

LOI N° 2024 – 27 DU 28 JUIN 2024
sur l'urbanisme en République du Bénin.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 21 juin 2024 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

LIVRE PREMIER
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE PREMIER
CADRE GÉNÉRAL

CHAPITRE PREMIER
DEFINITIONS

Article 1^{er}: Au sens de la présente loi, les termes ci-après se définissent comme suit :

- agglomération urbaine : établissement humain d'au moins dix mille (10.000) habitants, occupant un espace continu bâti et occupé par des habitations, des infrastructures, des bâtiments administratifs et des bâtiments affectés aux activités économiques et sociales ;
- aménagement urbain : ensemble des actes des collectivités publiques ou des établissements publics de coopération intercommunale qui vise dans le cadre de leurs compétences, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations de transformation de l'espace urbain et à en assurer leur harmonisation. Il consiste à organiser et structurer l'espace public en prenant en compte les besoins des différents acteurs, le cadre politique national et sous-régional, les contraintes techniques, environnementales et budgétaires.
- aménageur urbain :
 - tout urbaniste, architecte, géomètre-expert, ingénieur civil et tout spécialiste qui participe aux études de planification urbaine, d'aménagement urbain et à leur mise en œuvre ;
 - toute personne physique ou morale qui aménage un tissu urbain et qui vend, après achèvement, des immeubles issus de ce tissu urbain aménagé ;
- association urbaine d'habitat : association de propriétaires fonciers ayant pour objet la maîtrise d'ouvrage de travaux d'aménagement urbain, l'entretien et la gestion d'équipements ;

- autorisation d'urbanisme : autorisation délivrée par une autorité publique permettant à un demandeur de réaliser un projet soumis à des règles d'urbanisme ;
- berge : bord exhausé séparant, de part et d'autre d'un cours d'eau, le lit mineur du lit majeur, tant que le cours d'eau ne dépasse pas le débit à pleins bords ;
- certificat d'urbanisme : acte administratif qui précise, en fonction du motif de la demande, le caractère constructible d'un terrain ou la possibilité de réaliser une construction déterminée ;
- coefficient d'emprise au sol : rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme. Ce rapport indique la surface constructible d'un terrain. Fixé généralement par le règlement d'urbanisme de la zone, il est à prendre en compte pour les constructions neuves, extensions ou aménagements paysagers, notamment piscine, terrasse, hangar, garage, véranda. Il est obtenu en divisant la quantité de sol occupée par une construction par la taille de la parcelle qu'il occupe ;
- coefficient d'occupation du sol : surface de plancher constructible par mètre carré de terrain, pour une zone donnée d'un plan d'occupation des sols ;
- développement durable : stratégie qui intègre la dimension environnementale à celle du développement économique et social, dans la perspective de la satisfaction des besoins des générations actuelles sans compromettre celle des générations futures ;
- développement urbain : démarche qui vise le progrès qualitatif et quantitatif des établissements humains vers le statut de ville et qui repose sur des politiques et stratégies d'amélioration de la qualité de vie des populations ;
- document d'urbanisme : document de planification urbaine à valeur réglementaire, définissant les orientations fondamentales d'urbanisme d'une zone territoriale ;
- espaces réservés : terrains destinés à recevoir des opérations et des équipements d'intérêt général, qui font l'objet d'une protection ou d'une appropriation anticipée par l'Etat ou les collectivités territoriales ;
- enquête publique : opération ayant pour objet d'informer le public sur une opération d'urbanisme ou sur un projet, de le sensibiliser et, au besoin, de le faire participer, en recueillant ses observations et suggestions pour permettre à l'autorité compétente de disposer des éléments nécessaires pour prendre une décision ;
- environnement : ensemble des éléments naturels et artificiels ainsi que des facteurs économiques, sociaux et culturels qui influent sur les êtres vivants et que ceux-ci peuvent modifier ;
- espaces boisés : catégorie particulière d'espaces arborés urbains ou périurbains protégés et présentant un intérêt particulier ;
- espaces naturels et culturels sensibles : sites naturels, notamment les forêts, les prairies, les lits majeurs des fleuves, les cours d'eau, les lacs, les étangs et lagunes, les rives et berges, les eaux territoriales, les zones humides, les marais salants, les

mangroves et les sites culturels, notamment les lieux de mémoire, les patrimoines inscrits ou classés. Ces sites sont accessibles au public et bénéficient de mesures particulières de protection et d'aménagement ;

- établissement public d'aménagement : établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, chargé de réaliser ou de faire réaliser, pour leur propre compte ou pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou d'autres établissements publics, des opérations d'urbanisme ou des interventions foncières ;

- grille d'équipement : répertoire normatif des équipements et services collectifs à prévoir dans le cadre de l'élaboration des projets d'urbanisme et dont l'importance est fonction, entre autres, de la population d'accueil de la zone à aménager ou de la localité à desservir et de la qualité de vie recherchée ;

- lot : portion divisée d'un terrain ayant fait l'objet de lotissement ;

- lotissement : opération d'urbanisme visant la division d'un terrain nu d'un seul tenant en plus de deux (02) lots viabilisés, en vue de l'implantation de bâtiments destinés à l'habitation, à l'implantation des équipements communautaires, administratifs, commerciaux, industriels, artisanaux, touristiques et de loisirs et qui répond aux prescriptions du document d'urbanisme couvrant le périmètre à lotir, s'il en existe ;

- mobilité urbaine : ensemble des stratégies mises en œuvre pour faciliter les déplacements dans un espace urbain en utilisant un ou plusieurs modes de transport ;

- opération d'urbanisme : outil technique d'urbanisme opérationnel qui consiste à mettre en place les actions nécessaires à la réalisation d'un projet urbain. Il regroupe ainsi l'ensemble des actions conduites ayant pour objet la fourniture de terrains à bâtir, la construction de bâtiments ou le traitement de quartiers et d'immeubles existants ;

- opération d'aménagement urbain : action volontariste et sous contrôle public à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics, visant l'organisation et l'agencement d'une portion significative du territoire d'une ville. Elle définit un périmètre précis au préalable, ainsi qu'un programme de travaux et d'équipements publics accompagné d'un bilan financier ;

- opération d'aménagement concerté : opération conduite de manière concertée entre les différents acteurs fonciers, immobiliers, financiers et techniques, qu'ils soient publics ou privés et ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment en vue de la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, pour le compte d'un promoteur ou pour les céder ou les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ;

- opération de promotion immobilière : opération d'aménagement urbain conduite par des organismes spécialisés et agréés publics ou privés qui consiste à aménager des parcelles de terrain assainies et équipées de voies et de divers réseaux ou à

réaliser des constructions ou à réhabiliter des biens immobiliers, destinés à la vente ou à d'autres modes de cession ;

- opération de sauvegarde et de mise en valeur : opération d'aménagement urbain consistant à aménager un secteur sauvegardé en référence à un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

- paysage : vue d'ensemble du milieu naturel et artificiel d'un pays ou d'une région ;

