

Loi 10-006 2010-01-12 PR fixant les principes fondamentaux applicables en matière d'urbanisme

Table des matières

- [CHAPITRE I- DES DISPOSITIONS GENERALES](#)
- [CHAPITRE II- DES DEFINITIONS](#)
- [CHAPITRE III- DE L'AMENAGEMENT URBAIN](#)
 - [Section 1- Du cadre spatial de l'aménagement urbain](#)
 - [Section 2- Du cadre institutionnel de l'aménagement urbain](#)
 - [Section 3- De l'urbanisme intercommunal](#)
- [CHAPITRE IV : DE LA PLANIFICATION URBAINE ET DE LA VOCATION DES ESPACES URBAINS](#)
 - [Section 1- De la Planification](#)
 - [Section 2- De la vocation des espaces urbains](#)
- [CHAPITRE V- DE L'URBANISME OPERATIONNEL](#)
 - [Section 1-De la notion d'urbanisme opérationnel](#)
 - [Section 2- De la forme de l'urbanisme opérationnel](#)
 - [Section 3- Des types d'opérations d'urbanisme](#)
 - [Section 4 - De la concrétisation des opérations d'urbanisme](#)
- [CHAPITRE VI- DE LA GESTION URBAINE](#)
 - [Section 1- De la gestion domaniale et foncière](#)
 - [Section 2- De la notion de service urbain](#)
 - [Section 3- De la qualité de l'habitat](#)
 - [Section 4- De l'occupation des espaces urbains et péri urbains](#)
 - [Section 5- Des opérations de sauvegarde](#)
 - [Section 6- Des équipements socio-collectifs urbains](#)
 - [Section 7- Des établissements recevant le public](#)
 - [Section 8- Des établissements dangereux, insalubres et incommodes](#)
 - [Section 9- Des opérations d'aménagement d'infrastructures urbaines](#)
 - [Sous-section 1- De la classification des infrastructures](#)
 - [Sous-section 2- De la normalisation des infrastructures urbaines](#)
 - [Sous-section 3- De la normalisation des constructions urbaines](#)
 - [Sous-section 4- De l'organisation des professions dans le secteur](#)
- [CHAPITRE VII- DES SERVITUDES APPLICABLES EN MATIERE D'URBANISME](#)
 - [Section 1- De la notion de servitude d'urbanisme](#)
 - [Section 2- De l'objet et de la nature des servitudes](#)
 - [Section 3- Du champ d'application des servitudes](#)
 - [Section 4- Des modes d'établissement et d'extinction des servitudes](#)
 - [Section 5- Du contrôle du respect des servitudes](#)
- [CHAPITRE IX- DES INFRACTIONS ET SANCTIONS](#)
- [CHAPITRE X- DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES](#)

*Vu la Constitution ;
L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 08 décembre 2009 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :*

CHAPITRE I- DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : La présente loi fixe les principes fondamentaux applicables en matière d'urbanisme en République du Tchad.

Article 2 : L'Etat a la responsabilité de la conception de la politique, de la réglementation et des mesures en matière d'urbanisme du territoire national.

Article 3 : Chaque collectivité territoriale décentralisée est responsable de l'application des mesures d'urbanisation de son territoire. L'Etat transfère progressivement aux collectivités territoriales décentralisées les compétences leur permettant de gérer, dans le respect des lois et règlements de la République du Tchad.

CHAPITRE II- DES DEFINITIONS

Article 4 : Au sens de la présente loi, on entend par:

Aménagement : l'ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication sur l'ensemble d'un territoire. L'aménagement est une action volontaire, impulsée par les pouvoirs publics.

Aménagement du territoire : l'art ou la technique de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les hommes, leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser en prenant en compte les contraintes naturelles, économiques, humaines, voire stratégiques.

Urbanisation : processus de développement des villes en nombre d'habitats, en extension territoriale et en terme de mode de vie.

Urbanisme : la science, l'art et/ou la technique d'organisation spatiale des établissements humains; il peut être aussi défini comme étant une étude de la structure, de la coordination et du contrôle de l'usage du sol (...) dans le développement des villes.

Urbanisme opérationnel : l'ensemble des actions conduites par les pouvoirs publics ayant pour objet la fourniture de terrains équipés, la reconstruction des bâtiments

existants (rénovation, restauration, réhabilitation), la résorption de l'habitat insalubre (curetage) ou le développement social des quartiers.

