

**DECRET N° 63 -192 DU 27 MARS 1963**  
**FIXANT LE CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT**  
(*J.O. n° 291 du 31.05.63, p. 1265*), modifié par décret n° 69-335 du 29 juillet 1969  
(*J.O. n° 658 du 09.08.69, p. 1744*)

**TITRE PREMIER**  
**De l'urbanisme et de l'habitat**

**CHAPITRE PREMIER**  
**Rôle du Ministère des travaux publics en matière d'urbanisme et d'habitat**

**SECTION PREMIERE**  
*Role*

**Article premier** - Le Ministre chargé des travaux publics et de la construction met en oeuvre la politique du Gouvernement en matière d'urbanisme, d'habitat et de construction, élabore les procédures et les techniques, conseille et coordonne à ces effets l'action des autres ministères.

**Art. 2** - Dans le cadre du plan d'aménagement national et en liaison avec les Ministres intéressés, le Ministre des travaux publics prend toutes dispositions qui permettent d'adapter la structure des agglomérations à l'évolution démographique technique, culturelle, économique et sociale :

- il fait établir les plans d'aménagement régionaux et en contrôle l'exécution ;
- il fait établir les plans d'urbanisme des communes et des groupements de communes et en contrôle l'exécution ;
- il élabore et applique les dispositions relatives aux lotissements et aux permis de construire;
- il prépare et met en oeuvre les moyens juridiques, administratifs et financiers d'une politique foncière, notamment en ce qui concerne le remembrement urbain et la rénovation des îlots ; il suscite la création ou participe à la mise en place des organismes nécessaires.

**Art. 3** - Le Ministre des travaux publics élabore une politique de l'habitation et des équipements collectifs tant urbains que ruraux ;

- il provoque ou prend, le cas échéant, toutes mesures tendant à stimuler l'effort de construction. Il anime et contrôle l'activité des organismes qui bénéficient à cet effet de l'aide de l'Etat ou des collectivités publiques, et fixe, si besoin est, les conditions de répartition des logements ;
- il propose toutes dispositions tendant à l'amélioration, l'entretien et la modernisation des logements urbains et ruraux, ainsi qu'à la bonne utilisation du patrimoine immobilier existant;
- il propose les programmes de constructions neuves. Il anime et contrôle l'exécution de ces programmes ;
- il provoque toutes mesures destinées à mettre des terrains correctement desservis à la disposition des constructions de logements. Il veille à la réalisation simultanée des logements et des équipements collectifs nécessaires.

**Art. 4** - Le Ministre des Travaux publics étudie toute mesure tendant à faire progresser les méthodes et les techniques du bâtiment et à améliorer la qualité de la construction dans les conditions économiques les plus favorables ;

- il fixe, en accord avec les Ministres intéressés, les règles relatives aux conditions techniques et fonctionnelles de construction ;
- il propose et applique la réglementation relative à l'activité des architectes et autres hommes de l'art, des ingénieurs et des entreprises du bâtiment, définit une politique de la main-d'oeuvre, de la formation professionnelle et de la qualification des entreprises du bâtiment, en liaison avec les Ministres intéressés.

**SECTION II**  
*Organisation des services*

**Art. 5** - Le service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat relevant du ministère des travaux publics est chargé de l'exécution pratique des attributions définies à la section I du présent décret.

Des arrêtés du Ministre des travaux désigneront les représentants du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat dans les différents chefs-lieux de province et de préfecture. Ils détermineront leurs attributions.

## *ORGANISMES CONSULTATIFS*

**Art. 6** - Un comité consultatif dit : « Comité national de l'urbanisme et de l'habitat » - est institué auprès du Ministre chargé des travaux publics et de la construction.

Ce comité peut être appelé à émettre son avis sur toutes les questions intéressant :

- la politique générale de l'urbanisme ;
- la politique générale de l'habitat.

Il est obligatoirement consulté sur les projets de plans d'urbanisme des villes de plus de cinquante mille habitants.

**Art. 7** - Le comité national de l'Urbanisme et de l'habitat est présidé par le Ministre des travaux publics ; il comprend :

- le Directeur général des travaux publics, de l'aéronautique et des transports ou son représentant ;
- le Directeur des ponts et chaussées et de la construction ou son représentant ;
- un représentant de la Présidence du Gouvernement ;
- un représentant du Ministre de l'Intérieur ;
- un représentant du Ministre d'Etat chargé de l'économie nationale ;
- un représentant du Ministre d'Etat chargé du reboisement et de la forêt malgache ;
- un représentant du Ministre de l'agriculture et du paysannat ;
- un représentant du Ministre de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports ;
- un représentant du Ministre de la Santé publique et de la population ;
- le commissaire général au plan ou son représentant ;
- un représentant du Secrétaire d'Etat à l'information et au tourisme ;
- le président du conseil de l'ordre des architectes ou son représentant ;
- le président de l'Ordre des ingénieurs conseils ou son représentant ;
- le président de la fédération des chambres de commerce ou son représentant ;
- un représentant des banques ;
- un urbaniste diplômé ;
- deux maires de communes urbaines ;
- les trois derniers membres sont désignés par arrêté du Ministre des travaux publics.

Le comité pourra, sur l'initiative de son président, appeler à siéger avec voix consultative, toute personne dont la présence lui paraîtra utile.

**Art. 8** - Une commission consultative dite « commission préfectorale d'urbanisme » est instituée dans chaque préfecture. Elle émet un avis sur les projets d'urbanisme et d'aménagement local, communal ou intercommunal, régional, intéressant la préfecture et que lui soumet soit le préfet, soit le représentant local du service de l'architecture.

La commission est obligatoirement consultée, sur les projets d'urbanisme des agglomérations de la préfecture.

**Art. 9** - La commission préfectorale d'urbanisme est présidée, par le préfet agissant comme représentant du Ministre des travaux publics.

Elle comprend :

- le chef d'arrondissement des ponts et chaussées ou son représentant ;
- le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat ;
- le chef du service de la santé publique ou son représentant,
- le chef du service des eaux et forêts ou son représentant,
- le chef du service de l'agriculture et du paysannat ou son représentant ;
- le chef du service de l'enseignement de la jeunesse et des sports ou son représentant ;
- le chef de la circonscription domaniale et foncière ou son représentant ;
- le maire de la commune intéressée ;
- un maire de commune urbaine ou un adjoint ;
- un maire de commune rurale ou un adjoint.

Les deux derniers membres sont désignés par arrêté du préfet.

La commission sur l'initiative, de son président, pourra appeler à siéger, avec voix consultative, tout chef d'un service ou toute personne dont la présence lui paraîtra utile.

Les rapporteurs auprès de la commission sont de droit, le représentant du service de l'architecture, de l'urbanisme, et de l'habitat qui a eu la charge de l'élaboration de l'étude, et l'homme de l'art qui a dressé le projet d'urbanisme.

Le secrétariat de la commission est assuré par le service des ponts et chaussées et de la construction du chef-lieu de la préfecture.

## TITRE II De l'urbanisme

### CHAPITRE PREMIER Les plans d'urbanisme

#### SECTION UNIQUE *Règles générales*

**Art. 10** - Le plan d'urbanisme directeur trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels. IL peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans d'urbanisme de détail portant sur certains secteurs ou quartiers.

Les plans sommaires d'urbanisme comportent la répartition du sol en zones suivant le mode d'utilisation.

Les plans d'urbanisme directeurs ou de détail s'appliquent soit à des communes, soit à des parties de communes, soit à des ensembles de communes, ou des parties de communes que réunissent des intérêts communs.

Lorsqu'ils s'appliquent à des ensembles de commune ou de parties de commune, ces ensembles sont constitués en groupements d'urbanisme dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

**Art. 11** - Conformément à l'article 2 de l'Ordonnance 60.167 du 3 octobre 1960, le plan d'urbanisme directeur comporte :

d'une part,

- la répartition du sol en zones suivant leur affectation ;
- le tracé des principales voies de grande circulation à conserver, à modifier ou à créer avec leur largeur et leurs caractéristiques ;
- les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- l'indication des espaces à maintenir ou à créer ;
- les avant-projets directeurs d'alimentation en eau et d'assainissement

d'autre part,

- un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol justifiées par le caractère de la région ou de l'agglomération ou les nécessités générales ou locales, ainsi que par les nécessités de la protection civile ou du fonctionnement des services publics.

Ces servitudes peuvent ; le cas échéant, comporter l'interdiction de construire.

Le règlement peut, dans certaines zones, interdire ou réglementer l'installation ou l'exploitation de nouveaux établissements industriels et l'extension des établissements existants.

Il contient l'indication de celles de ses dispositions auxquelles il peut être dérogé par le Ministre des travaux publics après avis de la commission préfectorale de l'urbanisme.

Le plan d'urbanisme directeur peut contenir l'indication des parties du territoire dans lesquelles seront établis des plans d'urbanisme de détail.

**Art. 12** - Le plan d'urbanisme de détail détermine, en fonction des nécessités propres aux secteurs ou quartiers intéressés :

- les modes particuliers d'utilisation du sol ;
- le tracé des voies principales ou secondaires à l'exclusion des voies ne devant servir qu'à la desserte des immeubles ;
- les emplacements réservés aux secteurs publics, aux installations d'intérêt général aux espaces libres et aux espaces verts ;
- les règles et servitudes de constructions justifiées par le caractère des lieux ou les nécessités du fonctionnement des services publics.

Il comprend :

- un avant projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier et du secteur intéressé ;
- s'il y a lieu d'ordre d'urgence des opérations prévues audit plan.

Il peut, le cas échéant, comporter les dispositions qui modifient celles du plan d'urbanisme directeur lorsque ces dispositions n'affectent que les secteurs ou quartiers considérés.

Le plan de détail peut déterminer les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise, que cela est nécessaire, en particulier pour les quartiers à rénover.

**Art. 13** - Les plans d'urbanisme directeurs ou de détail peuvent contenir l'indication :

- des périmètres à l'intérieur desquels les nécessités de l'urbanisation ou la rénovation exigent que l'implantation et le volume des constructions soient fixés sur la base d'un plan déterminé;
  - des périmètres à l'intérieur desquels un remembrement obligatoire peut être prescrit ;
  - des périmètres à l'intérieur desquels une association syndicale des propriétaires établira, préalablement à tous travaux, le plan masse qui devra être agréé par l'administration ;
  - des secteurs dans lesquels les collectivités publiques et établissements publics, seront autorisés à acquérir et à défaut d'accord amiable, à exproprier des immeubles en vue ;
- 1° de la construction d'ensembles immobiliers, à usage d'habitation avec leurs prolongements ou de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie ;
- 2° de l'aménagement progressif suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habitation ou à l'industrie.