- permis d'aménager : autorisation d'urbanisme qui permet au bénéficiaire de réaliser une opération d'aménagement urbain ;

- permis de construire : acte administratif par lequel l'autorité compétente de la commune autorise l'implantation d'une construction conformément aux prescriptions techniques et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme ;

- permis de démolir : acte administratif par lequel l'autorité compétente de la commune autorise la démolition d'un bâtiment ne correspondant plus aux besoins du propriétaire, ou menaçant ruine ou non conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

- plan d'alignement : plan de voirie qui précise la limite exacte entre les emprises que comporte une voie publique et les propriétés riveraines ;

- plan d'aménagement concerté : plan issu d'une opération d'aménagement concerté et déterminant le régime juridique d'une zone d'aménagement concerté ;

- plan d'aménagement urbain : plan issu d'une ou de plusieurs opérations d'urbanisme combinées ;

- plan de déplacements urbains : document définissant pour un périmètre de transport considéré, les principes d'organisation des transports de personnes, de biens, de la circulation et du stationnement ;

- plan de lotissement : plan issu d'une opération de lotissement ;

- plan de rénovation urbaine : plan issu d'une opération de rénovation urbaine ;

- plan de remembrement urbain : plan issu d'une opération de remembrement urbain ;

- plan de restauration immobilière : plan issu d'une opération de restauration immobilière ;

- plan de restructuration urbaine : plan issu d'une opération de restructuration urbaine ;

- plan de sauvegarde et de mise en valeur : plan issu d'une opération de sauvegarde et de mise en valeur, d'un secteur sauvegardé ;

- plan directeur d'urbanisme : document de planification urbaine et réglementaire qui indique la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, la localisation des activités les plus importantes, *φ*

notamment les équipements structurants, les services, les sites culturels y compris les sites archéologiques, les zones de sauvegarde, les monuments historiques à conserver ou à mettre en valeur, les orientations générales en matière d'extension ;

- préemption : prérogative conférée à une personne publique d'être préférée à l'occasion de l'aliénation volontaire et à titre onéreux d'un bien immobilier situé dans un périmètre prédéfini ;

- remembrement urbain : opération d'urbanisme qui consiste, dans un périmètre urbain donné, à regrouper des parcelles de terrain en vue de les rendre aptes à de nouveaux types de construction ;

- rénovation urbaine : opération d'urbanisme de reconstruction coordonnée d'un îlot ou d'un quartier qui se traduit par une substitution des éléments neufs aux éléments anciens ;

- réserve foncière : terrains acquis de façon anticipée dans un secteur où un parti d'aménagement a été défini, mais dont l'affectation et le programme d'utilisation demeurent imprécis dans le but d'éviter que leur utilisation immédiate ne compromette le programme de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements y ayant vocation ;

- restauration immobilière : opération d'urbanisme consistant à faire rénover, par leurs propriétaires, un ou plusieurs immeubles dégradés et d'améliorer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ;

- restructuration urbaine : opération d'urbanisme consistant à réorganiser et à équiper un tissu urbain habité, précaire et/ou vétuste, en vue de l'amélioration de l'habitat et de la mise en place des équipements collectifs ;

- schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : document de planification urbaine assurant une organisation de l'utilisation rationnelle de l'espace en orientant l'implantation des projets de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics, des agences de développement urbain et en œuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social ;

- secteur sauvegardé : périmètre présentant un caractère historique ou esthétique, ou exposé à des risques de catastrophes justifiant sa conservation, sa restauration ou sa mise en valeur ;

- servitudes : charges limitant le droit absolu de jouissance d'un bien immobilier ;

- servitudes d'utilité publique : charges administratives qui grèvent une propriété en raison de son emplacement ou de son élévation et qui sont établies par la loi ou en vertu de la loi dans un but d'intérêt général ;

- sursis à statuer : mesure de sauvegarde à caractère conservatoire, facultative et exceptionnelle, destinée à différer une autorisation portant sur un projet de nature à compromettre l'exécution d'une opération ou d'un document d'urbanisme en cours de réalisation ;

- terrain : espace de terre, considéré du point de vue de sa nature, de sa forme et de son état ;
- urbanisme : ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement ;
- zonage : opération consistant à diviser un territoire couvert par un plan d'urbanisme en zones ou secteurs affectés à des usages différents, et qui, sous réserve de mixité, tend à réunir les occupations et utilisations du sol, semblables et complémentaires, et à séparer celles dont le voisinage est dangereux ou incompatible ;
- zone d'aménagement concerté : zone foncière objet d'une opération d'aménagement concertée ;
- zone d'aménagement différé : zone du secteur urbain ou périurbain, à l'intérieur de laquelle est institué un droit de préemption au profit d'une personne publique ou d'une société d'économie mixte d'aménagement ;
- zone de montagne et de colline : ensemble de territoires dont les conditions naturelles à savoir : l'altitude, le relief, le climat, affectent les activités humaines qui s'y exercent et dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel.

CHAPITRE II OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Article 2 : La présente loi a pour objet d'organiser et de régir l'urbanisme en République du Bénin.

Elle détermine les règles d'occupation et d'utilisation de l'espace.

Elle fixe en outre, les compétences, les attributions et les pouvoirs des différents intervenants dans le domaine de l'urbanisme.

Article 3 : Le territoire national est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives.

Article 4 : Les règles d'urbanisme comprennent l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et cohérent des agglomérations urbaines.

Elles favorisent l'utilisation rationnelle des sols et leur mise en valeur durable.

Article 5 : Le classement d'un établissement humain en agglomération urbaine est prononcé par décret pris en Conseil des ministres. ✕

La délimitation du périmètre de l'agglomération urbaine est prescrite par les documents d'urbanisme. Elle s'opère sur la base des limites administratives des unités qui la constituent.

Article 6 : Les règles d'urbanisme sont mises en œuvre à travers des documents d'urbanisme, des opérations d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme.

Article 7 : Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

- aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers ;
- aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ;
- à l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées ;
- aux aménageurs urbains.

TITRE II CADRES INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

CHAPITRE PREMIER CADRE INSTITUTIONNEL

Article 8 : Le cadre institutionnel en matière d'urbanisme se compose :

- des organes de décision ;
- des organes consultatifs et d'instruction ;
- des organes d'exécution.

SECTION PREMIERE ORGANES DE DECISION

Article 9 : Les organes de décision sont les structures centrales, déconcentrées et décentralisées chargées de l'urbanisme, à savoir :

- l'Etat ;
- les préfetures ;
- les communes.

PARAGRAPHE PREMIER L'ETAT

Article 10 : L'Etat définit, notamment par le biais du ministère en charge de l'urbanisme, les politiques et les stratégies en matière d'urbanisme et assure la cohésion du territoire national. *d*

PARAGRAPHE 2 PREFECTURES

Article 11 : Les préfetures exercent les prérogatives qui leur sont dévolues par les lois et règlements relatifs à l'administration territoriale en matière d'urbanisme.