Urbanisme réglementaire : l'ensemble des règles produites (loi, ordonnances, décrets) pour permettre la réalisation effective de l'urbanisme opérationnel.

Habitat : le cadre et les conditions de vie d'une population en général, et en particulier mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions.

Gestion urbaine : le système d'encadrement volontariste et organisé des processus d'urbanisation des territoires (planification, affectation, équipement des sols) et d'intégration des populations (administration des dispositifs d'accès au logement, aux équipements, aux services), en conformité avec le projet social et politique.

Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) : un document de planification qui fixe à moyen et long termes les orientations de l'aménagement de l'espace urbain. Il précise en particulier les choix d'usage du sol, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, la localisation des espaces destinés à l'urbanisation et de ceux à préserver de celle-ci (espace agricole, espace boisé...). Il définit également une première phase de réalisation, permettant de fixer les intentions à moyen terme dans une perspective des orientations à long terme.

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) : un schéma de secteur qui concerne une partie seulement du territoire couvert par le SDAU. Il est établi dans le cadre d'orientations fixées par les SDAU. C'est un document de planification à moyen terme. Il a pour objet de détailler et de préciser le contenu du SDAU.

Plan d'Urbanisme de Détail (PUD) : un document d'Urbanisme de Détail au niveau d'une commune. Il doit être compatible avec le SDAU et les PDAU, et avec les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme. Il doit respecter les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général. Il doit prendre en compte les dispositions du programme local de l'habitat et les préoccupations environnementales.

Plan Urbain de Référence (PUR) : un document d'Urbanisme très sommaire. A l'inverse du SDAU, sa réalisation ne nécessite pas des études très approfondies. Il se contente d'une exploration rapide de la situation existante, identifie les principaux problèmes, propose des solutions pour les régler.

Maître d'ouvrage : personne physique ou morale qui prend la décision de construire un ouvrage, en réalise le financement et confie le projet à un maître d'œuvre.

Maître d'œuvre : personne physique ou morale qui conçoit un ouvrage et en dirige la réalisation.

Plan d'occupation de sol : l'ensemble des documents prospectifs fixant les orientations fondamentales de l'utilisation du territoire notamment en déterminant la destination générale des sols, des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports et la localisation des activités les plus importantes.

Développement urbain : le cadre général du développement de localités définies comme communes urbaines.

Servitude d'urbanisme : les contraintes ou obligations imposées pour des motifs d'utilité publique à un bien immobilier ou à un individu, du fait des mesures d'urbanisme instaurées par un texte législatif ou réglementaire.

Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) : une zone retenue par le pouvoir public en vue d'être aménagée suivant une procédure concertée entre le pouvoir public, les collectivités territoriales décentralisées et les opérateurs privés. La création d'une ZAC permet de préciser les différents éléments qui composeront un site et les investissements qui seront réalisés.

Zone d'Aménagement Différée (ZAD) : une zone d'urbanisation ou périurbaine retenue par les pouvoirs publics et/ou les collectivités territoriales décentralisées en vue d'une urbanisation future.

CHAPITRE III- DE L'AMENAGEMENT URBAIN

Section 1- Du cadre spatial de l'aménagement urbain

Article 5 : Le schéma d'aménagement du territoire constitue le cadre spatial de l'aménagement urbain. Il définit les réseaux de transport, de télécommunication et de communication sur l'ensemble du territoire national.

Il définit également la hiérarchie des villes et le cadre de développement physique et économique des différents pôles urbains.

Section 2- Du cadre institutionnel de l'aménagement urbain

Article 6 : La conception et la mise en œuvre du schéma d'aménagement du territoire au niveau national relèvent des pouvoirs publics.

La conception et la mise en œuvre du schéma d'aménagement du territoire au niveau des collectivités territoriales décentralisées relèvent, au niveau de la région, du conseil régional et les comités locaux.

Article 7 : Le contrôle de la conception et de la mise en œuvre de l'Aménagement du territoire des collectivités territoriales décentralisées relève des autorités de tutelle telles que définies par les textes portant statuts des collectivités territoriales décentralisées.

Article 8 : L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent confier la maîtrise d'œuvre des schémas d'aménagement à des organismes privés.