**Art. 14** - Un groupement d'urbanisme peut être constitué entre plusieurs communes.

Le plan d'urbanisme directeur d'un groupement d'urbanisme tient lieu de plan d'urbanisme directeur pour les communes de ce groupement et notamment pour celles d'entre elles qui forment une agglomération urbaine. Toutefois, en considération de la nature de l'étude et des nécessités, d'aménagement propre notamment aux communes les plus importantes du groupement, des plans d'urbanisme directeur complémentaires pourront être établis pour ces communes.

**Art. 15** - Le plan sommaire d'urbanisme, le ou les périmètres à l'extérieur du ou desquels sont interdits les lotissements à usage d'habitation et les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation d'industries sont admises à l'intérieur du périmètre ou qui constitueront des équipements d'intérêt général.

Il fixe la règle et servitude relatives à l'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre, ainsi que les conditions dans lesquelles il peut y être abrogé.

**Art. 16** - Les possibilités maxima d'occupation du sol peuvent dans certains secteurs, d'un territoire faisant l'objet d'un plan d'urbanisme être fixée à l'aide de deux coefficients :

- a)- le coefficient d'emprise, qui est égal au rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la surface de la parcelle ;
- b)- le coefficient d'utilisation qui est défini, soit par le rapport de la surface cumulée des planchers, comptée hors d'œuvre à la surface de la parcelle, soit par le rapport du volume des bâtiments à la surface des parcelles.

**Art. 17** - Sont tenus d'avoir un plan d'urbanisme directeur :

- 1° les groupements d'urbanisme ;
  - 2° les communes de 10.000 habitants et au-dessus ;
  - 3° les communes qui ont subi des destructions importantes (inondations, cyclone etc...) ;
  - 4° les communes dans lesquelles l'établissement de ces plans se justifie soit par l'accroissement démographique, soit par le caractère pittoresque, artistique ou historique de ces lieux.
- Des plans sommaires d'urbanisme peuvent être établis dans les autres communes sur demande du conseil communal ou municipal.

**Art. 18** - Le groupement d'urbanisme est constitué par arrêté conjoint du Ministre des travaux publics et du Ministre de l'intérieur après avis des maires et des autorités administratives compétentes.

## CHAPITRE II Instructions des plans d'urbanisme

### SECTION PREMIERE I Généralités

**Art. 19** - Le Ministre des travaux publics décide l'établissement ou la révision des plans d'urbanisme par arrêté. Il en prononce dans les mêmes conditions la prise en considération après avis des conseils municipaux ou communaux intéressés.

Par délégation du Ministre des travaux publics, les préfets peuvent prononcer la prise en considération des plans sommaires d'urbanisme après avis de la commission préfectorale d'urbanisme.

**Art. 20** - Conformément à l'article 3 de l'Ordonnance 60.167, l'élaboration ou la révision d'un plan d'urbanisme est précédée d'une enquête monographique ouverte par arrêté du Ministre des travaux publics et

portée à la connaissance du public par affichage dans les agglomérations considérées et insertion au journal officiel.

Cette enquête est effectuée par le service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat ou par l'homme de l'art désigné dans l'arrêté. Les services publics, les représentants des collectivités publiques ou rurales sont tenus de mettre à la disposition de l'enquêteur tous les documents et renseignements nécessaires à l'élaboration du rapport d'enquête.

**Art. 21** - L'enquête établit un inventaire précis de l'état actuel du territoire à aménager.

**Art. 22** - Les plans d'urbanisme seront mis en élaboration immédiatement après établissement du rapport d'enquête soit par le service compétent, soit par les hommes de l'art désignés à cet effet.

Ils sont élaborés en liaison avec les maires et les services publics intéressés; ceux-ci expriment leurs programmes et leurs besoins ainsi que les dispositions techniques qu'ils proposent d'inscrire dans les plans.

## SECTION II

### *Plans d'urbanisme directeur et le détail*

**Art. 23** - Après élaboration, le plan d'urbanisme directeur ou de détail est présenté par le service responsable aux conseils municipaux ou communaux intéressés. Une délibération est prise à l'issue de cette présentation par les collectivités intéressées.

Si la délibération n'est prise dans un délai de un mois à compter de la présentation du plan elle est sensée être favorable.

**Art. 24** - Au vu de la délibération des collectivités intéressées, le Ministre des travaux publics prend un arrêté de prise en considération et de mise en enquête de commodo et incommodo du plan d'urbanisme.

Cette enquête est faite suivant les textes réglementaires en vigueur.

En application de l'Ordonnance 60.167 du 3 octobre 1960 sa durée peut en cas d'urgence être ramenée à quinze jours.

**Art. 25** - Le plan d'urbanisme directeur ou de détail est approuvé par décret pris en conseil des Ministres après avis de la commission préfectorale d'urbanisme qui aura pris connaissance des procès-verbaux de l'enquête de commodo et incommodo.

Les plans d'urbanisme directeurs des collectivités ou ensemble de collectivités de plus de 50.000 habitants, sont soumis, préalablement à leur approbation, pour avis au comité national d'urbanisme et d'habitat.

Conformément à l'article 8 de l'Ordonnance 60.167 du 3 octobre 1960 le décret d'approbation vaut déclaration d'utilité publique avec toutes les conséquences de droit pour toutes les opérations prévues au projet y compris les annexés d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

En cas d'urgence le plan d'urbanisme directeur peut être approuvé par parties.

Dans le même cas, le plan d'urbanisme de détail peut être approuvé quel que soit le stade de la procédure d'installation du plan d'urbanisme directeur qu'il complète.

## SECTION III

### *Plan sommaire d'urbanisme*

**Art. 26** - L'élaboration des plans sommaires sera poursuivie conformément aux stipulations des articles 19 à 21 ci-dessus.

Après avis du conseil communal, le préfet par délégation du Ministre des travaux publics prendra l'arrêté de prise en considération et de mise en enquête de commodo et incommodo du plan sommaire d'urbanisme.

Il sera approuvé par arrêté du Ministre des travaux publics après avis de la commission préfectorale d'urbanisme.

La déclaration éventuelle d'utilité publique des plans sommaires d'urbanisme sera prise par décret.

## SECTION IV

### *Révision des plans d'urbanisme*

**Art. 27** - La révision des plans d'urbanisme a lieu dans les formes prescrites ci-dessus pour leur établissement. Elle peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan d'urbanisme déjà approuvé.

Pendant la période de révision, le plan d'urbanisme demeure en vigueur, les mesures de sauvegarde seront appliquées en vue de la réalisation du plan d'urbanisme révisé.

Pendant la même période, le Ministre des travaux publics peut en dérogation aux dispositions du plan d'urbanisme en cours de révision, accorder des autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes à ces dispositions s'il estime que les travaux seront compatibles avec les dispositions du plan d'urbanisme révisé.

**Art. 28.** - Les modifications à un plan d'urbanisme déjà approuvé font l'objet d'une approbation qui est donnée dans la forme prévue pour l'approbation du plan d'urbanisme lui-même et par la même autorité.

Toutefois lorsque les modifications sont de faible importance n'entraînant aucune atteinte au droit de propriété, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête.

### CHAPITRE III Mesures de sauvegarde

#### SECTION PREMIERE

##### *Mesures de sauvegarde avant approbation du plan d'urbanisme*

**Art. 29** - En application de l'article 5 de l'Ordonnance n° 60.167 des mesures de sauvegarde sont applicables entre la date de la publication de l'arrêté suivant le cas, approuvant le plan d'urbanisme.

Cette période de sauvegarde ne pourra dépasser trois ans, faute de quoi, les restrictions imposées pour les transactions immobilières et les travaux privés et publics tomberont de plein droit. Une nouvelle procédure d'instruction du plan d'urbanisme ne pourra être ouverte qu'un an après l'expiration de cette période de trois ans.

**Art. 30** - En application de l'article 5 de l'Ordonnance n° 60.167 du 3 octobre 1960, pendant la période dite de sauvegarde instituée, toutes les transactions immobilières, les travaux privés et publics, dans les zones soumises à l'enquête, sont subordonnées à une autorisation préalable du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat du Ministre des travaux publics.

**Art. 31** - Dans le cas où une transaction immobilière ou des travaux est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, le Ministre des travaux publics ou par délégation le préfet intéressé, peut décider par un arrêté motivé, qu'il sera sursis à statuer sur la demande. Cet arrêté devra être notifié dans les 3 mois à compter du jour du dépôt de la demande auprès du représentant local du service de l'architecture de l'urbanisme et de l'habitat.

Pour les mêmes motifs, il pourra être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements classés. Ces dispositions sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

**Art. 32** - Pendant la période dite de sauvegarde, les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics pour lesquels il n'est normalement pas exigé le permis de construire, ne peuvent être entrepris sans autorisation du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Toutefois, des arrêtés concertés, du Ministre des travaux publics et des Ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui en raison de leur nature ou de leur faible importance sont exemptés de la déclaration prévue à l'alinéa précédent.

**Art. 33** - Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde doivent être motivées.

A dater de la parution de l'arrêté de prise en considération du plan d'urbanisme, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au plan.

**Art. 34** - En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder trois ans.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan d'urbanisme non encore approuvé, sauf si celui-ci a été pris en considération et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation des travaux ou de la transaction immobilière envisagée.

**Art. 35.** - Conformément à l'article 6 de l'ordonnance n° 60.167 du 3 octobre 1960 si aucune des dispositions du plan d'urbanisme approuvé n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent, sur la base du plan pris en considération, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction administrative. Il n'est éventuellement

tenu compte, pour la détermination du préjudice, que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis. Aucune indemnité ne peut être allouée pour refus d'autorisation de transaction immobilière.

**Art. 36** - Des décrets pris en conseil des Ministres, pourront fixer, pour certains territoires de communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme, et dont le plan n'est pas encore approuvé ou est en cours de révision, le coefficient d'emprise et le coefficient d'utilisation du sol qui seront applicables jusqu'à l'approbation du plan d'urbanisme.

