîtrise des risques notamment d'inondation ;

12. de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant :

a. un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines ;

b. une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols ;

c. des transitions écologique, énergétique et climatique ;

d. une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie ;

e. un développement d'une agriculture urbaine contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux.

Ces objectifs respectent et mettent en valeur la qualité des paysages, des espaces urbains comme naturels.

Les objectifs fixés par le PAS font l'objet de transcription spatiale et de représentations graphiques schématiques.

Article R 170. -

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains, périurbains et ruraux, qui le composent.

Il repose sur la complémentarité entre :

1. les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2. les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains, périurbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte les dynamiques urbaines, l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs ;

3. la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le document d'orientations et d'objectifs contient obligatoirement les orientations sur les éléments ci-après :

1. localisation des terrains à urbaniser sur l'horizon temporel du SAUDAK ;

2. gestion économe des espaces ;

3. protection des espaces agricoles, naturels et urbains ;

4. qualité urbaine, architecturale et paysagère ;

5. grande maille de voirie de l'agglomération ;

6. grands axes routiers et ferroviaires, transport maritime urbain et transport en commun ;

7. désenclavement et mise à niveau des communes et secteurs sous-équipés ;

8. mobilité urbaine ;

9. infrastructures et réseaux de communications électroniques ;

10. grands équipements économiques, commerciaux, touristiques, culturels, artisanaux, logistiques, universitaires, industriels structurants ;

11. opérations d'aménagement et d'urbanisme ;

12. performances environnementales et énergétiques ;

13. dispositions valant schéma de mise en valeur des espaces littoraux ;

14. dispositions valant protection et aménagement des espaces collinaires ;

15. dispositions valant protection et aménagement des Niayes ;

16. renforcement de la fonction de métropole.

Le document d'orientations et d'objectifs est traduit en documents graphiques.

Le document d'orientations et d'objectifs du SAUDAK s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents suivants :

- les plans communaux d'urbanisme ou intercommunal ;
- les plans de sauvegarde ;
- les plans d'urbanisme des petites agglomérations ;
- les schémas sectoriels de développement et d'équipement.

Un décret pris sur rapport interministériel des ministres chargés de l'Urbanisme, des Transports et de l'Environnement fixe dans les détails la composition de chacun des éléments énumérés à l'alinéa précédent du présent article.

Article R 171. -

Les documents graphiques font apparaître notamment :

1. la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;

2. les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de renouvellement urbain, de restructuration ou de requalification ;

3. le tracé des principales voies de circulation dont la présence actuelle ou projetée fait que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des contraintes particulières ;

4. la description et la planification de l'organisation du transport terrestre ;

5. la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants notamment dans le domaine du commerce, de la santé, de l'éducation ;

6. les principaux espaces libres, les trames vertes, les trames bleues, à maintenir ou à créer ;

7. les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par les textes en vigueur et éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel ;

8. les éléments essentiels des réseaux d'alimentation en eau, de drainage des eaux pluviales, d'évacuation et de traitement des eaux usées, d'électrification et de télécommunication ;

9. les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Le schéma peut déterminer toute zone, susceptible de faire l'objet, de façon prioritaire, d'un aménagement ou d'un réaménagement, établir la priorité entre les zones ainsi déterminées et déterminer pour une telle zone ou pour les différentes parties de celle-ci les affectations du sol et la densité approximative d'occupation.

Le schéma doit être accompagné d'un document précisant les modalités et les conclusions de l'implication des populations, y compris les motifs d'accord et, le cas échéant, de désaccord exprimé par les personnes et organismes consultés.

Article R 172. -

Les annexes font apparaître :

1. le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte :

a) la localisation des structures et équipements existants ;

b) les besoins globaux en matière d'immobilier ;

c) la maîtrise des flux de personnes ;

d) les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural, ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En espace collinaire et littoral, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2. l'évaluation environnementale ;

3. la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4. l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs.

Article R 173. -

Un décret pris sur le rapport conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, des Transports et de l'Environnement fixe les lignes directrices d'aménagement et de la gestion des espaces du SAUDAK.

Article R 174. -

L'élaboration du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR est prescrite par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les orientations stratégiques du schéma font l'objet d'un débat préalable à cette élaboration, au sein des conseils des villes et des départements concernés.

L'élaboration du schéma est conduite par le Ministre chargé de l'Urbanisme suivant le procédé de la planification prospective concertée.

Article R 175. -

Sont notamment associés à l'élaboration du projet de schéma :

1) les autorités administratives compétentes de l'État ;

2) les conseils départementaux et les conseils de villes concernés ;

3) les maires des communes concernées ;

4) les organismes publics administrant les villes nouvelles ou les Pôles urbains situés dans le périmètre du SAUDAK, les groupements d'urbanisme, le Port autonome de Dakar, le Port de Sendou, le Port de Ndayane, l'Aéroport international Blaise Diagne, l'Université Amadou Moctar Mbow de Diamniadio, l'Agence pour la Promotion des Investissements et des Grands travaux (APIX), l'Agence pour la Promotion des Sites industrielles (APROSI), l'Agence nationale de l'Aménagement du Territoire (ANAT) ;

5) deux (02) représentants de l'Assemblée nationale ;

6) les chambres consulaires ;

7) la population concernée ;

8) deux (02) représentants d'institutions consultatives.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut consulter tout autre organisme ou personne en vue de l'élaboration du projet de schéma.

Article R 176. -

Le Ministre chargé de l'Urbanisme arrête le projet de schéma et le soumet pour avis :

1) aux organes délibérants des départements et villes, établissements publics et organismes dédiés ;

2) aux différents maires des communes situées dans le périmètre et réunies en conférence territoriale sous la présidence du Ministre chargé de l'Urbanisme ;

3) aux Ministres chargés de l'Économie, des Finances, de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, des Infrastructures, des Transports maritimes, des Transports aériens, de l'Energie et des Mines ;

4) aux gouverneurs des régions de Dakar et de Thiès.

Le projet de schéma est soumis à enquête publique par le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans les formes prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 177. -

À l'issue de la concertation publique et de l'enquête publique, le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations de la population et des conclusions de la commission d'enquête, est adopté par des délibérations concordantes des conseils des départements et des villes.

Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR est élaboré pour une période de vingt (20) ans, approuvé par décret sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme et publié au *Journal officiel.*

Section 2. - *Évaluation, modification et révision*

Article R 178. -

Six (06) mois avant l'expiration d'un délai de cinq (05) ans à compter de la date d'approbation du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR, un bilan de la mise en œuvre du schéma est présenté aux conseils des départements et des villes concernées.

Ceux-ci peuvent décider par délibérations concordantes le maintien en vigueur du schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR, sa modification, sa révision partielle ou totale ou son abrogation.

Article R 179. -

Le schéma d'aménagement et d'urbanisme du Grand DAKAR peut être modifié, à l'initiative des Présidents de conseils départementaux et des Villes ou du Ministre chargé de l'Urbanisme, lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet de porter atteinte à son économie générale.

Article R 180. -

Les modifications envisagées du SAUDAK sont soumises au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 181. -

La procédure de modification du SAUDAK fait l'objet d'une concertation associant les populations, les associations locales et les autres personnes concernées.

Article R 182. -

Le projet de modification du SAUDAK et les avis précités sont mis à la disposition du public au siège des départements et des villes, pendant au moins deux (02) mois.

Un rapport portant bilan de cette concertation est soumis aux Conseils départementaux et des Villes qui délibèrent sur le projet de modification et le transmettent au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre IV. - *Des mesures de sauvegarde*

Article R 183. -

Les mesures de sauvegarde applicables pendant la période d'élaboration des documents d'urbanisme sont fixées par décret.

Dans le cas où le décret 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 document d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider quil sera sursis à statuer sur la demande. Cette décision est notifiée au pétitionnaire dans le délai maximum d'un (01) mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Article R 184. -

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

Une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux sont déposés auprès des services de la commune.

Article R 185. -

Lorsque la création ou le développement d'un lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du document 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 d'un (01) mois à compter de la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Article R 186. -

Lorsque cette faculté est prévue par d'autres textes législatifs et réglementaires en vigueur pour les mêmes motifs que ceux indiqués à l'article R.183 du présent Code, le représentant de l'État peut demander à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur la demande d'autorisation d'ouverture d'installations classées.

Les dispositions de l'alinéa premier du présent article sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des installations existantes.

Article R 187. -

Les travaux neufs, à exécuter par/ou pour les services publics ainsi que les concessionnaires de services publics et pour lesquels l'autorisation de construire n'est pas exigée, ne peuvent être entrepris sans que la commune ne soit préalablement informée. En cas d'opposition de la commune dans le délai d'un (01) mois, les travaux sont suspendus jusqu'à décision du Ministre chargé de l'Urbanisme.

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

Article R 188. -

Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées sont inscrites au projet de document d'urbanisme.

À dater de la décision à partir de laquelle le projet de document d'urbanisme a été soumis à enquête publique, les décisions de sursis à statuer ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au projet de document d'urbanisme.

Article R 189. -

Le sursis à statuer ne peut, en aucun cas excéder trois (03) ans.

Toutefois, ce délai peut être prorogé de six (06) mois.

Au terme de ce délai, une décision définitive est, sur requête de l'intéressé, prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et détails requis en la matière.

Article R 190.

L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du document d'urbanisme non encore rendu exécutoire sauf s'il est soumis à enquête publique et qu'il comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Si aucune des dispositions du document d'urbanisme approuvé et rendu exécutoire n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues au présent chapitre, sur la base du document d'urbanisme qui a été soumis à enquête publique, une indemnité est allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation.

Il n'est tenu compte pour la détermination du préjudice éventuel que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

Chapitre V. - *Des mesures d'exécution des documents d'urbanisme*

Article R 191. -

Le classement et le déclassement dans la voirie de tout ou partie de routes sont opérés conformément au document d'urbanisme par les autorités compétentes en vertu de la règlementation en vigueur.

Article R 192. -

Les plans directeurs d'assainissement, d'adduction d'eau, de gaz, d'électricité et des communications électroniques doivent être conformes aux dispositions des documents d'urbanisme.

Article R 193. -

Ne peuvent être entrepris dans le périmètre auquel s'applique le document d'urbanisme que les ouvrages publics ou privés compatibles avec ce document.

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

Article R 194. -

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

Article R 195. -

Si dans le délai de quatre (04) ans à compter de la publication de l'acte rendant exécutoire le document d'urbanisme, il n'a pas été procédé à l'acquisition ou à l'expropriation d'un terrain bâti ou non 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, il n'est pas possible d'opposer une réserve au propriétaire.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter de la publication de l'acte mentionné à l'alinéa premier du présent article, mettre en demeure par courrier avec accusé de réception, 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 se prononce dans le délai de deux (02) mois à compter de la date de réception de la demande. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition est payé au plus tard deux (02) ans à compter de la date de réception de cette demande.

À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai de deux (02) mois mentionné à l'alinéa 3 du présent article, 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 196. -

Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris sans l'accord du représentant de l'État constatant que ces travaux sont compatibles avec le document d'urbanisme. La remise en état des carrières fermées se fera conformément à la réglementation en vigueur.

Article R 197. -

L'autorisation d'ouverture des installations classées définies conformément au Code de l'Environnement, ne peut être accordée que si elles sont conformes aux dispositions des différents documents d'urbanisme.

Article R 198. -

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 documents d'urbanisme.

Ce visa est délivré par les services du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Chapitre VI. - *De la révision des documents d'urbanisme*

Article R 199. -

La révision des documents 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 document d'urbanisme.

Pendant la période de révision, le document d'urbanisme demeure en vigueur.

Toutefois, des mesures de sauvegarde peuvent être édictées en vue de l'élaboration du nouveau document.

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

Article R 200. -

Les modifications d'un SDAU, d'un PCU ou PCUi sont approuvées par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme, après concertation avec les ministères sectoricls et les collectivités territoriales concernées.

Les modifications d'un PUPA sont approuvées par un arrêté du Gouverneur sur note de présentation du sous-préfet.

Les modifications du SAUDAK sont approuvées par décret pris sur le rapport des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Transport et de l'Environnement.

Toutefois, lorsque les modifications d'un document d'urbanisme ne sont pas substantielles ou en cas d'extrême urgence, la modification se déroule dans un délai qui n'excède pas quatre (04) mois et il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête publique.

LIVRE IV. - *DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT*

TITRE PREMIER. - *MODE DE REALISATION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT*

Chapitre premier. - *Des opérations d'aménagement par Concession*

Article R 201. -

L'Etat, la commune ou le groupement de communes peut confier par concession d'aménagement, la réalisation des opérations d'aménagement urbain à des organismes publics, parapublics ou privés d'aménagement et de construction qui présentent des capacités, des références et des garanties suffisantes.

Article R 202. -

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Article R 203. -

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise aux dispositions de la réglementation en vigueur en matière de Partenariat Public-Privé, lorsque la convention précise qu'aux termes de la concession, le concessionnaire rétrocède les ouvrages réalisés au concédant.

Article R 204. -

Le contrat de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment l'objet du contrat, sa durée et les conditions suivant lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié, les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant et éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

Article R 205. -

Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le contrat de concession d'aménagement précise :

1. les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;

2. le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;

3. les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant.

Article R 206. -

L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, d'avantages fiscaux et de subventions versées par l'État. Dans ce cas, le contrat de concession est soumis aux dispositions de l'article R.204 du présent Code, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération.

Article R 207. -

Ne sont pas soumises aux obligations de mise en concurrence, les concessions d'aménagement conclues entre le concédant et un aménageur public sur lequel le premier exerce un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec lui ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.

Article R 208. -

Les modalités de mise en concurrence des concessions d'aménagement sont précisées par un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Chapitre II. - *Des opérations d'aménagement par Marché public*

Article R 209. -

L'Etat, la commune ou un groupement de communes peut confier par contrat de marchés publics, notamment par appel d'offres ou par offre spontanée, conformément aux dispositions du Code des Marchés publics en vigueur, la réalisation de certaines opérations d'aménagement urbain à des organismes d'aménagement et de construction qui présentent des capacités, des références et des garanties suffisantes.

Chapitre III. - *Des opérations d'aménagement par Cession*

Article R 210. -

L'Etat, la commune ou le groupement de communes peut céder par contrat de la réalisation des opérations d'aménagement urbain à des organismes publics, parapublics ou privés d'aménagement et de construction qui présentent des capacités, des références et des garanties suffisantes.

Article R 211. -

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'État ou la commune peut céder directement l'assiette foncière à l'aménageur ou accorder à l'aménageur un bail emphytéotique.

Dans ce dernier cas, si l'opération d'aménagement est réalisée conformément à un cahier des charges défini et accepté d'accord parties, l'État procède à la cession de l'assiette foncière objet dudit bail.

Article R 212. -

Le contrat de cession est approuvé par le Ministre chargé des Domaines après avis de l'organe en charge du contrôle des opérations domaniales.

Article R 213. -

Lorsque l'État, la commune ou le groupement de communes décide de participer au coût de l'opération sous forme d'apport financier, les dispositions prévues aux articles R 210 à R 212 du présent Code s'appliquent.

Article R 214. -

Dans certaines opérations d'aménagement, notamment le renouvellement urbain, le contrat de cession peut prévoir, aux frais de l'aménageur, le relogement des populations sur site ou hors site et une participation financière destinée à l'accompagnement social des populations impactées.

TITRE II. - *DIFFERENTES OPERATIONS D'AMENAGEMENT*

Chapitre premier. - *La Ville nouvelle*

Article R 215. -

Une Ville nouvelle doit couvrir une superficie minimale de mille six cents hectares (1600 ha) sauf dérogation justifiée par une insuffisance de réserves foncières.

La gestion des villes nouvelles relève du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Article R 216. -

Les terrains des périmètres des Villes nouvelles font l'objet de titres d'occupation prévus dans le présent Code.

Article R 217. -

Le dossier de création de Ville nouvelle comprend :

1) un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, décrivant l'état du site et de son environnement, indiquant le programme prévisionnel des constructions, énonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu ;

2) un plan de situation de l'assiette ;

3) un plan de situation foncière éventuellement ;

4) un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;

5) un plan d'état des lieux ;

6) un visa de localisation le cas échéant ;

7) le document d'urbanisme en vigueur dans la zone ou à défaut le projet de plan d'aménagement de Ville nouvelle ;

8) une analyse environnementale initiale.

Article R 218. -

Le dossier de création de la Ville nouvelle est soumis par l'autorité l'ayant établi pour avis aux collectivités territoriales concernées, pendant un délai de deux (02) mois.

Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article R 219. -

Le dossier de création de Ville nouvelle, modifié éventuellement pour tenir compte des avis et observations est validé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ce dossier accompagne le projet de décret portant création de la Ville nouvelle.

Article R 220. -

Selon le mode de réalisation choisi, l'aménagement et l'équipement de la Ville nouvelle peuvent être conduits directement par l'État ou être confiés à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Article R 221. -

L'État ou l'organisme aménageur met au point un dossier de réalisation annexé au projet de plan d'aménagement de Ville nouvelle comprenant :

a) 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 comprend 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 ;

b) les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Article R 222. -

Le contrat d'aménagement arrête le programme des travaux et indique notamment :

a. les obligations des parties concernées ;

b. le mode de contrôle exercé par l'État sur le planning d'exécution des travaux, et les conditions financières de réalisation de l'opération.

Le contrat d'aménagement comporte en annexe, notamment, les pièces faisant état de l'accord des autres collectivités territoriales ou organismes publics lorsqu'ils participent à l'opération.

Article R 223. -

L'attribution des terrains dans le périmètre de la Ville nouvelle est destinée aux développeurs immobiliers, aux promoteurs, aux constructeurs-lotisseurs, aux collectivités territoriales, aux coopératives d'habitat ainsi qu'aux personnes morales et aux particuliers en tenant compte des principes d'équité et de transparence.

Article R 224. -

Dès la création de la Ville nouvelle, les demandeurs intéressés adressent une demande de réservation d'assiette foncière au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le contenu du dossier et les modalités de réservation d'assiettes foncières sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La liste des propositions de réservation ainsi que le dossier y afférent sont transmis aux services des Domaines pour saisine de la Commission de Contrôle des Opérations domaniale (CCOD).

La réservation est effective lorsque le demandeur s'est acquitté des frais de participation financière aux travaux d'aménagement et d'équipement en voirie et réseaux divers dont le montant est fixé par décret sur le rapport conjoint des Ministres chargés des Domaines et de l'Urbanisme, versé dans un fonds créé à cet effet.

Dans ce cas, une notification d'attribution d'une assiette foncière lui est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

L'acte ainsi délivré permet au bénéficiaire de poursuivre la procédure domaniale.

Article R 225. -

La délivrance des actes d'urbanisme et les mutations concernant les titres de propriété sont subordonnées au remboursement préalable, par le propriétaire, de la participation financière aux frais d'aménagement, d'équipements ainsi que de voiries et réseaux divers.

Article R 226. -

La surveillance et le contrôle de l'occupation du sol et des constructions dans les Villes nouvelles sont exercés par les services compétents de l'État.

Chapitre II. - *Les Pôles Urbains (PU)*

Section première. - *Dispositions générales*

Article R 227. -

Un Pôle urbain doit couvrir une superficie minimale de quatre cents (400) hectares et une superficie maximale de mille six cent (1600) hectares, sauf dérogation justifiée par une insuffisance de réserves foncières.

Article R 228. -

Les terrains des périmètres des Pôles urbains font l'objet de :

1. baux ordinaires ;

2. baux emphytéotiques ;

3. concessions de droit de superficie ;

4. cessions définitives.