Section 3- De l'urbanisme intercommunal

Article 9 : Les documents d'urbanisme peuvent couvrir les communes en totalité ou partiellement. L'établissement et la gestion des plans et programmes urbains intercommunaux de développement font l'objet d'accord entre les communes concernées, sous le contrôle de l'autorité de tutelle.

Les communes concernées mobilisent les ressources nécessaires à la réalisation des plans et programmes urbains intercommunaux de développement.

CHAPITRE IV : DE LA PLANIFICATION URBAINE ET DE LA VOCATION DES ESPACES URBAINS

Section 1- De la Planification

Article 10 : L'occupation des sols urbains n'est possible que dans les zones ouvertes à l'urbanisation par un document de planification urbaine régulièrement approuvé. Elle doit être précédée d'opérations de lotissement.

Article 11 : La planification urbaine a pour objet de fixer aux sols urbains leur vocation première. Elle s'exprime à travers les documents d'urbanisme qui servent de référence pour les actions opérationnelles.

Article 12 : Les documents permettant de planifier le développement des villes en République du Tchad sont le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU), le Plan Urbain de Référence (PUR) qui est une planification de premier degré et le Plan d'Urbanisme de Détails (PUD) qui est une planification de second degré.

Article 13 : Les modalités de mise en œuvre de chaque niveau de planification sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 2- De la vocation des espaces urbains

Article 14 : Un espace urbain donné reçoit une vocation, soit à la suite de l'élaboration et l'approbation d'un document ou programme opérationnel d'urbanisme, soit à la suite

d'une décision officielle d'implantation d'un équipement collectif ou d'une infrastructure, assortie d'une déclaration d'utilité publique.

Article 15 : Le changement de vocation d'un espace urbain intervient à la suite de la révision ou de l'abrogation d'un document ou d'un programme opérationnel d'urbanisme, il peut intervenir également à la suite de la prise de décision de même niveau ou de niveau supérieur à celle qui a prévalu pour en fixer la vocation.

CHAPITRE V- DE L'URBANISME OPERATIONNEL

6

Section 1-De la notion d'urbanisme opérationnel

Article 16 : L'urbanisme opérationnel est la phase de l'urbanisme qui consiste à concrétiser sur le terrain les prévisions des documents d'urbanisme, il se manifeste sous forme d'opérations d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement nouveau d'une zone restreinte, à savoir un espace urbain, pour aboutir à la mise de celui-ci à la disposition des bénéficiaires futurs, ou à l'amélioration des conditions initiales d'occupation d'un espace déjà habité.

Section 2- De la forme de l'urbanisme opérationnel

Article 17 : L'urbanisme opérationnel concrétise à travers des types d'opérations en fonction de la nature de l'espace planifié, de la destination de l'opération et/ou de l'état d'occupation de l'espace en question. L'urbanisme opérationnel s'applique aussi à la réalisation et à la gestion de services urbains.

Article 18 : Les opérations d'urbanisme sont concrétisées selon une procédure réglementaire ayant pour objet d'en assurer la qualité, la morale, de préserver l'environnement, la qualité de la vie des populations urbaines concernées et celles affectées par leurs effets

Section 3- Des types d'opérations d'urbanisme

Article 19 : Les opérations d'urbanisme sont :

- le lotissement ;
- la division parcellaire ou morcellement ;
- l'opération concertée d'extension urbaine ;
- la réhabilitation urbaine ;
- la restructuration urbaine ;
- la restauration urbaine ;
- la rénovation urbaine.

Article 20 : Le lotissement est la subdivision d'un terrain vierge d'un seul tenant en parcelles avec des aménagements appropriés d'infrastructures et équipements collectifs pour accueillir les constructions à réaliser par les occupants futurs.

Article 21 : La division parcellaire ou morcellement est la subdivision d'une parcelle d'un tenant pour usage d'héritage ou pour donation officielle.

Article 22 : L'opération concertée d'extension urbaine est la construction de bâtiments clef en main destinés à des logements, des bureaux, des industries, des commerces, de l'artisanat dans une zone d'habitat ou dans une zone réservée spécifiquement à des activités correspondantes. Elle peut être réalisée sur un terrain initialement vierge, sur un espace de réinstallation des déplacés d'une opération de réhabilitation, de restructuration ou de restauration urbaine.