## SECTION II

### *Mesures d'exécution des plans d'urbanisme*

**Art. 37** - Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé, que s'il est compatible avec ce plan.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le plan d'urbanisme, le représentant local habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat informe le service compétent du Ministère des travaux publics et l'appelle à émettre un avis.

**Art. 38** - Dans le cas où une construction doit être édifée sur une parcelle comprise dans les alignements d'une voie ou d'une place existante modifiée en application du plan d'urbanisme, le permis de construire est délivré conformément aux nouveaux alignements de cette voie ou de cette place.

Dans le cas où une construction doit être édifée sur un emplacement réservé, par un plan d'urbanisme approuvé, pour une voie ; un espace libre ou un service public, le permis de construire est refusé.

Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables lorsque la parcelle considérée n'est que partiellement atteinte et que la partie restante est impropre à recevoir une construction conforme aux prescriptions résultant des lois et règlements en vigueur.

**Art. 39** - En application de l'article 9 de l'ordonnance n° 60-167 du 3 octobre 1960 le propriétaire du terrain réservé défini à l'article ci-dessus pour demander à la collectivité ou à l'établissement public au profit duquel ce terrain a été réservé de procéder à l'acquisition dudit terrain avant l'expiration d'un délai de dix ans à dater de la décision du refus du permis de construire. Ce refus étant supposé notifié dans les délais réglementaires requis. A défaut d'accord amiable sur la vente, le terrain devra être exproprié dans les mêmes délais.

S'il n'a pas été procédé à l'achat ou à l'expropriation dans ledit délai, le propriétaire peut mettre l'administration ou la collectivité locale qui bénéficiera de la réserve, en demeure d'y procéder dans un délai de trois mois, faute de quoi, il reprend la libre disposition de son terrain.

**Art. 40** - Si une construction à usage d'habitation doit être édifée sur une parcelle que l'exécution du plan d'urbanisme rendrait riveraine d'une voie ou place à créer, le permis de construire ne peut être accordé que lorsque cette voie ou cette place a été aménagée conformément au projet de la collectivité intéressée au moins pour le tronçon compris entre la construction à édifier et une des voies publiques avoisinantes de manière que soit ménagé un accès à la construction. En cas d'inaction de la collectivité publique, les propriétaires intéressés peuvent exécuter à leurs frais les travaux d'aménagement de la voie.

**Art. 41** - Aucune dérogation aux coefficients d'utilisation de sol fixés en application des articles 16 et 36 ne pourra être accordée en dehors du cas prévu à l'article 42 ci-dessous, s'il n'est institué en contrepartie une servitude imposant une densité moindre sur un autre fonds, dans le même secteur.

Le demandeur doit préalablement obtenir à l'amiable l'accord du propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti sur l'institution par l'administration d'une servitude non aedificandi ou non altius tellendi sur ledit terrain, ainsi que l'agrément du représentant local habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Cet agrément ne peut être accordé que si les terrains entre lesquels se réalise la compensation prévue à l'alinéa précédent répondent à des conditions fixées par arrêté du Ministre des travaux publics.

L'acte authentique ou l'acte sous seing privé dûment légalisé et enregistré constatant l'accord des parties est passé sous la condition suspensive de l'octroi de la dérogation.

L'arrêté instituant la servitude sur le fonds grevé et l'arrêté de dérogation sont pris, simultanément par le Ministre des travaux publics par arrêtés séparés.

L'arrêté instituant la servitude est publié au bureau de la conservation de la propriété foncière par les soins du Ministre des travaux publics.

**Art. 42** - Lorsque le dépassement est nécessaire pour satisfaire soit à des prescriptions d'urbanisme, soit à un impératif d'ordre architectural, et à défaut d'accords prévus à l'article précédent, le propriétaire pourra être autorisé à dépasser le coefficient d'utilisation, s'il accepte de participer à un fonds de concours qui devra être ouvert par une collectivité publique pour la réalisation d'espaces libres ou plantés sur le territoire de la même

commune et dont le montant et les modalités seront déterminés par arrêté conjoint du Ministre des finances et du Ministre des travaux publics.

**Art. 43** - Dans les secteurs pour lesquels il aura été constaté par arrêté du Ministre des travaux publics publié au *Journal officiel*, que la surface de plancher comptée hors oeuvre, déjà construite, excède la capacité maximum de construction résultant du coefficient d'utilisation fixé en application des articles 16 ou 36 ci-dessus la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition, dans le même secteur, d'une surface de plancher comptée hors oeuvre au moins égale à celle dont la reconstruction est projetée.

A la demande du permis de construire doit être joint un plan d'ensemble, comportant l'indication des démolitions projetées.

La décision est prise par le préfet sur avis conforme du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Le permis de construire est accordé sous réserve de l'exécution des démolitions prévues au plan. Un arrêté du Ministre des travaux publics précisera la composition du dossier demandé.

En cas de dérogation, seules les dispositions de l'article 41 ci-dessus sont applicables.

**Art. 44** - Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol, de nature à modifier sensiblement l'état des lieux, ne peuvent être entrepris sans un visa du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 45** - Les autorisations de lotissements ne peuvent être accordées que si ces lotissements sont conformes au plan d'urbanisme.

**Art. 46** - L'autorisation prévue par les prescriptions concernant les établissements dangereux, insalubres et incommodes, pour l'ouverture des établissements classés ne peut être accordée que si les installations sont conformes au plan d'urbanisme.

**Art. 47** - Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics, et pour lequel il n'est pas exigé le permis de construire ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa du représentant local habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat constatant leur comptabilité avec le plan d'urbanisme.

La conception, le mode de financement et de gestion de gares routières et de marchés gares relèvent uniquement de la compétence du Ministre des travaux publics. Il pourra éventuellement demander le concours des collectivités et des sociétés d'Etat ou de tout autre organisme qu'il jugera utile.

**Art. 48** - Lorsque, pour les besoins du trafic aérien, l'autorité compétente décide l'extension ou la création d'aérodromes ou d'installations destinées à assurer la sécurité de la navigation aérienne, les terrains nécessaires s'ils n'ont pas été réservés à cette destination par le plan d'urbanisme peuvent être déclarés réservés par décret en conseil des Ministres, après enquête publique et dans les formes fixées par la procédure d'expropriation. Les dispositions des articles 38 et 39 sont dans ce cas applicables.

**Art. 49** - En vertu de l'article 31 de l'ordonnance n° 60.099 réglementant le domaine public, sont interdits aux propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et appartenant au domaine public :

1° l'accès direct sur les autoroutes ;

2° l'accès par circulation automobile sur les pistes pour cyclistes et sentiers touristiques.

### SECTION III

#### *Conservation et création d'espaces boisés*

**Art. 50** - Sans préjudice des dispositions légales en matière forestière tous les travaux susceptibles de compromettre le caractère boisé des terrains ou nature de bois, forêts ou parcs non soumis au régime forestier, enclos ou non attenants, ou non des habitations, sont, dans le périmètre désigné dans l'enquête monographique prévue à l'article 20 ci-dessus, soumis jusqu'à l'approbation du plan d'urbanisme à l'autorisation préalable du préfet après avis conforme du représentant du Ministre des travaux publics. La demande d'autorisation est déposée à la mairie.

A défaut d'accord ou de sursis à statuer notifié au propriétaire dans les formes et délais fixés à l'article 31 ci-dessus, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande.

**Art. 51** - Dans les bois, forêts et parcs non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui sont classés par le plan d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sont seuls autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés.

Si les bois, forêts et parcs classés comme espaces boisés à conserver sont immatriculés, leur classement est inscrit sur les titres fonciers correspondants, à la diligence du Ministre des travaux publics.

Dans le cas contraire, ce dernier doit en provoquer auprès du chef de la circonscription domaniale et foncière, l'immatriculation avec inscription de la charge résultant du classement.

**Art. 52** - Dans le cas où la sauvegarde ou le développement d'un bois, forêt ou parc classé par le plan d'urbanisme comme espaces boisés à conserver ou à développer nécessite des travaux de boisement, de reboisement ou la réalisation d'équipement, d'acquisition de ce bois, de la forêt ou du parc par voie d'expropriation à défaut d'accord amiable peut être déclaré d'utilité publique

**Art. 53** - Dans les bois, forêts et parcs non soumis au régime forestier qui sont classés comme espaces boisés à conserver par le plan d'urbanisme approuvé, les coupes et abattages d'arbre ne peuvent être effectués que dans les conditions définies aux articles 54 et 62 ci-après.

**Art. 54** - Dans les massifs d'une étendue égale ou supérieure à quatre hectares, le régime d'exploitation normale est réglementé par un arrêté préfectoral pris sur proposition conjointe de l'ingénieur des eaux et forêts et du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Ce règlement définit les coupes qui sont autorisées selon les formalités particulières. Toute autre coupe doit faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet après avis de l'ingénieur des eaux et forêts.

**Art. 55** - Les coupes rases doivent être suivies, dans un délai maximum de trois ans de travaux de reboisement à défaut de régénération naturelle.

**Art. 56** - Les demandes d'approbation de règlement d'exploitation dans les massifs d'une étendue égale ou supérieure à quatre hectares sont adressées par le propriétaire du fonds à l'ingénieur des eaux et forêts qui en délivre le récépissé. L'arrêté du préfet doit être notifié au demandeur dans un délai de six mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Faute d'une décision dans les délais prescrits, les règlements d'exploitation sont considérés comme approuvés ou les coupes autorisées.

Les demandes d'autorisation de coupes dans les massifs de mêmes étendues doivent indiquer la situation, la nature et la qualité des coupes. Elles sont adressées à l'ingénieur des eaux et forêts, qui en délivre le récépissé. La décision du préfet doit être notifiée aux demandeurs dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande.

**Art. 57** - La coupe autorisée pour une année et non effectuée peut, sans nouvelle autorisation être reportée à l'année suivante. L'autorisation peut aussi être donnée pour plusieurs années successives au cours desquelles le propriétaire aura latitude d'exploiter la coupe.

**Art. 58** - Aucune autorisation n'est nécessaire pour procéder à l'enlèvement des chablis et bois morts.

**Art. 59** - Dans les bois, forêts et parcs, de moins de quatre hectares tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie.