Article R 229. -

Le dossier de création du Pôle urbain comprend :

1. un rapport de présentation décrivant l'objet et la justification de l'opération, l'état du site et de son environnement, le programme prévisionnel des constructions et énonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu ;

2. un plan de situation de l'assiette ;

3. un plan de situation foncière éventuellement ;

4. un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;

5. un plan d'état des lieux ;

6. le document d'urbanisme en vigueur dans la zone ou à défaut le projet de plan d'aménagement de zone ;

7. un visa de localisation le cas échéant ;

8. une évaluation environnementale.

Article R 230. -

Le dossier de création du Pôle urbain est transmis par l'autorité l'ayant établi, aux collectivités territoriales concernées pour avis. Elles disposent d'un délai de deux (02) mois à compter de la date de saisine.

Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article R 231. -

Le dossier de création du Pôle urbain modifié éventuellement pour tenir compte des avis et observations est validé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ce dossier accompagne le projet de décret portant création du Pôle urbain.

Article R 232. -

Selon le mode de réalisation choisi, l'aménagement et l'équipement du Pôle urbain peuvent être conduits soit directement par l'État, ou par l'organisme dédié à son administration. Ces derniers peuvent confier la réalisation des travaux à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Article R 233. -

L'État, l'organe d'administration dédié ou l'organisme aménageur met au point un dossier de réalisation annexé au projet de plan d'aménagement de zone comprenant :

a) 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 comprend 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 ;

b) les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Article R 234. -

Le contrat d'aménagement arrête le programme des travaux et indique notamment :

a. les obligations des parties concernées ;

b. le mode de contrôle exercé par l'État ou l'organe d'administration dédié sur le planning d'exécution des travaux et les conditions financières de réalisation de l'opération.

Le contrat d'aménagement comporte obligatoirement en annexe les pièces faisant état de l'accord des autres collectivités territoriales ou organismes publics lorsqu'ils participent à l'opération.

Section 2. - *Modes d'administration*

Sous-section première. - *Dispositions générales sur les modes*

Article R 235. -

La gestion des Pôles urbains relève du Ministère en charge de l'Urbanisme ou de l'organisme dédié, sous réserve des compétences dévolues aux autres services de l'État.

Article R 236. -

L'attribution des terrains dans le périmètre du Pôle est destinée aux développeurs immobiliers, aux promoteurs, aux constructeurs-lotisseurs, aux collectivités territoriales, aux coopératives d'habitat ainsi qu'aux particuliers en tenant compte des principes d'équité et de transparence.

Sous-section II. - *De la gestion du Pôle par l'État*

Article R 237. -

Dès la création du Pôle, les demandeurs intéressés adressent une demande de réservation d'assiette foncière au Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le contenu du dossier et les modalités de réservation d'assiettes foncières sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La liste des propositions de réservation établie par le Ministère en charge de l'Urbanisme ainsi que le dossier y afférent sont transmis aux services des Domaines pour saisine de la Commission de Contrôle des Opérations domaniale (CCOD).

La réservation est effective lorsque le demandeur s'est acquitté des frais de participation financière aux frais d'aménagement et d'équipement en voirie et réseaux divers dont le montant est fixé par décret pris sur le rapport conjoint des Ministres chargés des Domaines et de l'Urbanisme.

Dans ce cas une notification d'attribution d'une assiette foncière lui est délivrée par le Directeur général chargé de l'Urbanisme.

L'acte ainsi délivré permet au bénéficiaire de poursuivre la procédure domaniale de l'assiette qui est octroyée dans le périmètre du Pôle urbain, auprès du service chargé des Domaines compétent.

Article R 238. -

Pour les projets de Pôle urbain et de Villes nouvelles gérés par l'État, il est créé un fonds dénommé « Fonds pour l'Aménagement des Pôles urbains et des Villes nouvelles », ouvert dans les livres d'un établissement bancaire ou financier.

Ce Fonds est abondé par les frais de participation financière aux travaux d'aménagement et d'équipement en voirie et réseaux divers.

Un arrêté pris par le Ministre chargé de l'Urbanisme fixe les règles d'organisation et de fonctionnement du Fonds.

Article R 239. -

La délivrance des actes d'urbanisme et les mutations concernant les titres de propriété sont subordonnées au paiement effectif par le bénéficiaire, de la participation financière aux frais énumérés à l'alinéa 3 de l'article R.237 du présent Code.

Sous-section III. - *De la gestion du Pôle par un organisme dédié*

Article R 240. -

Dans le cas où l'administration du Pôle est confiée à un organisme dédié à qui l'assiette foncière est cédée, les demandeurs intéressés adressent une demande de réservation d'assiette foncière à l'organisme dédié.

Le contenu du dossier et les modalités de réservation d'assiettes foncières sont précisés par l'organisme dédié.

Les conventions de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concession de droit de superficie et les autorisations d'occuper sont passées entre son l'organe exécutif de l'organisme et les bénéficiaires.

Les conventions et actes mentionnés à l'alinéa 3 du présent article précisent les conditions et le programme des constructions, des aménagements et des équipements en voirie et réseaux divers.

Article R 241. -

Les emplacements réservés aux équipements publics des pôles urbains sont rétrocédés à l'État ou cédés aux collectivités territoriales, gratuitement.

Article R 242. -

Un décret pris sur le rapport conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et des Domaines fixe les règles de gestion des terrains des Pôles.

Section 3. - *De la délivrance des autorisations et du Contrôle de l'occupation du sol dans les Pôles urbains*

Article R 243. -

Dans les périmètres des Pôles urbains, les actes d'urbanisme ci-après sont délivrés :

1) par le Ministre chargé de l'Urbanisme pour :

a. l'autorisation de construire ;

b. l'autorisation d'aménager et de construire ;

c. l'autorisation d'aménager ;

d. l'autorisation de démolir.

2) par l'Administrateur du Pôle pour le certificat d'urbanisme dans le cas où le Pôle est géré par l'Administrateur ;

3) par le chef du service de l'urbanisme territorialement compétent pour :

a) tous les certificats de conformité des actes visés au point 1) du présent article ;

b) le certificat d'urbanisme lorsque le Pôle est géré par l'Etat.

Article R 244. -

La surveillance et le contrôle de l'occupation du sol dans les Pôles urbains sont exercés par les services compétents de l'Etat.

Chapitre III. - *La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)*

Article R 245. -

La zone d'aménagement concerté ne peut couvrir une superficie supérieure à quatre cent (400) hectares.

Article R 246. -

Si la zone d'aménagement concerté est à l'initiative de l'État, le Ministre chargé de l'Urbanisme fait procéder, après avis du (des) conseil (s) municipal (aux) de la (des) communes (s) concernée (s), à l'établissement d'un dossier de création.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme recueille l'avis des organes délibérants visés à l'alinéa précédent et met le dossier à la disposition du public.

Si la zone d'aménagement concerté est à l'initiative de la commune, le maire fait procéder à l'établissement d'un dossier de création qui sera soumis, pour approbation, au représentant de l'État avant sa mise à disposition au public.

Si la zone d'aménagement concerté concerne plusieurs communes ou villes, un groupement d'urbanisme ou une structure intercommunale, établit le dossier de création et conduit l'opération conformément aux dispositions du présent Code.

Article R 247. -

Le dossier de création d'une ZAC comprend :

- un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, décrivant l'état du site et de son environnement, indiquant le programme prévisionnel des constructions, énonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu ;
- un plan de situation de l'assiette ;
- un plan de situation foncière ;
- un plan d'état des lieux ;
- un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;
- le document d'urbanisme en vigueur dans la zone ou à défaut, le projet de plan d'aménagement de zone ;
- une étude environnementale.

Article R 248. -

Le dossier de création est mis à la disposition du public par décision de l'autorité l'ayant établi, pendant un délai de deux (02) mois.

Cette décision précise :

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

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

Article R 249. -

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.

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

Article R 250. -

Selon le mode de réalisation choisie, l'aménagement et l'équipement de la zone peuvent être conduits soit directement par l'État ou la commune, soit être confiée par l'État ou la commune à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Article R 251. -

L'État, la commune ou l'organisme concerné doit mettre au point un dossier de réalisation annexé au projet de plan d'aménagement de zone comprenant :

a) 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 comprend 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.

b) les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;

c) les conditions de cession, d'attribution, de location ou de concession d'usage au profit des bénéficiaires après la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement.

Article R 252. -

La réalisation de l'aménagement et de l'équipement de la zone d'aménagement concerté peut être conduite par l'initiateur de la zone d'aménagement concerté ou par une personne publique, une structure publique, parapublique ou privée d'aménagement par le biais d'une concession d'aménagement.

Le contrat de concession d'aménagement arrête le programme des travaux et indique notamment :

a. les obligations des parties concernées ;

b. le mode de contrôle exercé par l'État ou la commune sur le planning d'exécution des travaux, et les conditions financières de réalisation de l'opération.

Le contrat de concession comporte en annexe, notamment, les pièces faisant état de l'accord des autres collectivités territoriales ou organismes publics lorsqu'ils participent à l'opération.

Article R 253. -

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté est constaté lorsque les travaux d'aménagement ont été réalisés. À cet effet, des procès-verbaux de réception des réseaux divers et équipements sont établis par les services concessionnaires qui en ont la charge. L'établissement des procès-verbaux de réception a lieu à la fin de chaque tranche de travaux.

Article R 254. -

L'affectation des terrains dans le périmètre de la ZAC est réservée aux promoteurs immobiliers, aux coopératives d'habitat ainsi qu'aux personnes morales et aux particuliers.

Article R 255. -

Dès la création de la ZAC, les intéressés adressent une demande de réservation d'assiette foncière au Directeur général chargé de l'Urbanisme.

La liste des propositions de réservation est transmise aux services des Domaines pour saisine de la Commission de Contrôle des Opérations domaniale (CCOD).

La réservation est effective lorsque le demandeur s'est acquittée des frais de participation financière aux travaux d'aménagement et de réalisation des voiries et réseaux divers dont le montant est fixé par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Dans ce cas, un acte d'affectation d'une assiette foncière lui est délivré par le Directeur général chargé de l'Urbanisme.

L'acte ainsi délivré permet au bénéficiaire de poursuivre la procédure domaniale auprès du service chargé des Domaines compétent.

Les sommes dues au titre de la participation financière aux frais d'aménagement sont versées dans un compte dénommé : « Fonds pour les Opérations d'Aménagement concerté », ouvert dans les livres d'un établissement bancaire ou financier, conformément à la réglementation en vigueur.

Article R 256. -

La délivrance de l'autorisation d'aménager ou de construire et les mutations concernant les titres de propriété sont subordonnés au paiement définitif, par le propriétaire, de la participation financière au frais d'aménagement et de réalisation des voiries et réseaux divers.

Article R 257. -

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

Chapitre IV. - *Renouvellement urbain, Requalification urbaine et Restructuration urbaine*

Section première. - *Dispositions communes aux opérations de Renouvellement urbain, de Requalification urbaine et de Restructuration urbaine*

Article R 258.

L'État, la commune ou l'organisme à qui est confiée la réalisation de l'opération d'aménagement, est chargé notamment :

- de mettre au point, conformément au plan de l'opération d'aménagement, le programme général d'équipement collectif, le programme de constrution, le programme d'aménagement urbain, et d'en assurer la réalisation ;
- d'acquérir, selon leurs compétences et s'il y a lieu, par préemption, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique les bâtiments et les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, 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 ;
- de recenser, d'évaluer et de payer les impenses.

Article R 259. -

L'État ou la Commune met en demeure les propriétaires de bâtiments à démolir ou à remettre en état, de prendre connaissance du plan de l'opération d'aménagement et de faire connaître dans un délai de trois (03) mois, s'ils acceptent ou non de participer à l'opération.

Article R 260. -

La mise en demeure visée à l'article R.259 du présent Code est faite par tout moyen laissant une trace écrite.

Si le destinataire ne la reçoit pas ou si, l'ayant reçue, il ne fait pas connaître sa décision dans le délai de trois (03) mois, la mise en demeure est adressée pour son compte, au curateur aux successions et biens vacants, comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le curateur aux successions et biens vacants fait connaître sa décision dans le délai de deux (02) mois.

À défaut de réponse dans les délais indiqués aux alinéas 2 et 3 du présent article, l'offre de participation est considérée comme ayant été rejetée.

Article R 261. -

Une convention de participation est passée par l'État, la commune ou l'organisme chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement avec les propriétaires intéressés. La convention précise entre autres 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 l'opération.

Les propriétaires non intéressés sont indemnisés ou expropriés conformément à la loi.

Article R 262. -

La convention de participation mentionnée à l'article R.261 du présent Code est approuvée pour le compte de l'État par son représentant et par le Maire pour le compte de la commune.

Article R 263. -

Les conventions de participation mentionnées à l'article R.261 du présent Code prévoient dans le cas où l'opération est abandonnée en tout ou partie, les modalités suivant lesquelles, l'État, la Commune ou l'organisme chargé de l'opération pourra se libérer envers les bénéficiaires de la créance.

Article R 264. -

En vue notamment de sa réévaluation éventuelle à l'issue de l'opération, la créance est exprimée sous forme d'une équivalence en mètre carré d'une surface bâtie de référence, déterminée par le représentant de l'État, 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 l'opération d'aménagement, 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 265. -

La créance mentionnée à l'artide R.264 du présent Code 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'État ou l'organisme chargé de l'opération ;

- 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'ilôt, 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 d'attribution au bénéficiaire de la créance sont réglées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 266. -

Les personnes participant à l'opération d'aménagement peuvent éventuellement se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l'État, de la commune ou de l'organisme chargé de l'opération d'aménagement, conformément aux dispositions du Code des Obligations civiles et commerciales.

L'État, la commune ou l'organisme chargé de l'opération d'aménagement tient cette association informée des décisions prises concernant ses membres. L'association peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elle est notamment consultée et donne son avis sur les conditions suivant lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

Article R 267. -

Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l'opération, lorsqu'elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie, une créance sur l'État, la commune ou l'organisme chargé de l'opération d'aménagement.

Quand les droits des cédants sont grevés d'hypothèques ou d'autres droits réels autres que des servitudes, l'acceptation ne peut être effective qu'avec le consentement de ceux qui en sont titulaires.

Article R 268. -

Un décret pris sur le rapport conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et des Domaines, précise au besoin, les conditions d'application des dispositions relatives à la convention de participation.

Article R 269. -

Les locataires des constructions frappées par l'opération reçoivent du maître d'ouvrage un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties des immeubles concernés par l'opération.

Le préavis délivré par acte extrajudicaire indique, à peine de nullité :

1. la référence complète de la décision de l'opération d'aménagement ;

2. la nature et la description des travaux projetés ;

3. les noms, le cas échéant, l'urbaniste ou tout homme de l'art qualifié ;

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 déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit, sous peine de verser audit locataire une indemnité forfaitaire égale à vingt-quatre (24) mensualités de loyer calculées au dernier taux payé, en cas de manquement.

Article R 270. -

Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles concernés par l'opération et qui doivent être acquis en vue de leur démolition dans le cadre de l'opération d'aménagement, à la requête du maître d'ouvrage, reçoivent un préavis de six (06) mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties des immeubles concernées par l'opération.

À peine de nullité, le préavis, délivré par acte extrajudiciaire indique :

1. la référence de la décision de l'opération d'aménagement ;

2. la nature et la description des travaux projetés ;

3. le (s) nom (s), le cas échéant, de l'architecte et la raison sociale 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, en priorité, lesdits locaux aux propriétaires des fonds de commerce. Cette offre est 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 reconnu normal, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de toute personne ayant intérêt à agir ;

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.

Dans un délai de soixante (60) jours suivant la notification du préavis, le propriétaire du fonds fournit ou établit, 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, par acte extrajudiciaire au maître de l'ouvrage :

i. une attestation du chef du service 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, une expertise dégagera la part des bénéfices imputables au local en cause ;

ii. 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 point 1 de l'alinéa 3 du présent article ;

iii. son acceptation ou son refus de prendre à bail les locaux rénovés lorsque la proposition lui en a été faite ;

iv. son nouveau domicile ou, à défaut, son domicile élu dans la ville où est situé le fonds.

Lorsqu'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.

Quand aucun local ne lui a été proposé à bail dans l'immeuble rénové ou s'il a décliné la proposition qui lui a été faite, le locataire évincé et qui n'a pas pu produire une attestation, a droit à une indemnité égale au coût justifié des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur.

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 intervient avant l'acte portant transfert de propriété.

Article R 271. -

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

À défaut, pour le maître d'ouvrage de remplir l'engagement de ne pas faire occuper les lieux avant l'achèvement des travaux ou de respecter l'une quelconque des obligations prévues au point 4.b de l'article R.270 du présent Code, ou faute pour 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 calculée dans les conditions indiquées aux points 4 ou 5 selon le cas de l'article précité, majorée de moitié, outre les intérêts de droit en matière commerciale à compter de son départ des lieux.

Article R 272. -

Les propriétaires, locataires ou occupants réguliers d'immeubles ou de parcelles visés par l'opération ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un architecte, urbaniste, entrepreneur ou ingénieur spécialement habilité à cet effet.

La structure chargée de l'opération d'aménagement est habilitée à empêcher par tous moyens de droit, la réoccupation des immeubles libérés dans la période qui se situe entre le début de leur libération et de leur démolition effective.

La période indiquée à l'alinéa 2 du présent article est préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des occupants du périmètre de l'opération par tout moyen.

Article R 273. -

Le plan de l'opération prescrit en outre la mise en conformité des constructions existantes et des constructions nouvelles avec les normes en vigueur.

Article R 274. -

L'État ou la commune peut déléguer à un organisme public ou privé la mise en œuvre de l'opération.

La mission, les prérogatives et les obligations des deux parties sont fixées dans une convention passée entre l'organisme délégataire et l'État représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou entre l'organisme délégataire et la commune, représentée par le Maire.

La convention passée avec l'organisme chargé de l'opération indique notamment l'importance et la nature des constructions susceptibles d'être édifiées, des équipements collectifs à prévoir ainsi que les conditions dans lesquelles est 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 275. -

Dans le cadre de ces opérations d'aménagement, un appui financier peut être accordé aux impactés des zones concernées par lesdites opérations notamment des bidonvilles pour la réalisation de projets communautaires.

Article R 276. -

Le règlement d'urbanisme fixe les règles communes d'aménagement urbain de la zone de l'opération, ainsi que les règles particulières. Ce règlement comprend, selon l'opération, les chapitres suivants :

1. les occupations interdites ;

2. les conditions particulières d'occupation ;

3. les dessertes et accès qui fixent les largeurs minimales de voirie en fonction des constructions ;

4. la collecte et gestion des déchets ;

5. les réseaux divers (eau, électricité, gaz, communication électronique, et assainissement) ;

6. la superficie minimale des bâtis ;

7. l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

8. l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

9. le coefficient d'emprise au sol ;

10. le coefficient d'occupation au sol ;

11. la hauteur maximale des bâtiments ;

12. les aspects architecturaux des constructions ;

13. le stationnement ;

14. l'aménagement paysager ;

15. les équipements ;

16. les espaces réservés qui font l'objet de mesures de sauvegarde.

Le règlement d'urbanisme peut, à l'intérieur du périmètre de sa zone d'intervention, modifier ou remplacer le règlement en vigueur avant sa création.

Section 2. - *Renouvellement urbain*

Sous-section première. - *Des dispositions générales*

Article R 277. -

Un décret déclare d'utilité publique et institue le secteur concerné en zone de renouvellement urbain. Il prescrit également l'élaboration d'un plan de renouvellement urbain et les mesures de sauvegarde nécessaires.