Article 23 : La réhabilitation urbaine consiste à donner à un espace, une zone, un espace urbain dégradé, insalubre et/ou d'occupation irrégulière sur les plans juridiques et/ou physiques, une nouvelle structure en améliorant le cadre de vie.

Article 24 : La restructuration urbaine consiste à donner à un espace, une zone, un espace urbain déjà occupé par des populations, mais de structure irrégulière sur les plans juridiques et/ou physiques, une nouvelle structure parcellaire sans apport d'équipement et/ou d'infrastructures de service.

Article 25 : La restauration urbaine est la restitution à un espace, à une zone ou à un immeuble urbain ancien son cadre historique et culturel initial tout en tenant compte du nouveau contexte social, environnemental et économique de la localité.

Article 26 : La rénovation urbaine est la démolition et la reconstruction d'un espace urbain dégradé ou dépassé en y apportant des améliorations physiques et environnementales importantes.

Article 27 : Pour toutes les opérations impliquant une appropriation publique du sol, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est mise en œuvre conformément aux textes en vigueur.

Section 4 - De la concrétisation des opérations d'urbanisme

Article 28 : La concrétisation des opérations d'urbanisme se fait à travers des programmes de promotion urbaine qui comportent l'initiation, le montage, la négociation, la recherche de financement, la conception technique, la réalisation, la gestion et la commercialisation des produits constitués de bâtiments, de terrains aménagés, d'infrastructures à mettre à disposition et/ou de services urbains variés.

Article 29 : La promotion urbaine porte sur une opération d'urbanisme en totalité ou en partie.

Article 30 : La gestion de l'opération urbaine relève du maître de l'ouvrage, d'un promoteur désigné et/ou de bénéficiaires des parcelles et/ou des réalisateurs de l'opération. La gestion de certains aspects peut être toutefois sous-traitée à des opérateurs intermédiaires comme les agences immobilières pour la location et la vente des parcelles et des bâtiments, les groupements d'intérêt économique et des sociétés concessionnaires pour des volets de réseaux divers.

Article 31 : La maîtrise d'ouvrage relève du détenteur du terrain et de la part majoritaire des moyens financiers et matériels pour la réalisation de l'opération.

Article 32 : La maîtrise d'ouvrage déléguée relève de la personne physique ou morale à laquelle le maître d'ouvrage a délégué l'essentiel de ses pouvoirs; elle est différente du promoteur qui est agréé pour réaliser les différentes tâches de montage, de publicité, de négociation financière et technique, de réalisation, de gestion technique et financière de cession des réalisations. Mais un promoteur, lorsqu'il n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération, peut se voir confier la maîtrise d'ouvrage déléguée, si le maître d'ouvrage le juge opportun.

Article 33 : La maîtrise d'œuvre relève des institutions techniques mandatées par le promoteur pour la réalisation des différents aspects de la promotion de l'opérateur.

Article 34 : Les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

CHAPITRE VI- DE LA GESTION URBAINE

Section 1- De la gestion domaniale et foncière

Article 35 : Les régies fixant la gestion domaniale et foncière sont celles fixées par les textes en vigueur.

Article 36 : On appelle réserve foncière urbaine, un terrain retenu dans un document ou programme d'urbanisme pour un usage futur. Cet usage sera précisé par une décision de l'autorité d'approbation du document ou programme qui a prévu cette réserve et sur la base des besoins réels objectifs exprimés par la collectivité et les communautés du voisinage conformément à la procédure d'approbation du document initial.

Article 37 : Outre les emplacements réservés par les documents d'urbanisme à des équipements et installations d'intérêt général bien précis, l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées, les organismes publics de promotion foncière et

immobilière, sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Les réserves foncières peuvent être constituées suivant les procédures définies par les textes en vigueur.

S'il existe un document d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisition que pour la réalisation des objectifs de celui-ci.

Article 38 : La personne morale acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion conformément à la réglementation en vigueur. En dehors des cessions que les personnes morales pourraient consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété sous quelque forme que ce soit avant leur utilisation définitive. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit à se maintenir sur les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Section 2- De la notion de service urbain

Article 39 : Le service urbain est un moyen d'assurer aux habitants une bonne qualité de vie. Les services urbains comprennent :

- les services socio-économiques ;
- les services techniques urbains.