**Art. 60** - Les déclarations d'intention d'abattage d'arbres dans les espaces boisés de moins de quatre hectares sont transmises par le maire au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat dans les cinq jours de leur réception. Ces déclarations devront éventuellement indiquer l'urgence de l'opération.

**Art. 61** - Les abattages sont réputés autorisés si le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat ne fait pas opposition par lettre recommandée dans le délai de deux mois à dater du dépôt de la déclaration.

**Art. 62** - Dans les communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme et pour lesquelles ce document n'a pas encore été approuvé. Les coupes résultant soit d'un usage existant, soit d'un aménagement régulier pratiquées dans les massifs d'une étendue égale ou supérieure à quatre hectares sont considérées comme des travaux ne compromettant pas le caractère boisé des terrains sur lesquels, elles sont exécutées. Tous autres travaux, en particulier les coupes rases ou comportant abattage systématique des arbres dépassant 1 mètre de circonférence sur une surface supérieure au vingtième de celle du massif, sont soumis au régime de l'autorisation préalable.

**Art. 63** - Dans les bois, forêts et parcs non soumis au régime forestier d'une étendue égale ou supérieure à quatre hectares, les constructions immobilières sont considérées comme de nature à compromettre le caractère boisé des terrains en cause et la délivrance du permis de construire sur ces terrains est subordonnée à l'avis favorable de la commission préfectorale d'urbanisme.

#### SECTION IV

##### *Indemnisation des servitudes*

**Art. 64** - Conformément à l'article 10 de l'ordonnance n° 60.167 du 3 octobre 1960, n'ouvrent droit à aucune indemnité, les servitudes instituées par application de la législation de l'urbanisme, en matière de voirie, d'hygiène, d'esthétique ou pour d'autres objets, notamment l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la réparation des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la réparation des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur, des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain, cette indemnité à défaut d'accord amiable, est fixée par la juridiction administrative qui doit tenir compte de la plus value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'urbanisme.

#### SECTION V

##### *Sanction*

**Art. 65** - En vertu de l'article II de l'ordonnance n° 60.107 du 3 octobre 1960, les infractions à la réglementation relative aux plans d'urbanisme, objet du titre I du présent décret si elles ne sont pas réprimées déjà par les textes relatifs aux permis de construire, sont passibles d'une amende de 3.000 à 300.000 francs.

En cas de récidive, l'amende est de 15.000 francs à un 1.000.000 de francs.

**Art. 66** - Les techniciens et toutes autres personnes appelés à avoir communication des documents et des renseignements relatifs à la préparation des plans d'urbanisme sont tenus au secret professionnel.

### OPERATION D'URBANISME

#### SECTION PREMIERE

##### *Associations syndicales*

**Art. 67** - En vue de faciliter la réalisation de toute opération prévue à un plan d'urbanisme approuvé ou la réalisation de zones à urbaniser des associations syndicales des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres considérés, peuvent être constituées.

**Art. 68** - Les associations syndicales peuvent avoir pour objet :

- la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif notamment la création d'espaces libres, d'accès de stationnement et de tous autres ouvrages d'intérêt commun ;

- le remembrement des parcelles, notamment, en vue de la rénovation d'îlots urbains ;

- la participation financière de l'ensemble des propriétaires intéressés à des travaux d'aménagement ou d'équipement poursuivis par des collectivités publiques.

**Art. 69** - Le plan de remembrement est établi par l'association syndicale. Il est approuvé dans les formes prévues pour la déclaration d'utilité publique.

**Art. 70** - Lorsque à l'occasion d'une procédure de remembrement, il y aura lieu à transferts de propriété, la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sera appliquée.

**Art. 71** - Le plan de remembrement peut prévoir l'attribution de terrain en indivision en vue de la construction en copropriété ou en vue de la réalisation de tout ouvrage d'intérêt commun.

**Art. 72** - Le plan de remembrement indique la valeur des immeubles à remembrer et la répartition des charges entre associés.

Les contestations portant sur ces valeurs et sur cette répartition doivent être formulées au cours de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de remembrement. Elles sont réglées par la juridiction compétente en matière d'expropriation avant approbation du plan.

## TITRE III

### Du lotissement

**Art. 73** - Constituent un lotissement au sens du présent décret, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

Les ventes, donations de parts indivises, partages et généralement tous actes civils ou judiciaires ayant pour résultat le morcellement d'une propriété immatriculée ou d'une parcelle cadastrée bâtie ou non bâtie, sise dans un périmètre d'agglomération d'une commune de plus de 2.000 habitants doivent être autorisées par le service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Ne sont pas soumis à cette autorisation les contrats partant exclusivement mutation ou création de droits et parts indivises. Le conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription sur les titres fonciers de tous actes énumérés, au paragraphe 2 du présent article dans lequel ne sont pas mentionnés la date et le numéro de l'autorisation accordée.

#### SECTION PREMIERE

##### *Lotissements à usage d'habitation*

**Art. 75** - La création ou le développement de lotissements en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ou au commerce ainsi qu'à leurs annexes est subordonnée à une autorisation délivrée par le Ministre des travaux publics.

**Art. 76** - Le Ministre des travaux publics se prononce par arrêté motivé après avis du maire et du représentant local habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 77** - L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et du projet autorisé est déposé et mis à la disposition du public à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement.

**Art. 78** - L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation ou si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme approuvé de la commune.

Elle peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'il implique la réalisation par la commune, d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également, après avis de la commission préfectorale d'urbanisme, être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation, des prescriptions spéciales, si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

**Art. 79** - L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation ou si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme approuvé de la commune.

Elle peut être refusée ou n'être accordée que sans réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation, par la commune, d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également, après avis de la commission préfectorale d'urbanisme, être refusée ou n'être accordée que sans réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par la situation la ferme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetés, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

**Art. 80** - L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu :

- l'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie ; la distribution d'eau ; l'évacuation des eaux usées ; l'éclairage ; la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations. L'exécution des travaux par tranches peut être autorisée ;

- une participation du lotisseur aux dépens d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins de lotissements et rendus nécessaires par sa création. L'Etat peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques de terrains qu'il désigne.

L'affectation de certains emplacements ; suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à la mise en place d'équipement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation.

La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif. La suppression ou la modification des clauses du règlement prévu à l'article 94 ci-dessous fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement qui seraient contraires à son caractère.

**Art. 81** - L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés et poursuivis dans un délai que fixe ledit arrêté, et qui ne peut être supérieur à deux ans.

**Art. 82** - Conformément à l'article 13 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962, le préfet, le sous-préfet, le maire, le chef d'arrondissement des ponts et chaussées, ou leurs délégués, le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat, peuvent, à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

**Art. 83.**- La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après l'autorisation prévue à l'article 75 ci-dessus et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation.

Toutefois en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de constructions, le Ministre des travaux publics peut, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article autoriser la vente ou la location des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la voirie, sous réserve que le demandeur s'engage à terminer les travaux dans les conditions et délais fixés par l'arrêté d'autorisation.

**Art. 84** - Pour toute vente ou location de terrain bâti ou non bâti compris dans un lotissement, le Ministre des travaux publics délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le présent chapitre et l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation.

Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexe à cet acte, l'autre est adressé au bénéficiaire du lot.

La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité des bénéficiaires des lots, notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

**Art. 85** - Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 65.115 du 1er octobre 1962, les cahiers de charges des lotissements créés antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme peuvent, en vue de permettre d'y édifier des constructions conformes audit plan, être modifiés par arrêté du Ministre des travaux publics pris après l'enquête publique et avis de la commission préfectorale d'urbanisme et du conseil municipal. Notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation. Si les modifications au cahier des charges rendent nécessaires des travaux d'équipement, l'entrée en vigueur de ces modifications est subordonnée, à défaut de la prise en charge des travaux par la collectivité, à la création d'une association syndicale de propriétaires groupant les propriétaires des lots intéressés aux dits travaux conformément aux dispositions des articles 67 à 72 ci-dessus.

L'arrêté modificatif du cahier des charges est publié par les soins du Ministre des travaux publics au bureau de la conservation de la propriété foncière, avec adjudication, le cas échéant, de la condition de son entrée en vigueur.

## SECTION II

### *Lotissement à usage autre que l'habitation*

#### *A. Lotissements jardins*

**Art. 86** - Conformément à l'article 16 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962 est subordonnée à la délivrance d'une autorisation suivant les règles fixées aux articles 77 et 78 ci-dessus, la création ou le développement de lotissements jardins dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat.

Les articles 79 à 85 sont applicables à ces lotissements.

**Art. 87** - L'interdiction d'édifier les constructions visées à l'article 86 ci-dessus doit être rappelée de façon claire et en caractère apparent dans les affiches, tracts, annonces et tous moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location. De plus, cette interdiction doit faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des actes de vente ou de location signée par le ou les acquéreurs ou locataires successifs.

Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et en général sur tout acte souscrit par des bénéficiaires d'une promesse de vente ou de location.

**Art. 88** - Dans le cas où un plan d'urbanisme approuvé transforme en lotissement à usage d'habitation un lotissement jardin, les dispositions des articles 79 à 85 sont applicables.

#### *B. Lotissements à usage industriel*

**Art. 89** - Est subordonnée à la délivrance d'une autorisation suivant les règles fixées aux articles 77 et 78 ci-dessus, la création ou le développement de lotissements en vue de l'installation d'établissements industriels.

Les lotissements à usage industriel ne peuvent être autorisés que s'ils sont conformes aux dispositions des plans d'urbanisme approuvés ou, à défaut de tels plans, s'ils font l'objet d'un avis favorable de la commission préfectorale d'urbanisme.

Les articles 79 à 85 ci-dessus sont applicables à ces lotissements.

## **CHAPITRE II Instructions des demandes de lotissement**

**Art. 90.**- La demande d'autorisation de lotissement est adressée au maire de la localité dans lequel est situé le terrain à bâtir.

Elle est signée par le propriétaire dudit terrain ou par son mandataire.

Elle comporte un dossier, en 4 exemplaires, comprenant les documents indiqués à l'article 94 ou 95 ci-après, et éventuellement le cahier des charges prévu pour les ventes ou locations.