Article R 278. -

L'opération de renouvellement urbain peut faire l'objet d'une convention entre la personne publique en charge de conduire l'opération et un promoteur public ou privé.

Article R 279. -

La convention passée avec l'organisme chargé du renouvellement indique notamment l'importance et la nature des constructions susceptibles d'être édifiées, des équipements collectifs à prévoir ainsi que les conditions dans lesquelles est 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 280. -

La convention de renouvellement urbain peut prévoir que le relogement des populations et des activités impactées soit entièrement à la charge du promoteur.

Le relogement des populations peut se faire sur site ou hors site, en totalité ou en partie.

La convention de renouvellement urbain peut prévoir le versement, par le Promoteur à l'État, d'un pourcentage du montant brut du prix de revente de chaque logement destiné à la commercialisation.

Le montant collecté est réservé au financement des projets de restructuration des bidonvilles et de renouvellement urbain et versée dans le Fonds de Restructuration et de Régularisation foncière (FOREF).

Sous-section 2. - *Du contenu du plan de renouvellement urbain*

Article R 281. -

Le dossier du plan de renouvellement urbain est constitué des documents suivants :

1. un rapport de présentation du programme ou projet ;

2. un règlement d'urbanisme ;

3. les documents graphiques ;

4. un planning de réalisation du programme d'intervention ;

5. des annexes éventuelles.

Article R 282. -

Le rapport de présentation contient notamment les éléments suivants :

1. l'objet de l'opération de renouvellement urbain et ses objectifs ;

2. l'analyse de l'état initial du site et de son environnement naturel, social et économique ;

3. un état des lieux et la situation foncière de la zone ;

4. le programme d'intervention en rapport avec l'ingénierie sociale et le développement économique de la zone ;

5. les options de remodelage du tissu urbain notamment le parti architectural ;

6. le programme de construction ;

7. le programme général d'équipements collectifs.

Article R 283. -

Les documents graphiques indiquent :

1. la situation du périmètre de la zone concernée par l'opération de renouvellement urbain ;

2. l'affectation des sols ;

3. la trame viaire ;

4. le plan des réseaux (d'eau potable, d'évacuation et de traitement des eaux usées, de drainage des eaux pluviales, d'électrification et de communications électroniques) existants et projetés indiquant leur tracé et leurs caractéristiques ;

5. les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements d'intérêt général, aux espaces réservés, aux aires de stationnement et aux espaces verts ;

6. les zones soumises à des servitudes administratives et notamment celles relatives aux réseaux, aux domaines publics routier, maritime et hydraulique et aux zones non constructibles pour causes de risques et de nuisances ainsi qu'à celles comprenant des ressources naturelles à conserver ;

7. le plan d'esquisse du projet architectural des bâtiments.

Article R 284. -

Les annexes font apparaître notamment :

1. le rapport de l'ingénierie sociale comprenant :

a. les listes, après recensement, de l'ensemble des propriétaires d'impenses et des locataires ;

b. la liste prévisionnelle des attributaires des parcelles ;

c. le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités susceptibles d'être déplacées ;

2. un projet de règlement de copropriété ;

3. le dossier financier comprenant le bilan prévisionnel de l'opération, les modes de financement.

Sous-section 3. - *De l'élaboration et de l'appprobation du plan de renouvellement urbain*

Article R 285. -

Le Plan de renouvellement urbain est élaboré par l'État ou la commune ou la structure intercommunale. Il peut être confié par ces derniers à un organisme public ou privé y ayant vocation. Si le plan de renouvellement urbain est à l'initiative de la commune ou de la structure intercommunale, les services du Ministère en charge de l'Urbanisme sont associés à son élaboration.

Si le plan de renouvellement urbain est à l'initiative de l'État, la commune ou la structure intercommunale concernée est associée à son élaboration.

Article R 286. -

La procédure d'instruction est conduite par la personne publique à l'initiative de l'opération de renouvellement urbain.

Article R 287. -

Le Plan de renouvellement urbain est soumis à l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité. Ces derniers se prononcent dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine. L'avis est réputé favorable si, à l'expiration du délai, l'organe délibérant n'a pas donné de réponse.

Le Plan de renouvellement urbain est ensuite soumis à la validation technique du Comité régional ou départemental d'urbanisme qui se prononce dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine.

Article R 288. -

Le Plan de renouvellement urbain est approuvé par arrêté du Gouverneur.

Dans les quinze jours suivant la publication de l'arrêté l'approuvant, le Plan de renouvellement urbain est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'État et aux sièges des collectivités territoriales concernées.

Section 3.- *De la Requalification urbaine*

Sous-section première. - *Dispositions générales*

Article R 289. -

Un décret déclare d'utilité publique l'opération de requalification urbaine et institue le secteur concerné en zone de requalification urbaine. Il prescrit également l'élaboration d'un plan de requalification urbaine et les mesures de sauvegarde nécessaires.

Article R 290. -

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Sous-section 2. - *Du contenu du plan de la requalification urbaine*

Article R 291. -

Le plan de requalification urbaine est constitué des documents suivants :

1) un rapport de présentation du programme ou projet ;

2) les documents graphiques ;

3) un règlement d'urbanisme ;

4) un planning de réalisation du programme d'intervention ;

5) des annexes.

Article R 292. -

Le rapport de présentation contient les éléments suivants :

1. l'objet de l'opération de requalification urbaine et ses objectifs ;

2. l'analyse de l'état initial du site et son environnement naturel, social, économique et humain ;

3. un état des lieux de la situation foncière de la zone ;

4. le programme d'intervention en rapport notamment avec l'ingénierie sociale et le développement économique de la zone ;

5. le programme de construction ;

6. le programme général d'équipement collectif ;

7. le programme d'aménagement urbain.

Article R 293. -

Les documents graphiques indiquent :

1. le plan d'état des lieux comportant notamment la matérialisation des titres existants ;

2. le plan de situation du périmètre de la zone concernée par l'opération de requalification urbaine ;

3. la trame viaire ;

4. le plan des réseaux (d'eau potable, d'évacuation et de traitement des eaux usées, de drainage des eaux pluviales, d'électrification et de télécommunications) existants et projetés indiquant leur tracé et leurs caractéristiques ;

5. les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements d'intérêt général, aux espaces réservés, aux aires de stationnement et aux espaces verts ;

6. les zones de sauvegarde ;

7. les zones soumises à des servitudes administratives notamment celles relatives aux réseaux, aux zones non constructibles pour causes de risques et de nuisances, aux domaines publics routier, maritime et hydraulique et ainsi qu'à celles comprenant des ressources naturelles à conserver ;

8. le plan d'esquisse du projet architectural.

Article R 294. -

Les annexes font apparaître notamment :

1. les servitudes administratives ;

2. le rapport de lingénierie sociale comprenant notamment :

a. les listes, après recensement de l'ensemble des propriétaires d'impenses et des locataires ;

b. la liste prévisionnelle des attributaires des parcelles ;

c. le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités susceptibles d'être déplacées ;

3. le dossier financier comprenant le bilan prévisionnel de l'opération, les modes de financement.

Sous-section 3. - *De l'élaboration et de l'approbation du plan de la requalification urbaine*

Article R 295. -

Le Plan de requalification urbaine est élaboré par l'État ou la commune ou la structure intercommunale. Il peut être confié par ces derniers à un organisme public ou privé y ayant vocation.

Si le plan de requalification urbaine est à l'initiative de la commune ou de la structure intercommunale, les services du Ministère en charge de l'Urbanisme sont associés à son élaboration.

Si le plan de requalification urbaine est à l'initiative de l'État, la commune ou la structure intercommunale concernée est associée à son élaboration.

Article R 296. -

La procédure d'instruction est conduite par la personne publique à l'initiative de l'opération de requalification urbaine.

Article R 297. -

Le Plan de requalification urbaine est soumis à l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité. Ces derniers se prononcent dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine. L'avis est réputé favorable, si à l'expiration du délai, l'organe délibérant n'a pas donné de réponse.

Le Plan de requalification urbaine est ensuite soumis à la validation technique du Comité régional ou départemental d'urbanisme qui se prononce dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine.

Article R 298. -

Le Plan de requalification urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur.

Dans les quinze jours suivant la publication de l'arrêté l'approuvant, le Plan de requalification urbaine est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'État et aux sièges des collectivités territoriales concernées.

Section 4. - *De la restructuration urbaine*

Sous-section première. - *Dispositions générales*

Article R 299. -

Un décret déclare d'utilité publique l'opération de restructuration urbaine, institue le secteur concerné en zone de restructuration urbaine, prescrit l'élaboration d'un plan de restructuration urbaine et les mesures de sauvegarde nécessaires.

Article R 300. -

La restructuration urbaine comprend les étapes suivantes :

1. procéder à l'état des lieux de la zone ;

2. recenser l'ensemble des propriétaires d'impenses et des locataires situés dans la zone ;

3. établir la liste des bénéficiaires de l'opération de régularisation foncière ;

4. organiser les futurs attributaires en Groupements d'intérêt Économique (GIE) ou coopérative ;

5. prendre en compte le document d'urbanisme en vigueur dans la zone à restructurer ;

6. élaborer un plan de restructuration urbaine avec la participation des populations concernées dans le cadre d'ateliers de planification participatifs ;

7. fixer la participation financière des bénéficiaires de parcelle ;

8. recenser, évaluer et payer les impenses ;

9. libérer les emprises d'infrastructures et d'équipement ;

10. procéder aux études techniques ;

11.aménager la zone à restructurer et éventuellement la zone de recasement (voirie et réseaux divers) ;

12. déclencher la procédure de régularisation foncière.

Article R 301. -

Selon le mode de réalisation choisi, l'opération de restructuration peut être conduite soit directement par l'État, ou être confiée à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Sous-section 2. - *Du contenu du plan de restructuration urbaine*

Article R 302. -

Le dossier du plan de restructuration urbaine est constitué des documents suivants :

1. un rapport de présentation du programme ou projet ;

2. les documents graphiques ;

3. un règlement d'urbanisme ;

4. un planning de réalisation du programme d'intervention ;

5. des annexes éventuelles.

Article R 303. -

Le rapport de présentation contient les éléments suivants :

1. l'objet de l'opération de restructuration urbaine et ses objectifs ;

2. l'analyse de l'état initial du site et son environnement naturel, social, économique ;

3. un état des lieux de la situation foncière de la zone ;

4. le programme d'intervention en rapport avec l'ingénierie sociale et le développement économique de la zone ;

5. les options de remodelage du tissu urbain ;

6. le programme général d'équipements collectifs ;

Article R 304. -

Les documents graphiques indiquent :

1. le périmètre de la zone concernée par l'opération de restructuration urbaine ;

2. le plan d'affectation des sols ;

3. la trame viaire ;

4. le plan des réseaux (d'eau potable, d'évacuation et de traitement des eaux usées, de drainage des eaux pluviales, d'électrification et de communications électroniques) existants et projetés indiquant leur tracé et leurs caractéristiques ;

5. les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements d'intérêt général, aux espaces réservés, aux aires de stationnement et aux espaces verts ;

6. les zones soumises à des servitudes administratives et notamment celles relatives aux réseaux, aux domaines publics routier, maritime et hydraulique, et aux zones non constructibles pour causes de risques et de nuisances ainsi qu'à celles comprenant des ressources naturelles à conserver.

Article R 305. -

Les annexes font apparaître notamment ;

1. le rapport de l'ingénierie sociale :

- les listes, après recensement, de l'ensemble des propriétaires d'impenses et des locataires ;

- la liste prévisionnelle des attributaires des parcelles ;

- le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités susceptibles d'être déplacées.

2. le dossier financier comprenant le bilan prévisionnel de l'opération et les modes de financement.

Sous-section 3. - *De l'élaboration et de l'approbation du plan de restructuration urbaine*

Article R 306. -

Le Plan de restructuration urbaine est élaboré par l'État, la commune ou la structure intercommunale. Il peut être confié par ces derniers à un organisme public ou privé y ayant vocation.

Si le plan de restructuration urbaine est à "initiative de la commune ou de la structure intercommunale, les services du Ministère en charge de l'Urbanisme sont associés à son élaboration.

Si le plan de restructuration urbaine est à l'initiative de l'État, la commune ou la structure intercommunale concernée est associée à son élaboration.

Article R 307. -

La procédure d'instruction est conduite par la personne publique à l'initiative de l'opération de restructuration urbaine.

Le Plan de restructuration urbaine est soumis à l'avis du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité. Ces derniers se prononcent dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine. L'avis est réputé favorable, si à l'expiration du délai, l'organe délibérant n'a pas donné de réponse.

Le Plan de restructuration urbaine est ensuite soumis à la validation technique du Comité régional ou départemental d'urbanisme qui se prononce dans le délai de deux (02) mois à compter de leur saisine.

Article R 308. -

Le Plan de restructuration urbaine est approuvé par arrêté du Gouverneur.

Dans les quinze (15) jours suivant la publication de l'arrêté l'approuvant, le Plan de restructuration urbaine est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l'État et aux sièges des collectivités territoriales concernées.

Chapitre V. - *Le lotissement*

Section première. - *Dispositions générales*

Article R 309. -

Les lotissements sont réalisés en continuité et en cohérence avec l'urbanisation existante sans constituer une contrainte à l'environnement et sans entraver l'écoulement naturel des eaux.

Les lotissements sont réalisés sous la coordination de personnes habilitées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 310. -

Le lotissement peut être initié par une personne publique ou privée.

Le dossier de lotissement comprend :

1. un titre d'occupation du terrain à aménager ;
2. un plan de situation ;
3. un extrait de plan cadastral avec les coordonnées certifiées du terrain ;
4. un rapport justificatif du lotissement ;
5. un modèle numérique de terrain ;
6. les documents graphiques ;
7. un programme des travaux ;
8. un règlement particulier ;
9. le projet de statuts de l'association à constituer entre les acquéreurs.

Article R 311. -

Le programme des travaux indique les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

Ce programme des travaux comprend au moins :

1. la notice explicative ;
2. la situation du terrain ;
3. le descriptif des travaux d'aménagement relatif notamment à/au(x) :

a. la voirie ;

b. réseaux d'assainissement ;

c. l'adduction d'eau potable ;

d. réseaux d'électricité ;

e. réseaux de télécommunications ;

f. espaces verts ;

g. aires de stationnement ;

h. points de collecte de déchets ;

i. espaces collectifs ;

j. équipements de première nécessité ;

k. équipements marchands.

Article R 312. -

Le règlement particulier fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, et les clôtures. Ce règlement particulier traite notamment des questions suivantes :

- l'occupation du sol ;
- les accès ;
- les emprises ;
- les limites séparatives ;
- les hauteurs ;
- les clôtures.

Le règlement du lotissement doit être compatible au PCU, au PCUi, au PUPA ou au PAZ.

Article R 313. -

Les documents graphiques de lotissement, doivent faire apparaître :

- les lots prévus ;
- l'emprise de la voirie, ne pouvant être inférieure à dix (10) mètres ;
- le plan altimétrique ;
- le plan de drainage des eaux pluviales ;
- les espaces verts ;
- les aires de stationnement ;
- les espaces nécessaires à l'alimentation en eau et électricité, à l'évacuation 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 aux équipements répondant aux besoins des habitants, tel que le rapport justificatif en a révélé l'utilité et déterminé 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.

Article R 314. -

Le projet de statuts de l'association à constituer entre les acquéreurs prend en compte, entre autres, la gestion et l'entretien des voies, des espaces verts et des ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le patrimoine foncier de la commune ou dans le domaine de l'État.

Article R 315. -

Le lotissement peut être :

1. à aménagement évolutif lorsqu'il est pourvu de voies carrossables, d'amenée d'eau et d'électrification, de drainage naturel des eaux pluviales ;

2. à aménagement définitif lorsqu'il est pourvu de voies revêtues, de réseaux d'alimentation en eau, d'électrification, d'évacuation et de traitement des eaux usées et de drainage des eaux pluviales.

La division d'un immeuble en quatre (04) lots maximums constitue une simple division.

Section 2. - *Prescriptions applicables aux lotissements à aménagement évolutif*

Article R 316. -

Les lotissements à aménagement évolutif peuvent être autorisés seulement dans des zones où sont prévues des habitations sociales. Ces lotissements requièrent une réalisation des voiries et réseaux divers sommaire des parcelles répondant aux normes élémentaires, notamment de voirie, d'assainissement et de salubrité.

Les travaux de réalisation des voiries et réseaux divers à la charge du maître de l'ouvrage concernent notamment :

1. les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;

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

3. la réalisation de voies carrossables ;

4. la réalisation d'un système d'assainissement individuel adapté ;

5. le drainage naturel des eaux pluviales ;

6. la délimitation des aires de stationnement et d'espace verts et de collecte des déchets.

Section 3.- Prescriptions relatives aux lotissements sur des assiettes foncières de superficie supérieure à deux cent cinquante mille (250.000) mètres carrés

Article R 317. -

Un lotissement sur une assiette de superficie supérieure à deux cent cinquante mille (250.000) mètres carrés est réalisé dans les conditions similaires à celles d'une zone d'aménagement concerté.

Le plan de lotissement mentionné à l'alinéa premier du présent article répond aux conditions prévues pour un plan d'aménagement de zone (PAZ) d'une ZAC.

Section 4. - *Prescriptions relatives aux lotissements sur des assiettes foncières de moins de cinq mille (5.000) mètres carrés*

Article R 318. -

Par dérogation, pour les lotissements sur des assiettes foncières dont la superficie n'excède pas cinq mille (5.000) mètres carrés et dont l'environnement urbain immédiat est doté de voiries et d'équipements collectifs capables de répondre aux besoins de la population, les taux d'occupation par type d'usage sont laissés à l'appréciation du service instructeur et doit être dûment motivé. Toutefois, la surface réservée à l'habitat et à ses annexes ne peut être supérieure à quatre-vingt pour cent (80%) de l'assiette foncière.

Dans ce cas, l'autorisation d'aménager est délivrée, dans les régions de Dakar et Thiès sur décision du Directeur général chargé de l'Urbanisme et, dans les autres régions, par le Gouverneur, après instruction par les services du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Section 5. - *Prescriptions applicables aux divisions primaires*

Article R 319. -

Dans le cadre des opérations d'aménagement, ne constituent pas des lotissements :

1. les divisions primaires en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont déjà obtenu une autorisation de construire ou d'aménager ;

2. les divisions primaires effectuées par l'aménageur public à l'intérieur d'une ZAC, d'un Pôle urbain ou d'une Ville nouvelle ;

3. les divisions effectuées dans le cadre d'un remembrement foncier urbain.

Les types de divisions mentionnés ci-dessus ne sont pas soumis à l'autorisation d'aménager.

Chapitre VI. - *Grands projets immobiliers et opérations d'aménagement d'ensemble*

Article R 320. -

Sont considérés grands projets immobiliers, les projets de construction qui s'intègrent dans leur environnement immédiat par un aménagement approprié de la zone de projet et répondant aux critères suivants :

1. un édifice ou un ensemble groupé d'immeubles sur une assiette foncière d'une superficie comprise entre mille (1.000) mètres carrés et vingt mille (20.000) mètres carrés ;

2. une surface hors œuvre nette supérieure à trente mille (30 000) mètres carrés ;

3. des affectations et des activités diverses sur, à la fois, deux fonctions économiques différentes d'une part, et le logement et l'hébergement d'autre part.

Article R 321. -

Sont considérés programme d'aménagement d'ensemble, tout programme à usage prépondérant d'habitation répondant à la fois aux critères suivants :

1. l'opération porte sur plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

2. l'opération d'aménagement et de construction est réalisée par la même personne physique ou morale ;

3. le programme de construction doit comporter au minimum cinq cents (500) logements, dont 50% au moins de logements sociaux ;

4. le terrain doit présenter une superficie d'au moins cinquante mille (50.000) mètres carrés.