Ces services se matérialisent par la réalisation d'infrastructures et d'équipements socio-collectifs.

Section 3- De la qualité de l'habitat

Article 40 : L'Etat et la collectivité ont la responsabilité de veiller à la bonne qualité de l'habitat.

Section 4- De l'occupation des espaces urbains et péri urbains

Article 41 : Les règles fixant l'occupation des espaces urbains et péri urbains sont celles prévues par les textes en vigueur.

Section 5- Des opérations de sauvegarde

Article 42 : Les secteurs sauvegardés sont ceux présentant un caractère historique, écologique, culturel ou de nature à justifier la conservation. Ils peuvent être créés par décret si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu.

La création des secteurs sauvegardés peut être proposée par une commission technique des secteurs sauvegardés ou par les conseils communaux.

Article 43 : Un décret pris sur proposition des Ministres en charge de l'urbanisme, des domaines, des monuments et sites historiques délimite le secteur, prescrit l'établissement du plan de sauvegarde, institue les mesures de sauvegarde nécessaires. Ce décret vaut mise en révision de tout ou partie du plan d'urbanisme en vigueur qui s'applique au secteur concerné.

Article 44 : A compter de la délimitation du secteur sauvegardé jusqu'à l'approbation par décret du plan de sauvegarde, les demandes d'autorisation de construire concernant les immeubles situés dans le secteur sont soumises à l'avis des services chargés du patrimoine, de la culture, de l'architecture des secteurs sauvegardés.

Ces services font connaître leurs avis dans un délai d'un mois. Si ces services estiment que l'autorisation de construire doit être soumise à l'observation de certaines conditions, celles-ci délivrée en énonçant les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer. En cas d'avis défavorable, l'autorité chargée de délivrer le permis de construire peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande.

Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les modalités de création des secteurs sauvegardés.

Section 6- Des équipements socio-collectifs urbains

Article 45 : Les équipements socio-collectifs urbains constituent un ensemble d'éléments physiques assurant le fonctionnement régulier d'une ville ou d'une partie de ville en concourant à la fourniture de services urbains.

Section 7- Des établissements recevant le public

Article 46 : Constituent les établissements recevant le public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations payantes ou non.

Article 47 : Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans rétablissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Article 48 : Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propre à assurer la sécurité des personnes. Ces mesures sont déterminées, compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement, y compris les handicapés.

Section 8- Des établissements dangereux, insalubres et incommodes

Article 49 : Les manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers ou tous établissements industriels ou commerciaux, qui présentent des causes de danger ou des inconvénients soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique, soit pour l'environnement, soit encore pour l'agriculture, sont appelés établissements dangereux, insalubres ou incommodes, Ils sont, à ce titre, soumis à la surveillance de l'autorité administrative dans les conditions déterminées par la réglementation en vigueur.

Article 50 : Les servitudes applicables aux établissements dangereux, incommodes, incommodes sont définies par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 9- Des opérations d'aménagement d'infrastructures urbaines

Article 51 : Les infrastructures urbaines constituent un ensemble de réseaux techniques structurants qui concourent à la viabilité d'une ville et à la fourniture de services urbains susceptibles d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Article 52 : Les modalités de promotion des services urbains d'infrastructures sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Sous-section 1- De la classification des infrastructures

Article 53 : On distingue les infrastructures d'intérêts : international, national, régional, départemental, intercommunal, communal, communautaire ou intercommunautaire.

Elles sont d'utilité publique et sont initiées, réalisées et gérées par la collectivité territoriale ou la communauté concernée.

Les infrastructures peuvent également être d'intérêt privé. Dans ce cas, elles sont initiées, réalisées et gérées par le privé.

Article 54 : Les modalités de réalisation et de gestion des infrastructures urbaines sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Sous-section 2- De la normalisation des infrastructures urbaines

Article 55 : Les caractéristiques des voiries et des réseaux divers sont définies en fonction de leur classification et de leurs rôles aux différents niveaux. A cet effet, des normes techniques détaillées doivent être fixées par les organismes techniques compétents sous l'égide de l'Etat dans un cadre concerté avec tous les acteurs techniques urbains. Elles servent de référence aux opérations d'urbanisme et au contrôle de leur réalisation.