La demande d'autorisation est, soit adressée au maire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit déposée directement à la mairie, auquel cas le maire doit en délivrer immédiatement récépissé. Un des quatre exemplaires peut être adressé directement par le pétitionnaire, qui en avise le maire, au représentant local l'habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 91** - Le maire examine notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation de lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la circulation, les équipements publics, les services publics, et les finances communales.

Dans un délai de un mois à dater de sa réception, le maire transmet la demande avec son avis motivé, au représentant local habilité du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 92** - Le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'instruction technique du projet en liaison avec les services intéressés.

Il recueille les avis et accords nécessités éventuellement par l'application des dispositions législatives et réglementaires.

Il transmet ensuite au Ministre des travaux publics ses propositions.

Il propose éventuellement de faire application des dispositions de l'article 79 ci-dessus.

Dans le cas où il estime que le lotissement serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'urbanisme en cours d'établissement, il propose de surseoir à statuer.

**Art. 93** - Le Ministre fait procéder à l'instruction administrative et financière du projet de lotissement. Il fixe la participation aux dépenses d'exécution les équipements publics à demander au lotisseur.

Le Ministre consulte, s'il y a lieu la soumission préfectorale d'urbanisme. Il peut faire procéder s'il estime utile, à une enquête publique comme en matière d'expropriation.

La décision motivée du Ministre doit être notifiée au lotisseur dans un délai de quatre mois à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constaté par un récépissé ou par un avis de réception postal.

**Art. 94** - Le dossier de lotissement approuvé comporte :

1° Un plan de situation, ce plan est obligatoirement le plan d'immatriculation ou le plan cadastral si le terrain est immatriculé ou cadastré ;

2° Un certificat de situation juridique pour chacun des immeubles, délivré par le service des domaines;

3° Des plans faisant apparaître :

- les lots prévus ;
- les espaces libres, les espaces verts et les aires de stationnement ;
- la voirie, l'alimentation en eau et électricité, l'évacuation des eaux et matières usées, l'éclairage et tous ouvrages d'intérêt collectif avec leurs raccordements aux réseaux existants ou à créer ;

4° Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;

5° Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions, à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures ;

6° Les statuts de l'association syndicale constitués entre les acquéreurs de lots en vue de la gestion et l'entretien des voies, les espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ;

7° Les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

L'arrêté autorisant le lotissement fixe, en outre, toutes autres obligations mises à la charge du lotisseur, notamment en ce qui concerne sa participation aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création.

**Art. 95** - Par dérogation aux dispositions de l'article 94 ci-dessus délégation de signature de l'arrêté d'autorisation de lotissement pourra être donnée aux préfets dans le cas où l'exécution des travaux ne nécessitent pas d'équipements collectifs ou l'institution de servitude d'intérêt général.

Dans ce cas, le dossier pourra comporter seulement :

- un plan de situation de terrain à lotir qui doit être obligatoirement le plan d'immatriculation ou le plan cadastral si le terrain est immatriculé ou cadastré ;
- un certificat de situation juridique pour chacun des immeubles, délivré par le service des domaines ;
- un plan des lots prévus.

**Art. 96** - Un exemplaire du dossier de lotissement approuvé est adressé au lotisseur.

- un exemplaire est déposé à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public ;
- un exemplaire est déposé au service des ponts et chaussées ;
- un exemplaire est conservé au ministère des travaux publics ;
- une ampliation de l'arrêté autorisant le lotissement et un exemplaire du cahier des charges, s'il en existe un, sont joints à chacun de ces quatre exemplaires.

L'arrêté d'autorisation et le plan de situation sont publiés au bureau de la conservation foncière à la diligence du préfet aux frais du demandeur.

**Art. 97** - Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites aux dossiers du lotissement approuvé.

### CHAPITRE III Sanctions, divers

**Art. 98** - Conformément à l'article 17 de l'ordonnance n° 62-115 du 1er octobre 1962 en cas d'inobservation des dispositions du présent titre et des textes pris en son application, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou les constructions compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête de l'acquéreur ou du locataire et ce, sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

**Art. 99** - Les infractions à la réglementation relative aux constructions effectuées sur les lotissements sont constatées et poursuivies conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n° 62-115 du 1er octobre 1962.

**Art. 100** - Les propriétaires riverains de voies d'un lotissement dont le terrain n'est pas compris dans le périmètre du lotissement qui, à quelque date que ce soit, avant ou après le classement des voies dans le domaine public, veulent utiliser en totalité ou en partie les travaux d'aménagement effectués, supportent les mêmes charges que les membres de l'association syndicale.

Si ces propriétaires désirent lotir leur terrain, à quelque date que ce soit avant ou après le classement des voies dans le domaine public, et que le plan de leur futur lotissement comprenne une ou plusieurs voies aménagées en application du présent titre, ils doivent rembourser aux collectivités les dépenses afférentes à leur terrain.

Le projet de lotissement ne peut être approuvé qu'après remboursement de ces dépenses.

TITRE IV  
**Du permis de conduire**

CHAPITRE PREMIER  
**Champ d'application, instruction et  
délivrance du permis**

SECTION PREMIERE  
*Règles générales*

*A. Alignement*

**Art. 101** - Tout propriétaire qui se propose d'édifier une construction ou une clôture le long de la voie publique est tenu de demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au droit de sa propriété.

**Art. 102** - La demande d'alignement est adressée au maire de la commune intéressée.  
S'il s'agit d'une construction à implanter dans le périmètre l'agglomération à l'exception de celles à implanter sur les routes nationales et provinciales, le maire détermine sur le terrain dans un délai de vingt jours, à compter de la date de remise de la demande, la limite de la voie publique. Un procès-verbal de l'opération comportant un extrait du plan d'alignement est dressé en deux exemplaires dont un reste entre les mains de l'intéressé.

Le maire transmet la demande dans un délai de cinq jours :

1° Au service des ponts et chaussées s'il s'agit d'une construction à implanter en bordure d'une route nationale même si elle est prévue en rase campagne ;

2° A la préfecture s'il s'agit d'une construction à implanter en bordure d'une route provinciale ou locale même si elle est prévue en rase campagne.

Le service compétent désigné ci-dessus détermine sur le terrain dans un délai de trente jours la limite de la voie publique. Un procès-verbal de l'opération comportant un extrait du plan d'alignement est dressé en deux exemplaires dont un reste entre les mains de l'intéressé.

**Art. 103** - Si dans le délai d'un an, le propriétaire n'a pas usé de l'alignement qui lui a été donné, il sera dressé un procès-verbal de non utilisation et le propriétaire ne pourra construire, dès lors qu'en faisant une nouvelle demande d'alignement.

*B. Autorisation de construire*

**Art. 104** - Conformément à l'article 2 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962 quiconque désire entreprendre une construction dans une agglomération de plus de 2.000 habitants ou désignée par décret, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics, comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures, apportés aux constructions existantes, les reprises et réparations des gros oeuvres, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments et des sanitaires.

**Art. 105** - Des arrêtés conjoints du Ministre des travaux publics, et les Ministres intéressés déterminent la liste des constructions et des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, pourront être exemptés du permis de construire, à condition qu'ils ne soient pas soumis par ailleurs, à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales. Cette exemption pourra, notamment, s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de services publics.

Elle pourra également s'appliquer aux constructions provisoires et aux travaux urgents, de caractère strictement conservatoire définis par lesdits arrêtés.

**Art. 106** - Le permis de construire est délivré, au nom de l'Etat par le maire, après avis conforme du représentant du service de l'architecture de l'urbanisme et de l'habitat habilité à cet effet dans les formes, conditions et délais déterminés aux sections II et III ci-dessous.

## SECTION II

### *Formes, conditions et délais de l'instruction des demandes*

#### *A. Délivrance de permis de construire*

**Art. 107** - L'instruction du permis de construire porte sur :

1° La localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres, applicables, à l'emplacement considéré ainsi que des équipements publics et privés existants ou prévus ;

2° Le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique.

**Art. 108** - Le permis de construire fait l'objet d'une décision unique lorsqu'il concerne un ou deux bâtiments à usage principal d'habitation comportant au maximum deux logements.

**Art. 109** - Dans le cas où le demandeur sollicite le permis de construire pour un ou plusieurs bâtiments soit à usage principal l'habitation et emportant trois à deux cents logements, soit à un usage autre que l'habitation, il peut demander que l'administration se prononce d'accord sur les seuls points visés au 1° de l'article 107 ci-dessus.

Si la décision qui intervient est favorable, elle constitue un accord préalable ; le dossier est ensuite complété par le demandeur qui produit à cet effet les pièces nécessaires pour l'examen des points mentionnés au 2° de l'article 107 ci-dessus.

Si la production des pièces complémentaires intervient dans le délai de six mois à compter de délivrance de l'accord préalable définitif qui sera donné ne pourra remettre en cause ledit accord préalable.

L'administration saisie d'une demande d'accord préalable concernant un terrain déterminé peut rejeter non recevable une autre demande sur le même terrain tant qu'elle n'a pas statué.

Il en est de même pendant les six mois prévus à l'alinéa 3 ci-dessus.

**Art. 110** - Dans le cas où le demandeur sollicite le permis de construire soit pour un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation comportant au total plus de deux cents logements, soit par un ou plusieurs bâtiments à un usage autre que l'habitation, dont la réalisation doit s'accompagner d'un échelonnement des travaux, il doit obligatoirement détenir l'accord préalable.

La décision d'accord préalable fixe dans ce cas le délai avant l'expiration duquel l'accord définitif doit avoir été sollicité le cas échéant, par tranches de travaux, sur production, des plans d'exécution devant permettre l'examen des points prévus au 2° de l'article 107 ci-dessus.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article 109 ci-dessus sont applicables.

**Art. 111** - Sauf dans les cas énumérés ci-après, et aux articles 112 -alinéa 1), 119, 125 (alinéa 3) et 126 (alinéa 1) - la décision en matière de permis de construire est de la compétence du maire :

a) La décision en matière de permis de construire est de la compétence du préfet.

1° Pour les constructions édifiées pour le compte des collectivités secondaires de leurs établissements publics ou de concessionnaires de services publics relevant de ces collectivités ;

2° Pour la construction de locaux à usage industriel ou commercial, ou de locaux à usage de bureaux, dont la surface de plancher est comprise entre 500 mètres carrés et 1.000 mètres carrés.

b) La décision en matière de permis de construire est de la compétence du Ministre des travaux publics :

Pour les constructions de toute nature présentant un caractère d'urgence ou intéressant la défense nationale, ou pour la construction d'habitations présentant un caractère expérimental.