Article R 322. -

Est considérée comme autorisation d'aménager et de construire, une autorisation de construire emportant division en propriété ou en jouissance de l'assiette de terrain.

Chapitre VII. - *La restauration immobilière*

Article R 323. -

Les travaux de restauration immobilière sont réalisés conformément aux règles en vigueur pour la préservation des immeubles présentant un intérêt historique, esthétique ou culturel.

La procédure d'instruction de l'autorisation de restauration immobilière est faite dans les mêmes formes que les actes d'urbanisme, notamment celle en matière d'autorisation de construire.

Le dossier est soumis au préalable à l'avis du Ministère en charge des Monuments historiques, qui se prononce dans un délai d'un (01) mois.

Si l'avis est défavorable ou s'il comporte des conditionnalités, l'autorisation de construire est soit refusée, soit assortie à celles-ci.

Article R 324. -

À compter de la date de publication de l'arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière, aucune construction nouvelle, aucune adjonction, extension, surélévation ou transaction ne peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à restaurer.

Toute vente d'immeuble y est également proscrite.

Chapitre VIII. - *La Grande opération d'Urbanisme (GOU)*

Article R 325. -

La grande opération d'Urbanisme est à l'initiative d'une personne publique.

Elle est conduite par l'État ou par un établissement public y ayant vocation.

Article R 326. -

Tout projet d'envergure nationale ayant un impact sur le tissu urbain ou sur la planification urbaine est soumis obligatoirement à une déclaration préalable auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme. Cette déclaration comporte notamment :

- une note conceptuelle du projet comprenant les modalités de financement ;
- le périmètre et la localisation du projet ;
- la durée de réalisation projetée.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme, après évaluation des impacts potentiels du projet sur le tissu urbain ou sur la planification urbaine peut le qualifier de Grande opération d'urbanisme.

Article R 327. -

Le Ministre de l'Urbanisme requiert l'avis des organes délibérants des communes ou des structures intercommunales concernées sur le projet de GOU, dans un délai de deux (2) mois à compter de leur saisine. La délibération fait explicitement mention de l'avis sur la qualification, le périmètre et la durée de la réalisation de ladite GOU.

Article R 328. -

Un décret, pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre assurant la tutelle technique de l'organisme, déclare le projet « Grande opération d'urbanisme » et institue des mesures de sauvegarde. Ce décret vaut déclaration d'utilité publique pour son exécution.

Article R 329. -

L'acte créant la GOU peut être modifié selon les mêmes modalités que celles ayant permis son adoption. Lorsqu'une commune entre dans le périmètre d'une GOU après une modification du périmètre de celle-ci, l'avis de cette commune doit être recueilli.

Article R 330. -

Dans le périmètre de la GOU, peut être prévue la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement.

Article R 331. -

La réalisation d'une Grande opération d'Urbanisme impose sa mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme dans son périmètre d'application.

Article R 332.

Un contrat de Projet partenarial d'aménagement est conclu entre l'État, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme, les ministres sectoriels concernés et l'établissement public ayant la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Les Communes sur le territoire desquelles le périmètre de la Grande opération d'Urbanisme se situe sont associées à l'Opération.

Le contrat de Projet partenarial d'aménagement peut également être conclu entre l'État, un établissement public et les collectivités territoriales intéressées.

Article R 333. -

Le contrat de projet partenarial d'aménagement prévoit notamment :

- une méthodologie de travail et un calendrier prévisionnel ;
- les dimensions et les caractéristiques de la GOU ;
- les modalités de gouvernance du projet ;
- les modalités de suivi du contrat ;
- les engagements financiers de toute nature ;
- les modalités de participation au financement des équipements publics ;
- les apports fonciers ;
- les engagements des différentes maîtrises d'ouvrage concernées sur la réalisation d'actions relevant de leur compétence mais contribuant à la réussite globale du projet.

Article R 334. -

Le Contrat de Projet partenarial d'Aménagement peut prévoir la mise en place d'un comité de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre assurant la tutelle technique de l'organisme, après avis des collectivités territoriales concernées et, s'il y a lieu, de l'établissement public ayant la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération.

Chapitre IX. - *Les secteurs sauvegardés*

Article R 335. -

À 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 des services compétents des ministères en charge de l'Architecture, de l'Urbanisme et des Monuments et Sites historiques. Les ministres font connaître leurs avis dans un délai d'un (01) mois à compter de leur saisine.

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.

Article R 336. -

Le plan de sauvegarde est élaboré par l'État ou la collectivité sur le territoire duquel est situé le secteur à sauvegarder.

Article R 337. -

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

La révision du plan de sauvegarde a lieu dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

Article R 338. -

Après avis de la Commission supérieure des sites et monuments historiques, le plan de sauvegarde, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, est approuvé par arrêté du Gouverneur territorialement compétent.

Article R 339. -

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.

Le plan de sauvegarde peut comporter les immeubles ou les parties des immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdites ou dont la démolition ou la modification est imposée à la suite d'opérations d'aménagement.

Article R 340. -

Le plan de sauvagarde comprend :

1. le rapport de présentation qui indique notamment les conditions suivant lesquelles les exigences environnementales sont prises en compte ;

2. 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 bâtis qui ne doivent pas faire l'objet de démolition et de modification ;

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

Article R 341. -

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 342. -

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 en charge de l'Architecture et de l'Urbanisme et du Ministère en charge des Sites et Monuments historiques qui donnent dans un délai d'un (01) mois à compter de leur saisine, leur avis sur la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde.

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

Article R 343. -

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.

LIVRE V. - *DES ACTIONS FONCIERES D'URBANISME*

TITRE PREMIER. - *LA REGULARISATION FONCIERE URBAINE*

Article R 344. -

L'État ou la commune peut déléguer à un organisme public ou privé la mise en œuvre de l'opération de régularisation foncière urbaine.

La mission, les prérogatives et les obligations des deux parties sont fixées dans une convention passée entre l'organisme délégataire et l'État, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou la commune, représentée par le Maire.

Article R 345. -

Le dossier de régularisation foncière urbaine contient les éléments suivants :

1- la liste des propriétaires d'impenses et des locataires ;

2- la liste des personnes identifiées et sélectionnées à l'issue de l'opération d'aménagement pour être attributaires de parcelles titrées ;

3- la liste des personnes visées au point 2 du présent article et réunies dans un groupement d'intérêt économique, dans une association ou dans une coopérative et les modalités de leur participation financière à l'exécution de l'opération ;

4- le décret portant immatriculation au nom de l'Etat de l'assiette foncière du périmètre de la zone de projet ;

5- le plan d'aménagement et éventuellement un plan de lotissement pour la zone de recasement des personnes et des activités.

Article R 346. -

Sont seules recevables, les demandes de droits réels des propriétaires d'impenses dûment recensés dans la phase préliminaire de l'opération d'aménagement par une commision de recensement et d'évaluation des impenses convoquée par l'autorité administrative territorialement compétente sur demande du Ministre chargé de l'Urbanise.

Toutefois, les demandes de droits réels des locataires dans la zone de l'opération d'aménagement urbain peuvent être examinées dans la limite des parcelles disponibles selon les règles applicables à l'opération, notamment l'ancienneté de l'installation dans le quartier ainsi que la taille du ménage.

La demande d'un propriétaire de droits réels non résident et exproprié peut être examinée dans la limite des parcelles de relogement et de réinstallation disponibles.

Article R 347. -

Les terrains issus de l'opération d'aménagement peuvent faire l'objet de baux emphytéotiques, de concession du droit de superficie ou de cession définitive.

Lorsque l'opération d'aménagement est à l'initiative de l'État, les conventions de baux emphytéotiques et de concession du droit de superficie sont passées entre l'État, représenté par le Ministre chargé de l'Urbanisme et les bénéficiaires.

Lorsque l'opération d'aménagement est à l'initiative de la commune et porte sur son propre patrimoine, les conventions sont passées entre le Maire et les bénéficiaires.

Lorsque l'opération d'aménagement est à l'initiative de l'État ou de la commune et confiée à un organisme public, les conventions de baux emphytéotiques, de concession du droit de superficie et de cessions définitives sont passées entre l'exécutif de l'organisme et les bénéficiaires suivant les distinctions établies aux alinéas 2 et 3 du présent article.

Les conventions de baux emphytéotiques de concession de droit de superficie ou de cessions definitives déterminent les conditions ordinaires et de droit, les conditions financières et le programme de construction du bénéficiaire comportant le cahier des charges. Ledit cahier des charges fait parties intégrantes des conventions.

Article R 348. -

Les conditions financières des conventions et des actes sont constituées :

- du loyer annuel pour les baux emphytéotiques ;
- du prix pour les concessions de droit de superficie ou les cessions définitives ;
- de la participation financière au frais de la voirie et aux réseaux divers.

Article R 349. -

Le montant du loyer annuel pour les baux emphytéotiques, les prix pour les droits de superficie ou de cession définitive sont déterminés par la réglementation en vigueur sur les barèmes.

Les bénéficiaires de baux emphytéotiques ou de droits de superficie peuvent demander la transformation de leurs baux ou droits de superficie en titres fonciers conformément à la réglementation en vigueur.

Le paiement intégral de la participation donne droit à l'établissement au profit de l'attributaire, du bail emphytéotique et de la concession de droit de superficie conformément aux dispositions du Code sur le Domaine de l'État.

Article R 350. -

Le montant des droits de superficie est calculé sur la base de la réglementation en vigueur fixant le barème des prix.

Les frais de réalisation des voiries et réseaux divers sont calculés sur la base du plan parcellaire de plan de l'opération d'aménagement établi d'un commun accord avec les populations concernées.

La participation des attributaires calculée par application des dispositions de l'article R 214 du présent Code n'est accordée que pour une parcelle à chaque propriétaire d'impenses recensé.

L'occupation d'autres parcelles par un même propriétaire d'impenses peut exceptionnellement faire l'objet d'une régularisation pour des raisons dûment justifiées par la Commission visée à l'article R.346 du présent Code et si le bénéficiaire justifie de l'occupation.

Dans ce cas, la participation est majorée de 100 % par rapport au tarif résultant de l'application des dispositions de l'article R.214 du présent Code.

TITRE II. - *LE REMEMBREMENT FONCIER URBAIN*

Article R 351. -

Les zones de remembrement sont dotées d'un Plan de remembrement approuvé dans les conditions prévues pour les Plans d'aménagement de zone.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'Urbanisme et des Domaines, pris après approbation du plan de remembrement, fixe la date d'ouverture des opérations de remembrement.

La date d'ouverture des opérations de remembrement est publiée au *Journal officiel* de la République du Sénégal et dans un journal d'annonces légales en raison de trois (03) insertions dans des numéros différents. Elle est également affichée à la mairie de la commune et diffusée à travers les médias.

La mention de la date d'ouverture des opérations de remembrement est portée au livre foncier sur réquisition du commissaire au remembrement.

Article R 352. -

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

Article R 353. -

Sur réquisition du Commissaire au remembrement, il est procédé à l'immatriculation des terrains compris dans la zone.

Article R 354. -

Dans le délai d'un (01) an à compter de la publication de la date d'ouverture des opérations de remembrement au *Journal officiel* de la République du Sénégal, le Commissaire au remembrement établit :

a. 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 y afférents. 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 ;

b. un dossier de remembrement comprenant :

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

2) un calcul des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts et aux aménagements collectifs ;

3) 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 ;

4) une évaluation financière faisant ressortir pour chaque propriétaire y compris l'État, à la date d'ouverture des opérations :

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

ii. la valeur du lot qui lui est attribué, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement qui ne peut dépasser trente cinq pour cent (35%) de la superficie initiale ;

iii. éventuellement, la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débiteur ou créancier envers l'État.

Article R 355. -

Le dossier est soumis à l'enquête publique par le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans les bureaux du Commissaire au remembrement.

Article R 356. -

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 dans ledit Comité.

L'avis du Comité est consigné dans un procès-verbal annexé au dossier.

Article R 357. -

Après l'exécution des formalités prévues, le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière annexés sont arrêtés conjointement par les Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

Une lettre portant transmission des documents mentionnés à l'alinéa premier du présent article est adressée aux propriétaires concernés par le Commissaire au remembrement, notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier par tout moyen laissant trace.

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

Article R 358. -

Le dossier de remembrement est ensuite déposé au Greffe du Tribunal de Grande instance territorialement compétent.

A la diligence du Greffier en chef, un avis constatant l'exécution de ce dépôt est publié. Ledit avis mentionne que les oppositions peuvent être reçues à ce Greffe dans un délai de trois (03) 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 titre.

Article R 359. -

Après l'expiration du délai prévu à l'article R 362 du présent Code, le Tribunal de Grande Instance rend un jugement en dernier ressort, rendant exécutoire le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant l'évaluation financière, 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 de deux (02) mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle, si aucun recours n'est intervenu, ou après le jugement des recours formulés, l'extrait du jugement est publié au *Journal officiel* de la République du Sénégal.

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

Article R 360. -

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.

Article R 361. -

Dans le délai de deux (02) 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 estime avoir subi un préjudice du fait du remembrement, soit du fait de la diminution de la valeur de ses droits, introduit 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.

L'indemnité de plus-value, dont le taux ne peut excéder trente-cinq pour cent (35%), est appliquée au foncier et est proportionnelle à la valeur qu'avait l'immeuble en raison de ses possibilités d'utilisation un (01) an avant l'approbation du plan qui sert de base à l'opération, abstraction faite des constructions, aménagements, plantations ou cultures existants à la date de référence.

De la plus-value ainsi évaluée, sont déduites les valeurs foncières des emprises des équipements et voiries prévus par le plan servant de base à l'opération de remembrement.

Article R 362. -

La récupération des plus-values nettes dues à l'État est effectuée par prélèvement en nature sur les propriétés situées dans le périmètre concerné.

Ces plus-values peuvent être libérées en espèces lorsque les propriétaires préfèrent cette modalité ou quand le plan de remembrement ne permet pas le prélèvement total ou partiel en nature.

Les prélèvements au titre de l'indemnité de plus-value font l'objet d'une comptabilité qui détermine :

a) les propriétés concernées, avec identification des propriétaires ;

b) les superficies et les valeurs des terrains concernés et, éventuellement, le recensement et l'évaluation des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont les différents propriétaires sont dépossédés du fait du remembrement. Les valeurs sont celles qu'avaient ces biens un (01) an avant l'approbation du plan qui sert de base à l'opération ;

c) les valeurs des parties restantes des propriétés, estimées compte tenu du prélèvement de la plus-value résultant de l'opération ;

d) les sommes dont les propriétaires sont éventuellement débiteurs ou créanciers envers l'État.

Les litiges relatifs à ces éléments sont jugés comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 363. -

À compter de la date d'ouverture des opérations de remembrement jusqu'à la publication du jugement rendant exécutoire le plan parcellaire du remembrement, 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 364. -

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 meilleurs délais aux frais du Trésor public 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.

Article R 365. -

Le jugement rendant exécutoire le plan parcellaire de remembrement vaut, selon le cas, classement et déclassement des assiettes foncières concernées dans le domaine public.

Article R 366. -

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 367. -

Les servitudes existant au profit ou à l'exception de celles qui cessent lorsque les éléments se trouvent dans un état tel qu'on ne peut en user et de celles qui affectent un fond incorporé au domaine public, sont prises en compte pour le calcul des valeurs des nouveaux lots.

Article R 368. -

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 notifie ce choix au bailleur et, le cas échéant, au Conservateur de la Propriété foncière, sur simple requisition dans le mois suivant le transfert de propriété, faute de quoi le bail est réputé se poursuivre sur la nouvelle parcelle.

Article R 369. -

La somme due par l'État est payée aux ayants-droits par le Trésor public dans les trois (03) mois, à compter de l'expiration du délai imparti, à peine d'intérêt moratoire, à un taux fixe le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances. Ce taux est égal au taux d'escompte majoré d'un point. Cette somme peut être consignée à la structure en charge des dépôts et consignations au profit des ayants-droits.

La somme due à l'État est payable à la caisse du receveur des Domaines dans les mêmes conditions que celles visées à l'alinéa premier du présent article.

LIVRE VI. - DES REGLES RELATIVES AUX ACTES D'URBANISME

TITRE PREMIER. - *DU CERTIFICAT D'URBANISME*

Article R 370. -

Il est institué dans les zones dotées de documents d'urbanisme un acte administratif dénommé certificat d'urbanisme (CU).

Le certificat d'urbanisme indique :

- les prescriptions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les servitudes d'utilité publique affectant le terrain ;
- la destination de la zone où se situe le terrain.

Le certificat d'urbanisme est délivré à la demande de toute personne intéressée.

La demande de certificat d'urbanisme précise la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande.

La demande accompagnée d'un plan de situation, établie en trois (03) exemplaires est déposée au service de l'urbanisme avec accusé de réception.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le modèle du certificat d'urbanisme.

Article R 371. -

Le certificat d'urbanisme est délivré, par le service de l'urbanisme territorialement compétent, dans un délai de huit (08) jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Article R 372. -

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de six (6) mois.

Toutefois, ce délai peut être prorogé de (03) trois mois sur demande de l'intéressé présentée au moins un (01) mois avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions administratives applicables au terrain n'ont pas évolué. La prorogation prend effet à la date à laquelle elle a été prise.

Article R 373. -

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.

TITRE II. - *DE L'AUTORISATION D'AMENAGER*

Chapitre premier. - *Dispositions générales*

Article R 374. -

L'autorisation d'aménager est délivrée au propriétaire ou à son mandataire par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction par ses services techniques compétents.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut, dans les cas fixés par arrêté, déléguer au Gouverneur les compétences citées à l'alinéa premier du présent article.

L'autorisation d'aménager s'impose aux personnes privées comme aux administrations publiques.

Article R 375. -

L'autorisation d'aménager est accordée si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur dans la zone.

En l'absence du document 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 (100).

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 ou égal à cent (100).

Article R 376. -

L'autorisation d'aménager rend obligatoire l'exécution complète des travaux d'aménagement et de réalisation des voiries et réseaux divers du terrain selon que le lotissement soit évolutif ou définitif.

Chapitre II. - *Instruction de la demande d'autorisation d'aménager*

Article R 377. -

La demande d'autorisation d''aménager est signée par le titulaire du titre d'occupation ou par son mandataire, ou par le maire de la commune.

Le dossier comprend les documents suivants :

1) un titre d'occupation du terrain à lotir ou une délibération approuvée par le représentant de l'État s'il s'agit d'un lotissement initié par la commune sur une assiette foncière du domaine national ;

2) un plan de situation ;

3) un extrait du plan cadastral portant le Numéro d'Identification Cadastrale (NICAD) ;

4) un rapport justificatif du lotissement ;

5) les documents graphiques de lotissement ;

6) un programme sommaire des travaux de VRD indiquant leurs caractéristiques ;

7) un règlement particulier fixant les règles et servitudes administratives imposées dans le lotissement et concernant notamment le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, et les clôtures ;

8) le projet de 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 patrimoine foncier de la commune ou le domaine de l'État.

Article R 378. -

Le dossier est déposé en quinze (15) exemplaires auprès des services du Ministère en charge de l'Urbanisme territorialement compétents.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service de l'urbanisme.

Article R 379. -

Le service instructeur saisit pour avis les services techniques suivants :

- le Cadastre ;

- les Domaines ;
- l'Environnement ;
- la protection civile ;
- l'ONAS ;
- la SENELEC ;
- la SONES ou l'OFOR ;
- l'AGEROUTE ou l'OFOR ;
- la SONATEL ;
- la ou les communes concernées.