Article 56 : Les normes techniques détaillées de la réalisation des infrastructures urbaines sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

Sous-section 3- De la normalisation des constructions urbaines

Article 57 : Les normes des constructions, spécifications des matériaux, produits et composants de constructions sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Sous-section 4- De l'organisation des professions dans le secteur

Article 58 : Des décrets pris en Conseil des Ministres déterminent l'organisation, le fonctionnement et les modalités pratiques de l'exercice des professions du secteur de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE VII- DES SERVITUDES APPLICABLES EN MATIERE D'URBANISME

Section 1- De la notion de servitude d'urbanisme

Article 59 : Les servitudes d'urbanisme sont des contraintes ou obligations imposées pour des motifs d'intérêt général à un bien immobilier ou à un individu du fait des mesures d'urbanisme instaurées par un texte législatif ou réglementaire ou d'un plan d'urbanisme. Ces servitudes sont d'utilité publique.

Section 2- De l'objet et de la nature des servitudes

Article 60 : Elles ont pour objet de faciliter le développement des centres urbains. Elles comprennent :

- Les servitudes « non aedificandi » : elles ont pour objet d'assurer la sécurité des usagers des constructions éventuelles, de la navigation aérienne et de préserver l'environnement ;
- Les servitudes des marges latérales : elles assurent la sécurité de la circulation le long des voies routières, ferroviaires et fluviales, ainsi que le long des lignes électriques de haute tension. Elles permettent, en outre, le fonctionnement des activités riveraines des routes, des voies ferrées et des voies fluviales ;

- Les servitudes de limitation de hauteur ou servitude «non altius tollendi ». Elles sont motivées par des raisons de sécurité, de préservation culturelle, d'environnement, d'esthétique ou d'harmonie architecturale. Elles imposent une obligation de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur ;
- Les servitudes d'architecture imposées : elles visent l'harmonie, l'esthétique et la bonne qualité dans l'environnement visuel d'une cité ou d'une partie d'une cité. Elle impose un style architectural pour la ville ou partie de la ville concernée, le plus souvent pour préserver un patrimoine culturel ou artistique spécifique au milieu.

Section 3- Du champ d'application des servitudes

Article 61 : Les servitudes d'urbanisme s'appliquent à tous les niveaux du processus de planification urbain et de l'urbanisme opérationnel. Elles s'exercent sur les propriétés privées aussi bien que publiques.

Article 62 : Les servitudes qui peuvent être imposées par les documents d'urbanisme sont les suivantes :

1. Suspension générale pour une période ne pouvant excéder cinq (5) ans, des autorisations dans une ou plusieurs zones déterminées ;
2. Soumission à autorisation administrative, pour une période ne pouvant excéder cinq (5) ans de
3. transactions immobilières dans une ou plusieurs zones ;
4. Prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;
5. Prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l'implantation des constructions et aux caractéristiques de la végétation et de l'environnement ;
6. Prescriptions relatives à l'échelonnement dans le temps, de la réalisation des constructions pouvant comporter l'interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze (15) ans dans les zones dont l'aménagement est différée;
7. Prescriptions relatives à la destination des zones et des immeubles ;
8. Interdiction totale ou partielle de bâtir sur certaines zones dites « non aedificandi» ou réservées ;
9. Prescriptions relatives à l'aménagement de zones maraîchères et agricoles, de zones industrielles, de zones d'activités, de lotissements, et opérations d'urbanisme de toute nature, ainsi qu'aux charges pouvant être imposées aux intéressés par ces réalisations ;
10. Prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, de l'ensemble architectural ou de tout élément de valeur historique, artistique ou culturel ;
11. Prescriptions relatives à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 63 : Les servitudes établies en application de l'article précédent ne donnent droit à indemnité que lorsqu'il en résulte des modifications de l'état antérieur des lieux entraînant un préjudice actuel, direct, matériel et certain.

Article 64 : La création et le développement de lotissement à usage d'habitation, des jardins, d'établissements industriels ou d'établissements commerciaux, ainsi que d'opérations d'urbanisme, ne peuvent être effectués qu'en conformité avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Ils sont soumis à autorisation administrative sur le territoire des agglomérations regroupant au moins cinq mille (5.000) habitants et les localités disposant d'un document d'urbanisme.