3° Pour la construction d'immeuble à usage principal d'habitation, groupé ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des équipements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisations, soit une division parcellaire ;

4° Pour la construction de locaux à usage industriel ou commercial ou de locaux à usage de bureaux, dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 mètres carrés ;

c) Dans les cas visés aux articles 109 et 110, la décision en matière d'accord préalable relève également des compétences fixées au présent article.

**Art. 112** - Lorsqu'en raison de la nature différente, des divers locaux d'une même construction plusieurs autorités sont compétentes en matière de permis de construire, le permis est délivré, pour la totalité de la construction, sauf délégation spéciale, par l'autorité hiérarchiquement supérieure.

Lorsque la délivrance du permis de construire est subordonnée à une dérogation, à un plan d'urbanisme ou à des dispositions réglementaires et que cette dérogation relève d'une autorité spécialement désignée, les règles de compétence en matière de permis de construire ne s'en trouvent pas modifiées.

**Art. 113** - La demande de permis de construire ou d'accord préalable est présentée dans les formes déterminées par arrêté du Ministre des travaux publics.  
Elle est signée par le propriétaire du terrain son mandataire le locataire qui justifie d'un titre l'habilitant à construire.

**Art. 114** - Dans tous les cas la demande est adressée au maire de la localité dans laquelle sont exécutés les travaux.

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

Le maire transmet dans un délai de vingt et un jours, la demande au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Il lui fait connaître ses observations et, le cas échéant, ses propositions.

**Art. 115** - Le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'examen de la demande et consulte les services d'autres administrations éventuellement intéressés par le projet.

Il recueille les accords, avis ou décisions de dérogations prévus par les lois et règlements en vigueur.

Il propose les réserves et les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Tous services ou autorités appelés à émettre un avis qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai de quinze jours à dater de la réception de la demande d'avis sont réputés être favorables, le délai est porté à un mois en ce qui concerne les commissions.

**Art. 116** - S'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegarde prévues aux articles 29 à 36 ci-dessus sur les plans d'urbanisme, le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat transmet le dossier au Ministre des travaux publics avec ses propositions et en informe immédiatement le maire et le demandeur.

Le Ministre des travaux publics a un délai de trois mois pour décider s'il doit être sursis à la demande.

Le Ministre des travaux publics a un délai de trois mois pour décider s'il doit être sursis à la demande.

**Art. 117** - Le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat formule un avis sur le projet instruit comme il est indiqué à l'article 115 et transmet cet avis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

**Art. 118** - Si l'avis du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat est conforme à celui du maire, ce dernier notifie la décision avant l'expiration d'un délai de quarante cinq jours à compter de la date du dépôt de la demande.

Copie de cette décision est adressée au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Lorsque le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat est tenu pour l'instruction de la demande de consulter des services administratifs ou techniques relevant des Ministres autres que le Ministre des travaux publics, le délai fixé à l'alinéa précédent est porté à deux ou trois mois, suivant qu'il est nécessaire de consulter les services dépendant d'une ou de plusieurs administrations.

Le délai est porté :

A trois mois : lorsqu'il y a lieu de consulter la commission préfectorale d'urbanisme ou toute autre commission, lorsque par application de l'article 119 ci-dessous, le dossier est transmis au Ministre des travaux publics pour décision.

A quatre mois : lorsqu'il y a lieu de procéder à une enquête « le commodo et incommodo ». Lorsque le délai d'examen sera supérieur à quarante cinq jours le représentant du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat en informera le demandeur par l'intermédiaire du maire.

**Art. 119** - Si l'avis du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat, n'est pas conforme à celui du Maire, ce dernier transmet le dossier pour décision au Ministre des travaux publics, par l'intermédiaire du préfet et en informe immédiatement le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat et le demandeur.

**Art. 120** - Dans le cas où la délivrance du permis de construire est réservée au préfet ou au Ministre des travaux publics, les articles 114 à 117 ci-dessus sont applicables.  
Le délai d'instruction de la demande est de trois mois à compter du dépôt de celle-ci en mairie.

**Art. 121**- Lorsque la demande de permis de construire a pour objet la construction d'immeubles d'habitation dans les conditions définies à l'article 144 ci-dessous, l'arrêté de permis de construire contient l'indication expresse des obligations mises à la charge de constructeur.

**Art. 122** - Si la décision de l'autorité compétente comporte rejet total ou partiel de la demande, ou si elle est assortie de conditions ou de réserves, elle doit être motivée.

**Art. 123** - Lorsqu'un accord préalable a été délivré, le demandeur dépose en mairie les pièces complémentaires destinées à obtenir l'accord définitif, selon la procédure prévue aux articles 109 et 110 ci-dessus, et avise le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat de ce dépôt. La mairie accuse réception des pièces au demandeur et les transmet au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 124** - Le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat procède à l'examen de pièces sans qu'il lui soit nécessaire de requérir à nouveau l'avis des services commissions et autorités précédemment consultés sur le projet.

**Art. 125** - Le représentant du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat fait partie de son avis à l'autorité compétente en matière de permis de construire, dans un délai telle que la décision puisse intervenir dans les trente jours suivant le dépôt des pièces en mairie.

L'autorité compétente peut, par arrêté donner délégation permanente ou spéciale au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat pour prendre cette décision.

Si le maire estime ne pouvoir se conformer à l'avis du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat, notamment si les conditions de l'accord préalable n'ont pas été respectées, il transmet le dossier au Ministre des travaux publics par l'intermédiaire du préfet pour décision.

**Art. 126** - Faute par le maire, d'avoir notifié sa décision en matière de permis de construire, d'accord préalable ou d'accord définitif dans les délais prévus aux articles 118 et 125 sauf s'il est fait application de l'article 116, le demandeur saisit l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  
La décision à intervenir doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  
L'absence de décision dans le délai d'un mois vaut accord tacite.

**Art. 127** - Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Ces délais peuvent être prorogés sans instruction nouvelle du dossier s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué par façon défavorable à son égard.

**Art. 128** - Des arrêtés du Ministre des travaux publics peuvent confier à titre temporaire, à des fonctionnaires d'autres ministères, l'instruction des demandes de permis de construire et le certificat de conformité concernant certaines constructions, notamment lorsque celles-ci sont financées ou subventionnées par lesdits ministres.

#### *B. Délivrance du certificat de conformité*

**Art. 129** - Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux le bénéficiaire des travaux dépose à la mairie une déclaration attestant cet achèvement, établie dans les formes déterminées par arrêté du Ministre des travaux publics.

Il reçoit récépissé de cette déclaration.

Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le concours d'un architecte, il est procédé au recollement des travaux. Ce recollement a pour but de vérifier si les constructions satisfont aux conditions imposées par les règlements en vigueur que par le permis de construire.

Dans le cas où les travaux ont été dirigés par un architecte soient exécutés sous le contrôle d'un fonctionnaire public, ceux-ci certifiant la conformité de travaux.

La déclaration est transmise au représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat, qui s'assure de la conformité des travaux avec les dispositions du permis de construire.

Un recollement des travaux peut être effectué d'office, notamment lorsque la déclaration n'a pas été effectuée à la mairie dans le délai de trente jours imparti au premier alinéa du présent article ou lorsque le délai d'exécution prévu au permis de construire est dépassé.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués dans les conditions réglementaires ou que les travaux d'aménagement mis à la charge de la construction n'ont pas été réalisés, l'intéressé est avisé par le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat que le certificat de conformité ne pourra lui être accordé. Cet avis rappelle les sanctions encourues.

**Art. 130** - Dans le cas d'immeubles d'habitation édifiés dans les conditions définies à l'article 144 ci-après, le certificat de conformité n'est délivré qu'après la réalisation par le constructeur des travaux d'aménagement mis à la charge.

**Article 131** - Le représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat, après consultation éventuelle des services intéressés ayant demandé à participer au recollement fait part de son avis à l'autorité qui a délivré le permis de construire. Celle-ci délivre le certificat de conformité ou le refuse par arrêté motivé pris sur avis conforme du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

Pour les constructions destinées à l'habitation ou à l'industrie, le certificat de conformité vaut autorisation d'admission du public et du personnel.

### *C. Mesures de publicité*

**Art. 132** - Mention de la délivrance du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par les soins du demandeur, ayant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier.

Un extrait du permis de construire est, en outre, publié dans les huit jours, de sa signature par voie d'affichage à la mairie pendant une durée de deux mois.

Si le constructeur entend se prévaloir d'un accord tacite il fait à cet effet à la mairie une déclaration qui est affichée dans les conditions indiquées aux alinéas précédents.

Un arrêté du Ministre des travaux publics précisera les conditions auxquelles tout intéressé pourra prendre connaissance de documents déposés à l'appui d'une demande de permis de construire et dont la liste sera fixée par le même arrêté.

## **CHAPITRE II Prescriptions techniques**

### **SECTION PREMIERE**

#### *Localisation et desserte des constructions*

**Art. 133** - Le permis de construire doit être refusé :

- si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- si le constructeur ne peut justifier de son droit de propriété ou d'une autorisation du propriétaire.

**Art. 134** - La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que : inondation, croisons, affaissement, éboulement, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales dégageant la responsabilité de la puissance publique.

**Art. 135** - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont établies, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut être subordonné :

1° A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

2° A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

**Art. 136 - A** - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après le permis de construire ne peut être accordé pour une construction à usage d'habitation commerciale, industrielle, agricole, si elle doit être édifiée à moins de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'acte des autoroutes,

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des routes nationales, ainsi que de l'axe des routes assimilées ou des voies inscrites sur une liste publiée par décret à l'initiative du Ministre des travaux publics,

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes provinciales ainsi que de l'axe de routes assimilées ou des voies inscrites sur une liste publiée par arrêté préfectoral.

**B** - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties, agglomérées des villes et bourses. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

**C** - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière par le préfet, sur proposition conjointe du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat et de l'ingénieur chef d'arrondissement des ponts et chaussées.