PARAGRAPHE 3 COMMUNES

Article 12 : Les communes exercent les prérogatives qui leur sont dévolues par les lois et règlements relatifs à l'administration territoriale en matière d'urbanisme. Les documents d'urbanisme intéressant les territoires de plusieurs communes ou portant sur le long terme sont élaborés de façon conjointe par les communes et l'Etat.

Article 13 : Les communes harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace en vue :

- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, de service et de transport répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources ;
- de gérer le sol de façon rationnelle ;
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie ;
- d'assurer la protection des milieux naturels, la préservation de la biodiversité ainsi que la sécurité et la salubrité publiques ;
- de promouvoir un accès équitable aux services entre les populations résidant dans les zones urbaines et celles résidant en milieu rural ;
- d'améliorer les conditions de déplacement des populations.

SECTION 2 ORGANES CONSULTATIFS ET D'INSTRUCTION

Article 14 : Les organes consultatifs qui appuient les organes de décision chargés de la définition, de la mise en œuvre et du suivi de la politique d'urbanisme sont :

- la commission nationale d'urbanisme ;
- la commission départementale d'urbanisme ;
- la commission communale d'urbanisme.

Les organes consultatifs instruisent les demandes d'utilisation du sol pour le compte des organes de décision de leur ressort. *d*

PARAGRAPHE PREMIER
COMMISSION NATIONALE D'URBANISME

Article 15 : La commission nationale d'urbanisme assiste l'organe de décision de l'Etat dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique nationale de l'urbanisme et de l'habitat.

Article 16 : Un décret pris en Conseil des ministres précise les cas dans lesquels l'avis de la commission nationale d'urbanisme est requis.

PARAGRAPHE 2
COMMISSION DEPARTEMENTALE D'URBANISME

Article 17 : La commission départementale d'urbanisme assiste le préfet pour les actions d'urbanisme et de construction au niveau départemental.

Article 18 : Un décret pris en Conseil des ministres précise les cas dans lesquels l'avis de la commission départementale d'urbanisme est requis.

PARAGRAPHE 3
COMMISSION COMMUNALE D'URBANISME

Article 19 : La commission communale d'urbanisme assiste l'autorité compétente de la commune pour les actions d'urbanisme au niveau communal.

Article 20 : Un décret pris en Conseil des ministres précise les cas dans lesquels l'avis de la commission communale d'urbanisme est requis.

Article 21 : L'organisation, la composition et le fonctionnement des structures consultatives visées à l'article 14 de la présente loi sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

SECTION 3
ORGANES D'EXECUTION

PARAGRAPHE PREMIER
ORGANE DE REFLEXION, D'ETUDES ET DE CONTROLE NATIONAL D'URBANISME

Article 22 : L'Etat met en place un organe de réflexion, d'études et de contrôle, au service de l'Etat et des communes, qui a pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques de développement urbain et de contribuer à la préparation des projets nationaux et communaux de développement urbain.

Cet organe veille à l'harmonisation des politiques publiques. 

PARAGRAPHE 2

AUTRES ORGANES DE REFLEXION, D'ETUDES ET DE CONTROLE EN MATIERE D'URBANISME

Article 23 : Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat, les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organes de réflexion, d'études et de contrôle.

PARAGRAPHE 3

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS D'AMENAGEMENT URBAIN

Article 24 : Les établissements publics d'aménagement urbain sont compétents pour réaliser ou pour faire réaliser toutes les opérations d'aménagement urbain prévues par la présente loi, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une commune ou d'un autre établissement public.

PARAGRAPHE 4

ASSOCIATION URBAINE D'HABITAT

Article 25 : Dans le cadre des opérations d'urbanisme, les propriétaires et présumés propriétaires de terrains peuvent se constituer en association urbaine d'habitat ayant pour objet la maîtrise d'ouvrage de travaux d'aménagement urbain, de viabilisation, de construction et/ou d'entretien des équipements socio-collectifs.

PARAGRAPHE 5

ORGANISMES CONSULAIRES

Article 26 : Dans le cadre des opérations d'urbanisme, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres interdépartementales des métiers peuvent, en accord avec la commune ou l'organisme promoteur, réaliser en qualité de maître d'ouvrage, toute forme d'équipement commercial ou artisanal répondant à des préoccupations économiques et sociales, au profit des commerçants ou des artisans en vue de leur installation ou de la reconversion de leurs activités.


CHAPITRE II

CADRE FINANCIER

SECTION 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 27 : L'Etat et les communes financent, seuls ou conjointement, l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

Article 28 : Les opérations d'urbanisme peuvent être financées par des personnes physiques ou des personnes morales de droit public ou de droit privé, qui assument toutes les dépenses relatives auxdites opérations. 

L'initiateur de l'opération présente à l'autorité compétente, une garantie financière attestant de sa capacité à conduire à terme les travaux de viabilisation.

Article 29 : Les documents d'urbanisme et les opérations d'urbanisme peuvent être financés suivant les modalités prévues aux articles 30, 31 et 32 de la présente loi.

Ce financement peut se faire par le biais :

- du partenariat avec des opérateurs privés ;
- du financement relatif à l'utilisation du sol.

SECTION 2 PARTENARIAT AVEC LES OPERATEURS PRIVES

Article 30 : La réalisation d'opérations d'urbanisme peut nécessiter le recours au financement avec des opérateurs privés.

Dans ce cadre, une convention entre l'Etat et/ou les communes et les opérateurs privés, fixe les modalités du partenariat conformément aux textes en vigueur.

SECTION 3 FINANCEMENT RELATIF A L'UTILISATION DU SOL

Article 31 : L'autorité qui délivre une autorisation d'urbanisme peut exiger du bénéficiaire de celle-ci, la réalisation ou le financement de tous travaux de viabilisation ou d'équipement nécessaires.

Article 32 : Un décret pris en Conseil des ministres précise les modalités de participation à la réalisation ou au financement des travaux découlant de l'utilisation du sol.

LIVRE II REGLES FONDAMENTALES D'URBANISME TITRE PREMIER PRINCIPES ET REGLES GENERAUX D'URBANISME CHAPITRE PREMIER PRINCIPES GENERAUX

Article 33 : Les dispositions applicables en matière d'urbanisme sont fondées sur les principes directeurs suivants :

- décentralisation des pouvoirs, compétences et attributions aux collectivités territoriales en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- application des règles fondamentales d'urbanisme telles que prévues par la présente loi, pour la gestion des actes d'urbanisme en l'absence ou non d'un plan d'urbanisme ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu. *cf*

Article 34 : L'urbanisme repose sur les principes suivants :

- l'occupation et l'utilisation rationnelles des sols ;
- l'amélioration constante du niveau d'équipements et de services urbains de base des quartiers ;
- le renforcement du cadre institutionnel et juridique de la production de la ville ;
- le renforcement des rôles et capacités des collectivités territoriales et des organisations de la société civile dans la gestion urbaine.