Article 65 : L'autorité administrative compétente doit, dans le cas où les mesures de sauvegarde sont instituées, autoriser les transactions immobilières et les travaux d'aménagement public ou privé dans la zone concernée par les documents d'urbanisme.

Section 4- Des modes d'établissement et d'extinction des servitudes

Article 66 : Les servitudes d'urbanisme sont établies avec l'adoption des documents d'urbanisme et des règlements d'urbanisme particuliers. Elles sont justifiées pour une raison d'intérêt général ou d'utilité publique.

Article 67 : Les servitudes d'urbanisme s'éteignent par le fait de l'épuisement du délai fixé dans l'acte qui les a établies ou avec l'épuisement de la validité des documents et règlements d'urbanisme qui les a fixées.

Section 5- Du contrôle du respect des servitudes

Article 68 : Le respect des servitudes d'urbanisme fait l'objet, selon le cas, de contrôle par les services techniques de l'Etat et ceux des collectivités territoriales décentralisées.

Des agents des services techniques désignés par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme assurent le contrôle technique et dressent des procès verbaux à l'intention des autorités compétentes pour la prise de mesures appropriées conformément à la loi. A cet effet, ils prêtent serment et bénéficient de mandat officiel à travers une carte de service. Les dispositions du code pénal qui prévoient et répriment les actes de résistance, les outrages et les violations contre les officiers de police judiciaire sont applicables à ceux qui se rendent coupables des mêmes faits à l'égard des agents de contrôle des services techniques visés au présent article.

Article 69 : Les règles spécifiques applicables aux différentes catégories de servitudes sont soumises aux textes en vigueur portant application de la loi relative au statut des biens domaniaux.

CHAPITRE IX- DES INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 70 : Le défaut de l'autorisation prévue dans la présente loi ou l'inobservation des transactions édictées par cette autorisation, entraîne l'annulation de la transaction et la démolition des travaux, sans préjudice des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

Article 71 : Toute personne qui aura réalisé ou entrepris, fait réaliser ou entreprendre des constructions ou installations dans une zone lotie sans autorisation préalable de l'administration ou en violation des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sera punie d'une amende de 20.000 à 2.000.000 de FCFA. Cette amende est calculée en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Les architectes, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution des dites constructions ou installations, sont punis des mêmes peines.

Article 72 : Toute personne qui sera divisé un immeuble pour usage familial dans une zone lotie sans autorisation préalable de l'administration, sera punie d'une amende de 100.000 FCFA par parcelle issue de la division.

Toute personne qui sera divisé un immeuble autre que familial dans une zone lotie sans autorisation préalable de l'administration, sera punie d'une amende de 1.000.000 FCFA par parcelle issue de la division.

Article 73 : Sans préjudice des sanctions prévues par la législation en vigueur, toute personne qui aura morcelé un immeuble dans une zone lotie sans avoir au préalable obtenu l'autorisation administrative, sera punie d'une peine d'emprisonnement de 3 à 6 mois, et d'une amende de 2.000.000 FCFA par parcelle issue du morcellement, ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal peut, sur requête de l'administration, ordonner pour toutes les infractions visées au présent chapitre, la démolition des constructions édifiées en violation des dispositions applicables et la remise en état des lieux aux frais du contrevenant

Article 74 : En cas d'extrême urgence, ou s'il s'agit des constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre ou encore s'il s'agit de construction en matériaux précaires, l'Administration peut procéder d'office à la démolition et à la mise en état des lieux aux frais de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire.

Article 75 : La procédure de flagrant délit est applicable aux infractions prévues au présent chapitre. En outre, le jugement ordonnant la démolition et la remise en état des lieux est exécutoire nonobstant appel ou opposition.

Article 76 : Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes, tout constructeur, propriétaire, exploitant d'un établissement soumis aux dispositions de la présente Loi qui contrevient à l'une ou plusieurs de ces dispositions, est puni d'une amende de 100.000 francs CFA à 200.000 FCFA et, en cas de récidive, d'un emprisonnement de onze jours à deux mois.

Est puni des mêmes peines, tout constructeur, propriétaire, ou exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle prévues. Dans ces deux cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouvertures sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouvertures.

CHAPITRE X- DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 77 : La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée et publiée au Journal Officiel de la République et exécutée comme loi de l'Etat.

Signature : le **12 janvier 2010**

Idriss Déby Itno, Président de la République