**Art. 137** - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

**Art. 138** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles 133 à 142 ci-après.

**Art. 139** - Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

**Art. 140** - En l'absence de réseaux publics et sous réserve de l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable, est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible le point d'eau, le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel, ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

**Art. 141** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou le faible densité de construction, ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. 142** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires, industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, sur ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et le rejet en milieu naturel.

**Art. 143** - Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation ou leur importance, imposent la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec des ressources actuelles, il peut toutefois être délivré sous réserve d'un accord entre le demandeur et la commune.

**Art. 144** - En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiment ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

1° la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation, des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

2° la participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification dans les conditions de l'article 80 ci-dessus ;

3° la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

4° la constitution d'une association syndicale chargée du remembrement des terrains de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

**Art. 145** - Lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des plans régionaux de développement économiques et sociaux ainsi des directives d'aménagement national arrêtées par le gouvernement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales.

## SECTION II

### *Implantations et volume des constructions*

**Art. 146** - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (R = 6)

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

En cas de véranda couverte, l'appui des baies considéré serait celui de la main courante du garde-corps (même fictif) de ladite véranda.

De plus, un espace d'au moins quatre mètres de largeur sera imposé entre deux bâtiments non contigus si les baies éclairant les pièces d'habitation y prennent le jour. Cette distance pourra être ramenée à deux mètres si aucune ouverture de pièces d'habitations n'y prend le jour.

**Art. 147** - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie ou d'un chemin public, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Aucun bâtiment ne pourra être érigé à moins de 2 mètres de la ligne médiane de chemins piétonniers qu'ils soient privés ou publics et ayant moins de 4 mètres de largeur.

**Art. 148** - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si des baies ou vérandas ouvrant sur cet espace donnent le jour sur des pièces d'habitation. Sa distance sera réduite au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. S'il n'y a pas de baies donnant le jour sur des pièces d'habitation.

**Art. 149** - Les règles édictées par les plans d'urbanisme approuvés peuvent déroger à celles édictées dans la présente section.

Des décrets fixant les conditions d'implantation et le volume des constructions pourront compléter le programme d'aménagement des plans d'urbanisme déjà approuvés.

## SECTION III

### *Aspect des constructions*

**Art. 150** - Le permis de construire peut être refusé 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 au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Art. 151** - Dans les secteurs déjà bâtis, même partiellement, présentant une unité d'aspect et non compris dans les 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 conditions particulières.

**Art. 152** - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**Art. 153** - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles le permis de construire est exigé peuvent être soumis à des règles qui sont fixées, pour une ou plusieurs communes, par arrêté du Ministère des travaux publics.

**Art. 154.**- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiment à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

#### SECTION IV

##### *Règles sanitaires et de sécurité*

**Art. 155** - La présente section est applicable :

- 1° Aux constructions neuves destinées à l'habitation et à leurs annexes ;
- 2° Aux autres constructions neuves dans la mesure où les règlements particuliers les concernant ne seraient pas contradictoires ;
- 3° A la transformation de bâtiments, existants, lorsque la transformation affecte le gros oeuvre ou l'économie générale des bâtiments et intéresse des parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions.

**Art. 156** - Les constructions doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente ans dans des conditions normales d'entretien.

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

La délivrance de certificat de conformité sera subordonnée à la présentation d'une police d'assurance couvrant les responsabilités décennales des constructeurs de tous les corps d'état pour les constructions :

- 1° D'habitations de plus de trois niveaux où dont la valeur tous corps d'état dépasse 30 millions par bloc ;
- 2° Scolaires de plus de deux niveaux ou plus de huit classes ;
- 3° Hospitalières de plus de deux niveaux ou comportant plus de 100 lits ;
- 4° Industrielles de plus de deux niveaux ou abritant plus de 100 personnes ;
- 5° Commerciales ou contenant des locaux destinés à recevoir du public dont la valeur tous corps d'état dépasse 20 millions.

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

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui par leur nature en 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.

Compte tenu de leur destination, une isolation phonique suffisante doit être assurée aux pièces de l'habitation.

**Art. 157** - Les parois et les actes des pièces principales, des pièces de service et des dégagements doivent pouvoir être facilement entretenus.

**Art. 158** - La surface minimale des salles à manger, salles de séjour est de 12 mètres carrés.

Pour les appartements de deux pièces principales, la surface municipale de la 2ème pièce est de 9 mètres carrés habitables.

Lorsque le logement comporte au moins de 3 pièces principales une réduction de ces pièces à 7 mètres carrés, à partir de la 2ème chambre est autorisée.

La profondeur des pièces ne peut excéder deux fois et demie la distance entre le plancher et la sous-face du linteau de la baie établie en façade, étant entendu qu'une profondeur supplémentaire peut être ajoutée lorsqu'elle sert de dégagement.

Chaque fois que les parois d'une pièce ne sont pas verticales : la surface prise en compte est égale à la moyenne des surfaces mesurées à 1,30 mètre et à 2,20 mètres au-dessus du sol fini du plancher.

**Art. 159** - La hauteur des pièces principales et des cuisines mesurées sous plafond ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

Sans le cas de plafond rampant, la hauteur minimum ne peut être inférieure à 2,20 mètres. La moyenne des hauteurs devra être égale ou supérieure à 2,50 mètres.

La pente des plafonds rampants ne peut être supérieure à 30°.

Sur le littoral, une ventilation transversale abondante sous plafond est en outre obligatoire quelle que soit la hauteur sous plafond. Un arrêté municipal définira, pour chaque commune s'il y a lieu d'appliquer la règle générale ou la règle applicable au littoral.

**Art. 160** - Les constructions doivent être disposées de manière à être aérées largement.

La disposition et l'orientation des constructions doivent permettre en ensoleillement et un éclairage raisonnable, compatible avec le confort thermique de l'habitation.

La surface ouvrante des baies des pièces d'habitations devra être égale au moins au huitième (1/8ème) de celle de la pièce, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre carré.

La surface éclairante pourra être inférieure au huitième de la surface de la pièce d'habitation sans toutefois descendre au-dessous du tiers de la surface des baies.

Les jours de souffrance ne peuvent être considérés comme baies d'aération ou d'éclairage, à l'exception de ceux qui pourraient être installés dans les cabinets d'aisance ou la surface de ventilation de la baie ne peut être inférieure à 12 décimètres carrés (0,30 m x 0,40 m).

La section minimum des soupiroux de cave doit être de 10 centimètres carrés.

**Art. 161** - Le sol des cuisines doit être lisse, sans interstices, étanches et lavable à l'aide des produits détergers courants, les murs et le plafond doivent être étanches et lavables dans les mêmes conditions ou être blanchis à la chaux. L'étanchéité doit être assurée au bas des parois verticales.

Toute cuisine ou pièce à usage partiel de cuisine doit comporter :

- un évier bénéficiant d'un éclairage naturel convenable et muni d'un écoulement d'eau siphonné ;
- au-dessus de l'évier, un robinet de puisage dans le cas où la distribution d'eau potable est assurée à l'immeuble ;
- un conduit de fumée ;
- une ventilation naturelle efficace permet l'évacuation des buées.

La ventilation des pièces qui servent à la fois de pièce principale et de cuisine doit être particulièrement active et comporter notamment une amenée particulière d'air.

**Art. 162** - A l'exception des logements ne comportant qu'une chambre et une cuisine, toute habitation, même constituée par une chambre isolée, doit comporter, pour le lavage corporel, doit pouvoir être assuré sans qu'il soit nécessaire de passer par la cuisine.

**Art. 163** - Les buanderies et salles d'eau doivent être éclairées directement sur l'extérieur par une baie d'au moins 50 décimètres carrés et être ventilées par un système comportant amenée et évacuation d'air. Dans les logements où n'existe ni buanderie, ni salle d'eau, la cuisine doit recevoir une ventilation particulièrement active ; comportant amenée d'air.

Les sols, les murs et plafonds des buanderies, salles d'eau, cabinet de toilette et salles de bain doivent être établis dans les conditions fixées au 1er alinéa de l'article 161 ci-dessus.

Les cabinets de toilette et salles de bain ne peuvent être installés en position centrale. C'est-à-dire sans comporter de baie qui ouvre directement sur l'extérieur que s'ils sont établis conformément aux arrêtés pris en cette matière que s'ils sont établis conformément aux arrêtés pris en cette matière par le Ministre des travaux publics et avis pris du Ministre de la santé, précisant notamment les conditions de leur ventilation, ils ne doivent pas être aménagés en fonction de l'utilisation d'appareils de chauffage ou de cuisson brûlant, même sans flamme, un combustible solide, liquide ou gazeux.

**Art. 164** - Un cabinet d'aisance doit être prévu pour toute habitation composée de plus d'une pièce. Un cabinet d'aisance doit également être prévu pour le service de cinq chambres isolées, il ne doit pas se trouver sur un palier autre que celui sur lequel débouchent ces chambres, toutefois, dans le cas d'un palier intermédiaire entre les chambres et l'étage voisin, il peut être situé sur ce palier.

Les cabinets d'aisance ne doivent pas communiquer directement avec les cuisines et les salles où se prennent normalement les repas. Dans tout logement, de plus d'une pièce principale ne comportant qu'un seul cabinet d'aisance. L'accès à ce cabinet doit pouvoir être assuré sans qu'il soit nécessaire de passer par une pièce

principale à moins qu'une partie de ladite pièce ne serve de dégagement. Lorsqu'ils ne sont pas reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, les cabinets d'aisance ne doivent pas pouvoir ouvrir sur une pièce principale.

Les cabinets d'aisances doivent être munis de revêtement de sol et de parois conformes aux prescriptions édictées pour les cuisines au premier alinéa de l'article 161. Leurs sièges doivent être en matériau imperméable à parois lisses et facile à entretenir.

Les cabinets d'aisances reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique doivent comporter une cuvette siphonnée et un dispositif combinant à chasse de l'eau polluée avec le lavage de la cuvette. Ce dispositif doit être tel que tous risques la pollution de l'eau potable pure par les eaux vannes soit exclue. Ces cabinets doivent être aérés.

Lorsqu'il ne peut être établi de cabinet d'aisance relié à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, le cabinet d'aisance doit comporter une cuvette munie d'un dispositif d'occlusion efficace, empêchant les émanations et aéré directement sur l'extérieur par une baie ouvrante.

Un arrêté précisera les conditions d'aération et de ventilation des cabinets d'aisance.