Le chef de service peut requérir l'avis de tout autre service qu'il juge utile.

Article R 380. -

Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de saisine.

Article R 381. -

Le délai d'instrution de la demande d'autorisation d'aménager est de trois (03) mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Dans le cas où des pièces ou des renseignements complémentaires ont été demandés au maître de l'ouvrage, ce délai prend effet à compter de la date de leur réception constatée par un récépissé ou par tout moyen laissant trace.

Le délai mentionné à l'alinéa premier du présent article est porté à six (06) mois lorsqu' une enquête publique a été prescrite.

Article R 382. -

À l'expiration des délais prévus à l'article R.381 du présent Code, le demandeur peut saisir le Ministre chargé de l'Urbanisme par écrit.

Si dans un délai de soixante (60) jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa premier du présent article, aucune notification n'est intervenue, l'autorisation est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires, l'accusé de réception faisant foi.

Dans ce cas, le demandeur peut saisir la juridiction territorialement compétente aux fins de la délivrance de la décision portant autorisation d'aménager.

Article R 383. -

L'autorisation est refusée lorsque le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ou si le terrain est impropre à l'habitation, notamment si le terrain est exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection en raison de son intérêt particulier, notamment écologique, historique ou culturel.

Elle peut être refusée, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation par la collectivité territoriale ou l'état d'équipements nouveaux non prévus ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Elle peut également être refusée si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain.

Le rejet de la demande ou la décision l'assortissant de conditions ou des réserves doit être motivé.

Chapitre III. - *De la délivrance de l'autorisation d'aménager et de ses conséquences*

Article R 384. -

L'arrêté d'autorisation énoncé les prescriptions auxquelles le maître de l'ouvrage et le bénéficiaire des lots doivent se conformer et fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Dès la notification de la décision autorisant le lotissement et pendant toute la durée du chantier, le bénéficiaire est tenu d'afficher sur un panneau visible de l'extérieur, le numéro et la date de l'arrêté portant autorisation d'aménager, la superficie de l'assiette prévue pour le projet ainsi que le nombre de lots.

Le panneau doit être de dimensions minimales 1,5 mètre de largeur sur deux (02) mètres de hauteur.

Article R 385. -

À la suite de la délivrance de l'autorisation d'aménager, les ampliations se feront comme suit :

- deux (02) exemplaires au demandeur ou à son mandataire ;
- un (01) exemplaire au service du représentant de l'Etat ;
- un (01) exemplaire à la commune où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public ;
- deux (02) exemplaires au service de l'Urbanisme ayant instruit le dossier ;
- deux (02) exemplaires à la Direction générale de l'Urbanisme ;
- deux (02) exemplaires à la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;
- deux (02) exemplaires au Bureau du Cadastre du Centre des Services fiscaux ;
- deux (2) exemplaire au Bureau des Domaines du Centre des Services fiscaux ;

- un (01) exemplaire au service de la Protection civile ;

- un (01) exemplaire aux archives nationales ;

- (01) exemplaire pour chaque société concessionnaire.

Article R 386. -

L'autorisation d'aménager rend obligatoire :

- l'exécution par le maître de l'ouvrage des travaux nécessaires à la viabilité du lotissement ;

- la cession gratuite à l'État ou aux collectivités territoriales des emprises nécessaires à la voirie et aux équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création, aprés l'achévement des travaux ;

- la réservation d'emprises à la construction d'équipements commerciaux et artisanaux nécessaires et au lotissemnt ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation. Ces emprises restent la propriété du maître de l'ouvrage 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 transférés à l'État ou à la collectivité territoriale concernée.

Article R 387. -

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

Article R 388. -

La demande de certificat de conformité (CC) du lotissement est introduite après réalisation des travaux de lotissement.

Le dossier de la demande de certificat de conformité comprend :

1. la demande ;

2. l'arrêté autorisant le lotissement ;

3. les plans de lotissement ;

4. les procès-verbaux de réception du Bureau du Cadastre pour les terrassements et le bornage ;

5. les procés-verbaux de réception des travaux d'aménagement en infrastructures par les concessionnaires.

Article R 389. -

En l'absence dudit certificat de conformité, l'action en nullité des ventes ou location est poursuivie devant le tribunal compétent par l'autorité administrative, par les acquéreurs de lots ou les locataires sans préjudice de demande de réparation.

Article R 390. -

Aucune vente de parcelles ou location de parcelles bâties ou non bâties comprises dans un lotissement autorisé ne peut avoir lieu avant la délivrance du certificat de conformité par l'autorité compétente.

Le certificat de conformité du lotissement est délivré en double exemplaires à la demandeur du lotisseur ou de son mandataire.

TITRE III. - *DE L'AUTORISATION DE SIMPLE DIVISION*

Chapitre premier. - *Dispositions générales*

Articles R 391. -

L'autorisation de simple division est exigée pour tout morcellement d'une assiette foncière en quatre (04) lots maximums.

Article R 392. -

L'autorisation de simple division est délivrée, dans les Régions de Dakar et Thiès sur décision du Directeur général chargé de l'Urbanisme après instruction par les services du Ministère en charge de l'Urbanisme et avis conforme des services du Ministère en charge du Cadastre et des Domaines territorialement compétents.

Dans les autres régions, l'autorisation administrative de simple division est délivrée par le Gouverneur sur instruction des services du Ministère en charge de l'Urbanisme et avis conforme des services du Ministère en charge du Cadastre et des Domaines, territorialement compétents.

Article R 393. -

L'autorisation de simple division ainsi délivrée permet au bénéficiaire de poursuivre la procédure domaniale auprès du service chargé des Domaines compétent.

Chapitre II. - *De l'instruction de la demande d'autorisation de simple division*

Article R 394. -

La demande d'autorisation de simple division est signée par le titulaire du titre de propriété ou par son mandataire.

La demande d'autorisation de simple division doit être accompagnée d'un dossier comprenant :

1. une demande précisant l'usage et le but de l'opération ;

2. un titre de propriété ;

3. un plan de situation ;

4. un extrait de plan cadastral portant numéro d'Identification Cadastrale (NICAD) ;

5. un plan des lots faisant ressortir les superficies ;

6. un état de droits réels de moins de trois mois.

Article R 395. -

Le dossier est déposé en sept (07) exemplaires auprès du service du Ministère en charge de l'Urbanisme territorialement compétent.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service de l'Urbanisme.

Article R 396. -

Le service instructeur saisit pour avis les services du Ministère en charge du Cadastre et des Domaines territorialement compétents. Le chef de service peut requérir l'avis de tout autre service qu'il juge utile.

Article 397. -

Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de saisine.

Article R 398. -

Le délai de délivrance de l'autorisation de simple division est de deux (02) mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Article R 399. -

A l'expiration du délai prévu à l'article R.398 du présent Code, le demandeur peut saisir le Ministre chargé de l'Urbanisme, par tout moyen laissant trace. Si dans un délai de soixante (60) jours à dater de la réception de la lettre visée au premier alinéa du présent article, aucune notification n'est intervenue, l'autorisation est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Le demandeur poursuit la procédure auprès du service des Domaines.

Article R 400. -

L'autorisation peut être refusée si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain. Le rejet de la demande, ou la décision l'assortissant de conditions ou des réserves doit être motivé.

Chapitre III. - *De la délivrance de l'autorisation de simple division et de ses conséquences*

Article R 401. -

Dès la notification de la décision autorisant la simple division, le bénéficiaire peut poursuivre la procédure domaniale auprès du service chargé des Domaines compétent.

Article R 402. -

L'acte administratif portant autorisation de simple division énonce les prescriptions auxquelles le maître de l'ouvrage et le bénéficiaire des lots doivent se conformer et fixe les règles et les servitudes d'intérêt général éventuellement instituées dans l'assiette foncière.

Article R 403. -

À la suite de la délivrance de l'autorisation de simple division, les ampliations se feront comme suit :

- un (01) exemplaire au demandeur ou à son mandataire ;
- un (01) exemplaire au service du représentant de l'État ;
- un (01) exemplaire au service de l'Urbanisme ayant instruit le dossier ;
- un (01) exemplaire à la Direction générale de l'Urbanisme ;
- un (01) exemplaire au Bureau du Cadastre du Centre des Services fiscaux ;
- un (01) exemplaire au Bureau des Domaines du Centre des Services fiscaux ;
- un (01) exemplaire au service d'hygiène ;
- un (01) exemplaire pour chaque concessionnaire.

Article R 404. -

Toute cession à titre onéreux ou gratuite d'un ou de plusieurs lots avant la délivrance de l'autorisation de simple division est interdite.

TITRE IV. - *DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE*

Chapitre premier. - *Dispositions administratives*

Section première. - *De la demande d'autorisation de construire et de son instruction*

Article R 405. -

L'autorisation de construire est délivrée par le Maire de la commune où la construction est envisagée après instruction par le service du Ministère en charge de l'Urbanisme.

Toutefois pour les projets dont l'assiette est située entre plusieurs communes, l'autorisation est délivrée par le Maire dont le territoire abrite la partie la plus importante de l'assiette après avis du ou des maires des autres communes concernées. L'autorisation de construire devient exécutoire après approbation du représentant de l'État.

Pour les projets soumis par les services de l'État, les services publics, les concessionnaires de service public, les projets d'utilité publique, les missions diplomatiques et consulaires et les organismes ayant un accord de siège avec le Sénégal et les projets à incidence économique ou écologique importante comme les projets industriels, l'autorisation de construire est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme. Dans ce cas, le ou les Maire (s) de la ou des collectivité (s) territoriale (s) concerné (s) est (sont) informé (s).

Article R 406. -

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

Article R 407. -

Le recours à l'architecte est obligatoire pour la construction ou la modification de batîments.

Article 408. -

Constituent des dossiers complexes de demande d'autorisation de construire, les dossiers des établissements suivants :

- les immeubles de grande hauteur ;
- les établissements dans les sites classés ;
- les établissements recevant du public ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les bâtiments à usage d'habitation abritant à leur sein des ERP ;
- tout bâtiment soumis à autorisation d'ouverture de fouilles.

Constituent également des dossiers complexes, les dossiers concernant les renouvellements d'autorisation de construire de dossiers complexes et tout autre dossier de demande d'autorisation de construire dont l'instruction implique des services autres que ceux du cadastre, des domaines et de l'hygiène.

Constituent des dossiers simples de demande d'autorisation de construire tout autre dossier différent de ceux cités aux alinéas premier et 2 du présent article.

Article R 409. -

Le dossier joint à la demande d'autorisation de construire comprend les pièces suivantes :

- la demande adressée au maire ;
- le titre d'occupation ;
- le plan de situataion ;
- l'extrait de plan cadastral portant Numéro d'Identification Cadastrale (NICAD) ;
- le plan de masse coté dans les deux dimensions ;
- les plans des niveaux, coupes significatives et façades ;
- la note descriptive indiquant notamment la nature des travaux à exécuter la qualité des matériaux employés, les couleurs des façades ;
- fiche de renseignement comprenant les différents niveaux et leurs surfaces respectives ainsi que le coût estimatif du projet ;
- eventuellement la notice de sécurité conformément à la règlementation en vigueur et les plans d'avant-projet de voirie et réseaux divers (VRD).

Le dossier joint à la demande peut comporter éventuellement des pièces complémentaires que sont :

Nature ou Situation du Projet	Nature des pièces complémentaires
a. Projet créant une construction ou modifiant le volume d'une construction existante	Plan de masse côté
b. Projet modifiant l'aspect extérieur (façade ou toiture) d'une construction	Représentation de l'aspect extérieur de la construction par rapport au profil du terrain
c. Travaux modifiant le profil du terrain	Plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain
d. Construction de logements collectifs	Plans intérieurs du projet uniquement sur demande du maire
e. Projet susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne	Justification de dépôt à la demande d'autorisation spéciale auprès du Ministre chargé des Transports aériens et du Ministre des Forces armées
f. Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique	Indication des matériaux utilisés et des modalités d'exécution des travaux
g. Travaux dans un cœur de parc forestier urbain	- Indication des matériaux utilisés et des modalités d'exécution des travaux ; - Eléments permettant d'apprécier les conséquences de l'opération sur l'espace protégé et son environnement
h. Projet situé dans un espace remarquable ou dans un milieu préservé d'une commune littorale	Notice précisant l'activité économique devant être exercée dans le bâtiment et justifiant que le projet peut bénéficier de quelques exceptions prévues dans le présent Code
i. Projet justifiant le respect de certains critères de performance énergétique	Document établi par un organisme habilité à délivrer le label « haute performance énergétique » attestant que le projet respecte les critères de performance requis
j. Projet comportant l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables	Pour déroger aux dispositions d'urbanisme s'opposant à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme
k. Projet nécessitant une autorisation de démolir d'une demande d'autorisation de démolir.	Fournir une copie du récépissé justifiant du dépôt
l. Projet nécessitant l'obtention d'une servitude de « cours communes »	Copie du contrat ou de la décision judiciaire dite relatifs à l'institution de cette servitude
m. Projet situé dans une opération d'Aménagement ou dans une Zone urbaine.	Fournir une copie du contrat ou de la décision administrative le justifiant.

Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de saisine.

Article R 410. -

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

- partie existante à conserver ;
- partie à construire ;
- partie à démolir.

Article R 411. -

Le dossier de demande d'autorisation de construire est déposé en sept (07) exemplaires au service de l'urbanisme territorialement compétent pour son instruction. La date du dépôt est constatée par un récépissé délivré par le chef de service.

Article R 412. -

Le service instructeur saisit pour avis les services en charge du Cadastre, des Domaines et de l'Hygiène.

Le chef de service peut requérir l'avis de tout autre service qu'il juge utile.

Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de saisine.

Article R 413. -

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de construire est de vingt-huit (28) jours ouvrés pour les dossiers simples et quarante jours (40) ouvrés pour les dossiers complexes, à compter de la date du dépôt de la demande.

Si le dossier en cours d'instruction fait l'objet d'observations, le service en charge de l'instruction en informe le demandeur par tout moyen laissant trace. Ce dernier dispose d'un délai de dix (10) jours ouvrés pour les dossiers simples et de quinze (15) jours ouvrés pour les complexes, pour fournir les pièces complémentaires. Dans cet intervalle, l'instruction du dossier est suspendue jusqu'à la production des éléments demandés.

Dans les cas où les pièces ou renseignements complémentaires demandés ne sont pas fournis dans les délais impartis, le service en charge de l'instruction rejette le dossier.

Section 2. - *De la délivrance de l'autorisation de construire et de ses conséquences*

Sous-section première. - *Dispositions générales*

Article R 414. -

La demande d'autorisation de construire peut faire l'objet :

1. d'une autorisation expresse ;
2. d'une autorisation tacite ;
3. d'un refus ;
4. d'un sursis à statuer.

Article R 415. -

Un panneau de chantier contenant l'arrêté portant autorisation de construire ou certificat de non-opposition est dressé de façon visible et lisible sur le site avant le démarrage des travaux et pendant toute leur durée.

Ledit panneau comporte au moins :

1. le numéro et la date de l'arrêté ;
2. l'objet et la nature des constructions ;
3. l'identité du bénéficiaire s'il s'agit d'une personne morale ;
4. l'identité des intervenants ;
5. la durée prévisionnelle des travaux.

Le panneau de chantier est de forme rectangulaire de dimensions supérieures à quatre-vingt (80) centimètres.

Sous-section 2. - *De la délivrance de l'acte d'autorisation de construire*

Article R 416. -

L'autorisation de construire est accordée si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

L'autorisation de construire peut être accordée, nonobstant les règles applicables matière d'alignement, pour l'exécution des travaux destinés à conforter temporairement des bâtiments frappés de servitudes de recul, 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 concerné, avant au moins cinq (05) ans à compter de la délivrance de ladite autorisation.

Article R 417. -

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

Article R 418. -

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

1) la réalisation d'une étude de sécurité publique ;

2) la construction au besoin, 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) la constitution d'une association des acquéreurs 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.

Artide R 419. -

L'autorisation de construire est caduque si les constructions n'ont pas démarré dans un délai de deux (02) ans à compter de sa délivrance.

Sous-section 3. - *Du défaut de délivrance dans les délais et son alternative*

Article R 420. -

Le demandeur peut saisir l'autorité compétente par écrit dans le cas où aucune décision ne lui a été notifiée dans les délais prévus.

Faute par l'autorité compétente de notifier sa décision dans le délai de trente (30) jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa premier du présent article, 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, le récépissé de dépôt faisant foi.

Le demandeur adresse un courrier au représentant de l'État pour obtenir un certificat de non-opposition. Dans ce cas, le représentant de l'État territorialement compétent signe et délivre, sous huitaine, ledit certificat qui tient lieu d'approbation.

Artide R 421. -

Les travaux soumis à l'autorisation préalable du Ministre chargé de la Défense ou du Ministre chargé de la Sécurité publique ne peuvent faire l'objet d'une autorisation tacite.

Article R 422. -

Le certificat de non-opposition est délivré par le Préfet ou le Sous-préfet en six (06) exemplaires répartis ainsi qu'il suit :

- un (01) au demandeur ;
- un (01) à la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol (DSCOS) ;
- un (01) au Maire de la commune concernée ;
- un (01) à l'inspection générale du bâtiment (IGB) ;
- un (01) au représentant de l'État territorialement compétent ;
- un (01) au service de déconcentré d'urbanisme en charge de l'instruction du dossier.

Sous-section 4. - *Du refus*

Article R 423. -

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 est refusée si la construction est édifiée 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.

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.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation; l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

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

Si la décision est un refus ou si elle est assortie de conditions ou réserves, elle doit être motivée.

Article R 424. -

La décision de refus doit être motivée. L'autorisation de construire est refusée lorsque le projet n'est pas conforme à une règle d'urbanisme ou à une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme en vigueur dans la zone.

Sous-section 5. - *Du sursis à statuer*

Article R 425. -

Le sursis à statuer peut être prononcé notamment pour les motifs suivants :

1. pour les travaux devant faire l'objet d'une autorisation du Ministre chargé de la Défense ou d'une autorisation au titre des sites classés ou réserves naturelles ;

2. lorsque le projet est situé dans le périmètre d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique avec les mesures de sauvegardes ;

3. lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit aux monuments historiques ou adossé à un tel immeuble ;

4. lorsque le projet est soumis à enquête publique ;

5. lorsque le projet est situé au cœur d'un futur parc naturel ;

6. lorsque les constructions, installations ou opérations seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'urbanisme.

Article R 426. -

La décision de sursis doit être motivée. Il ne peut excéder trois (03) ans.

Section 3. - *Exemptions à l'autorisation de construire*

Article R 427. -

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 façades, 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 (02) mètres autres que celles qui bordent les monuments classés, les équipements de sécurité, 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 ;

Sont également exemptés d'autorisation de construire 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 règlementaires spéciales.

Un arrêté interministériel fixe les typologies de constructions à exempter d'une autorisation de construire.

Article R 428. -

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

Section 4. - *Autorisation de construire à titre temporaire*

Article R 429. -

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.

L'autorisation doit 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 mêmes formes que l'autorisation de construire.

Section 5. - *Accord préalable*

Article R 430. -

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

1. un titre d'occupation ;

2. un plan de situation ;

3. un extrait de plan cadastral ;

4. les plans architecturaux à l'échelle du 1/100ème ;

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

Le demandeur peut, en outre obtenir un accord préalable sur l'implantation et le volume des bâtiments projetés au vu d'un plan de masse.

L'accord préalable est délivré pour une durée d'un (01) an par l'autorité compétente chargée d'octroyer l'autorisation de construire suite à l'instruction par les services de l'urbanisme.