L'urbanisme repose sur les orientations stratégiques suivantes :

- les orientations nationales en matière d'aménagement du territoire ;
- les orientations nationales en matière d'environnement et de changement climatique.

CHAPITRE II REGLES GENERALES

Article 35 : Les règles qui gouvernent l'occupation et l'utilisation du sol sont notamment celles prescrites par :

- la législation et la réglementation sur l'hygiène publique ;
- la loi-cadre sur l'environnement ;
- les règles de sécurité publique ;
- le règlement national d'urbanisme ;
- les documents d'urbanisme régulièrement approuvés et rendus publics.

SECTION PREMIERE REGLES FONDAMENTALES D'URBANISME

Article 36 : Les aménagements urbains se font conformément aux documents d'urbanisme suivants :

- le plan directeur d'urbanisme ;
- le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 37 : Les autorités compétentes dotent, selon les besoins, les agglomérations d'un plan directeur d'urbanisme conforme au schéma directeur d'aménagement communal et au schéma national d'aménagement du territoire.

Article 38 : Les dispositions du plan directeur d'urbanisme sont compatibles avec celles du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, s'il en existe un.

Article 39 : Les zones d'aménagement urbain prévues par les plans directeurs d'urbanisme ou par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme font l'objet des opérations d'aménagement urbain suivants : *φ*

- l'opération d'aménagement concerté ;
- l'opération de promotion immobilière ;
- l'opération de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, l'aménagement paysager des terrains peut faire partie des opérations d'aménagement urbain.

Article 40 : Les opérations d'aménagement concerté et de promotion immobilière se font au moyen des opérations d'urbanisme visées à l'article 123 de la présente loi.

Les opérations s'exécutent au moyen de projets urbains qui aboutissent à l'édification de quartiers viabilisés, équipés et construits.

Article 41 : Les aménagements et les constructions de toute nature sont localisés en fonction des orientations du plan directeur d'urbanisme et le cas échéant, du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Article 42 : Dans un délai de cinq (05) ans à compter de l'adoption du plan directeur d'urbanisme, les propriétaires ou détenteurs, autres que l'Etat et les collectivités territoriales, assurent la mise en valeur des terrains.

Le défaut ou l'insuffisance de mise en valeur est constaté par arrêté du maire, après délibération du conseil communal de la commune concernée, sur proposition du Secrétaire exécutif de la mairie.


SECTION 2 REGLES FONDAMENTALES D'UTILISATION DU SOL

Article 43 : Le règlement national d'urbanisme fixe les prescriptions relatives à :

- la localisation et à la desserte des constructions ;
- l'implantation et aux volumes des constructions;
- l'aspect extérieur des constructions.

Les prescriptions du règlement national d'urbanisme sont applicables sur toute l'étendue du territoire en l'absence de documents d'urbanisme applicables et des règlements qui les accompagnent.

Le règlement national d'urbanisme est défini par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 44 : Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel, notamment d'inondation, d'érosion, d'éboulement, de même que les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la protection de la zone littorale. 

Sont impropres à l'habitation, les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves, notamment les pollutions industrielles et acoustiques.

Sont également impropres à l'habitation, les terrains exposés à un risque de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

Les zones dans lesquelles se trouvent ces terrains sont précisées dans les documents d'urbanisme ou à défaut, par arrêté communal ou communal.

Article 45 : Les terrains à bâtir sont desservis par des voies publiques ou privées permettant leur accès direct.

Article 46 : L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles est faite de manière à permettre à leurs occupants d'évacuer rapidement les lieux et de faciliter l'intervention des services de secours.

Article 47 : Les aspects extérieurs des constructions sont conformes aux règles d'harmonie, tant du point de vue des dimensions que du point de vue des couleurs ou revêtements.

Ils concourent à la création ou à la conservation de perspectives urbaines conformément au plan directeur d'urbanisme.

Article 48 : Sauf dispense prévue par les lois et règlements, aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelque dimension que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édiflée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions prévues au livre VI de la présente loi.

Article 49 : Sauf dispense prévue par les lois et règlements, les bâtiments, locaux et installations dont la construction ou la modification est soumise à l'obtention préalable d'un permis de construire ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'eau, d'égout, d'électricité, de téléphone que si leur construction ou leur modification a été régulièrement autorisée.

Article 50 : Les maires assurent la diffusion et l'application des règles fondamentales d'utilisation du sol, du règlement national d'urbanisme et des règlements d'urbanisme annexés aux plans directeurs d'urbanisme, en recourant à tous les moyens légaux nécessaires et en impliquant notamment les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines.

SECTION 3

REGLES FONDAMENTALES DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 51 : Les règles particulières applicables à la promotion immobilière sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des finances. *φ*

Article 52 : L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions du plan directeur d'urbanisme ou du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Un cahier des charges général opposable à tout promoteur immobilier est approuvé par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE II

RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX SECTEURS SAUVEGARDES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 53 : Les secteurs sauvegardés sont délimités dans les documents d'urbanisme, conformément aux textes législatifs et réglementaires spécifiques les régissant. Ils relèvent du domaine public de l'Etat ou des communes et peuvent faire l'objet de concession sous conditions.

Article 54 : Des secteurs sauvegardés peuvent être créés par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la culture.

Article 55 : Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions relatives au plan directeur d'urbanisme.

Article 56 : Les modalités de prescription, d'élaboration, d'instruction, d'adoption, de révision, de publication et de mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'environnement ou du ministre chargé du patrimoine culturel.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS

Article 57 : Le plan directeur d'urbanisme inscrit ou classe comme espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement à des fins de construction. *Q*

Article 58 : Les espaces verts, boisés ou non, relevant du domaine de l'Etat ou des communes sont aménagés et entretenus dans l'intérêt du public.

Article 59 : Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels.

Article 60 : Les modalités d'application des dispositions du présent chapitre sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'environnement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Article 61 : Constituent des espaces naturels et culturels sensibles :

- les biens, à titre religieux ou profane, désignés par l'Etat comme étant d'importance pour l'archéologie, la préhistoire, l'histoire, la littérature, l'art, l'anthropologie, l'anthologie ou la science ;
- les sites et monuments , les biens meubles et immeubles de l'époque coloniale, les types d'architecture de retour, les habitats d'architecture traditionnelle isolés ou groupés en voie de disparition, les cités lacustres ;
- les monuments naturels constitués par des formations ou groupes de formations physiques et biologiques ayant une valeur universelle exceptionnelle du point de vue esthétique ou scientifique ;
- les formations géologiques et biologiques, les aires ou zones délimitées constituant l'habitat d'espèces animales et végétales menacées, qui ont une valeur exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation ;
- les sites ou zones naturels délimités, ayant une valeur universelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle.

Article 62 : Les espaces cités à l'article 61 ci-dessus sont régis par les prescriptions de la présente loi et de la législation relative à la protection du patrimoine culturel et naturel.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU LITTORAL

Article 63 : Sont considérés comme des espaces remarquables et caractéristiques de la zone littorale, les sites ou paysages du patrimoine naturel et culturel de la zone littorale qui sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou qui présentent un intérêt écologique.