**Art. 165** - Les escaliers et paliers doivent avoir une largeur libre minimum de 1 mètre pour les immeubles R + I et de 1,20 mètre pour les immeubles plus hauts.

Une aération permanente des escaliers, corridors, vestibules et couloirs doit être prévue.

Le développement des portes palières ne doit pas couper les paliers.

Les cages des escaliers doivent être séparées des sous-sols par des portes pleines à fermeture automatique.

**Art. 166** - Les bâtiments d'habitation de plus de cinq étages au-dessus de rez-de-chaussée doivent être munis d'un ascenseur ou d'un appareil élévateur automatique analogue.

**Art. 167** - Les fenêtres autres que celles du rez-de-chaussée ou celles ouvrant sur les balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 m du plancher doivent être pourvues d'une barre d'appui et d'une grille de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries doivent avoir une hauteur d'au moins 1 mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre, en cas de garde-corps de plus de 50 centimètres d'épaisseur.

**Art. 168** - Les caves ne peuvent être aménagées pour servir à l'habitation. Elles doivent être aérées.

Aucune pièce principale ne doit comporter de communication directe avec une cave.

Les portes de communication donnant sur un escalier de cave ne doivent pas s'ouvrir sur celui-ci.

Les soupiraux et tous offices de ventilation doivent être protégés contre l'intrusion des rongeurs.

Les sous-sols aménagés en vue de l'habitation doivent être protégés contre l'humidité de façon satisfaisante.

**Art. 169** - Lorsqu'il existe un service de collecte des ordures ménagères tout immeuble comportant des logements superposés doit comporter un local spécial clos, ventilé, aménagé pour le dépôt des récipients à ordures.

La disposition de ce local doit être telle que ni odeur, ni émanation nocive ne puisse pénétrer à l'intérieur des habitations.

Le sol et les parois de ce local doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; ils ne doivent permettre en aucun cas l'intrusion des rongeurs. La porte doit fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis pour faciliter l'entretien.

L'accès du local à la voie par laquelle s'effectue le service de collecte doit être facile.

**Art. 170** - Lorsqu'il existe des vide-ordures, le local de dépôt des ordures ménagères doit comporter une trémie à obturateur.

Les vide-ordures doivent avoir des parois lisses à joints étanches et descendre verticalement sans déviation sur toute leur hauteur. Ils doivent être ventilés hors comme les conduits d'évacuation d'eaux usées et être ramonables.

Les vidoirs doivent être établis de manière à assurer à tout moment une occlusion entre le conduit et la pièce desservie.

Les arrêtés du Ministre des travaux publics précisent les conditions dans lesquelles l'usage des éviers broyeur et des incinérateurs pourra être admis.

**Art. 171** - Les branchements d'alimentation en eau potable et les colonnes de distribution doivent être de section suffisante pour desservir tous les appareils de l'immeuble dans des conditions normales de débit.

Il est interdit de placer un robinet de puisage dans un cabinet non réservé à l'usage exclusif des habitants d'un logement.

Les réservoirs et les citernes destinés au stockage des eaux doivent être établis conformément aux arrêtés pris par le Ministre des travaux publics, et avis pris du Ministère de la santé.

**Art. 172** - Les tuyauteries de distribution de gaz et les installations électriques doivent être conformes aux règles de sécurité pris par arrêtés du Ministre des travaux publics.

**Art. 173** - Les immeubles de plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée en comptant logements devront comporter des graines ou passages pour l'installation des lignes de télécommunications appelées à desservir les logements et satisfaisant aux conditions fixées par un arrêté.

**Art. 174** - Les installations fixes de chauffage et les conduits de fumée et d'aération doivent présenter toutes garanties de sécurité et de salubrité et satisfaire notamment par le nombre de ces conduits, aux exigences du confort des habitants.

**Art. 175** - L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée rapidement.

Les eaux et les matières usées doivent être évacuées sans stagnation et sans retour de liquides, de matière ou de gaz.

Les parois intérieures de tous les ouvrages appelés à recevoir des matières usées, avec ou sans mélange d'eaux pluviales, ou de tous autres liquides, doivent être lisses et imperméables, les joints étanches aux liquides et aux gaz.

Les canalisations de chute des cabinets d'aisance et de descente d'eau ménagère doivent être prolongées par les tuyaux d'aération, dits d'évents ou de ventilation primaire, débouchant hors comble et loin de toute baie. Elles doivent être indépendantes des descentes d'eaux pluviales.

Dans le cas où les eaux ménagères et les eaux vannes des WC sont évacuées à l'intérieur de l'immeuble par un tuyau de chute hydraulique et une aération particulière, dite ventilation secondaire, doit être prévue à proximité immédiate du siphon propre à chaque appareil pour éviter le désamorçage et le refoulement de l'eau de la garde des siphons.

S'il existe des réservoirs d'alimentation situés dans les combles, toutes précautions doivent être prises pour empêcher la pollution de l'eau potable par les gaz nocifs provenant des tuyaux d'eaux usées.

**Art. 176** - Les dérogations relatives aux constructions de caractères transitoires édifiées afin de parer à des besoins urgents ou temporaires ainsi que celles relatives aux constructions édifiées afin de parer à des besoins saisonniers pourront être décidées par arrêtés du Ministre des travaux publics.

**Art. 177** - Des règlements spéciaux complémentaires pourront être pris pour les habitants destinés à la vie en commun, tels que hôtels, asiles, internats, hôpitaux, casernes, écoles, etc... ainsi que pour les locaux destinés à la vie professionnelle.

**Art. 178** - Des dérogations aux prescriptions de la présente section pourront être décidées par arrêté du Ministre des travaux publics en ce qui concerne :

- a)- l'habitat rural ;
- b)- les logements économiques, édifiés par l'Etat ou par des sociétés sous le contrôle de l'Etat;
- c)- les habitations à normes réduites telles que celles construites sur le littoral ;
- d)- les constructions à titre temporaire pour des besoins urgents.

### CHAPITRE III

#### **Permis de construire pour constructions à caractère précaire**

**Art. 179** - Lorsqu'une parcelle est réservée par un projet d'aménagement pour une voie publique, un espace libre public ou un service public et que la construction à édifier à un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé par le Ministre des travaux publics sur avis favorable du représentant local du service de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat.

**Art. 180** - L'arrêté accordant le permis de construire prescrit, s'il y a lieu l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire, d'un état descriptif des lieux et le cas échéant d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

**Art. 181** - En cas d'acquisition ultérieure par un Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de la valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition, ou l'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre.

Toutefois si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévue est accordée.

**Art. 182** - Nonobstant toutes dispositions contraires concernant les constructions précaires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'est engagé à enlever.

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962, à peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte de vente, location ou constitution de droits réels sur les bâtiments frappés de précarité, en application des dispositions qui précèdent, doit mentionner le caractère précaire desdites constructions.

## CHAPITRE IV

### Contrôle de l'administration - Infractions - Sanctions

**Art. 183** - Le préfet, le sous-préfet, le maire, les fonctionnaires des services du Ministère des travaux publics et leurs délégués peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et s'il y a lieu le nivellement ont été respectés.

**Art. 184** - Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962 et sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues au code pénal, quiconque aura mis l'obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 183 ci-dessus sera puni d'une amende de 5.000 à 50.000 francs.

**Art. 185** - Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962, l'interruption des travaux peut être ordonnée par le président du tribunal compétent saisi par les fonctionnaires chargés de veiller à l'observation des règlements relatifs aux permis de construire.

Le président statue en la forme prévue pour les référés. L'ordonnance est exécutoire sur minute et ne peut être attaquée que par un pourvoi en cassation. Le pourvoi en cassation n'est pas suspensif. La Cour Suprême statue suivant la procédure des affaires dites urgentes.

**Art. 186** - Conformément à l'article 9 de l'ordonnance n° 62.115 du 1er octobre 1962, les bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par le présent titre par les règlements en vigueur, ou par le permis de construire délivré, sont passibles d'une amende de 50.000 à 1.000.000 de francs chacun.

Le tribunal ordonnera dans tous les cas où il y a faute du bénéficiaire des travaux, soit à la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

**Art. 187** - Conformément à l'article 10 de l'ordonnance n° 62-115 du 1er octobre 1962 sur réquisition du Ministère public, agissant à la demande du Ministre des travaux publics, le tribunal saisi de la poursuite impartie au bénéficiaire des travaux, sous peine d'une astreinte de 200 à 2.000 francs par jour de retard, un délai pour régulariser la situation. Au cas où ce délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai, jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée.

En outre, si à l'expiration du délai fixé par le jugement la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, ou la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état

antérieur n'est pas terminée, le Ministre des travaux publics ou le préfet peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du bénéficiaire des travaux.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par les comptables du trésor pour le compte de la commune à la caisse de laquelle sont versées les sommes recouvrées.

**Art. 188** - Les dispositions du présent titre relatives au permis de construire ainsi que les arrêts ministériels qui seront pris en son application, se substitueront de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux.

**Art. 189** - Sont abrogés :

- le décret du 24 décembre 1926 et ses modifications relatifs aux plans d'aménagement et d'extension des villes à Madagascar ;

- le décret-loi du 25 juillet 1935 relatif à la création des projets régionaux d'urbanisme ;

- le décret 55-635 du 20 mai 1955 relatif aux groupes d'habitations et aux lotissements dans les territoires relevant de l'autorité du Ministre de la France d'Outre-Mer ;

- le décret 55-636 du 20 mai 1955 accordant des facilités en vue de l'acquisition d'immeubles nus ou bâtis dans les territoires relevant du Ministre de la France d'Outre-Mer pour réaliser les opérations d'urbanisme et d'habitat ;

- le décret 60-404 du 21 octobre 1960 fixant la procédure générale d'approbation des projets d'urbanisme et d'aménagement et portant création, attribution, composition du comité national de l'urbanisme et de l'habitat, des comités provinciaux de l'urbanisme et de l'habitat;

- Toutes dispositions contraires au présent décret.

**Art. 190** - Le Ministre des travaux publics, des transports, de la construction et des postes et télécommunications ; le Ministre d'Etat de l'intérieur, le Ministre d'Etat chargé de l'économie nationale, le Ministre d'Etat chargé de la forêt malgache et du reboisement national, le Ministre de la santé publique et de la population, le Ministre de la justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Malgache