L'accord préalable ne tient pas lieu d'autorisation de construire.

Section 6. - *Cas particulier de l'autorisation d'aménager et de construire*

Article R 431. -

Les programmes d'aménagement d'ensemble et les grands projets immobiliers font l'objet d'une autorisation d'aménager et de construire.

Toutefois, les projets de constructions groupées répondant aux conditions des articles R.320 et R.323 du présent Code sont soumis à une autorisation d'aménager et de construire.

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

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un programme d'aménagement d'ensemble initié par une personne privée, l'autorisation d'aménager et de construire est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction des services techniques compétents et avis conforme du Conseil municipal.

L'instrurtion des demandes d'autorisation d'aménager et de construire des programmes d'aménagement d'ensemble suit les mêmes procédures que celles relatives aux autorisations de construire des dossiers complexes.

Article R 432. -

La demande d'autorisation d'aménager et de construire est signée par le propriétaire ou par son mandataire.

L'autorisation d'aménager et de construire est instruite dans les mêmes formes que l'autorisation de construire pour les dossiers complexes.

Toutefois, les services intervenant dans l'instruction des demandes d'autorisation d'aménager sont ceux sollicités dans l'instruction du dossier mentionné à l'alinéa 2 du présent article.

Article R 433. -

Le dossier de demande d'autorisation d'aménager et de construire comporte :

1. toutes pièces comprenant les aspects cités aux articles R.377 et R. 409 du présent Code ;

2. un dossier d'aménagement comprenant les courbes de niveau et l'avant-projet sommaire de la voirie et des réseaux divers ;

3. un descriptif du projet architectural, d'aménagement, paysager de l'ensemble immobilier ;

4. le plan de masse de l'ensemble immobilier ;

5. l'agrément du Ministre chargé du Logement s'il s'agit d'un programme d'aménagement d'ensemble ;

6. l'agrément des ministres chargés de l'Urbanisme et du Logement s'il s'agit d'un grand projet immobilier.

Article R 434. -

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'aménager et de construire est de cinquante (50) jours ouvrés, à compter de la date du dépôt de la demande.

Article R 435. -

À l'expiration des délais prévus à l'article R.434 le demandeur peut saisir l'autorité en charge de la délivrance de l'autorisation par lettre.

Si dans un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa premier du présent article, aucune notification n'est intervenue, l'autorisation est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans ce cas, le demandeur peut saisir la juridiction territorialement compétente aux fins de la délivrance de la décision portant autorisation d'aménager et de construire si la demande était adressée au Ministre.

Le représentant de l'État délivre un certificat de non opposition au requérant qui vaut approbation si la demande était adressée au Maire.

Chapitre II. - *Dispositions architecturales, d'aménagement et techniques particulières applicables aux constructions*

Article R 436. -

En l'absence de documents d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, sont applicables, outre le principe de constructibilité limitée et des règles générales énoncées dans le livre II et le titre IV du livre VI, les dispositions du présent chapitre.

Section première. - *Règles de localisation et de desserte des constructions*

Sous-section première. - *Règles de dessertes des constructions*

Article R 437. -

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

Article R 438. -

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées.

Article R. 439. -

L'autorisation de construire est refusée pour toute construction si elle est prévue à moins de :

1. cent (100) mètres de part et d'autre de l'axe de l'emprise des autoroutes et des voies de dégagement et de contournement ;

2. cinquante (50) mètres de part et d'autre de l'axe de l'emprise des routes nationales ;

3. vingt-cinq (25) mètres de part et d'autre de l'axe de l'emprise des routes d'intérêt général (départementales et voiries rapides urbaines) ;

4. dix (10) mètres de part et d'autre de l'axe des conduites principales d'eau potable notamment l'Amenée Lac de Guiers (ALG) ;

5. dix (10) mètres de part et d'autre de l'axe de la conduite de Gaz ;

6. vingt (20) mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension ;

7. dix (10) mètres de l'axe de la ligne moyenne tension ;

8. vingt 20 mètres de part et d'autre de la limite de l'emprise de la voie ferrée ;

9. vingt-cinq (25) mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée électrique notamment du Train Express Régional (TER).

Toutefois pour les reconstructions, le service instructeur apprécie la demande en rapport avec les autres services concernés.

Article R 440. -

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, les distances de cinquante (50) mètres et de vingt-cinq (25) mètres prescrites sont réduites respectivement à quarante-cinq (45) et vingt (20) mètres à moins que le document d'urbanisme en dispose autrement.

Sous-section 3. - *Règles de raccordement aux réseaux publics*

Article R 441. -

L'alimentation en eau, le raccordement au réseau de gaz, le drainage des eaux pluviales, l'évacuation et le traitement des eaux usées ainsi que des eaux résiduaires industrielles de toute construction, doivent être assurés dans des conditions conformes aux lois et règlements en vigueur notamment le Code de l'Assainissement.

Ces réseaux cités à l'alinéa premier du présent article doivent également être conformes aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable, le drainage des eaux pluviales, l'évacuation et le traitement des eaux usées et aux prescriptions particulières prévues par les plans d'urbanisme.

Article R 442. -

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, est subordonnée à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel où la construction d'établissements industriels groupés doit 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 agréé et de rejet en milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Sous-section 4. - *Règles concernant l'aspect immédiat des constructions*

Article R 443. -

Les terrains doivent, en principe, être clos à l'alignement sauf dispositions particulières relatives à certaines zones ou emprises.

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 pas 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 444. -

Les plans d'urbanisme peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de recul 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 cinq (05) mètres de longueur minimum à l'exclusion des immeubles frappés d'un règlement spécial de servitudes de portiques.

Article R 445. -

Chaque bâtiment à usage d'habitation doit avoir au moins deux (02) faces parallèles prenant air et jour directement.

Dans les secteurs où aucune disposition restrictive n'est imposée quant à l'implantation des constructions, les faces latérales de celles-ci pourront être établies, soit à toucher la limite séparative latérale jusqu'à 15 mètres de contiguïté, soit en aménageant une marge d'isolement de deux (02,5) mètres cinquante au minimum par rapport à cette limite.

Sous-section 5. - *Règles d'implantation et de volume des constructions*

Article R 446. -

Le prospect en un point d'un périmètre de construction est la hauteur maximale permise relativement à la largeur de la rue considérée ou du retrait de fond de cour.

Article R 447. -

Sauf prescriptions édictées par les plans d'urbanisme ou par des servitudes aériennes ou d'ordonnance architecturale, la hauteur maximale des façades des constructions est déterminée conformément aux articles R.448 à R 451 du présent Code.

Article R 448. -

La hauteur de la façade (Prospect) édifiée sur une voie publique est fixée par la formule suivante :

H = 1,5 L ;

H = hauteur de la façade sur rue permise ;

L = emprise de la voie + retrait par rapport à la limite de la parcelle.

Toutefois, le document d'urbanisme de la zone précise dans son règlement la valeur du prospect.

Article R 449. -

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 450. -

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

Article R 451. -

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.

Sous-section 6. - *Règles relatives au choix des matériaux et colories*

Article R 452. -

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, le fer à béton est formellement interdit quelle que soit la nature de la construction et sous réserve de l'avis d'un expert.

Article R 453. -

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.

Des matériaux d'origine minérale et végétale peuvent être utilisés pour les constructions à usage d'habitation.

Le bois pourra également être utilisé à condition d'avoir été ignifugé et subi préparation anti-termites. Ces conditions d'emploi devront correspondre spécifications techniques fixées par les normes en vigueur au Sénégal dans le domaine de la construction.

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 les planches de récupération, carton bitumé, paille, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l'amiante.

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-termites, non toxique, insoluble dans l'eau et d'action permanente prolongée (genre solignum, xylophène ou similaire).

Article R 454. -

Les coloris adoptés pour les façades des bâtiments doivent être de tons clairs.

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

Le ravalement des façades ou le renouvellement des peintures a lieu au moins tous les dix (10) ans pour les peintures à l'huile ou à base de silicate et tous les cinq (05) 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.

Les colorations des façades des immeubles implantés le long des voies publiques restent assujetties aux dispositions de la loi n° 2005-01 du 11 janvier 2005 relative aux couleurs des murs et des façades des immeubles implantés le long des voies publiques.

Sous-section 7. - *Règles relatives aux saillies, auvents et enseignes publicitaires*

Article R 455. -

Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à dix (10) mètres et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l'alignement une saillie de :

1. quinze centimètres (15) jusqu'à deux mètres cinquante (2,50) de hauteur à partir du trottoir ;

2. vingt-cinq centimètres (25) à partir de deux mètres cinquante (2,5) et jusqu'à trois mètres cinquante (3,5) ;

3. 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 (1,5).

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 interdites : les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à trois (03) mètres au-dessus du trottoir.

Article R 456. -

Dans les voies frappées de servitudes de portiques, les restrictions suivantes sont apportées aux prescriptions de l'article R 455 précédent :

1. aucune saillie n'est autorisée sur la hauteur des portiques ;

2. aucun balcon n'est autorisé sur les voies d'une largeur inférieure à dix (10) mètres.

Article R 457. -

Les dispositions des articles R 455, R.456, R.468 et R.469 du présent Code concernant les saillies sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de recul.

Article R 458. -

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 459. -

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

Article R 460. -

Dans les conditions définies par la présente réglementation, la pose d'enseigne peut être soumise à autorisation. À cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l'autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire.

La 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 des responsables des structures en charge des Affaires maritimes ou portuaire et de l'Aviation civile selon le cas.

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 (3,5) au-dessus du trottoir, leur débordement sur l'alignement ne sera pas supérieur à un dixième (1/10e) de la largeur d'emprise de la rue avec un maximum d'un mètre cinquante (1,5).

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 (05) mètres du franc-bord de la chaussée et cinq (05) mètres à partir de la limite des propriétés. Elles doivent être disposées de façon à ne pas masquer l'activité des riverains.

Article R 461. -

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.

Article R 462. -

Est interdite la pose de publicité ou pré-enseigne :

1. sur arbre ;

2. sur toiture ou terrasse ;

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

4. en biais ;

5. dépassant les limites du mur ou du toit ;

6. sur mât d'éclairage public ;

7. sur mât de transport électrique ;

8. sur clôture non aveugle ;

9. sur panneau de signalisation ;

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

11. dépassant le bord supérieur d'un mur ;

12. dépassant les limites du mur ;

13. perpendiculaire sur un balcon ;

14. dépassant les limites du balcon ;

15. sur mât de signalisation.

Article R 463. -

Tout contrevenant aux interdictions mentionnées aux articles R 460, R 461 et R 462 du présent Code, s'expose aux sanctions prévues par la réglementation en vigueur sur la publicité.

Article R 464. -

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

1. sur clôture aveugle avec minimum zéro mètre cinquante (0,50) entre le bas du panneau et le sol ; ne dépassant pas les limites de la clôture ;

2. dépassant du tiers de sa hauteur la clôture aveugle avec minimum de zéro mètre cinquante (0,50) entre le bas du panneau et le sol, à condition que la surface soit limitée à douze (12) mètres carrés ;

3. sur pignon contenant des ouvertures réduites, à condition que la surface soit limitée à douze (12) mètres carrés ;

4. sur mur (sous réserve de ne pas dépasser le bord supérieur du mur), à condition que la surfece soit limitée à douze (12) mètres carrés avec une limite en hauteur arrêtée à sept mètre cinquante (7,50) entre le haut du panneau et le sol et une distance minimum de zéro mètre cinquante (0,50) entre le bas du panneau et le sol.

Article R 465. -

Sont soumises à autorisation :

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

2. toute enseigne en saillie ;

3. enseigne en toiture ou terrasse avec lettres découpées.

Article R 466. -

Sont permis :

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

2. l'enseigne scellée au sol sous réserve qu'elle soit installée sur un domaine privé avec une hauteur limitée à huit (08) mètres.

Article R 467. -

L'implantation des groupes électrogènes est formellement interdite dans l'emprise de la voie publique.

Article R468. -

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

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

Leur hauteur ne pourra excéder un (01) 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 ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou à l'esthétique.

Article R 469. -

Le maximum de saillie de stores de bannes à rez-de-chaussée est de trois mètres (3m).

La distance entre la saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée et d'aplomb de l'arrête du trottoir ne peut être inférieure à zéro mètre cinquante (0,50 m).

Toutes les parties accessoires des bannes doivent être arrêtées à deux mètres cinquante (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 appareils d'éclairage public ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation.

Article R 470. -

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.

Section 2. - *Règles relatives aux éléments, équipements, ouvrages et dimensions des locaux des constructions*

Article R 471. -

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 de risque d'incidence sur la sécurité aérienne.

Article R 472. -

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 473. -

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 474. -

Les dispositions des articles R.471 à R.473 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, prisons 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 :

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

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

3. des dégagements tels que hall d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements interieurs ;

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

Article R 475. -

Les structures retenues et les matériaux utilisés dans toute construction doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques quils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu conformément aux dispositions du Code de la Construction.

Toute construction est exécutée de manière à ce qu'elle permette 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, est assuré aux pièces de l'habitation, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Un arrêté des ministres chargés de l'Urbanisme et de la Construction précise, en tant que de besoin, les conditions suivant lesquelles, les constructions avec les matériaux dits « traditionnels » pourront être autorisées.

Article R 476. -

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

1. disposer d'une façade d'au moins dix mètres (10) sur cette voie, lorsque le terrain est attenant à une vote publique ;

2. être de forme et dimensions convenables pour qu'ils soient 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 cent cinquante (150) mètres carrés au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins dix mètres (10 m) ;

3. ne pas comporter de lignes séparatives latérales de fonds faisant moins de dix (10) mètres de longueur à partir de l'alignement ;

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

Article R 477. -

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 doit être assuré et toutes les précautions prises en vue d'empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne doit pas être inférieure à deux mètre dix (2,10 m).

Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites.

Article R 478. -

Les pièces en sous-sol destinées à l'usage notamment de buanderie et de 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 deux mètres cinquante (2,50 m).

Article R 479. -

Dans toutes constructions 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 (15) centimètres minimums en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l'immeuble à l'exception du sol des magasins, boutiques qui peut être à cinq (05) 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 (06) centimètres, ou mortier de ciment de deux (02) centimètres sur maçonnerie et située au moins à quinze (15) 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 480. -

Dans toute construction, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est de :

1) deux mètre quatre-vingt (2,80) pour les locaux à usage d'habitation. Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à deux mètre cinquante (2,50) ;

2) deux mètres quarante (2,40) pour les cuisines et salles d'eau ;

3) deux mètres quarante (2,40) pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied ;

4) trois mètres cinquante (3,50) pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée. 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 soupente ;

5) Dans le cas d'immeubles entièrement climatisés :

- deux mètres quatre-vingt (2,80) au rez-de-chaussée ;
- deux mètres cinquante (2,50) 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 481. -

Les boutiques et magasins doivent avoir une surface minimum de douze (12) mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles, sont 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 est 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 peut être inférieur à la hauteur sous plafond soit trois (03) mètres.

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 de l'éclairage, faute de quoi l'interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves, est absolue.

Article R 482. -

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

1) être seulement accessible à l'intérieur de la boutique ;

2) n'occuper comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique ;

3) avoir un minimum de deux mètres vingt-cinq (2,25) de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les soupentes ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum cinq mètre vingt-cinq (5,25) de hauteur sous plafond.

Article R 483. -

Tout local d'habitation permanent a au minimum douze mètres carrés de surface et comprend au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre avec un débouché qui ne peut être inférieur au 1/6 de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront quinze (15) mètres carrés de surface minimum.

Les appartements de trois (03) pièces et plus peuvent comporter une pièce de dix (10) mètres carrés de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de six (06) mètres carrés 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 d'un mètre (01) carré s'ouvrant directement à l'air libre.

Le sol des cuisines est en matériaux imperméables. Elles sont pourvues d'un conduit indépendant de la ventilation d'une surface minimum de quatre (04) mètres carrés, 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 peut avoir quatre mètres carrés (4m²) de surface minimum et une ouverture au moins égale à un mètre carré (1m²) minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants ont une surface minimum de dix-huit mètres carrés (18m²).

La plus petite dimension des pièces habitables ne peut être inférieure à la hauteur minimale autorisée.

Article R 484. -

Sous réserve des dispositions de l'article R.480 du présent Code, les salles d'eau ont une surface d'au moins quatre mètre carré (4m²) et sont éclairées et aérées par une ouverture d'au moins quatre-vingt centimètres carrés (80cm²) ouvrant directement à l'air libre.

Le sol doit être en matériaux imperméables, les murs et plafonds, peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches peuvent avoir une largeur minimum de zéro quatre-vingt mètres (0,80) et une longueur minimum d'un mètre quarante (1,40 m). Elles sont ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.

Article R 485. -

Sous réserve des dispositions de l'article R.503 du présent Code, tout cabinet d'aisance est installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins un mètre carré (1m²) en contact direct avec l'air extérieur.

Toute porte d'entrée principale ne peut donner directement dans une cuisine ou aucune pièce d'habitation.

Les cuvettes des water-closets (W.C) et urinoirs sont en parfait état d'imperméabilité et raccordés au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C sont munies d'un tuyau de ventilation étanche de cinq centimètre (05cm) au moins de diamètre intérieur, prolongé jusqu'à un mètre au-dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et éloignés des réservoirs d'eau potable d'au moins un mètre (01m).

Le tuyau de ventilation est 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 sont 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 peut être installé dans la salle d'eau, à la condition que cette dernière soit naturellement éclairée en jour.

Article R 486. -

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 ont une section minimum de 0,80 m x 1,00 m, elles sont visitables et revêtues intérieurement en matériaux lavables, en outre, elles comportent un appel d'air frais dans leur point bas.

Article R 487. -

Tout local d'habitation sous toiture comporte une isolation thermique. Les combles sont 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 488. -

Dans les cours intérieures, on distingue les patios et les courettes. Sur le patio peuvent 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 neuf (09) mètre carré dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins trois (03) mètres et les parois qui entourent le patio ne peuvent avoir une hauteur supérieure à sept (07) mètre.

La surface minimale d'une courette est de vingt (20) mètre carré dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins quatre (04) mètre.

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

Article R 489. -

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 jour 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'emmarchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à un mètre vingt (1,20) pour les immeubles de plus de deux étages et celui des escaliers de services à zéro quatre-vingt (0,80) mètre, la largeur d'un escalier est 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 doivent avoir un emmarchement minimum d'un (01) mètre.

Le revêtement intérieur est 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, sont être munis de portes maintenues fermées.

Article R 490. -

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

Article R 491. -

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 doivent dépasser d'au moins un (01) mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de dix (10) mètres.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait un gène aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement est mis en place pour supprimer ces inconvénients.

Article R 492. -

Les conduits de fumées ne doivent avoir aucune communication entre eux, ils sont 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.

Ne peut être adossé ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles le bois constitue un élément constitutif.

Tout conduit de fumée a au moins une section avec une superficie de quatre (04) mètres carrés.

La direction des tuyaux ne peut 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 zéro mètre quarante (0,40) d'épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l'exercice de professions dans lesquelles l'usage de feu est admis sont pourvues de hottes ou de manteaux.

Article R 493. -

Les tuyaux des cheminées de boulangerie ont au moins en section horizontale, une surface de trente (30) décimètre carré. Ils s'élèvent à deux (02) mètres au moins au-dessus du faîte le plus élevé compris dans le périmètre de dix (10) mètres de rayon. Ils sont 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 sont isolés au minimum de zéro quinze (0,15) mètre de toute paroi des immeubles voisins.

En cas de nuisance pour le voisinage, est imposée toute mesure de nature à la faire cesser.