Article 64 : Dans la zone littorale, la limite du coefficient d'occupation des sols est fixée par décret pris en Conseil des ministres. *♣*

Article 65 : Les modalités d'aménagement des espaces visés à l'article 63 de la présente loi sont celles prescrites par la législation et la réglementation sur la zone littorale.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES DE MONTAGNE ET DE COLLINE

Article 66 : Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et pastorales des zones de montagne ou de colline sont préservées.

Cette préservation est maintenue même en cas d'extension de l'urbanisation en continuité.

Article 67 : Seules les constructions nouvelles nécessaires aux activités visées à l'article 66 de la présente loi ainsi que les équipements liés aux promenades pédestres sont autorisés.

Article 68 : L'adaptation, l'extension limitée, la réfection et, sous conditions, le changement de destination des constructions existantes, sont autorisés.

Sont également autorisés, les installations et équipements d'intérêt général compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article 69 : Les documents d'urbanisme délimitent les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquelles ils prévoient une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et de réseaux.

Article 70 : Les plans d'eau et leurs abords en territoire de montagne ou de colline font l'objet d'une législation et d'une réglementation particulières.

Article 71 : Les dispositions de la présente loi relatives aux zones de montagne ou de colline prévalent sur les documents d'urbanisme.

Article 72 : Les règles d'urbanisme et de mise en valeur des zones de montagne ou de colline sont édictées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'environnement.

Article 73 : Dans les zones de montagne ou de colline, la limite du coefficient d'occupation des sols est fixée par décret pris en Conseil des ministres. 

TITRE III AMENAGEURS URBAINS

Article 74 : Le présent titre énonce les attributions des aménageurs urbains visés à l'article 1^{er}.

Article 75 : L'urbaniste est le technicien spécialisé dans la planification et l'aménagement des établissements humains.

Il intervient dans :

- la prescription des règles d'organisation, d'aménagement et d'extension des agglomérations urbaines ;
- la conception des formes urbaines suivant les règles de commodité, d'esthétique et d'hygiène ;
- la conception des plans de déplacements urbains ;
- la répartition spatiale des fonctions urbaines, des infrastructures et équipements au sein des agglomérations urbaines.

A ce titre, l'urbaniste dirige l'élaboration des documents d'urbanisme, conçoit les plans d'aménagement urbain et assure la maîtrise d'œuvre urbaine.

Article 76 : L'architecte est responsable de la conception des édifices, de leur fonctionnalité, de leur esthétique, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Article 77 : Le géomètre-expert est le responsable du renseignement des cotes altimétriques et planimétriques des sites.


A ce titre, il assure le levé de l'état des lieux et exécute l'implantation des aménagements, des ouvrages et des édifices.

Article 78 : L'ingénieur civil est le responsable du dimensionnement et de la tenue des ouvrages architecturaux et urbains, notamment les réseaux de voirie, de drainage des eaux pluviales, d'assainissement des eaux usées, d'adduction en eau potable, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, de gaz et de fibre optique.

Article 79 : Le promoteur immobilier est l'intermédiaire qui réalise ou fait réaliser des opérations d'urbanisme au profit d'accédants à la propriété foncière et / ou immobilière.

Il réalise ou fait réaliser un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices.

Il procède ou fait procéder à l'exécution de tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 80 : Sauf dispositions contraires, les conditions d'exercice des professions d'urbaniste, d'architecte, de géomètre-expert, d'ingénieur civil et de promoteur immobilier sont définies par décret pris en Conseil des ministres. 

LIVRE III
DOCUMENTS D'URBANISME

Article 81 : Les documents d'urbanisme au sens de la présente loi sont :

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

TITRE PREMIER
SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
CHAPITRE PREMIER
OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU SCHEMA DIRECTEUR
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 82 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme détermine la destination générale des sols dans un périmètre urbain donné et localise les zones à urbaniser, les zones non urbanisables ou à protéger en raison de leur spécificité et les grands projets d'équipements et d'infrastructures.

Il présente pour une période de vingt-cinq (25) ans, les orientations fondamentales et les objectifs principaux de l'aménagement et du développement retenus, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de protection de l'environnement et de réduction des risques de catastrophes.

Article 83 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des communes et des organismes publics ou privés en matière de développement urbain durable dans le périmètre d'urbanisation considéré.

Article 84 : Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme sont établis pour des communes, parties ou ensemble de communes comprises dans des agglomérations ou pour des ensembles géographiques présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux et dont les perspectives d'évolution, de mise en valeur et de protection requièrent la définition d'orientations fondamentales et cohérentes d'aménagement urbain.

Article 85 : Sont couverts par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les communes à statut particulier et les territoires des communes qui leur sont limitrophes, dans les conditions définies par décret pris en Conseil des ministres.

Article 86 : La liste des communes ou groupements de communes dont le développement nécessite l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, est fixée par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la décentralisation. ✚

Article 87 : Le plan directeur d'urbanisme, les plans d'aménagement urbain et les projets d'équipement visant l'occupation de l'espace sont compatibles avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

CHAPITRE II

CONTENU DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 88 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est composé d'un rapport et de documents graphiques.

Article 89 : Le rapport du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme présente :

- l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique ainsi que les besoins en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports, d'équipements et de services du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- le choix d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu des perspectives du développement démographique et économique du territoire considéré, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus ;
- les orientations générales du programme d'aménagement et de développement urbain et le phasage de réalisation du programme d'aménagement retenu ;
- les conditions et servitudes relatives à l'utilisation du sol ;
- les considérations relatives au développement durable.

Article 90 : Les documents graphiques du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme font apparaître :

- la destination générale des sols ;
- la localisation des activités à forte nuisance ;
- la localisation des activités agro-pastorales ;
- les zones préférentielles d'extension de la communauté d'agglomérations ;
- la programmation des opérations d'extension de la communauté d'agglomérations ;
- les principaux paysages boisés à maintenir, à modifier ou à créer ;
- les périmètres des secteurs sauvegardés à créer et à préserver ;
- la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- l'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principaux réseaux et systèmes de transport ; t

- le tracé des réseaux primaires d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement ainsi que le système d'élimination des déchets.

Ces documents graphiques sont compatibles avec le système cartographique national.

CHAPITRE III

ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 91 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est élaboré sur l'initiative conjointe des communes intéressées qui peuvent se constituer en établissement public de coopération intercommunale selon les modalités prévues par les lois et règlements.

Article 92 : L'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est prescrite par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la décentralisation conformément à la délibération des organes compétents des communes concernées.

Article 93 : Les bureaux d'études d'urbanisme établis conformément à la réglementation en vigueur et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à élaborer des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

Article 94 : L'ensemble de la procédure d'élaboration, de suivi, d'approbation, de modification ou de révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est conduit conformément aux règles relatives à l'établissement public de coopération intercommunale ou à une convention que signent les communes concernées.


Article 95 : Le périmètre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Il recouvre la totalité du territoire couvert par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque celui-ci est créé.

Le projet de périmètre est établi et adopté conformément aux règles relatives à l'établissement public de coopération intercommunale.

Le projet de périmètre est approuvé par l'arrêté qui prescrit l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou par les délibérations des communes concernées.

CHAPITRE IV

ADOPTION, APPROBATION ET EFFETS DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 96 : Le conseil communal et l'établissement public de coopération intercommunal adoptent le projet de schéma directeur 

d'aménagement et d'urbanisme, après avis de la commission communale d'urbanisme.

Le projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est préalablement mis à la disposition du public de la commune concernée et des communes limitrophes, pendant un délai de trente (30) jours, pour recueillir les observations des populations.

Article 97 : Tout projet de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme élaboré à l'initiative des organes compétents en vertu de la présente loi, est approuvé en Conseil des ministres.

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Article 98 : L'Etat, les collectivités territoriales, les personnes morales de droit privé respectent les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé.

CHAPITRE V MODIFICATION ET REVISION DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article 99 : Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est modifié ou révisé dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

Article 100 : Un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme précise les procédures d'élaboration, d'approbation et de révision du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

TITRE II PLAN DIRECTEUR D'URBANISME CHAPITRE PREMIER OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Article 101 : Le plan directeur d'urbanisme comporte un programme d'aménagement et de développement qui traduit les orientations retenues en matière d'urbanisme et qui fixe pour une période de quinze (15) ans, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur une aire urbaine couvrant tout ou partie du territoire d'une commune.

Il délimite les zones urbaines et périurbaines en fixant, en fonction des circonstances locales, les règles générales d'utilisation des sols.

A ce titre, le plan directeur d'urbanisme :

- détermine par zone ou partie de zone, l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou de la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ; ϕ

- fixe pour chaque zone ou partie de zone, en fonction des particularités, les règles d'utilisation du sol et la nature des constructions autorisées ;
- fixe les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les carrefours et les embranchements ;
- détermine les zones de protection des sites touristiques et culturels ainsi que les monuments historiques, les secteurs sauvegardés, les sites naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur, de même que des zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités ;
- prévoit les actions et les opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour assurer le développement urbain, lutter contre l'insalubrité et réduire les risques de catastrophes ;
- détermine les espaces réservés aux équipements collectifs, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, conformément à la grille d'équipements en vigueur ;
- prescrit les différentes servitudes à respecter, dont l'inconstructibilité.

Article 102 : Les règles et servitudes définies par un plan directeur d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

CHAPITRE II CONTENU DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 103 : Le plan directeur d'urbanisme est composé :

- d'un rapport de présentation ;
- de documents graphiques ;
- d'un règlement d'urbanisme ;
- d'un contrat-programme.

Article 104 : Le rapport de présentation du plan directeur d'urbanisme comporte :

- le bilan de la situation physique, socio-économique et démographique de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution, notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements publics ;
- les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future ;
- la justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, du schéma


directeur d'aménagement communal et les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ;

- l'indication des superficies des différents types de zone ;
- la proposition des moyens de mise en œuvre du plan directeur d'urbanisme, notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée ;
- le plan des déplacements urbains définissant les principes de l'organisation des transports de personnes et de biens, de la circulation et du stationnement ;
- les considérations relatives au développement durable.

Article 105 : Les documents graphiques du plan directeur d'urbanisme font apparaître :

- le tracé et les emprises des voies à conserver, à modifier ou à créer ;
- les plans des réseaux existants et futurs relatifs à l'eau potable, à l'électricité, aux télécommunications, à l'assainissement et autres services ;
- le plan de déplacement urbain ;
- les espaces réservés aux ouvrages publics, aux installations d'accueil et d'hébergement d'intérêt général, aux espaces verts et à l'implantation des équipements ;
- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme ;
- les zones soumises à des servitudes d'utilité publique, notamment celles relatives aux réseaux et au domaine public ;
- les zones non constructibles pour cause de risque ou de nuisance ;
- les zones comprenant les ressources naturelles et les zones sensibles à préserver ;
- les zones comprenant les aires d'exploitation et de production ;
- les zones assujetties à une réglementation particulière, notamment les sites touristiques, culturels, archéologiques et les secteurs sauvegardés ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les périmètres d'intervention devant faire l'objet d'opérations d'urbanisme.

Article 106 : Le règlement d'urbanisme fixe les règles générales d'occupation des sols et les règles particulières à certaines zones, notamment les servitudes relatives au domaine public, aux sites touristiques et culturels et aux secteurs sauvegardés.

Article 107 : Le contrat-programme engage conjointement l'Etat et les communes concernées pour la mise en œuvre de certains investissements prioritaires dans ces communes. 

CHAPITRE III

INITIATIVE ET ELABORATION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 108 : Le plan directeur d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune concernée.

Article 109 : Le ministre chargé de l'urbanisme peut, nonobstant les dispositions de l'article 108 de la présente loi, prescrire par arrêté, l'élaboration du plan directeur d'urbanisme pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt général.

Article 110 : L'arrêté prescrivant l'élaboration du plan directeur d'urbanisme est publié au Journal officiel et par affichage pour une large information de la population.

Article 111 : Les bureaux d'études d'urbanisme exerçant conformément aux lois et règlements et les services techniques chargés de l'urbanisme sont habilités à élaborer des plans directeurs d'urbanisme.

CHAPITRE IV

ADOPTION, APPROBATION ET EFFETS DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 112 : Le conseil communal adopte le projet de plan directeur d'urbanisme, après avis de la commission communale d'urbanisme.

Le projet de plan directeur d'urbanisme est préalablement mis à la disposition du public de la commune concernée et des communes limitrophes, pendant un délai de trente (30) jours, pour recueillir les observations des populations.

Article 113 : Le projet de plan directeur d'urbanisme adopté est rendu public par le maire.

Article 114 : Le projet définitif du plan directeur d'urbanisme est approuvé en Conseil des ministres.


Article 115 : Tout citoyen a le droit de demander une copie du plan directeur d'urbanisme à ses frais tels que fixés par le conseil communal.

Article 116 : Le décret portant approbation du plan directeur d'urbanisme emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Le plan directeur d'urbanisme approuvé et rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussement des sols, pour la création des opérations d'urbanisme et l'implantation des équipements et infrastructures.

CHAPITRE V

MODIFICATION ET REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

Article 117 : La modification et la révision d'un plan directeur d'urbanisme s'effectue dans les mêmes conditions que son élaboration. 

Article 118 : Sur proposition du secrétaire exécutif de la mairie, le maire, par demande motivée adressée au ministre chargé de l'urbanisme, peut initier la mise en révision du plan directeur d'urbanisme.

Pendant la période de révision du plan directeur d'urbanisme, il est sursis à l'application de ses dispositions.

Article 119 : Un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme précise les procédures d'élaboration, d'approbation, de modification et de révision du plan directeur d'urbanisme.