Article R 494. -

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

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

À 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 est nécessaire de prévoir plusieurs gaines ;

2) 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.

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

Article R 495. -

Les gaines d'évacuation des ordures ménagères sont faites en fonte en grés vernissé ou autres matériaux à parois lisses et doivent 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 496. -

Les locaux à usage de bureaux et à usage industriel ou commercial, répondent, en outre, aux spécifications des Codes du Travail, de l'Environnement et leurs textes d'application en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement.

Article R 497. -

Les locaux destinés aux animaux répondent aux spécifications techniques édictées par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, de l'Élevage et de l'Hygiène.

Section 3. - *Règles de salubrité*

Article R 498. -

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 peuvent être évacuées sur la voie publique et sont 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 499. -

Les immeubles construits à moins de soixante (60) mètres des rues parcourues par des canalisations d'eau potable, sont reliés à celles-ci par un branchement spécial.

Chaque logement individualisé, d'une ou plusieurs pièces, doit être pourvu d'un poste d'eau.

Toutefois, les plans peuvent 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 500. -

Les réservoirs et les citernes ont leurs parois étanches et formées de matériaux qui ne peuvent causer l'altération des eaux. L'utilisation du bois est prohibée. Les réservoirs en fer sont traités par tous procédés susceptibles d'empêcher la corrosion du fer.

Les réservoirs enterrés ou partiellement enterrés ne peuvent être distants de moins de cinq (05) mètres des écuries, dépôts de fumier ou d'immondices, water-closets (W.C). Les bassins d'ornement ne sont autorisés qu'avec un système de vidange et de trop plein siphonné relié à l'égout s'il y a lieu.

Ils sont tenus en état constant de propreté et désinfectés. Leur suppression peut être prescrite par le service d'hygiène. Les puits et citernes interdits à titre définitif sont comblés jusqu'au niveau du sol.

Tous les orifices de ventilation ou de puisage des puits, citernes ou réservoirs doivent être munis de grillage moustiquaire.

Les bassins et réservoirs à air libre, lavoirs, abreuvoirs et récipients destinés à l'arrosage, sont 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 501. -

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 502. -

Les ouvrages destinés à recevoir les matières usées avec ou sans mélange d'eaux ménagères ou tout autre liquide, tels que notamment : égouts, fosses ont leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables et sont hermétiquement fermés.

Les immeubles construits à proximité des canalisations d'eaux vannes y sont reliés par des conduites convenablement établies si la longueur de raccordement n'excède pas soixante (60) mètres.

Les autres immeubles doivent être pourvus d'installations devant satisfaire aux prescriptions de l'article R.500 du présent Code.

Dans le délai d'un (01) an suivant la mise en service de collecteurs d'égouts, les propriétaires sont tenus d'y raccorder les immeubles qui en sont éloignés de soixante (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 sont absolument interdits.

Article R 503. -

Tout immeuble ou maison comporte au moins deux (02) cabinets d'aisance.

Si l'immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement prévoit un cabinet d'aisance.

L'immeuble prévoit, en outre, un (01) W.C par groupe de six (06) logements maximums.

Dans le cas des pièces habitables louées isolément ou par groupe de deux (02), un cabinet d'aisance est à prévoir par trois (03) pièces habitables. Les locaux à usage de magasins ou de bureaux, situés au rez-de-chaussée, comportent des W.C dans leurs annexes ou dans les cours où ils ont accès directement à raison de deux (02) W.C pour toute superficie de cent cinquante (150) mètres carrés.

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personnes (cafés, brasseries, restaurants) sont pourvus de W.C 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 est fixé par les prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de la Santé.

Article R 504. -

Tout cabinet d'aisance est installé dans un local aéré et éclairé directement.

Il doit comporter un poste d'eau et un dispositif d'écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de la Santé.

Article R 505. -

Les évacuations des postes d'eau, éviers, baignoires et douches placées dans les immeubles sont obligatoirement raccordées aux conduites d'égouts par les tuyauteries ayant un diamètre intérieur minimum de vingt-cinq (25) millimètre pour les lavabos, postes et bidets, trente (30) millimètre pour les douches et baignoires, trente-cinq (35) millimètre pour les éviers avec interposition de siphons. Les trop pleins doivent comporter les mêmes dispositions d'occlusion hydraulique.

Les siphons dits « à cloche » sont proscrits à l'intérieur des locaux. Ils peuvent être utilisés pour les postes d'eau établis à l'extérieur.

Article R 506. -

Les installations sanitaires peuvent 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 peuvent recevoir que des eaux ménagères à l'exclusion de matières fécales. Ils ne doivent en aucun cas se déverser dans les fosses septiques.

Article R 507. -

Les fosses d'aisance et les fosses septiques installées dans les parties des villes non pourvues d'égouts publics, doivent respecter la réglementation suivante.

Il est interdit de mettre en service des fosses d'aisance, des fosses septiques 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 septiques doivent être conformes aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Sont 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 par ventilation ;

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 une distance inférieure à 10 mètres des puits ;

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 sont enlevés immédiatement. En aucun cas, des fosses étanches ne doivent recevoir directement les eaux et matières des cabinets d'aisance.

Article R 508. -

Les raccordements au réseau urbain, des installations sanitaires régulièrement autorisées et acceptées, sont exécutés conformément au cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 509. -

Toute réparation d'une partie d'un branchement particulier comprise dans les limites de la voie publique est assurée dans les conditions fixées par le cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 510. -

Lorsqu'un collecteur d'égout appartenant au réseau de l'agglomération a une partie de son parcours compris dans les limites d'une propriété privée, il résultera de sa situation une servitude d'utilité publique.

Le propriétaire du terrain, dans ce cas, établit un branchement particulier jusqu'à une distance horizontale d'au moins un (01) mètre du collecteur. Il lui est interdit de mettre à nu le collecteur et de s'y raccorder directement.

Le propriétaire ne peut 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 peuvent résulter de l'exécution des travaux.

En cas 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 sommation, la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé.

Article R 511. -

Il est interdit d'apporter une modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d'une demande à laquelle sont joints les plans de modifications projetées.

Article R 512. -

Il est interdit d'introduire dans les égouts des corps solides, d'y écouler des eaux chaudes dont la température est supérieure à quarante-cinq (45°C) degrés 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 au collecteur et aux ouvrages accessoires ou d'y donner naissance à des gaz incommodes, dangereux, inflammables.

Les propriétaires sont directement responsables envers la structure concessionnaire et envers les tiers de tous dommages auxquels pourraient donner lieu soit les appareils de vidange, soit l'écoulement des liquides en provenance.

Ils sont responsables des obstructions qui peuvent ou pourraient se produire dans les égouts du fait des occupants de leur immeuble.

Article R 513. -

Le personnel de la structure spécialement habilitée à cet effet, peut, après préavis de vingt-heure (24) heures au moins, se présenter aux heures légales dans les domiciles, mêmes dument occupées, en justifiant de leur qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l'observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents doivent être assermentés et porteurs d'une carte professionnelle dont la présentation peut être exigée par l'occupant de l'immeuble.

Section 4. - *Prescriptions spéciales imposées aux établissements recevant du public, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements à caractère industriel et aux installations classées*

Sous-section première. - *Établissements recevant du public*

Paragraphe premier. - *Dispositions générales.*

Article R 514. -

La sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public est fonction 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.

Ces établissements font l'objet d'un règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de paniques.

Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d'établissement.

Les mesures prescrites sont applicables à tous les établissements dans lesquels l'effectif public énuméré à l'article R.518 du présent Code, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d'exploitation par le règlement y afférent.

Article R 515. -

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.

Article R 516. -

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 du règlement de sécurité d'incendie et de panique.

Article R 517. -

Pour l'application des règles de sécurité édictées, l'effectif du public est majoré de celui du personnel qui n'occupe pas de locaux indépendants, mais qui cependant possède leurs propres dégagements.

Paragraphe 2. - *Classement des ERP soumis à la réglementation*

Article R 518. -

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, quel que soit leur type, classés en cinq (05) 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 : en dessous de 301 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ;
- 5ème catégorie : établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité de chaque type d'exploitation.

Article R 519. -

Les mesures de sécurité à y appliquer sont 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 520. -

La répartition en types d'établissements prévus à l'article R.518 du présent Code 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 peut 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.

Le groupement fait 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, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et proposer au représentant de l'État 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, fait l'objet d'une déclaration au représentant de l'État au niveau de la région qui impose, après avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications résultant de cette nouvelle situation.

Article R 521. -

Les locaux dépendant des établissements visés par le présent Code et soumis à une réglementation particulière restent assujettis à ladite réglementation en plus des dispositions du présent chapitre.

Paragraphe 3. - *Conditions d'application des prescriptions spécifiques aux ERP*

Article R 522. -

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 modificadons 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 concernées par ces modifications.

Article R 523. -

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 Gouverneur 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 à l'alinéa 2 du présent article.

Toutefois, si l'effectif du public est supérieur à trois mille (3.000) personnes, la commission supérieure de la protection civile est consultée.

Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

Paragraphe 4. - *De la délivrance de l'autorisation de construire des ERP*

Article R 524. -

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 R 525. -

La demande d'autorisation de construire des ERP est établie dans la forme prescrite pour les dossiers complexes.

Les documents joints à la demande comportent par ailleurs l'indication de toutes les conditions relatives à la sécurité 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 sont accompagnés d'une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs. Ils sont 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. Ils prévoient aussi les dispositions afférentes aux moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie.

Dans cette perspective, le règlement de sécurité peut imposer des indications propres à chaque type d'établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation sont conformes aux dispositions fixées par le présent Code, ou à défaut, par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

Article R 526. -

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 peut avoir lieu qu'après avis des services compétents en matière de protection civile.

Ces aménagements ne peuvent commencer qu'après approbation des plans définitifs 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 est présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Article R 527. -

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 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 (01) mois qui suit le dépôt du dossier complet, le demandeur peut commencer leur réalisation.

Paragraphe 5. - *Mesures d'exécution*

Article R 528. -

Le Gouverneur assure, sous sa responsabilité, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

Article R 529. -

Le Gouverneur peut, par arrêté pris après avis conforme de la commission régionale de protection civile :

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 530. -

Le Gouverneur fixe par arrêté les circonscriptions et les attributions des commissions auxiliaires de sécurité. Il peut notamment charger chacune d'elles :

1. 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 ;

2. d'examiner les questions soumises par les services de l'État au niveau du département, de la région ou les maires ;

3. d'étudier certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de la commission régionale.

Article R 531. -

Sur présentation d'une carte professionnelle qui leur est spécialement délivrée, les membres permanents de la commission supérieure de la protection civile ont accès à toute heure à chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission régionale et les membres de la commission auxiliaire ont accès aux établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une carte de commission spéciale délivrée à cet effet par le Gouverneur.

Article R 532. -

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 533. -

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception soit par la commission régionale chargée de la Protection civile ou des membres délégués, soit par la commission auxiliaire ayant procédé à l'étude des dossiers. La commission s'assure de la concordance des plans et de leur exécution.

Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

Article R 534. -

L'autorisation d'ouverture est donnée par le Gouverneur, après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

Article R 535. -

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le Gouverneur, 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 536. -

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 Gouverneur, soit s'il en existe, par les commissions auxiliaires de sécurité. Ces visites ont pour but notamment :

1. 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 ;

2. de suggérer les améliorations ou modificadon qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation et ;

3. d'étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptions qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Article R 537. -

Une visite de contrôle est effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujetti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de six (06) mois. À cet effet, le responsable de l'établissement notifie au Gouverneur, un (01) mois à l'avance, son intention de procéder à la réouverture.

Article R 538. -

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit (08) 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.

Article R 539. -

À l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal.

Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Ministre chargé de la Protection civile. Le Gouverneur notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables par voie administrative ou par tout moyen laissant trace.

Article R 540. -

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. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l'exploitation.

Paragraphe 6. - *Dispositions diverses*

Article R 541. -

Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent chapitre, est tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier à :

- 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.

Sous-section 2. - *Les immeubles de grande hauteur (I.G.H.)*

Paragraphe premier. - *Les dispositions générales*

Article R 542. -

Les dispositions relatives notamment à la sécurité, l'emplacement, la hauteur, le classement des immeubles de grande hauteur sont fixées par le présent Code ainsi que les lois et règlements relatifs aux règlements de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique et les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Article R 543. -

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.C : Immeubles à usage de commerces ;
- 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 peuvent contenir, en outre, certains autres établissements assujettis ou non aux dispositions du présent Code de l'Urbanisme.

Article R 544. -

Un arrêté portant règlement de sécurité est pris conjointement par les Ministres chargés de l'Intérieur, de l'Urbanisme et de l'Environnement après avis de la Commission technique interministérielle.

Cet arrêté fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur, les mesures d'application du présent Code qui pourraient être communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles.

Paragraphe 2. - *Emplacement conditions d'utilisation, principes de sécurité*

Article R 545. -

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à cinq (05) km au plus d'un centre principal des services publics des secours, de lutte contre l'incendie.

Cependant, le Maire ou le Ministre chargé de l'Urbanisme 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 de circulation, du type de centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources en eau du secteur.

Article R 546. -

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, en raison des dangers d'incendie et d'explosion qu'ils présentent, des installations classées.

Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des matières inflammables sous réserve des dérogations qui seront précisées par l'arreté interministériel.

Article R 547. -

Ne sont admis dans ces immeubles que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix (10) mètres carrés hors œuvre.

Toutefois, l'arrêté interministériel visé à l'alinéa 2 de l'article R.546 peut, moyennant l'application de mesures appropriées, autoriser des installations des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.

Article R 548. -

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur respecte les principes de sécurité ci-après :

1. 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 visé dans le Code de la Construction ;

2. l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux (02) escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de classe G.H.W, un arrêté interministériel des Ministres chargés de l'Urbanisme, de la Construction et de la Protection civile 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 conformément aux dispositions du Code de la Construction ;

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 549. -

Les compartiments ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas soixante-quinze (75) mètres et une surface au plus égale à 2.500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à mille deux cent cinquante (1.250) mètres carrés et trois (03) 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 degrés précisés aux dispositions du Code de la Construction.

Paragraphe 3. - *Obligations relatives à l'occupation*

Article R 550. -

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 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 abritant lesdits immeubles.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou Codivisionnaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Dans les deux cas, 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 551. -

Les propriétaires, leurs mandataires ou les suppléants sont tenus de faire procéder dès l'occupation des locaux, puis périodiquement, aux divers contrôles règlementaires prévus, par un organisme agréé par arrêté du Ministre chargé de l'Intérieur.

Article R 552. -

Un arrêté interministériel pris par les Ministres chargés de l'Urbanisme, de la Construction et de la Protection civile fixe les conditions dans lesquelles les occupants sont tenus de collaborer aux contrôles règlementaires.

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 553. -

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent Code, du Code de la Construction et des règlements de sécurité.

Ils doivent en outre s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement.

Paragraphe 4. - *Autorisations de construire relatives aux IGH*

Article R 554. -

Conformément aux dispositions du présent Code, l'autorisation de construire, l'autorisation d'aménager et de construire, tant pour la construction d'un immeuble de grande hauteur que pour tous les travaux à exécuter dans ces immeubles est délivrée par le Maire ou le Ministre chargé de l'Urbanisme selon les cas, après avis conforme des services compétents en matière de Protection civile.

Article R 555. -

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation, soit 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 l'autorisation de construire, sur avis conforme de la commission technique interministérielle pour les immeubles dont la hauteur définie dans les conditions indiquées à l'article R.566 du présent Code, est supérieure à cent (100) mètres, et dans les autres cas, sur avis des services compétents en matière de protection civile.

Article R 556. -

Toute modification de destination des locaux situés dans les immeubles de grande hauteur est préalablement autorisée par l'autorité compétente 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 557. -

Les documents fournis à l'appui de la demande de l'autorisation de construire, de l'autorisation d'aménager et de construire doivent indiquer avec précision des dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans délivrent 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 d'autorisation de construire ou d'autorisation d'aménager et de construire sont accompagnées d'une notice présentée selon un formulaire établi par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 558. -

L'exécution, dans les immeubles visés par le présent Code des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis à l'autorisation de construire ou d'autorisation d'aménager et de construire, ne peut avoir lieu qu'après autorisation du Gouverneur, donnée sur avis de la commission régionale de la protection civile.

Paragraphe 5. - *Mesures de Contrôle*

Article R 559. -

Les membres de la commission régionale de la protection civile peuvent être habilités par le Gouverneur 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.

À 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 (15) jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le gouverneur lui notifie les décisions prises.

Article R 560. -

De même, des membres de la commission régionale de la protection civile, désignés par le Gouverneur, peuvent avoir accès aux parties communes de tous les immeubles de grande hauteur.

Article R 561. -

Les immeubles visés par le présent chapitre sont inscrits sur une liste établie et tenue à jour par le Gouverneur.

Article R 562. -

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 563. -

Sur le registre de sécurité de l'immeuble sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

1. les diverses consignes établies en cas d'incendie ;

2. les dates de divers contrôles, ainsi que les observations auxquelles ils ont donné lieu ;

3. les dates des exercices de sécurité prévus au règlement de sécurité ;

4. le cas échéant, l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble ;

5. l'état des moyens mis à la disposition de ce personnel ;

6. le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du gouverneur. Il est présenté lors des contrôles administratifs décidés éventuellement par le gouverneur.

Le registre est, en outre, communiqué à tout fonctionnaire spécialement habilité par le Gouverneur.

Paragraphe 6. - *Dispositions diverses*

Article R 564. -

Le Gouverneur peut ordonner, par décision motivée, jusqu'à ce que le certificat de conformité ait été obtenu, la fermeture provisoire :

- des établissements recevant du public exploités dans les immeubles de grande hauteur lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions de l'autorisation délivrée ;
- des établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui lui ont été imposés.

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.

Un dossier d'exécution est présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Sous-section 3. - *Établissements à caractère industriel*

Article R 565. -

Les bâtiments à usage industriel ne peuvent être édifiés que dans les zones réservées à cet effet par les plans ou schémas d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Article R 566. -

Les parcelles pour être admises à recevoir un bâtiment industriel comportent :

1. une superficie minimale de cinq cent (500) mètres carrés pouvant contenir un quadrilatère de cent cinquante mètre (150) mètres carrés après retranchement des marges disolement ou de recul ;

2. une longueur de façade sur rue de vingt (20) mètres au moins.

La largeur des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond ne pourra être inférieure à cinq (05) mètres.

Article R 567. -

La distance entre deux (02) bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de cinq (05) mètres.

Entre deux (02) 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 dix (10) mètres.

Article R 568. -

La surface à construire au sol ne peut dépasser soixante pour cent (60 %) de la surface totale de la parcelle de terrain sur laquelle la construction est édifiée.

Article R 569. -

Les cheminées d'usine s'élèvent à dix (10) mètres au moins au-dessus des toitures voisines et dans un rayon de cent (100) mètres.

Article R 570. -

L'autorisation de construire est délivrée dans les formes prescrites par le présent Code, 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 :

a. un descriptif détaillé des travaux ;

b. 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 ;
- un dispositif de réduction des risques de catastrophes.

Article R 571. -

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, de l'Industrie et de la Protection civile, de l'Environnement et du Travail édicte, en tant que de besoin, les prescriptions particulières propres à certains types d'établissements à caractère industriel.

Sous-section 4. - *Installations classées*

Article R 572. -

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux installations classées prévues par le Code de l'Environnement notamment : les usines, ateliers, dépôts, chantiers, mines et carrières, les équipements sous pression de vapeur et de gaz 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 et l'environnement en général, soit des inconvénients pour la commodité du voisinage.