TITRE III PLAN DE SECTEUR

Article 120 : Le plan de secteur comporte un programme d'aménagement et de développement qui traduit les orientations retenues en matière d'urbanisme et qui fixe pour une période de quinze (15) ans, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur une portion d'une aire urbaine considérée.

Il délimite les zones urbaines et/ou périurbaines en définissant, en fonction des circonstances locales, les règles générales d'utilisation des sols.


Le plan de secteur assure une meilleure maîtrise des spécificités de territoires sensibles aux plans socio-économique et environnemental ou en termes de grands projets d'infrastructures.

Article 121 : Le plan directeur d'urbanisme peut être composé de plusieurs plans de secteur permettant une meilleure représentation des différents documents graphiques par secteur.

Article 122 : L'initiative, le contenu et les procédures d'élaboration, d'adoption, d'approbation, de modification et de révision du plan de secteur sont les mêmes que celui du plan directeur d'urbanisme.

LIVRE IV OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

Article 123 : Les opérations d'urbanisme prévues par la présente loi sont :

- le lotissement ;
- la restructuration urbaine ;
- la rénovation urbaine ;
- la restauration immobilière ;
- le remembrement urbain. 

Les opérations d'urbanisme sont des actes techniques permettant de mettre en œuvre des projets urbains dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain.

Article 124 : Toute opération d'aménagement urbain approuvée est déclarée d'utilité publique.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

CHAPITRE PREMIER

INITIATIVE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Article 125 : Les opérations d'aménagement urbain sont initiées conformément aux prescriptions du plan directeur d'urbanisme et du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme des agglomérations urbaines concernées.

En l'absence de plan directeur d'urbanisme, les opérations d'aménagement urbain sont conformes au règlement national d'urbanisme.

Article 126 : La propriété foncière devant faire l'objet d'une opération d'aménagement dispose d'un titre foncier.

Toutefois, les procédures de confirmation de droits fonciers peuvent être conduites concomitamment aux fins de la délivrance du titre foncier sur le périmètre concerné ou les parcelles qui en sont issues.

Article 127 : Lorsque l'opération d'aménagement urbain est projetée par les collectivités territoriales, l'initiative est prise par leur organe délibérant.

Dans le cas où elle est projetée par le gouvernement, l'initiative est prise après consultation des conseils communaux concernés.


L'initiative d'une opération d'aménagement urbain par des personnes privées est possible sur des terrains munis de titre foncier.

CHAPITRE II

EXÉCUTION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Article 128 : La mission de levé d'état des lieux est conduite par un géomètre-expert exerçant conformément aux lois et règlements.

Elle peut également être conduite par les services techniques communaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques de l'Etat chargés de l'urbanisme qui sont territorialement compétents.

Article 129 : Les urbanistes exerçant conformément aux lois et règlements, les services techniques communaux ayant l'expertise nécessaire et les services techniques de l'Etat chargés de l'urbanisme sont habilités à effectuer les missions d'études de plan d'aménagement urbain. 

Article 130 : Les géomètres-experts exerçant conformément aux lois et règlements et les services techniques communaux ayant l'expertise nécessaire sont habilités à exécuter les missions d'implantation des plans d'aménagement urbain.

Article 131 : Les procédures d'autorisation et d'exécution des opérations d'aménagement urbain sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAN

CHAPITRE PREMIER

OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Article 132 : Le périmètre de toute zone d'aménagement concerté est délimité par :

- délibération du conseil communal lorsque la commune est dotée d'un schéma directeur et d'un plan directeur d'urbanisme approuvé ;
- le préfet du département lorsque la commune dispose seulement d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé ;
- le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé de la décentralisation, en l'absence de tout document d'urbanisme.

Article 133 : Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement concerté au moyen d'une ou plusieurs opérations d'urbanisme, conformément aux orientations du plan directeur d'urbanisme et du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, s'il en existe un.

Article 134 : La réalisation d'un plan d'aménagement concerté est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis d'aménager.

Le plan d'aménagement concerté, objet du permis d'aménager, est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

CHAPITRE II

OPERATION DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Article 135 : Les secteurs sauvegardés peuvent être créés par :

- arrêté communal, après avis des commissions départementales d'urbanisme ;
- décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et selon le cas, du ministre chargé de l'environnement ou du ministre chargé de la culture.

Article 136 : Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions relatives au plan directeur d'urbanisme.

Article 137 : A compter de la décision de création délimitant le secteur sauvegardé, toute opération ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumise à autorisation dans les formes et conditions spécifiques définies par la réglementation du permis de construire.

Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un sursis à statuer peut être prononcé pour tous les travaux de nature à compromettre ce plan.

LIVRE V AUTORISATIONS D'URBANISME

TITRE PREMIER PRINCIPES GENERAUX

Article 138 : Les autorisations d'urbanisme consacrent le respect *a priori* des règles en vigueur notamment en matière d'urbanisme, de construction, d'hygiène, d'environnement, d'habitat, de sécurité incendie et de risques de panique.

Article 139 : Sont notamment considérés comme autorisations d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de construire ;
- le permis de démolir.

TITRE II CERTIFICAT D'URBANISME

Article 140 : Le certificat d'urbanisme est délivré, soit par la commune, si celle-ci est dotée d'un plan directeur d'urbanisme régulièrement approuvé, soit au nom de l'Etat, par le ministre chargé de l'urbanisme.

Article 141 : Il existe deux types de certificats d'urbanisme : le certificat d'urbanisme informatif et le certificat d'urbanisme opérationnel.

Le certificat d'urbanisme informatif indique si le terrain peut être affecté à la construction, ainsi que les règles d'urbanisme applicables.

Le certificat d'urbanisme opérationnel indique, en plus des informations indiquées à l'alinéa 2 du présent article, si le terrain peut être affecté à la réalisation d'une opération spécifique, telle que décrite dans la demande. *d*

Article 142 : Les conditions et procédures de délivrance du certificat d'urbanisme sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 143 : L'attribution d'un certificat d'urbanisme positif a pour effet de conserver au bénéficiaire du demandeur et uniquement pour le terrain et le projet objet de la demande, l'applicabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa délivrance, et ce, pour toute la durée de validité du certificat, à l'exception des seules règles concernant la sécurité et la salubrité publiques.

Article 144 : Les conditions et procédures de délivrance du permis d'aménager sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE III PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 145 : Quiconque désire entreprendre une construction de quelque nature que ce soit, obtient au préalable, un permis de construire.


Article 146 : Le permis de construire est requis pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre, les surélévations ainsi que pour les travaux entraînant modification de la destination du bâtiment et de la distribution intérieure sur des points visés par les règlements sanitaires.

Article 147 : Les procédures de demande d'instruction et de délivrance du permis de construire sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE IV PERMIS DE DEMOLIR

Article 148 : L'obtention du permis de démolir est obligatoire, notamment dans les cas où :

- l'immeuble inscrit sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- l'ouvrage situé dans des zones de protection du patrimoine architectural ;
- l'ouvrage situé dans les zones à restaurer délimitées par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ;
- l'immeuble dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ;
- l'immeuble dont la démolition peut causer des nuisances au voisinage, à l'ordre et à la sécurité publics.

Article 149 : Les conditions et les procédures de délivrance du permis de démolir sont précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme. 

LIVRE VI
INFRACTIONS ET SANCTIONS

TITRE PREMIER
VIOLATION DES REGLES D'URBANISME

CHAPITRE PREMIER
INFRACTIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Article 150 : Les documents et projets d'urbanisme élaborés ou réalisés en violation des dispositions de la présente loi sont nuls et de nul effet.

La nullité est prononcée par l'autorité administrative supérieure à l'autorité compétente pour établir les documents ou, le cas échéant, les approuver.

Elle est prononcée par voie de justice, lorsque les documents et projets ont été régulièrement approuvés, sauf retrait effectué par l'autorité compétente de sa propre initiative.

Article 151 : Toute personne auteur d'altérations frauduleuses, de contrefaçon, d'utilisation à des fins frauduleuses des documents d'urbanisme, est passible de peines prévues aux dispositions de la présente loi, ou à défaut, du code pénal.

Article 152 : Toute personne, urbaniste, architecte, géomètre-expert, ingénieur génie civil, promoteur immobilier, technicien, entrepreneur coupable de violation du secret professionnel dans le cadre de la préparation des documents d'urbanisme pour le compte d'une collectivité publique est passible d'une sanction administrative conformément aux textes régissant la corporation concernée et le cas échéant, des peines prévues par la loi pénale.

CHAPITRE II
INFRACTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

Article 153 : Est puni d'une amende de deux millions (2.000.000) de francs CFA à vingt millions (20.000.000) de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de dix millions (10.000.000) de francs CFA à trente millions (30.000.000) de francs CFA et d'un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans quiconque :

- initie une opération d'urbanisme ou d'aménagement urbain sans autorisation préalable ou poursuit cette opération malgré une décision administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution de l'opération ;
- change de destination des réserves foncières prévues dans les plans d'aménagement urbain, en violation des dispositions légales en vigueur ;
- ne respecte pas la destination du zonage dans les opérations d'aménagement urbain ;
- ne respecte pas les prescriptions inscrites dans un certificat d'urbanisme ;
- morcelle des réserves foncières à des fins spéculatives. ↵

Article 154 : Est puni d'une amende d'un million (1.000.000) de francs CFA à dix millions (10.000.000) de francs CFA et, en cas de récidive, d'une amende de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à vingt millions (20.000.000) de francs CFA, tout lotisseur, sauf en vertu d'une dérogation, qui vend ou loue des terrains bâtis ou non, compris dans un aménagement urbain non autorisé ou non achevé.

Article 155 : L'opposition à l'inspection des travaux en cours ou achevés par les autorités compétentes est sanctionnée par une amende de trois cent mille (300.000) francs CFA par jour.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

CHAPITRE III INFRACTIONS RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 156 : Est puni d'une amende évaluée à dix (10) fois les frais d'étude au mètre carré de construction multipliés par la superficie totale des constructions mises en cause, quiconque réalise une construction sans permis de construire ou procède à une démolition sans permis de démolir.

Cette amende est assortie de l'arrêt des travaux.

Article 157 : Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) francs CFA par jour de travail supplémentaire, quiconque ne respecte pas la décision d'arrêt ou de suspension des travaux.

Article 158 : Est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA, quiconque n'affiche pas le permis de construire.

Cette amende est assortie de la suspension des travaux.

Article 159 : Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) francs CFA par jour de retard d'affichage, après le constat du défaut d'affichage, quiconque ne respecte pas le délai imparti pour se conformer à l'obligation d'affichage du permis de construire.

Article 160 : Est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA, quiconque n'implante pas de panneau de chantier.

Article 161 : Est puni d'une amende de deux cent mille (200.000) francs CFA par jour de retard, quiconque ne respecte pas le délai imparti pour la mise en conformité des ouvrages ou des travaux au permis de construire.

Article 162 : Est puni d'une amende d'un million (1.000.000) de francs CFA, quiconque ne respecte pas la note méthodologique de la démolition.

Article 163 : Est puni d'une amende de cent mille (100.000) francs CFA, quiconque réalise une construction sans recours au professionnel requis. *φ*

CHAPITRE IV INFRACTIONS RELATIVES AUX ZONES DE MONTAGNE ET DE COLLINE

Article 164 : Quiconque jette, déverse, délaisse ou écoule directement ou indirectement dans les cours d'eau, rivières ainsi que dans les plans d'eau à proximité des zones de montagne et de colline, des substances quelconques ayant porté atteinte à la vie des poissons, à leur alimentation ou à leur reproduction est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à cinq (5) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) francs CFA à cinquante millions (50.000.000) de francs CFA.

Article 165 : Quiconque coupe ou détruit de la végétation, quelle qu'elle soit, accrochée aux montagnes et collines est passible d'une amende de dix mille (10.000) francs CFA à cinquante mille (50.000) francs CFA.

Article 166 : Toute construction en matériaux définitifs dans les zones de montagne et de colline sans autorisation de construire est puni d'une amende de cinq cent mille (500.000) francs CFA à cinq millions (5.000.000) de francs CFA.

LIVRE VII DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 167 : Les documents d'urbanisme approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent de produire leurs effets et sont tenus à la disposition du public.

Article 168 : Les communes à statut particulier disposent d'un délai maximum de cinq (5) ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se doter d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'un plan directeur d'urbanisme approuvé.

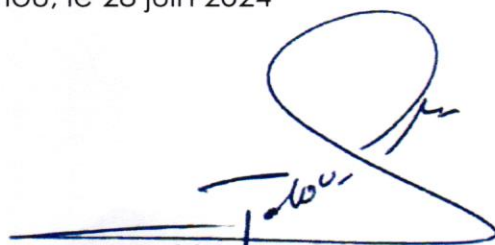
Article 169 : Dans les lois et règlements, les termes « plans d'urbanisme dans les zones agglomérées » et « plans d'alignement et de nivellement » sont remplacés par « plans directeurs d'urbanisme ».

Les termes « règles relatives à l'usage et à l'affectation des sols » et « plans de détail d'aménagement urbain et de lotissement » sont remplacés respectivement par « règles particulières d'utilisation du sol » et « opérations d'urbanisme ».

Article 170 : La présente loi sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 28 juin 2024

Par le Président de la République,
Chef de l'État, Chef du Gouvernement,


Patrice TALON.-

Le Garde des Sceaux, Ministre
de la Justice et de la Législation,



Yvon DETCHENOU

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports,
chargé du Développement durable,



José TONATO

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,



Raphaël Dossou AKOTEGNON

AMPLIATIONS : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – C.COM 2 – CES 2 – HAAC 2 – HCJ 2 – MCVT 2 – MJL 2 – MDGL 2 – AUTRES
MINISTERES 18 – SGG 4 – JORB 1.