Article R 573. -

L'autorisation de construire délivrée dans les formes prescrites par le présent Code sur les installations classées est subordonnée à l'autorisation ou l'avis préalable des services des ministères en charge des Installations classées et de la Protection civile.

Article R 574. -

La demande et les documents joints à la demande d'autorisation de construire indiquent :

1. la nature de l'établissement et la classe dans laquelle il est rangé ;

2. une étude d'impact pour les établissements de la première classe visée par le Code de l'Environnement ;

3. un descriptif détaillé des travaux ;

4. une notice de sécurité ;

5. le mode et les conditions d'évacuation, d'utilisation et de traitement des résiduaires ainsi que les déchets ;

6. le tracé des égouts existants ;

7. la hauteur des cheminées ;

8. les moyens de secours contre les effets d'un éventuel sinistre ;

9. toutes dispositions prises pour satisfaire les mesures édictées par la réglementation en vigueur, concernant la demande d'autorisation de construire et son instruction.

Le demandeur présente un dossier d'exécution à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Section 5. - *Autorisation d'occupation privative de la voirie*

Article R 575. -

Dans le réseau non classé, l'autorisation d'occupation privative de la voirie est demandée par écrit et adressée au Maire 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.

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 peut, par délibération, conclure un accord avec le demandeur suivant un rapport du service de l'Urbanisme visé par les services en charge des Routes, de l'Assainissement et de l'Environnement.

Article R 576. -

Dans le réseau classé, les demandes d'autorisation privative de la voirie sont adressées au représentant de l'État dans le département.

Le service de l'Urbanisme conclu avec le requérant une convention d'occupation provisoire, après avis du service en charge de la gestion des Routes.

L'autorisation d'occupation privative de la voirie est assujettie à l'acquittement, à la charge du requérant, d'un droit de timbre dont le taux est fixé suivant un barème établi par arrêté conjoint des Ministres chargés des Finances, de l'Urbanisme et des Infrastructures.

L'autorisation d'occupation privative de la voirie dans le réseau classé est délivrée par le représentant de l'État dans le département.

Article R 577. -

La délibération visée à l'article R.576 du conseil municipal fait l'objet d'une approbation par le représentant de l'État.

L'autorisation d'occupation privative de la voirie 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'occupation privative de la voirie.

Chapitre III. - *Dispositions techniques applicables en présence d'un document d'urbanisme*

Article R 578. -

En présence d'un document d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu pour la délivrance de l'autorisation de construire, les règles issues du règlement de ce document s'appliquent.

Toutefois, certaines règles générales s'appliquent même en présence d'un document d'urbanisme en conformité aux dispositions de l'article L.6 du présent Code.

Il s'agit des règles relatives :

1. à l'évaluation environnementale ;

2. à la protection des sites et monuments historiques ainsi que les vestiges archéologiques ;

3. à la qualité architecturale des bâtiments ;

4. à un arrêté pris par le Ministre chargé de l'Urbanisme qui fixe les principes qui encadrent la qualité architecturale des bâtiments ;

5. à la salubrité ;

6. à la sécurité des bâtiments ;

7. au respect des emprises des voies publiques ;

8. à l'ordre public.

TITRE V. - *AUTORISATION DE DEMOLIR ET CERTIFICAT DE DEMOLITION*

Chapitre premier. - *Autorisation de démolir*

Article R 579. -

L'autorisation de démolir est exigée pour les personnes privées, les services publics et les concessionnaires de services publics de l'État, les collectivités territoriales, la structure intercommunale qui désirent procéder à la démolition d'une construction.

L'autorisation de démolir est délivrée par le Maire pour tout édifice non classé se trouvant sur son territoire ainsi que pour toute demande formulée par les personnes privées.

Toutefois pour l'État, les services publics, les concessionnaires de services publics, les monuments historiques classés, après déclassement par le Ministre chargé des Sites et Monuments historiques et les projets d'utilité publique, cette autorisation est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après en avoir informé les maires concernés.

Article R 580. -

Le dossier de demande d'autorisation de démolir comprend :

1. la demande signée par la personne qui entreprend la démolition ou par mandataire ;

2. le titre d'occupation ;

3. le plan de situation ;

4. le plan d'état des lieux ;

5. la note indiquant l'utilisation actuelle de la construction à démolir, sa surface et les motifs de la démolition ;

6. un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants ;

7. la quittance de quinze mille (15.000) F CFA ;

8. le timbre fiscal de dix mille (10.000) F CFA.

La demande d'autorisation de démolir précise également :

a) l'identité du ou des demandeurs ;

b) en cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;

c) la date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits ;

d) s'il y a lieu, les demandes d'autorisation et les déclarations dont le projet a déjà fait l'objet.

Toutefois, l'agent instructeur peut éventuellement demander des pièces complémentaires. Ces dernières, notamment plans, croquis, dessins, notes de calcul ou autres pièces techniques doivent être signées par leurs auteurs, avec l'indication de leur qualité et adresse.

Article R 581. -

Lorsque le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend, en outre :

a) une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée bien que l'intérêt de celui-ci du point de vue de l'histoire ou de l'art ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation ;

b) les photographies faisant apparaître l'ensemble des façades et toitures du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures ;

c) dans le cas d'une démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

Article R 582. -

Lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé.

Article R 583. -

Lorsque les travaux sont projetés dans un cœur de parc national, la demande comprend l'avis des services de l'Environnement.

Article R 584. -

Le dossier est déposé en sept (07) exemplaires auprès des services en charge de l'Urbanisme territorialement compétents.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service de l'urbanisme.

Article R 585. -

Le service instructeur saisit pour avis les services en charge du Cadastre, des Domaines et éventuellement de la protection civile.

Le chef de service peut requérir l'avis de tout autre service qu'il juge utile.

Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de saisine.

Article R 586. -

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de démolir est de :

1. vingt-huit (28) jours ouvrés pour les constructions dont la surface hors œuvre nette SHON est inférieure à 200 m² ;

2. quarante jours (40) ouvrés pour les constructions dont la SHON est au-delà de 200 m².

Dans le second cas visé à l'alinéa ci-dessus, l'instruction se fait comme en matière d'autorisation de construire pour les dossiers complexes.

Si le dossier en cours d'instruction fait l'objet d'observations, le service en charge de l'instruction en informe le demandeur, par écrit. Ce dernier dispose d'un délai de quinze (15) jours ouvrés pour fournir les pièces complémentaires. Dans cet intervalle, l'instruction du dossier est suspendue jusqu'à la production des éléments demandés.

Dans les cas où les pièces ou renseignements complémentaires demandés ne sont pas fournis dans les délais impartis, le service en charge de l'instruction rejette le dossier.

Toutefois, l'autorisation de démolir faisant suite à un arrêté de péril est délivrée suivant les procédures prévues dans le Code de la Construction.

Article R 587. -

À l'expiration des délais prévus à l'article R.586 du présent Code, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par écrit pour délivrer l'autorisation de démolir.

Si dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date de réception de la lettre visée à l'alinéa premier du présent article, aucune notification n'est intervenue, l'autorisation est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions techniques légales et réglementaires en matière de démolition, l'accusé de réception faisant foi.

Le requérant peut saisir la juridiction territorialement compétente aux fins de la délivrance de l'autorisation et de la signature des plans si sa demande était adressée au Ministre ou le représentant de l'Etat pour obtenir un certificat de non-opposition si sa demande était adressée au Maire. Dans ce dernier cas, le représentant de l'État territorialement compétent signe et délivre sous huitaine, ledit certificat qui tient lieu d'approbation.

Article R 588. -

Le certificat de non-opposition mentionné à l'alinéa 3 de l'article R.587 du présent Code est délivré par le représentant de l'État territorialement compétent au demandeur.

Il transmet une copie, à titre informatif, à tout service jugé utile, notamment :

- à la Direction en charge la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol ;
- au Maire de la commune concernée ;
- à l'entité en charge du contrôle des bâtiments ;
- au service de l'urbanisme en charge de l'instruction du dossier ;
- au service en charge de la Protection civile.

Chapitre II. - *Certificat de démolition*

Article R 589. -

Le constat de l'exécution des travaux ayant fait l'objet de l'autorisation de démolir s'effectue par le certificat de démolition délivré par le Maire ou le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les pièces et justificatifs à fournir obligatoirement pour l'obtention du certificat de démolition sont :

- la demande signée par la personne qui a entrepris la démolition ou par son mandataire ;
- l'extrait de plan du terrain ;
- le titre d'occupation ;
- l'arrêté d'autorisation de démolir.

TITRE VI. - *DU RETRAIT DES ACTES D'URBANISME*

Article R 590. -

Le bénéficiaire d'un acte d'urbanisme peut en demander le retrait à tout moment.

Les actes d'urbanisme peuvent être retirés avant l'expiration du délai de recours pour excès de pouvoir ou avant l'intervention de la décision juridictionnelle sur ce recours.

Toutefois, lorsqu'ils sont obtenus par fraude, ils peuvent être retirés à tout moment.

LIVRE VII. - *DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE ET SANCTIONS*

TITRE PREMIER. - *DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE*

Article R 591. -

Le propriétaire ou son mandataire dépose la déclaration attestant de la fin des travaux de construction dans un délai de trente (30) jours à compter de l'achèvement des travaux, au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier avec copie au représentant de l'Etat et au maire de la commune concernée pour information.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Le chef de service chargé de l'Urbanisme ayant instruit le dossier délivre le certificat de conformité au nom de l'autorité compétente si les travaux de construction sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation de construire.

Le dossier constitutif de la déclaration d'achèvement des travaux comprend :

- la demande adressée au chef de service ;
- l'arrêté portant autorisation de construire ;
- les plans autorisés ;
- les plans de recollement éventuellement ;
- la taxe d'urbanisme ;
- la déclaration de fin des travaux ;
- le timbre fiscale.

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.

À défaut de notification dans ce délai, le bénéficiaire saisit par écrit, l'autorité ayant accordé l'autorisation de construire. Une copie de cette lettre est adressée au Ministre chargé de l'Urbanisme.

La décision lui est notifiée dans le mois de cette saisine. À 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'État délivre une attestation valant certificat de conformité.

Article R 592. -

Le recollement peut être effectué lorsque la déclaration des travaux n'a pas été effectuée dans le délai de trente (30) jours prévus par le présent Code.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués en conformité avec les prescriptions de l'autorisation de construire, l'intéressé est avisé que le certificat de conformité ne pourra lui être accordé que si les modifications nécessaires ordonnées par l'autorité compétente sont effectuées.

TITRE II. - *SANCTIONS PENALES*

Article R 593. -

Tout manquement à l'obligation d'affichage d'un panneau visible de l'extérieur expose le contrevenant à une peine d'amende forfaitaire allant de dix millé (10 000) à vingt mille (20 000) francs CFA et d'une peine d'emprisonnement d'un (01) jour à un (01) mois ou de l'une de ces peines seulement, avant la reprise des travaux.

Article R 594. -

L'accès aux espaces verts urbains est interdit aux animaux en divagation ou non tenus en laisse. En cas de non-respect de cette disposition, le contrevenant est puni d'une peine d'amende de dix mille francs (10 000) à vingt mille francs (20 000) francs CFA et d'une peine d'emprisonnement d'un (01) jour à un (01) mois ou de l'une de ces peines seulement.

Article R 595. -

Seront punis d'une peine d'amende de dix mille francs (10 000) à vingt mille francs (20 000) francs CFA et d'une peine d'emprisonnement d'un (01) jour à un (1) mois ou de l'une de ces peines seulement, les contrevenants qui auront embarrassé l'emprise de la voie publique en y déposant ou y laissant sans autorisation préalable des matériaux ou des choses quelconques qui empêchent ou diminuent la liberté ou la sûreté de passage.

LIVRE VIII. - *DES DISPOSITIONS FINALES*

Article R 596. -

Le présent décret abroge toutes dispositions contraires, notamment le décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n° 2020-1463 du 10 juin 2020.

Article R 597. -

Le Ministre des Forces armées, le Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité publique, le Ministre de l'Energie, du Pétrole et des Mines, le Ministre de l'Economie, du Plan et de la Coopération, le Ministre des Finances et du Budget, le Ministre des Infrastructures et des Transports terrestres et aériens, le Ministre de l'Environnement et de la Transition écologique, le Ministre de l'Hydraulique et de l'Assainissement, le Ministre de la Communication, des Télécommunications et du Numérique, le Ministre de l'Industrie et du Commerce, le Ministre de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et de l'Aménagement des Territoires, le Ministre de la Santé et de l'Action sociale et le Ministre de l'Agriculture, de la Souveraineté alimentaire et de l'Elevage sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 17 juillet 2025.

Par le Président de la République

Bassirou Diomaye Diakhar FAYE

Le Premier Ministre

Ousmane SONKO

PARTIE NON OFFICIELLE

ANNONCES

(L'Administration n'entend nullement être responsable de la teneur des annonces ou avis publiés sous cette rubrique par les particuliers)

DECLARATION D'ASSOCIATION

Titre de l'Association : AMICALE DES AGENTS DE LA PRIMATURE (AMAP)

Siège social : Primature, au 10ème du Building Administratif Président Mamadou DIA - Dakar

Objet :

- unir les membres animés d'un même idéal et créer entre eux des liens d'entente et de solidarité ;

- contribuer à l'émancipation sociale et à la formation civique des agents ;

- faciliter la collaboration socio-professionnelle pour renforcer la formation des agents.

COMPOSITION DU BUREAU

Actuellement chargés de l'administration et de la direction de l'association

MM. Amadou Ibrahima DIALLO, *Président ;*

Alioune NDIAYE, *Secrétaire général ;*

Mme Codou Coumba MBAYE, *Trésorière générale.*

Récépissé de déclaration d'association n° 00200/GRD/BAG en date du 22 juillet 2025.

DECLARATION D'ASSOCIATION

Titre de l'Association : ASSOCIATION SENEGALAISE POUR LA CITOYENNETE ET L'ENGAGEMENT CIVIQUE

Siège social : Parcelles Assainies Unité 04, villa n° 249 - Guédiawaye

Objet :

- unir les membres animés d'un même idéal et créer entre eux des liens d'entente et de solidarité ;

- contribuer à l'amélioration du cadre de vie des quartiers ;

- promouvoir l'éducation, la formation, la santé et la citoyenneté.

COMPOSITION DU BUREAU

Actuellement chargés de l'administration et de la direction de l'association

MM. Ibrahima BA, *Président ;*

Moustapha Samba NDIAYE, *Secrétaire général ;*

Malick DIA, *Trésorier général.*

Récépissé de déclaration d'association n° 00210/GRD/BAG en date du 23 juillet 2025.

Récépissé de déclaration de création de l'Association n° 022220/ MISP/DGAT/DLPL/DAPA

Le Directeur général de l'Administration territoriale,

VU le Code des Obligations civiles et commerciales,

donne récépissé à Monsieur le Président

d'une déclaration en date du : 20 février 2023

faisant connaître la constitution d'une association ayant pour titre :

SOCIETE DE PHYSIQUE DU SENEGAL

(SPS)

dont le siège social est situé : villa n° 7996, Sicap Liberté 6 à Dakar

Décision prise le : 10 avril 2021

Pièces fournies :

Statuts

Procès-verbal

Liste des membres fondateurs

Composition du Bureau

Oumar KA ..... *Président* ;

Senghane MBODJ ..... *Secrétaire général* ;

Amadou DIAO ..... *Trésorier général.*

Dakar, le 14 mars 2025.

Récépissé de déclaration de création de l'Association n° 022392/ MISP/DGAT/DLPL/DAPA

Le Directeur général de l'Administration territoriale,

VU le Code des Obligations civiles et commerciales,

donne récépissé à Madame la Présidente

d'une déclaration en date du : 03 janvier 2025

faisant connaître la constitution d'une association ayant pour titre :

« JAMM HALLAM BI »
(PAIX DE L'ENVIRONNEMENT)

dont le siège social est situé : Chez la Présidente Fatou Antoinette Boury DIOUF, quartier Cité Ousmane NGOM à Thiès

Décision prise le : 18 mai 2024

Pièces fournies :

Statuts

Procès-verbal

Liste des membres fondateurs

Composition du Bureau

Fatou Antoinette Boury DIOUF..... *Présidente* ;

Saoudiatou Diallo KANE.....*Secrétaire générale* ;

Abdoul Aziz Coly DIOUF ..... *Trésorier général.*

Dakar, le 19 juin 2025.

Récépissé de déclaration de création de l'Association n° 022249/ MISP/DGAT/DLPL/DAPA

Le Directeur général de l'Administration territoriale,

VU le Code des Obligations civiles et commerciales,

donne récépissé à Madame la Présidente

d'une déclaration en date du : 26 juin 2024

faisant connaître la constitution d'une association ayant pour titre :

RESEAU DES FEMMES ELUES DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DU SENEGAL POUR LA PROMOTION DE LA BONNE GOUVERNANCE (REFECTES/PBG)

dont le siège social est situé : Chez Ousseynou GUEYE, Ouakam Gouye Sor à Dakar

Décision prise le : 1er octobre 2023

Pièces fournies :

Statuts

Procès-verbal

Liste des membres fondateurs

Ndèye Top GUEYE..... *Présidente* ;

Thioro GAYE .....*Secrétaire générale* ;

Yayi Bayam DIOUF ..... *Trésorière générale.*

Dakar, le 24 mars 2025.

Etude de Maître Momar GUEYE
Notaire
100, Rue Adanson x 195, Rue Abdoulaye FALL YARÉ
Nord - Île Saint-Louis (Sénégal)

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Titre Foncier n° 1198/SL, propriété de Monsieur Magatte MBAYE. 2-2

OFFICE NOTARIAL
Etude de Me Mory DIAKHATE
Rue Général de Gaulle x Rue de France Nord
B.P. : 615 - Saint-Louis (Sénégal)

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte de la copie originale du Titre Foncier n° 204/BS du livre foncier de BAS-SENEGAL, appartenant à Monsieur Amadou DIAGNE. 2-2

Etude de Mes Daniel Sédar SENGHOR
& Jean Paul SARR
notaires associés
13-15, rue Colbert x Félix Faure - DAKAR (Sénégal)

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Titre Foncier n° 3.014/DK, propriété de la Société dénommée « Appart-Hotel Plus » en abrégé « A.H.P ». 1-2

Etude de Me Cheikh A. Tidiane DIOUF
Avocat à la Cour
242, Rue Blaise DIAGNE, Nord - Saint-Louis
Email : cabinet.ct.diouf@hotmail.com

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Titre Foncier n° 1488/SL, appartient, à ce jour, exclusivement à Monsieur Amadou FALL, né le 14 janvier 1924 à Saint-Louis. 1-2

Etude de Me Ibrahima DIA
Avocat à la Cour
Castors rue Pharmacie El hadji Ibrahima NIASS,
1ère ruelle à droite (après 2 impasses) immeuble gris rouge
BP. : 14.411 - Dakar

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Titre Foncier n° 5.547/ GRD (ex. 27571/DG) reporté au livre foncier de Ngor Almadies sous le n° 8438/NGA, appartenant à Monsieur Cheikh Sadibou DIOP, ingénieur Electro-Technique à Dakar, né à Kelle le 05 juin 1953. 1-2

Etude de Maître Massokhna KANE
Avocat à la Cour
Sicap Mermoz 1ère porte, villa n° 7135
BP. : 1110 - DAKAR

AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Titre Foncier n° 1166/DG devenu le TF n° 3331/DK, appartenant à Madame Jatou Njie KAÏRA. 1-2

RUFISQUE - Imprimerie nationale DL n° 7799